

# ОБЩИНА ДУПНИЦА

Изх. № 0026-6110-21.6/20.04.26г.

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ДУПНИЦА

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ 2600

№ 402/21.04.2026г.  
гр. Дупница

## ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ПЪРВАН ДАНГОВ - КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА

ОТНОСНО: Решение за продажба на поземлен имот с идентификатор 68789.601.282 по кадастралната карта на град Дупница, кв. "Рома", с площ: 484 квадратни метра

### УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Акт за общинска собственост №6147/20.06.2024 год. вписан в Служба по вписвания под № 2377 от 25.06.2024 год., Акт № 144, том 9, дело № 955 е актуван за частна общинска собственост следния общински недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 68789.601.282 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район шестстотин и едно, имот двеста осемдесет и две/, град Дупница, община Дупница, област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед 300-5-56/30.07.2004 година на Изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, с адрес на поземления имот: гр. Дупница, кв. „Рома“, с площ на имота: 484 кв.м. /четиристотин осемдесет и четири квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до10м) /десет метра/, предишен идентификатор: 68789.601.94 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район шестстотин и едно, имот деветдесет и четири/, 68789.601.194 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район шестстотин и едно, имот сто деветдесет и четири/, номер по предходен план: 194 /сто деветдесет и четири/, квартал: 1932 /хиляда деветстотин тридесет и две/, парцел: VIII /осми /.

Изготвената от експерт-оценител на недвижими имоти пазарна оценка на описания поземлен имот с идентификатор 68789.601.282 по кадастралната карта на гр. Дупница, с площ: 484 кв.м., е в размер на 11 025 евро /единадесет хиляди и двадесет и пет евро/ без ДДС.

Данъчната оценка на описания по - горе имот е в размер на 1 962.60 евро / хиляда деветстотин шестдесет и две евро и шестдесет евро цента/, съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК, с изх. №6003001070/23.03.2026год., издадено от отдел "МТД" при Община Дупница.

Имотът е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Дупница за 2024 год. в част III, т. Б. „Имоти, които Община Дупница има намерение да продаде“.

На основание чл.21, ал.1, т.8, 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.46, ал.1 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:

**Р Е Ш Е Н И Е**

1. Взема решение за продажба чрез публичен търг с явно наддаване на следния общински недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 68789.601.282 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район шестстотин и едно, имот двеста осемдесет и две/, град Дупница, община Дупница, област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед 300-5-56/30.07.2004 година на Изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, с адрес на поземления имот: гр. Дупница, кв. „Рома“, с площ на имота: 484 кв.м. /четиристотин осемдесет и четири квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до10м) /десет метра/, предишен идентификатор: 68789.601.94 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район шестстотин и едно, имот деветдесет и четири/, 68789.601.194 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район шестстотин и едно, имот сто деветдесет и четири/, номер по предходен план: 194 /сто деветдесет и четири/, квартал: 1932 /хиляда деветстотин тридесето две/, парцел: VIII /осми/, с пазарна оценка, в размер на 11 025 евро /единадесет хиляди и двадесет и пет евро/ без ДДС, 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 – 1 102.50 евро /хиляда сто и две евро и петдесет процента/, 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**





Изх. № 6003001070 / 23.03.2026 г.

РНУ: 3373d1e2-793f-4992-9f1d-8f9405a5defe

Искането е получено с вх. № 08-09-448 / 20.03.2026 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 № 6003F59466, находящ се в 2600 гр.ДУПНИЦА РОМА, планоснимачен номер ..... от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през ..... г. , идентификатор на поземления имот 68789.601.282 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 68789.601.282	484,00			1/1	1962.60 €	1962.60 €
					3838.51 лв.	3838.51 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 1962.60 € / 3838.51 лв. словом: ХИЛЯДА ДЕВЕТСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ДВЕ ЕВРО И 60 ЕВРО ЦЕНТА / ТРИ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ОСЕМ ЛЕВА И 51 СТОТИНКИ

за собственика е: 1962.60 € / 3838.51 лв. словом: ХИЛЯДА ДЕВЕТСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ДВЕ ЕВРО И 60 ЕВРО ЦЕНТА / ТРИ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ОСЕМ ЛЕВА И 51 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 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. № 6003001070/23.03.2026 г., за да послужи пред РАЙОНЕН СЪД ДУПНИЦА.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДУПНИЦА , актуални към 23.03.2026 г.

