

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

**определяне пазарна цена на ПИ с идентификатор 23844.82.2 с площ от 349 кв.м,
предназначение на територията: урбанизирана, НТП: Ниско застрояване /до
10м/, по КККР на с. Дръмша, община Костинброд, Софийска област,
м. Самовилски връх**

септември, 2026 г.

Р Е З Ю М Е

Възложител на оценката: Община Костинброд

Изпълнител на оценката: Изпълнител на оценката при условията на заданието,

**Чл. 6 от рег.
ЕЕ6679/2016**

24.11.2023 г. на КНОБ.

Предназначение на оценката - да се определи пазарната стойност на ПИ с идентификатор 23844.82.2 с площ от 349 кв.м, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: Ниско застрояване /до 10м/, по КККР на с. Дръмша, община Костинброд, Софийска област, м. Самовилски връх, с цел продажбата му чрез търг.

Валидност на оценката – 6 месеца

Ефективна дата на оценката – 18 септември 2026г.

Дата на доклада - 18 септември 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 23844.82.2 с площ от 349 кв.м, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: Ниско застрояване /до 10м/, по КККР на с. Дръмша, община Костинброд, Софийска област, м. Самовилски връх, с цел продажбата му чрез търг.

Данни за собственика на оценявания имот:

Предмет на оценката е ПИ с идентификатор 23844.82.2 с площ от 349 кв.м, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: Ниско застрояване /до 10м/, по КККР на с. Дръмша, община Костинброд, Софийска област, м. Самовилски връх, с цел продажбата му чрез търг.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

При изготвяне на настоящата оценка са използвани:

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

Оценката е направена в съответствие с изискванията на:

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

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

- Настоящата оценка е направена на база предоставени на оценителя данни от Възложителя; проучвания на пазара на недвижими имоти в района, както и реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект и др.

- При оценяването на имота са взети предвид неговите действителни размери, строителни характеристики и състояние.

- Оценителят приема за коректни и надеждни данните, получени от Възложителя и не носи отговорност за тяхната достоверност.

- Оценителят, който извършва оценката не предявява никакви претенции към обекта на оценка, които от своя страна биха могли да засегнат обективността на оценката.

- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер;

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

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

- Оценителският доклад е предназначен за ползване съобразно изискванията на Възложителя

- **Оценителят декларира, че:**

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

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

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

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

ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

Местонахождение и Инфраструктура

Оценяваният недвижим имот представлява ПИ с идентификатор 23844.82.2 с площ от 349 кв.м, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: Ниско застрояване /до 10м/, по КККР на с. Дръмша, община Костинброд, Софийска област, м. Самовилски връх. 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 23844.82.2 с площ от 349 кв.м, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: Ниско застрояване /до 10м/, по КККР на с. Дръмша, община Костинброд, Софийска област, м. Самовилски връх, с цел продажбата му чрез търг.

Параметри на оценявания имот:

Площ на ПИ за оценяване – 349 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 предлагани имоти в разглеждания район в община Костинброд.

Определяне на сравнителната пазарна стойност на терена:

Стойността на земята се изчислява по формулата:

$$C_3 = P \times C_{cp} \times K_e ; \text{ където}$$

P – площ на имота

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

$K_e = K_p \times K_s$ – 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 - 0.8.

Кс – 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 землището на с. Дръмша, община Костинброд е около 20.0 - 65.00 €/кв.м. В случая, отчитайки местоположението на имота, предвид описаните по-горе офертни предложения за продажба на урегулирани поземлени имоти по плана на с. Дръмша е определена средна цена на предлагане в размер на 40.00 €/кв.м., $K_p = 0.8$; $K_s = 1$; или

$$C_3 = 349 \times 40 \times 0.8 = 11168 \text{ евро или } 32 \text{ €/кв.м}$$

ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА АРХ. НЕГЕЛИ

Този метод е много подходящ за оценка на празни имоти с бъдещ потенциал или вече застроени имоти.

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
349	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж	
	2	2	2	2				2

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

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

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

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

Дела на участие на земята при категория 3 съгласно таблица № 2 е 6 %. Приемаме дела на участие на земята в общия приход от недвижимия имот за 6%. Стойност на възможно застрояване - сграда с РЗП 210 кв.м. при пазарна стойност 720 €/кв.м.

