



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

Приложение №2 към чл.2, т.2 и чл.3
Служба по вписванията гр. Костинброд
Вх. рег. № 878 / 10.05.2026 г.
Акть № 113 том III / дело № 459 / 2026 г.
Партийна книга: том _____ стр. _____
Имотна партия _____
Д.Т. _____ к _____
Съставен по вписи чл. 6 от рег. ES679/2016

ОБЛАСТ Софийска

УТВЪРЖД
(подпис и
КМЕТ НАчл. 6 от рег.
ES679/2016

(име, прези

А К Т № 3885
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТРегистър: 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-УС-1 / 1108.05.2026 г. на кмета на общината.	



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-05-077/08.05.2026*
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. включително, поради трудова неработоспособност, да бъде 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.

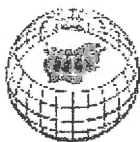
Препис от настоящата Заповед да се връчи на заинтересованите длъжностни лица за сведение и изпълнение и да се доведе до знанието на председателя на Общински съвет Костинброд.

ТРАЙКО
Кмет на с

Съгласува
Снежана Тр
Главен юр

Изготвил:
Марина Д
Ст. Спец

чл. 6 от рег.
ES679/2016



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 КKKP със заповед

Адрес на поземления имот: с. Опицвет

Местност: "ЦЕЛОВИЖДА"

Площ: 6615 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

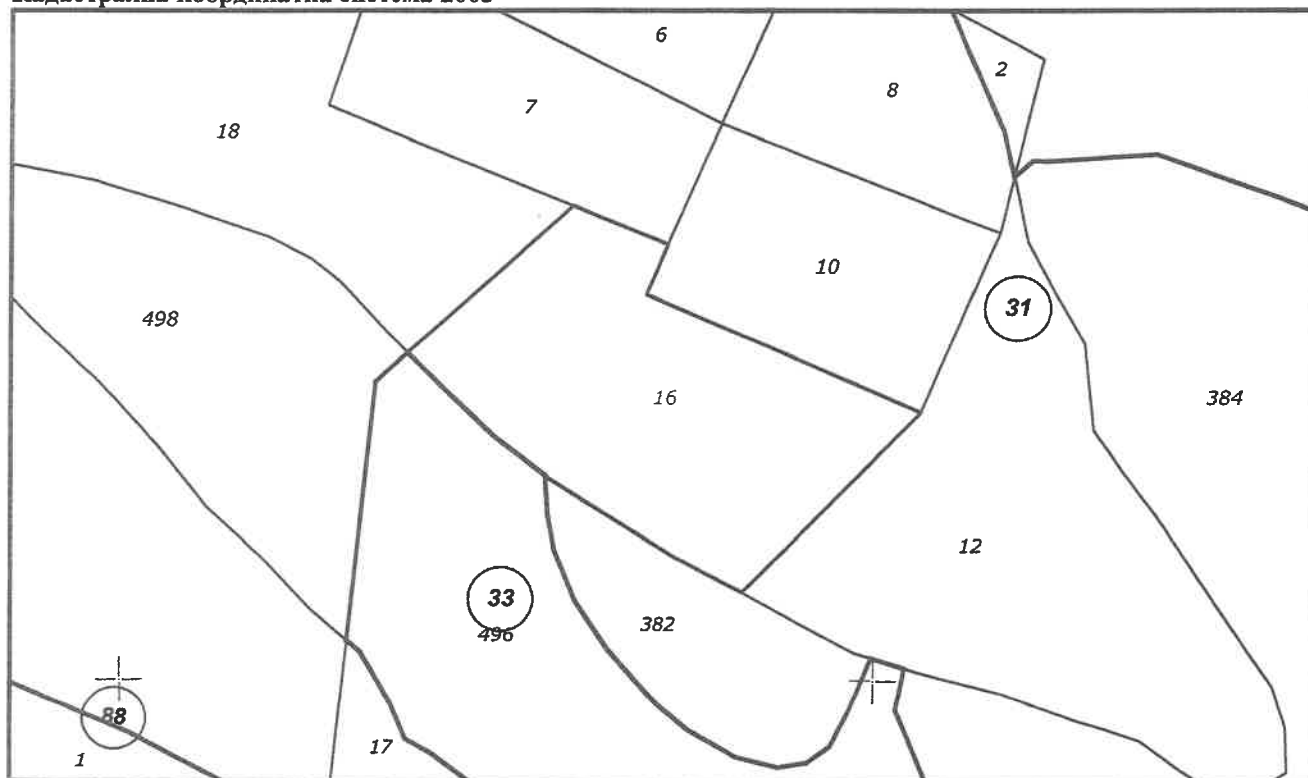
Начин на трайно ползване: Друг вид земеделска земя