Подпис: .....  
Издаде: ЕМИЛИЯ ВОИНОВА





## СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. КЮСТЕНДИЛ

2500, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 30, УЛ. "ГОРОЦВЕТНА" №43, 078/551427,  
kjustendil@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

### СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-226404-06.03.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 68789.601.282

Гр. Дупница, общ. Дупница, обл. Кюстендил

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед 300-5-56/30.07.2004 г.  
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот:  
няма данни за изменение

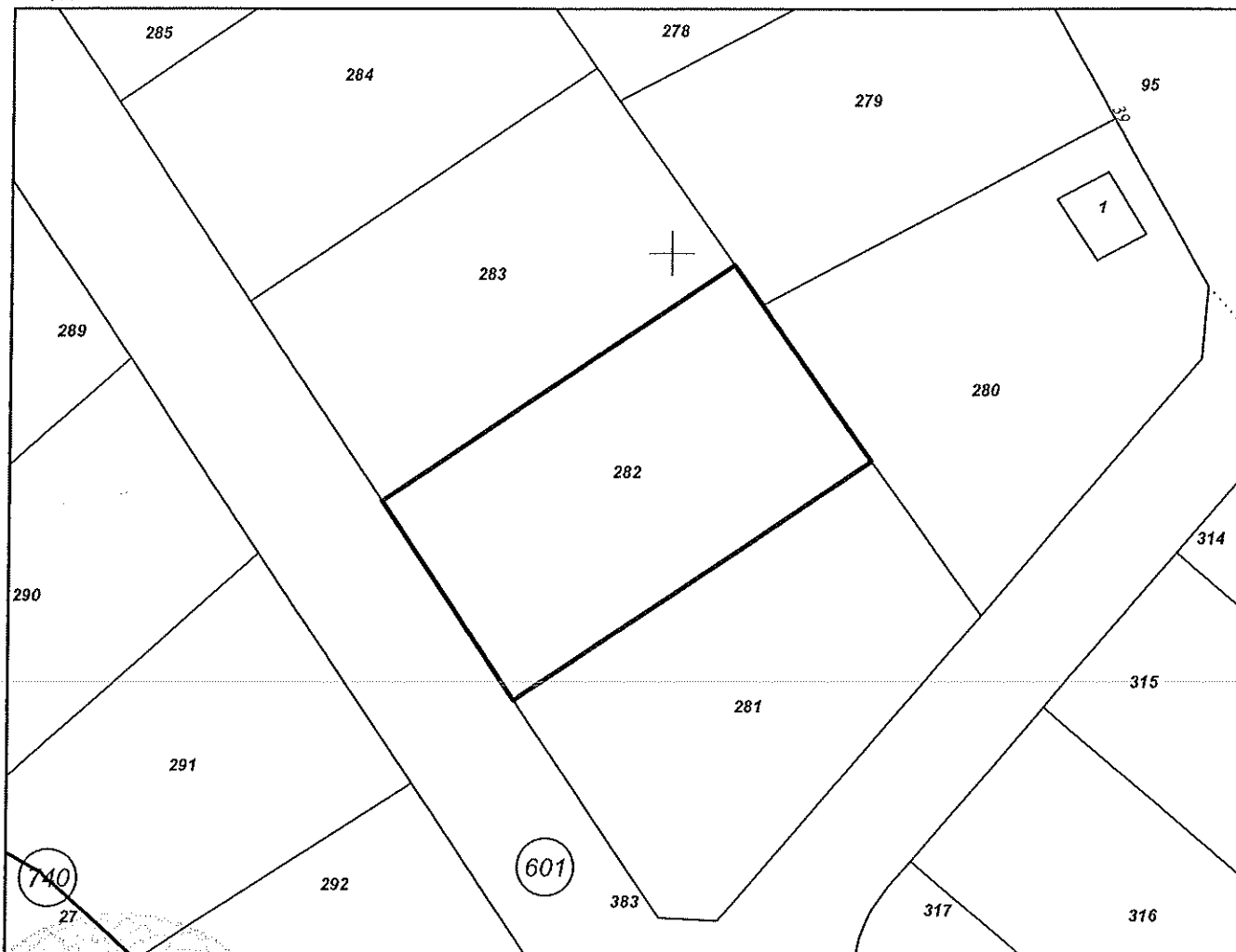
Адрес на поземления имот: гр. Дупница, кв. Рома

Площ: 484 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

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

Координатна система ККС2005



М 1:500

Прекишен идентификатор: 68789.601.94; 68789.601.194

Номер по предходен план: 194, квартал: 1932, парцел: VIII

Скица № 15-226404-06.03.2024 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-126951-06.03.2024 г.