Ст = 210 кв.м. х 720 €/ кв.м. = 151200 €. Стойност на земята при 6% участие на земята
 $6/94 \times 151200 = 9651,06 \text{ €}$. или 27,65 €/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. Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на оценителя за състоянието (търсене и предлагане) на пазара на недвижими имоти за разглеждания район.

Методи	Стойност	Теглови коефициент	Претеглена стойност	площ 349 €/м2
Сравнителна стойност	11168 евро	0.6	6700,8 евро	
С-ст по метода на арх.Негели	9651,06 евро	0.4	3860,42 евро	
		Общо в евро	10561,22 евро	30,26

Предлагам справедливата пазарна стойност на ПИ с идентификатор 23844.82.2 с площ от 349 кв.м, предназначение на територията: урбанизирана, НТП: Ниско застрояване /до 10м/, по КККР на с. Дръмша, община Костинброд, Софийска област, м. Самовилски връх, с цел продажбата му чрез търг, в размер на: 10561,22 € /десет хиляди петстотин шестдесет и едно евро и двадесет и два евроцента/, без ДДС.

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

Лицензиран оценител:
 (инж. Н.Бухов)



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

Служба по вписванията гр. Костинброд
Вх. рег. № 2072 / 20.09.2026 г.
Акт № 15 том VII / дело № 1071 / 2026 г.
Партийна книга: том _____ стр. _____
Имотна карта: _____
Д.Т. _____
Съгласно с в.

чл. 6 от рег.
ES679/2016

ОБЛАСТ Софийска

УТВЪРЖДА
(подпис и п
КМЕТ НА
Трайко Ангелов
(име, презиме)

чл. 6 от рег.
ES679/2016

А К Т № 3922
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: 2
Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	15-09-2026
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59 от Закона за общинската собственост, §4 и следващи от ПЗР на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, скица № 15-1327943-11.09.2026 г. издадена от СГКК-Софийска област, удостоверение с изх.№ АБ-У-879/15.09.2026 г. издадено от Общинска администрация Костинброд;
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 23844.82.2 (двадесет и три хиляди, точка, осемдесет и две, точка, две) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Дръмша, община Костинброд, Софийска област, одобрени със заповед №РД-18-75/ 30.01.2020 г. на ИД на АГКК, с площ 349.00 (триста четиридесет и девет) кв.м., с предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10м), предишен идентификатор: 23844.29.404, 23844.23.364, 23844.23.15, идентичен с имот № 82.2 по плана на новообразуваните имоти на с. Дръмша, местност "Самовилски връх", одобрен със заповед № ОА-325/29.08.2005 г. на Областния управител на Софийска област;
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Дръмша, местност "Самовилски връх", общ. Костинброд, Софийска област
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	23844.23.15, 23844.82.1, 23844.23.364, 23844.82.3, 23844.82.10, 23844.29.76
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	Съгласно удостоверение за данъчна оценка №7314038166/ 11.09.2026 г., цената на земята е 322.00 евро;

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	няма

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

Кмета на община Ксстинброд

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Ирина Дснева, началник отдел УТ и ОС

чл. 6 от рег.
ES679/2016

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1327943-11.09.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **23844.82.2**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Дръмша, общ. Костинброд, обл. София, одобрени със Заповед №РД-18-75/30.01.2020 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. Дръмша, ул.