Категория на земята при неполивни условия: 9

Предишен идентификатор: 53607.31.14

Номер от предходен план: 031014

Кадастрална координатна система 2005

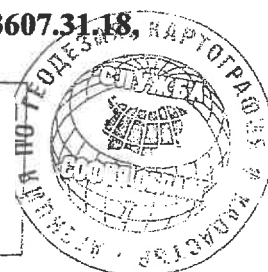


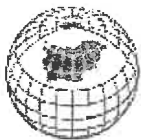
М 1 : 2000

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

Ст
из
За
Кс

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 на вещни и други права по данни от КРНИ:

ФИЛИП А чл. 6 от рег. **ОВ ИВАНОВ**
ES679/2016

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**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Именен документ: Акт за собственост

**чл. 6 от рег.
ES679/2016**





Изх. чл. 6 от рег.
РНУ: ES679/2016 3

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 задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК)

Настоящото се издава по искане Вх. № ES679/2016 .05.2026 г., за да послужи пре,

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

чл. 6 от рег.
Подпис: ES679/2016
Издава: МА. СТАНОВА

Аз, ОБЩИНА КОСТИНЕРОД ЕГН / ЛИЧ (ЕИК по ДЛПД/ЛТ) 000776363

получих удостоверение с изх. № **Чл. 6 от рег.
ES679/2016**

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

Дата на издаване: 07.05.2026 г.

Дата на връчване: г.

Подпис:

КОСТИНБРОД



ОБЩИНА КОСТИНБРОД

ОБЩНСКИ СЪВЕТ КОСТИНБРОД

СОФИЙСКА ОБЛАСТ

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

№	Описание
1	ПИ с идентификатор 03191.83.5 по КKKP на с. Безден, община Костинброд, Софийска област, с площ 709 кв.м., урбанизирана територия с НТП: за земеделски труд и отдих (съгласно §4 ПЗРЗСПЗЗ) в местност „Бистрица“;
2	ПИ с идентификатор 53607.31.16 по КKKP 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 КKKP 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 КKKP 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 КKKP 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 КKKP на гр. Костинброд, община Костинброд, Софийска област, в местност „Григориново“, с площ 2756 кв.м., земеделска територия с НТП: нива, категория на земята при неполивни условия: четвърта, предишен идентификатор:

Име чл.6 от рег.

Под

ES679/2016

Дата

08.06.2026

	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:

№ по ред	
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.

ВЪВЕДНО С ПРИЛЪЖЕНИЕ
 чл. 6 от рег. ES679/2016

ПРЕДСЕДАТЕЛ: чл. 6 от рег. ES679/2016 В /

ВЛЯЗЛО В СИЛА

08.06.2016

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

**определяне пазарна цена на ПИ с идентификатор 53607.31.16 по КККР за
земището 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**

октомври, 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 „ЕНБИ КОНСУЛТ“ ЕООД - инж. Николай ^{чл. 6 от рег. ES679/2016} Бухов - Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100102632 от 24.11.2023г. и рег. № 810100630/25.05.2023г. 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 – 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 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;
- 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 53607.31.16 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 €/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.

Земи, сходни с оценявания имот, находящи се в разглеждания район в община Костинброд се предлагат на цени между 6 - 18 €/кв.м. В случая, отчитайки липсата на реален пазарен интерес, местоположението на имота, е приета цена в размер на 12 € кв.м., $K_p = 0.7$; $K_c = 1$ или

$$C_z = 6615 \times 12 \times 0.7 = 55566 \text{ евро или } 8,4 \text{ €/кв.м.}$$

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%. В настоящия доклад оценителят взема предвид бъдещото използване на оценявания имот, а именно за кариера и предвижда следното застрояване: изграждане на пътища, инфраструктура и олекотена постройка. Средна стойност на такъв тип строителство е до 240 €/кв.м.