Мариана Николова Крумова ОЗЛ Дупница

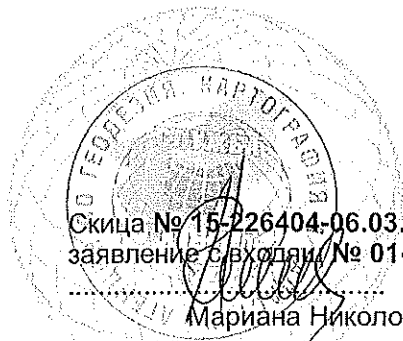


Съседни: 68789.601.281, 68789.601.383, 68789.601.280, 68789.601.279, 68789.601.283

Собственици по данни от КРНИ:  
няма данни

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:  
няма данни

Сгради, които попадат върху имота  
няма данни за сгради



Скица № 15-226404-06.03.2024 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-126951-06.03.2024 г.

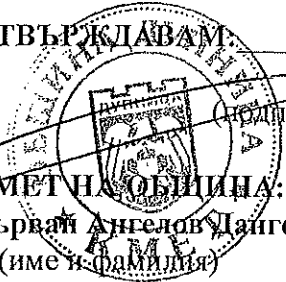
Мариана Николова Крумова ОЗЛ Дупница

Служба по Вписванията гр. Дупница  
 В. рег. № 237/24  
 № 149/2024 /дело № 95/24  
 Наредна книга том ..... стр.  
 Имотна карта № ..... стр.  
 Седмичен лист № ..... стр.



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

**УТВЪРЖДАВАМ**



(подпис и печат)

**КМЕТ НА ОБЩИНА:**  
**Първан Ангелов Дангов**  
 (име и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ


**СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:**

\_\_\_\_\_ (име и фамилия)

**А К Т № 6147**  
**ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Регистър II  
 Досие 6147

<b>1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ</b>	20.06.2024 г.
<b>2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ</b>	Чл. 56, ал. 1 от Закона за общинска собственост и Заповед № РД 04-659 от 17.05.2024 год. на Кмета на Община Дупница
<b>3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА</b>	Поземлен имот с идентификатор 68789.601.282 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район шестстотин и едно, имот двеста осемдесет и две/, град Дупница, община Дупница, област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, картография и кадастър. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо Продължава в забележки
<b>4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА</b>	Област с административен център Кюстендил, Община Дупница, град Дупница, кв. Рома, поземлен имот с идентификатор 68789.601.282 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Дупница.
<b>5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА</b>	68789.601.281, 68789.601.383, 68789.601.280, 68789.601.279, 68789.601.283

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	3829.40 лв. / три хиляди осемстотин двадесет и девет лева и четиридесет стотинки/
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма
<b>9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:</b> Имотът се управлява от Кмета на Община Дупница на основание чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост	
<b>10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:</b> ЗДРАВКА КУЗМАНОВА - СТ. ЕКСПЕРТ " ОС И ОЖ" <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">   (ПОДПИС) </div>	
<b>11. ЗАБЕЛЕЖКИ</b> Към графа 3. Вид и описание на имота поземления имот: няма данни за изменение, с адрес: гр. Дупница, кв.Рома, с площ на целия имот: 484 кв.м./четиристотин осемдесет и четири квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване ( до 10 м), предишен идентификатор: 68789.601.94 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастален район шестстотин и едно, имот деветдесет и четири/, 68789.601.194 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастален район шестстотин и едно, имот сто деветдесет и четири/, номер по предходен план: 194 /сто деветдесет и четири/, квартал: 1932 /хиляда деветстотин тридесет и две/, парцел VIII. Имотът не съдържа сгради.	

**Д О К Л А Д**

За определяне на пазарна стойност

**О Б Е К Т**

НЕДВИЖИМ ИМОТ – ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 68789.601.282  
ПО КК И КР НА ГР. ДУПНИЦА, КВ.“КАВАКЛИЯ“  
/КВ.РОМА/

**С О Б С Т В Е Н И К**

ОБЩИНА ДУПНИЦА

**ПАЗАРНА ОЦЕНКА  
НА  
НЕДВИЖИМ ИМОТ**

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /ПИ/ 68789.601.282,  
ПО КК И КР НА ГР. ДУПНИЦА, ОБЩИНА ДУПНИЦА,  
КВ. КАВАКЛИЯ /КВ.РОМА/,  
С ПЛОЩ 484 КВ.М – ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ  
НА ОБЩИНА ДУПНИЦА**

М.април, 2026 год.