Площ: **349 кв.м**

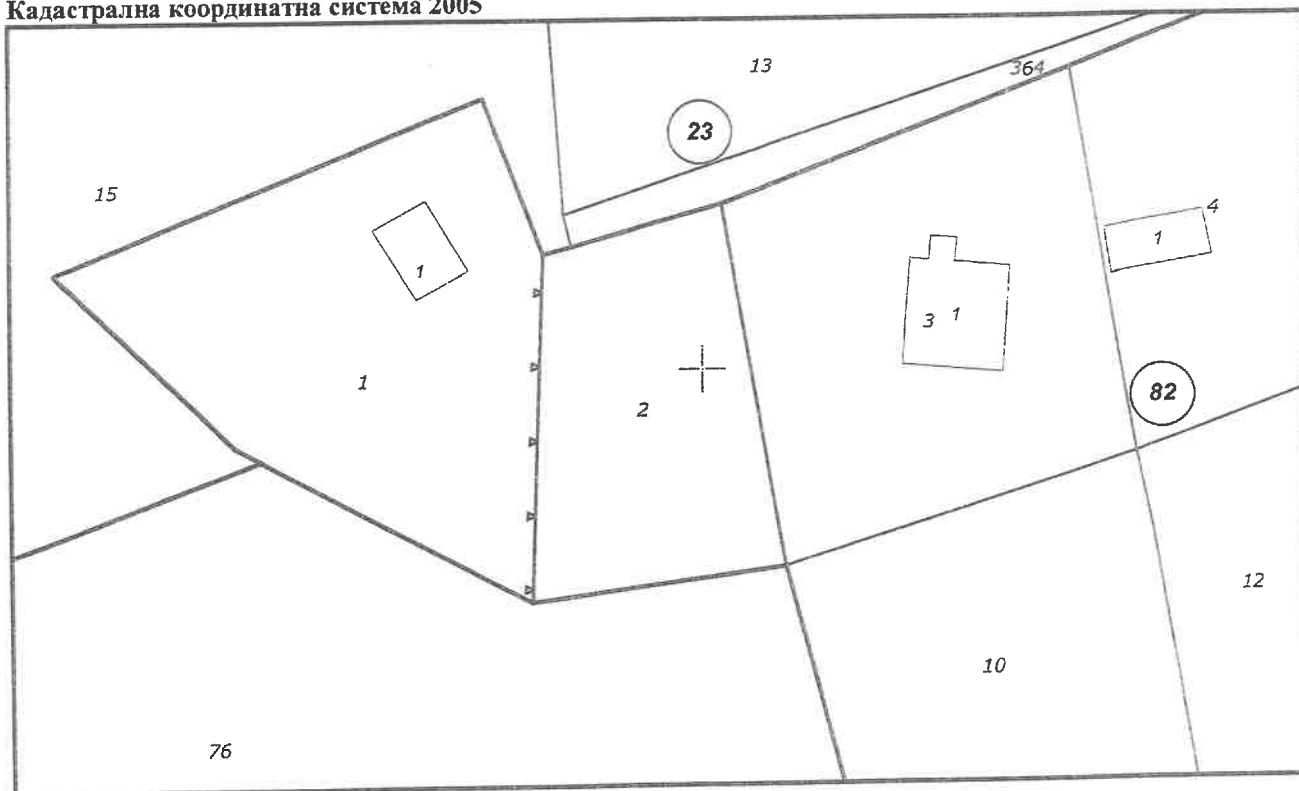
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предишен идентификатор: **23844.29.404; 23844.23.364; 23844.23.15**

Номер от предходен план: **103, квартал: 0**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: 23844.23.15, 23844.82.1, 23844.23.364, 23844.82.3, 23844.82.10, 23844.29.76

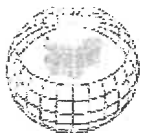
Собственици по данни от КРНИ:

ОБЩИНА КОСТИНБРОД

чл. 6 от рег. Г.,

ES679/2016 26 г.

чл. 6 от рег.
ES679/2016



Няма данни за идеалните части

Няма документ за собственост

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

11.08.2016

С
и:
З:
К

**чл. 6 от рег.
ES679/2016**



Чл. 6 от рег.
ES679/2016

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

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

ЕИК по БУЛСТАТ 000776363

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

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 2238 с.ДРЪМША, кадастрален номер 2 от 2020 квартал КАД.Р-Н 82, УПИ парцел одобрен през 2005 г., идентификатор на поземления имот 23844.82.2 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 23844.82.2	349,00			1/1	322.00 €	322.00 €
					629.78 лв.	629.78 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 322.00 € / 629.78 лв. словом: ТРИСТА ДВАДЕСЕТ И ДВЕ ЕВРО И 00 ЕВРО ЦЕНТА / ШЕСТСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛЕВА И 78 СТОТИНКИ

за собственика е: 322.00 € / 629.78 лв. словом: ТРИСТА ДВАДЕСЕТ И ДВЕ ЕВРО И 00 ЕВРО ЦЕНТА / ШЕСТСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛЕВА И 78 СТОТИНКИ

Настоящото се издава по искане Вх. № 7314038166/11.09.2026 г., за да послужи пред АКТУВАНЕ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КОСТИНБРОД, актуални към 11.09.2026 г.

Подпис: чл. 6 от рег.
Изд: ES679/2016 за

Аз , ОБЩИНА КОСТИНБРОД ЕГН / J **чл. 6 от рег.** 000776353

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

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

Дата на издаване: 11.09.2026 г.

Дата на връчване: г.

Подпис: