

ОБЩИНА ДУПНИЦА

Изх. № 0026-61-00-2151 АФ. 04. 2026г

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ДУПНИЦА



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА ОТ ПЪРВАН ДАНГОВ - КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА

ОТНОСНО: Решение за продажба на самостоятелен обект с идентификатор 68789.20.404.2.50 по кадастралната карта на град Дупница, жилищен комплекс „Бистрица“ блок 63, етаж -1, с площ 25.00 квадратни метра

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Акт за общинска собственост №6448/01.04.2026 год. вписан в Служба по вписвания под № 1167 от 03.04.2026 год., Акт № 67, том 5, дело № 553 е актуван за частна общинска собственост следния обект: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68789.20.404.2.50 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район двадесет, имот четиристотин и четири, сграда две, обект петдесет/, град Дупница, община Дупница, Област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №300-5-56 от 30.07.2004 година на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект: няма извършено изменение на КККР със заповед, адрес на самостоятелния обект: град Дупница, ж.к. "Бистрица", бл. 63 /шестдесет и три/, ет.: - 1 /минус едно/. Самостоятелният обект се намира на етаж - 1 /минус едно/ в сграда с идентификатор 68789.20.404.2 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район двадесет, имот четиристотин и четири, сграда две/, с предназначение: Жилищна сграда - многофамилна, брой етажи: 7 /седем/. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68789.20.404 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район двадесет, имот четиристотин и четири/, предназначение на самостоятелния обект: Друг вид самостоятелен обект, брой нива на обекта: 1 /едно/, площ на самостоятелния обект: 25, 00 кв.м. /двадесет и пет квадратни метра/, прилежащи части: няма данни. Ниво 1 /едно/.

Изготвената пазарна оценка на самостоятелен обект с идентификатор 68789.20.404.2.50 по КК на град Дупница, е в размер на 10 570 EUR /десет хиляди петстотин и седемдесет евро/. ДДС не се дължи.

Данъчната оценка на самостоятелния обект е 1 856. 70 EUR /хиляда осемстотин петдесет и шест евро и седемдесет евроцента/, съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК, с изх. №6003000391/09.02.2026 год.

Имотът не е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Дупница за 2026 год. в част III, т. Б. „Имоти, които Община Дупница има намерение да продаде“.

На основание чл.21, ал.1, т.8 и т.12 във връзка с чл.27, ал.4 и ал.5 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.35, ал.1 и чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост и чл.76 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество /приета с Решение №8/31.01.2008 год. на Общински съвет Дупница/, предлагам следното

Проект:

РЕШЕНИЕ

1. Общински съвет Дупница допълва Програмата за управление и разпореждане с имотите общинска собственост в Община Дупница за 2026 год. в част III, т.Б "Имоти, които Община Дупница има намерение да продаде", със следния имот: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68789.20.404.2.50 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район двадесет, имот четиристотин и четири, сграда две, обект петдесет/, град Дупница, община Дупница, Област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №300-5-56 от 30.07.2004 година на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект: няма извършено изменение на КККР със заповед, адрес на самостоятелния обект: град Дупница, ж.к. "Бистрица", бл. 63 /шестдесет и три/, ет.: - 1 /минус едно/. Самостоятелният обект се намира на етаж - 1 /минус едно/ в сграда с идентификатор 68789.20.404.2 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район двадесет, имот четиристотин и четири, сграда две/, с предназначение: Жилищна сграда - многофамилна, брой етажи: 7 /седем/. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68789.20.404 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район двадесет, имот четиристотин и четири/, предназначение на самостоятелния обект: Друг вид самостоятелен обект, брой нива на обекта: 1 /едно/, площ на самостоятелния обект.

2. Взема решение за продажба чрез публичен търг с явно наддаване на следния общински недвижим имот: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68789.20.404.2.50 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район двадесет, имот четиристотин и четири, сграда две, обект петдесет/, град Дупница, община Дупница, Област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №300-5-56 от 30.07.2004 година на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект: няма извършено изменение на КККР със заповед, адрес на самостоятелния обект: град Дупница, ж.к. "Бистрица", бл. 63 /шестдесет и три/, ет.: - 1 /минус едно/. Самостоятелният обект се намира на етаж - 1 /минус едно/ в сграда с идентификатор 68789.20.404.2 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район двадесет, имот четиристотин и четири, сграда две/, с предназначение: Жилищна сграда - многофамилна, брой етажи: 7 /седем/. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68789.20.404 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район двадесет, имот четиристотин и четири/, предназначение на самостоятелния обект: Друг вид самостоятелен обект, брой нива на обекта: 1 /едно/, площ на самостоятелния обект, с пазарна оценка, в размер на 10 570 EUR /десет хиляди петстотин и седемдесет евро/, съгласно експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител на недвижими имоти.

2. Общински съвет Дупница определя:

2.1. Начална цена – утвърдената пазарна оценка по т.1 от решението.

2.2.Размер на депозита за участие в търга – 1 057. 00 /хиляда петдесет и седем евро/, представляващи 10% от началната цена.

2.3.Вид на търга – публичен търг с явно наддаване чрез представяне от участниците на предложенията пред комисията в деня и часа, обявени за провеждане на търга.

2.4. Стъпка на наддаване 10 % /десет процента/ от началната продажна цена.

2.5.Публичният търг с явно наддаване да се проведе най-късно в 30-дневен срок от публикацията на обявяването му.

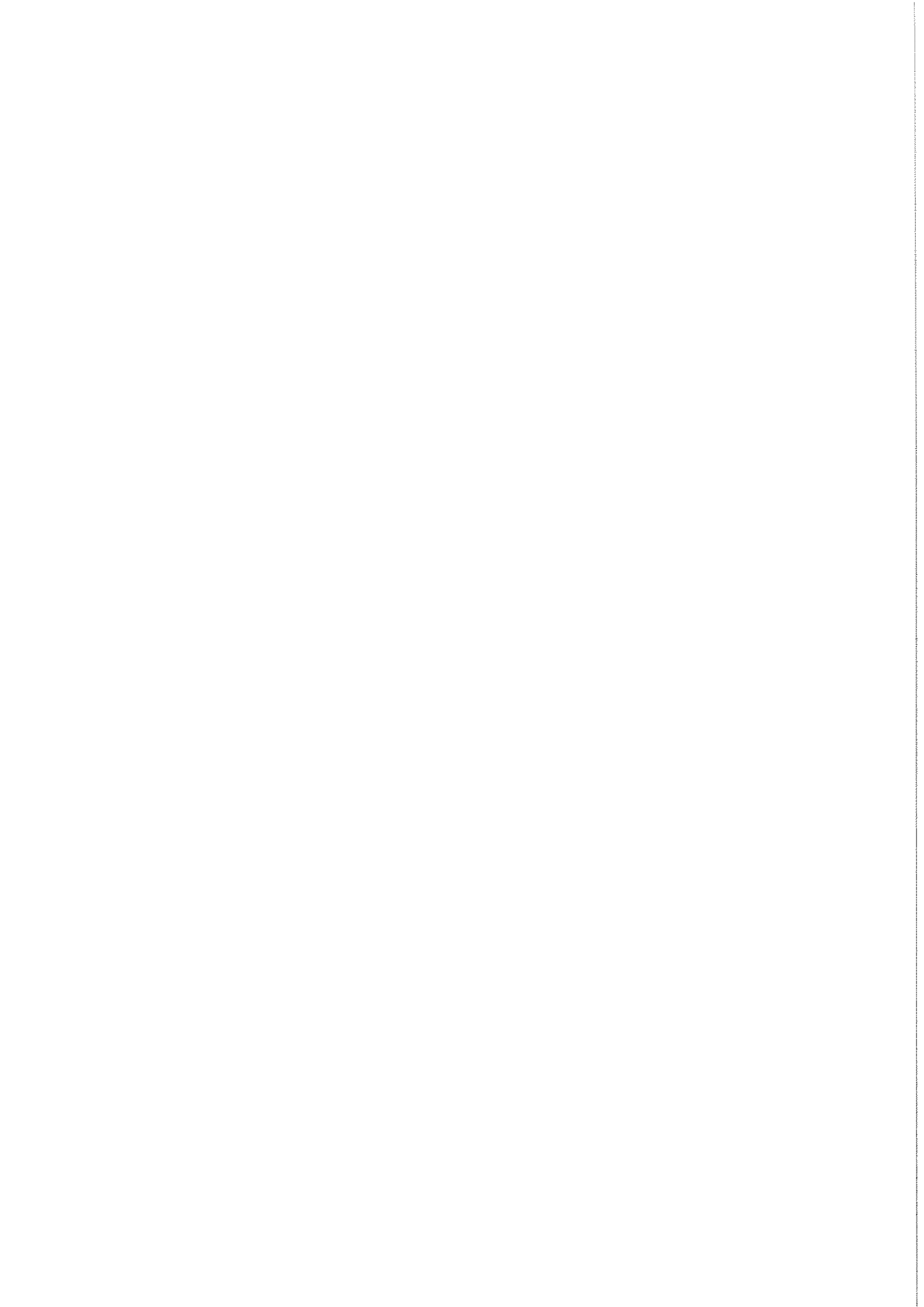
3.Упълномощава кмета на Община Дупница да проведе процедурите и сключи договора за продажба.