$S_g = 6615 \text{ кв.м} \times 240 \text{ €/кв.м} = 1587600 \text{ €}$. Стойност на земята при 3% участие на земята
 $3/97 \times 1587600 = 49101 \text{ €}$ или $7,42 \text{ €/кв.м}$.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

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

Методи	Стойност /евро/	Теглови коефициент	Претеглена стойност	площ 6615 на кв.м.
			евро	евро
Сравнителна стойност	55566	0.8	44452,8	
Стойност по метода на арх.Негели	49101	0.2	9820,2	
		Общо	54273	8,2

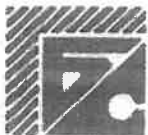
Предвид местоположението на поземления имот, съобразно предвижданията на ОУП, предлагам пазарна стойност на ПИ с идентификатор 53607.31.16 с площ от 6615 кв.м по КККР за землището на с. Опицвет, м. Целовижда, община Костинброд, Софийска област, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: др. вид земеделска земя, категория на земята: девета, в размер на: 54273 /петдесет и четири хиляди двеста седемдесет и три евро/, без ДДС.

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

Камера на независимите оценители в България
 Оценителска правоспособност

**чл. 6 от рег.
 ES679/2016**

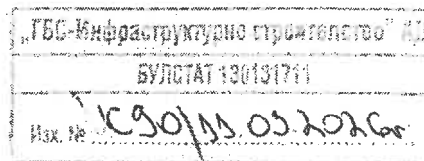
(инж. П. Булюв)



ГБС-ИНФРАСТРУКТУРНО СТРОИТЕЛСТВО АД
GBS-INFRASTRUCTURE CONSTRUCTION AD

ОБЛАСТ
Охрид № 1
Регистрационен индекс
20-00-246/11.03.2026

ДО
Г-Н ТРАЙКО МЛАДЕНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА КОСТИНБРОД



ЗАЯВЛЕНИЕ

от „ГБС ИНФРАСТРУКТУРНО СТРОИТЕЛСТВО“ АД,

със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Дамяница“ № 3-5, вписано в
Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 130131711, представлявано

**ЧЛ. 6 ОТ РЕГ.
ES679/2016**

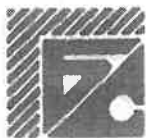
ТАКОВОТО

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, земед. територия, НТП – гори и храсти в земеделска земя, площ 24 025 кв. м.;





ГБС-ИНФРАСТРУКТУРНО СТРОИТЕЛСТВО АД
GBS-INFRASTRUCTURE CONSTRUCTION AD

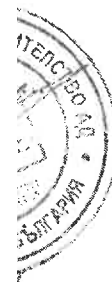
- **Поземлен имот с идентификатор 53607.31.16**, находящ се в с. Опицвет, м. „Целовижда“, община Костинброд, вид собственост – общинска публична, земеделска територия, НТП – пасище, площ 6 615 кв. м.;
- **Поземлен имот с идентификатор 53607.31.17**, находящ се в с. Опицвет, м. „Целовижда“, община Костинброд, 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, земед. територия, НТП – нива, площ 24 025 м2;

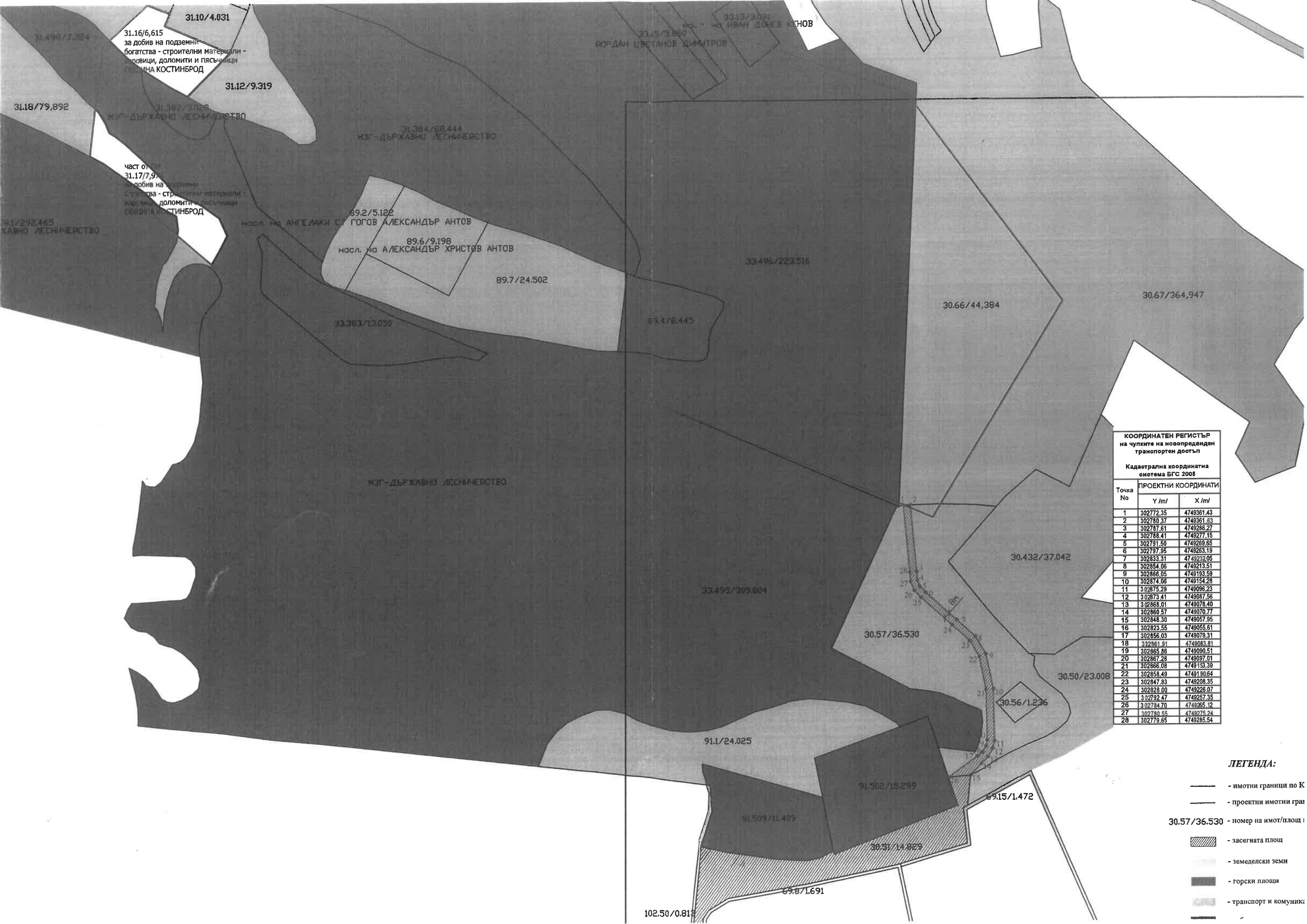
„ГБС Инфраструктурно строителство“ АД е концесионер на находище „Целовижда“, с. Опицвет, Община Костинброд от 2008г. За реализация на инвестиционните ни намерения и в изпълнение на задълженията ни като концесионер се налага да се проведат нови процедури за промяна на предназначението на поземлени имоти, 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 уваж

чл. 6 от рег.

ES679/2016





КООРДИНАТЕН РЕГИСТЪР на чупките на новопределен транспортен достъп		
Кадастрална координатна система БГС 2005		
Точка No	ПРОЕКТНИ КООРДИНАТИ	
	Y /m/	X /m/
1	302772.35	4749361.43
2	302780.37	4749361.63
3	302787.61	4749286.27
4	302788.41	4749277.15
5	302791.50	4749269.65
6	302797.95	4749263.19
7	302833.31	4749232.05
8	302854.06	4749213.51
9	302866.05	4749193.59
10	302874.06	4749154.28
11	302875.29	4749096.23
12	302873.41	4749087.56
13	302868.01	4749078.40
14	302860.57	4749070.77
15	302848.30	4749057.95
16	302823.55	4749055.61
17	302856.03	4749079.31
18	302861.81	4749083.81
19	302865.86	4749090.51
20	302867.28	4749097.01
21	302866.08	4749153.39
22	302858.49	4749190.64
23	302847.83	4749208.35
24	302828.00	4749226.07
25	302792.47	4749257.35
26	302784.70	4749265.12
27	302780.55	4749275.24
28	302779.65	4749285.54

ЛЕГЕНДА:

- имотни граници по К
- проектни имотни граи
- 30.57/36.530 - номер на имот/площ
- засегната площ
- земеделски земи
- горски площи
- транспорт и комуникации