ВНОСИТЕЛ:

ПЪРВАН ДАНГОВ

КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА





167
03-04-2026
553



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА ДУПНИЦА, ОБЛАСТ КЮСТЕНДИЛ
БУЛСТАТ 000261630



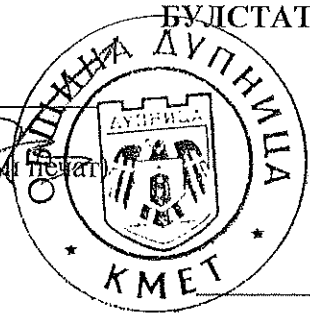
УТВЪРЖДАВАМ:

Вписване по ЗС/ПВ

(подпис и печат)

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Първан Дангов
(име и фамилия)



СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
(име и фамилия)

А К Т № 6448
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър П
Досие 6448

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.04.2026 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.56, ал.1 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68789.20.404.2.50 /земище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район двадесет, имот четиристотин и четири, сграда две, обект петдесет/, град Дупница, община Дупница, Област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №300-5-56 от 30.07.2004 година на Продължава в забележки:
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област с административен център Кюстендил, Община Дупница, град Дупница, ж.к. "Бистрица", бл.63, ет.-1, самостоятелен обект с идентификатор 68789.20.404.2.50 по кадастралната карта на гр.Дупница
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	На същия етаж: 68789.20.404.2.49, Под обекта: Няма, Над обекта: 68789.20.404.2.4

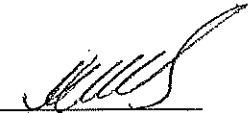
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1 856. 70 € /хиляда осемстотин петдесет и шест евро и седемдесет стотинки/
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	Акт № 17 за общинска собственост от 31.08.1996 год., вписан в Служба по вписванията под №23, том I, вх.р-р №48 от 17.01.2007 год.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от кмета на Община Дупница на основание чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Мая Караджова - началник отдел "ТД и УОА" <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  (ПОДПИС) </div>	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ Към графа 3. Вид и описание на имота Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект: няма извършено изменение на КККР със заповед, адрес на самостоятелния обект: град Дупница, ж.к. "Бистрица", бл. 63 /шестдесет и три/, ет.: - 1 /минус едно/. Самостоятелният обект се намира на етаж - 1 /минус едно/ в сграда с идентификатор 68789.20.404.2 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район двадесет, имот четиристотин и четири, сграда две/, с предназначение: Жилищна сграда - многофамилна, брой етажи: 7 /седем/. Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68789.20.404 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район двадесет, имот четиристотин и четири/, предназначение на самостоятелния обект: Друг вид самостоятелен обект, брой нива на обекта: 1 /едно/, площ на самостоятелния обект: 25, 00 кв.м. /двадесет и пет квадратни метра/, прилежащи части: няма данни. Ниво 1 /едно/.	



СХЕМА №15-158669-04.02.2026 г.

НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА ИЛИ В СЪОРЪЖЕНИЕ НА ТЕХНИЧЕСКАТА
ИНФРАСТРУКТУРА

с идентификатор 68789.20.404.2.50

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Дупница, общ. Дупница, обл. Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-56/30.07.2004 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

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

Адрес на самостоятелния обект: гр. Дупница, ж.к. "Бистрица", бл. 63, ет. -1

Самостоятелният обект се намира на етаж -1 в сграда с идентификатор 68789.20.404.2, с предназначение: **Жилищна сграда - многофамилна**, брой етажи: 7

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68789.20.404

Предназначение на самостоятелния обект: **За офис**

Брой нива на обекта: 1

Площ на самостоятелния обект: **25.00 кв.м**

Прилежащи части: **няма данни**

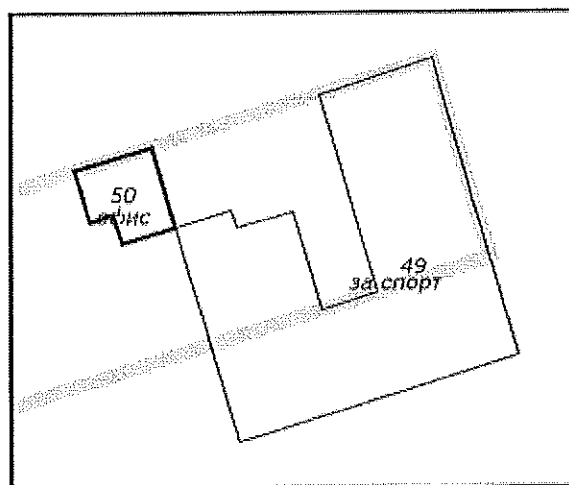
Ниво: 1

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: 68789.20.404.2.49

Под обекта: **Няма**

Над обекта: 68789.20.404.2.4



Предишен идентификатор: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

000261630, ОБЩИНА ДУПНИЦА

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 23, том 1, рег. 48 от 17.01.2007г., **вписан в СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА**

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

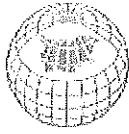
Схема №15-158669-04.02.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-78225-04.02.2026 г.

Код за достъп: 4ac9434898b6





АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

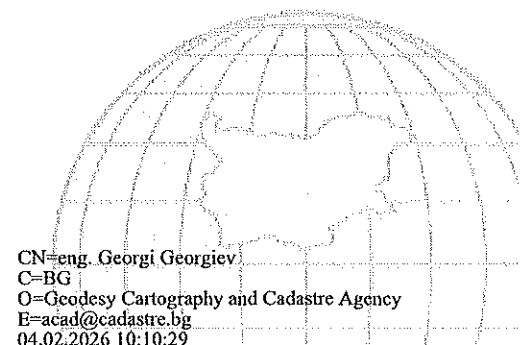
София 1018, вл.Плевново ул.Луисла №1
тел.: 02/956 45 40, факс.: 02/956 53 43
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



стр. 2 от 2

Няма данни

Схема №15-158669-04.02.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-78225-04.02.2026 г.
Код за достъп: 4ac9434898b6



CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
04.02.2026 10:10:29



Изх. № 6003000391 / 09.02.2026 г.
РНУ: 80745069-ab0b-4673-89a3-42c3b50ba001

Искането е получено с вх. № 08-09-161 / 05.02.2026 г. от друга система.

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 ДУПНИЦА

ЕИК по БУЛСТАТ 000261630

Адрес за кореспонденция
пл. СВОБОДА № 1, гр. ДУПНИЦА 2600

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6003F74035, находящ се в 2600 гр.ДУПНИЦА ж.к.БИСТРИЦА бл.63 ет.-1, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г. , идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Офис , ет.-1 идентификатор: 68789.20.404.2.50	25,00			1/1	1856.70 €	1856.70 €
					3631.39 лв.	3631.39 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 1856.70 € / 3631.39 лв. словом: ХИЛЯДА ОСЕМСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРО И 70 ЕВРО ЦЕНТА / ТРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА И 39 СТОТИНКИ

за собственика е: 1856.70 € / 3631.39 лв. словом: ХИЛЯДА ОСЕМСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРО И 70 ЕВРО ЦЕНТА / ТРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА И 39 СТОТИНКИ

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

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение
ОБЩИНА ДУПНИЦА - собственик	000261630	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2026 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. № 6003000391/09.02.2026 г., за да послужи пред НОТАРИУС.
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДУПНИЦА, актуални към 09.02.2026 г.

Подпис:
Издаде: ЕМИЛИЯ ВОЙНОВА



Д О К Л А Д

За определяне на пазарна стойност

О Б Е К Т

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ С ИДЕНТИФИКАТОР
№68789.20.404.2.50, ГР.ДУПНИЦА, ОБЩИНА ДУПНИЦА,
ПО КК И КР, ОДОБРЕНИ СЪС ЗАПОВЕД 300-5-
56/30.07.2004 Г. НА АГКК

С О Б С Т В Е Н И К

ОБЩИНА ДУПНИЦА

**ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА
НЕДВИЖИМ ИМОТ**

**САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ С ИДЕНТИФИКАТОР
№ 68789.20.404.2.50, ГР.ДУПНИЦА, ЖК »БИСТРИЦА», БЛ.63,
С ПЛОЩ 25 КВ.М –
ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА ДУПНИЦА**

М. А П Р И Л , 2 0 2 6 г о д .

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
1.1. <i>Описание на заданието.....</i>	<i>5</i>
1.2. <i>Ограничителни условия.....</i>	<i>5</i>
1.3. <i>Информационни източници.....</i>	<i>6</i>
2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА	7
2.1. <i>Местоположение</i>	<i>7</i>
2.2. <i>Правен статут.....</i>	<i>8</i>
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ	9
3.1. <i>Описание на метода.....</i>	<i>9</i>
3.2. <i>Оценка на обекта</i>	<i>10</i>
3.2.1. <i>Определяне пазарната стойност на земята и правото на строеж</i>	<i>10</i>
3.2.2. <i>Оценка на самостоятелния обект.....</i>	<i>10</i>
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ.....	11
4.1. <i>Описание на метода.....</i>	<i>11</i>
4.2. <i>Оценка на обекта</i>	<i>12</i>
5. ОЦЕНКА – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ.....	13
6.ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА.....	14

8. Дата на оценката

М.Април, 2026 год.

9. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценявания обект, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент, за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ.
- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.
- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ и не противоречи на Международните стандарти за оценяване.
- Оценката е възложена и изготвена единствено за посочената цел, поради което не може да бъде използвана за друга цел, различна от първоначалната. Изразеното в оценителския доклад становище за стойност не е задължително за Възложителя/ Потребителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни.

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Предмет на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на обект:

Самостоятелен обект с идентификатор 68789.20.404.2.50 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Дупница, одобрени със Заповед 300-5-56/30.07.2004г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ на СО 25 кв.м, с адрес: гр.Дупница, ЖК »Бистрица» бл.63, етаж -1, с предназначение на самостоятелния обект: Друг вид самостоятелен обект, брой нива на обекта: едно, прилежащи части: няма – частна общинска собственост на Община Дупница.

2. Възложител

Община Дупница

3. Изпълнител

Инж.Надя Йорданова Великова – сертификат за оценителска правоспособност рег.№100101621/14.12.2009 год.

4. Цел на оценката

Определяне пазарната стойност на недвижимия имот, във връзка с бъдеща сделка.

5. Стандарт на стойността

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта на "Справедливата пазарна стойност" в съответствие със Закона за независимите оценители – стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти. Това предполага най-вероятната цена, за която даден актив може да бъде продаден на конкурентен пазар при всички изискуеми се условия за целта, а именно: продавачът и купувачът действат съзнателно; добра осведоменост; приоритет на собствените интереси; липса на каквато и да е принуда.

6. Срок на валидност на оценката

Оценката е с ограничен срок на валидност – шест месеца, считано от датата на доклада, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени - ако се окажат същите.

7. Използвани методи на оценка

Метод на сравнителните продажби

Метод на вещната стойност

II. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. Правно състояние на обекта.

Самостоятелен обект с идентификатор 68789.20.404.2.50 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Дупница, одобрени със Заповед 300-5-56/30.07.2004г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ на СО 25 кв.м, с адрес: гр.Дупница, ЖК »Бистрица» бл.63, етаж -1, с предназначение на самостоятелния обект: Друг вид самостоятелен обект, брой нива на обекта: едно, прилежащи части: няма , е частна общинска собственост на Община Дупница.

За обекта е съставен Акт за частна общинска собственост №6448/01.04.2026 год.

Върху обекта няма учредени ипотeki и други вещни права.

По-горе изброените данни са предоставени от собственика на имота и са приети за достоверни. Настоящото тълкувание на правното състояние на обекта не представлява изчерпателен ПРАВЕН АНАЛИЗ и важи само за нуждите на оценката.

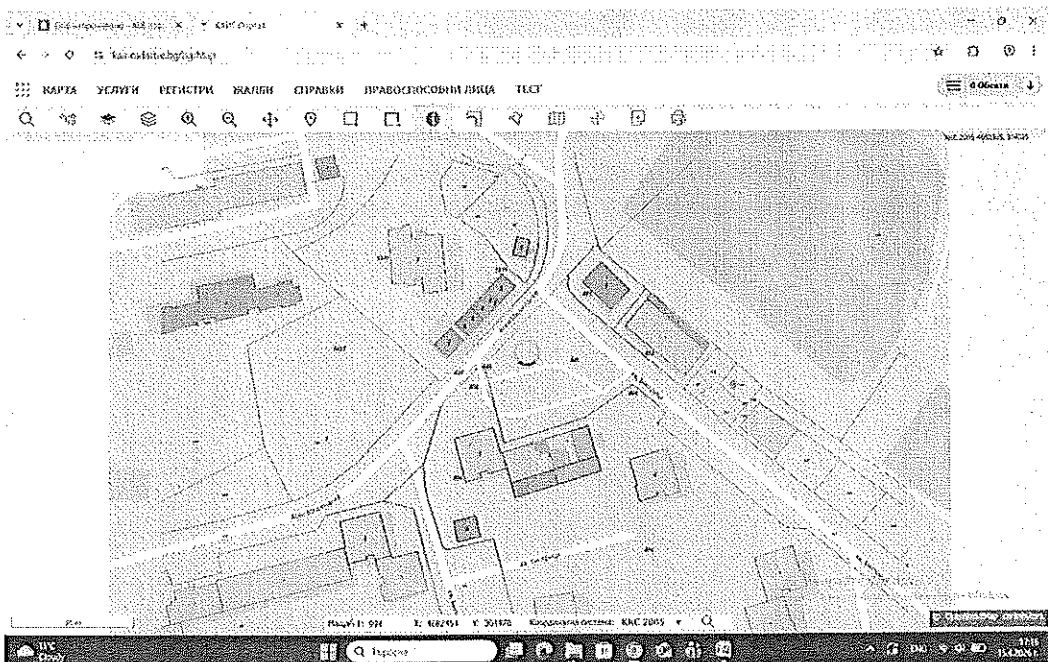
Заклучение

Имотът, представляващ: Самостоятелен обект с идентификатор 68789.20.404.2.50 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Дупница, одобрени със Заповед 300-5-56/30.07.2004г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ на СО 25 кв.м, с адрес: гр.Дупница, ЖК »Бистрица» бл.63, етаж -1, с предназначение на самостоятелния обект: Друг вид самостоятелен обект, брой нива на обекта: едно, прилежащи части: няма , е частна общинска собственост на Община Дупница.

Вещно – правният режим на обекта, в това число правото на собственост, ограничените вещни права, сключени арендни наемни договори, договори за ползване на имота от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика, не влияят върху стойността на имота.

2. Местоположение

Самостоятелен обект с идентификатор 68789.20.404.2.50 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Дупница, одобрени със Заповед 300-5-56/30.07.2004г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ на СО 25 кв.м, с адрес: гр.Дупница, ЖК »Бистрица» бл.63, етаж -1, с предназначение на самостоятелния обект: Друг вид самостоятелен обект, е разположен в най-големия жилищен комплекс в града, с добра развита инфраструктура, с училище, детска градина и много магазини.



III. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

3.1. Описание на методите за определяне на пазарната стойност

Пазарната стойност е определена като са приложени изложените по-долу методи за оценка.

Методът на сравнителната стойност се прилага при оценката на земята и се базира на информация за действително извършени продажби или оферти за продажби на подобни имоти, с характеристики близки до тези на оценявания имот, като: големина на парцела, степен на застрояване, местоположение, степен на изграденост на елементите на комплексното обществено обслужване, инженерна инфраструктура, степен на транспортна достъпност, екологични условия, привлекателност на населеното място и района.

Методът на вещната стойност е основен при определяне на пазарната стойност на сградите и се базира на калкулиране на възстановителната стойност на сградата към момента на оценката. За целта е използвана единична цена на квадратен метър разгънатата застроена площ или цена на кубичен метър застроен обем на новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителните, довършителни, инсталационни и други работи. Единичната цена включва разходите по проектиране и всичките разходи по изграждането на обекта.

Пазарната стойност на сградата е нейната амортизирана възстановителна стойност, при която са отразени влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди, функционално и икономическо обезценяване.

Обезценяването на сградата от възраст е определено по формулата:

$$WM = \left(\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right) * \frac{1}{2} * 100 [\%]$$

където:

WM - обезценяване в %;

A - възраст, год.;

GND - общ експлоатационен срок, год.;

Строителните недостатъци и повреди, функционалното и икономическо обезценяване се определят в проценти от възстановителната стойност на сградата, на базата на експертен оглед и налична информация.

3.2.2. Оценка на обекта

Пазарната стойност на обекта е определена съгласно описаната по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в следващата таблица:

Вещна стойност

№	Общи данни	Измер.	Стойност	Забележка
1	Година на въвеждане в експлоатация	год.	1985	
2	Икономически срок на експлоатация	год.	80	
3	Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	39	
4	Застроена площ СО	кв.м	25,00	
5	Общи части	кв.м	0,00	0,000%
6	Общи части от етаж	кв.м	0,00	
7	Корекц.коэф. общи части		0,00	
8	Коригирана разгъната застроена площ	кв.м	25,00	

Разходи за изграждане:

9	Уедрена цена приета в изчисленията	euro/m2	434,60	
10	Възстановителна стойност	euro	10864,95	

Техническо обезценяване:

11	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	38,76	
12	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	euro	4211,02	
13	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	%	20	
14	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	euro	2172,99	
15	Всичко техническо обезценяване	euro	6384,01	
16	Стойност на самостоятелния обект	euro	4480,94	
17	Стойност на правото на строеж			
18	Стойност на имота в деня на оценката	лв.	8 764	
19	Стойност на имота в деня на оценката	EUR	4 481	

Определена по метода на осъвременената възстановителна стойност, пазарната стойност на: Самостоятелен обект с идентификатор 68789.20.404.2.50 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Дупница, одобрени със Заповед 300-5-56/30.07.2004г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ на СО 25 кв.м, с адрес: гр.Дупница, ЖК »Бистрица» бл.63, етаж -1, с предназначение на самостоятелния обект: Друг вид самостоятелен обект, брой нива на обекта: едно, прилежащи части: няма – частна общинска собственост на Община Дупница, към м.април 2026 г., **възлиза на:**

4 481 EUR /8 764 лв./

IV. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

4.1. Описание на метода

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т.нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгънатата застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Оценителят е използвал за пазарен множител цената на квадратен метър застроена площ. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

4.2. Оценка на обекта

В настоящата оценка е използвана информация от Агенции за недвижими имоти. За еталонни имоти са подбрани подобни по площ имоти, разположени в района на оценявания.

Оценителският екип е приел допускането, че получената на база офертни цени осреднена стойност на 1 кв.м ще се намали с 15 % при реализация на пазара.

Метод на пазарните анализи

№	Аналог
1	<p>Продава 2-СТАЕН област Кюстендил, гр. Дупница 35 739.30 € 69 900 лв. (893.74 €, 1 748 лв./m²) Не се начислява ДДС Площ: 40 m² Строителство: Тухла, 2015 г. Описание на имота: Агенция за Недвижими Имоти 'Positive Trade' продава партерен апартамент с отделен вход в гр. Дупница, идеален център. Имота представлява две стаи със санитарен възел, разположени на кота 0 в нова сграда. Може да се ползва като офис, кабинет и жилище.</p>
2	<p>Продава 2-СТАЕН област Кюстендил, гр. Дупница 60 000 € 117 349.80 лв. (923 €, 1 805.23 лв./m²) Площ: 65 m² Етаж: 6-ти от 8 Строителство: Тухла, Въведен в експлоатация Описание на имота: Двустаен апартамент - светъл и слънчев с прекрасна гледка. Имотът е с площ от 65 кв.м., тухлен, разположен на 6-ти етаж от 8 в саниран блок с подменена дограма, което гарантира по-добра енергийна ефективност и комфорт през всички сезони. Разпределение - кухня, всекидневна, спалня, баня и тоалетна, две тераси. Към апартамента има и таванско помещение от 10 кв.м., подходящо за склад или допълнително пространство за съхранение. Свободно паркиране пред блока. Намира се в ж.к. 'Бистрица'.</p>
3	<p>Продава 3-СТАЕН област Кюстендил, гр. Дупница 38 346.89 € 75 000 лв. (580.83 €, 1 136 лв./m²) Площ: 66 m² Етаж: 6-ти от 8 Строителство: Панел, Въведен в експлоатация 1980 - 1989 г. Описание на имота: Агенция за Недвижими Имоти 'Positive Trade' продава панелен апартамент с площ от 66m² в гр. Дупница. Жилището е разположено на шести етаж от осем и се състои от кухня, с тераса, всекидневна, спалня и санитарен възел</p>

№	Местоположение на сравнимите	Офертна цена EUR	Корекция Местоположение	Корекция за състояние	Корекция за площ	Цена Коригирана (EUR)	РЗП кв.м	Стойност на имота (EUR)	Стойност на имота (EUR/ кв.м)
1	Аналог 1	35 739	90%	90%	0,9	26 054	40	26 054	651,34
2	Аналог 2	60 000	100%	80%	0,8	38 400	65	38 400	590,77
3	Аналог 3	38 347	100%	100%	0,8	30 678	66	30 678	464,81

1	Осреднена пазарна стойност на 1 кв.м застроена площ (EUR)	568,97
2	РЗП, кв.м	25,00
3	Коректив предлагане продажби	0,85
4	Пазарна стойност (EUR)	12091
5	Пазарна стойност на оценявания имот (EUR)	12 090
6	Пазарна стойност на оценявания имот (лв.)	23 650

Определена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на: Самостоятелен обект с идентификатор 68789.20.404.2.50 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Дупница, одобрени със Заповед 300-5-56/30.07.2004г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ на СО 25 кв.м, с адрес: гр. Дупница, ЖК »Бистрица» бл.63, етаж -1, с предназначение на самостоятелния обект: Друг вид самостоятелен обект, брой нива на обекта: едно, прилежащи части: няма – частна общинска собственост на Община Дупница, към м.април 2026 г., възлиза на:

12 090 EUR /23 650 лв./

5. ОЦЕНКА – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

5.1. Дефиниция за пазарна стойност:

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност *не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач*, а отразява характеристики и/или

предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност *водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.*

За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност“ не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

5.2. *База на стойността:*Реални стойности.

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

В резултат на осъществените оценки по избраните методи бяха определени следните стойности на оценявания имот към м.април 2026 год.:

Окончателна пазарна стойност

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Тегловен коефициент
1.	Възстановителна стойност	8 764	4 481	0,2
2.	Сравнителна стойност	23 650	12 090	0,8
	Пазарна стойност	20 670	10 570	1,0

С оглед отчитане на възможностите за реализация към настоящия момент и състоянието на пазара, оценителят е използвал теглови коефициенти на оценките на базата на вещната стойност и на база пазарни сравнения съответно 20% и 80%.

Определената по този начин крайна оценка на имот :

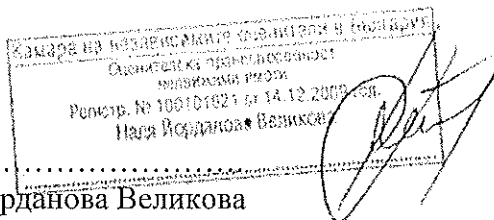
Самостоятелен обект с идентификатор 68789.20.404.2.50 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Дупница, одобрени със Заповед 300-5-56/30.07.2004г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ на СО 25 кв.м, с адрес: гр.Дупница, ЖК »Бистрица» бл.63, етаж -1, с предназначение на самостоятелния обект: Друг вид самостоятелен обект, брой нива на обекта: едно, прилежащи части: няма – частна общинска собственост на Община Дупница, към м.април 2026 г., е:

10 570 EUR /20 670 лв./

Становището е формирано в следствие на прилагането на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО и е резултат от цялостния процес на оценяването.

Оценител:

.....
инж.Надя Йорданова Великова
Сертификат за оценителска правоспособност
рег.№100101621/14.12.2009 год.



ПРИЛОЖЕНИЯ