## СЪДЪРЖАНИЕ:

<b>1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>1</b>
1.1. <i>Описание на заданието</i> .....	2
1.2. <i>Ограничителни условия</i> .....	3
1.3. <i>Информационни източници</i> .....	4
<b>2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА.....</b>	<b>5</b>
2.1. <i>Местоположение</i> .....	5
2.2. <i>Правен статут</i> .....	5
<b>3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ</b>	
3.1. <i>Описание на метода</i> .....	7
3.2. <i>Оценка на обекта</i> .....	8
<b>4. ОЦЕНКА – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>9</b>
<b>5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА.....</b>	<b>10</b>

# **1. ВЪВЕДЕНИЕ**

## **1. Предмет на заданието**

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на обект:

Поземлен имот /ПИ/ 68789.601.282, по КК и КР на гр.Дупница, област Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-56/30.07.2004 год. на Изп.директор на АГКК, с площ 484 кв.м, с адрес гр.Дупница, кв.“Каваклия“ /кв.Рома/, трайно предназначение на територията: урбанизирана, НТП Ниско застрояване /до 10м/, номер по предходен план 194, квартал 1932, парцел VIII - частна общинска собственост на Община Дупница, незастроен.

## **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 бъдещата му покупко-продажба.

## **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

## **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.

## II. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

### 1. Правно състояние на обекта.

Поземлен имот /ПИ/ 68789.601.282, по КК и КР на гр.Дупница, област Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-56/30.07.2004 год. на Изп.директор на АГКК, с площ 484 кв.м, с адрес гр.Дупница, кв.“Каваклия“ /кв.Рома/, трайно предназначение на територията: урбанизирана, НТП Ниско застрояване /до 10м/, номер по предходен план 194, квартал 1932, парцел VIII, е частна общинска собственост на Община Дупница.

За ПИ 68679.601.282 е съставен Акт за частна общинска собственост №6147/20.06.2024 год.

Имотът е незастроен.

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.*

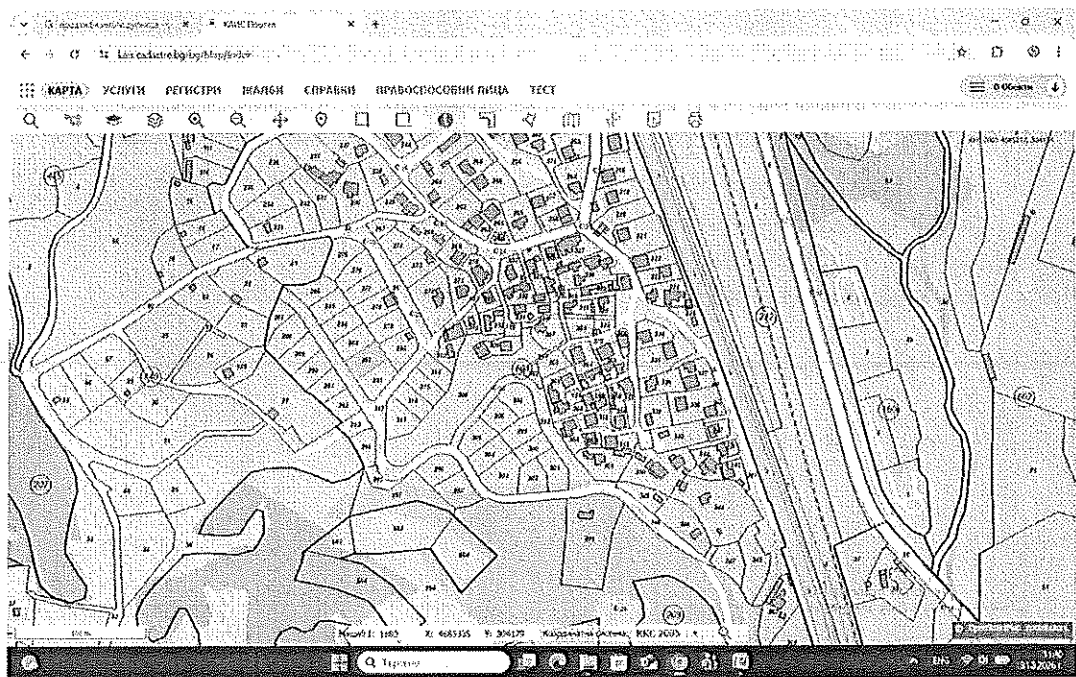
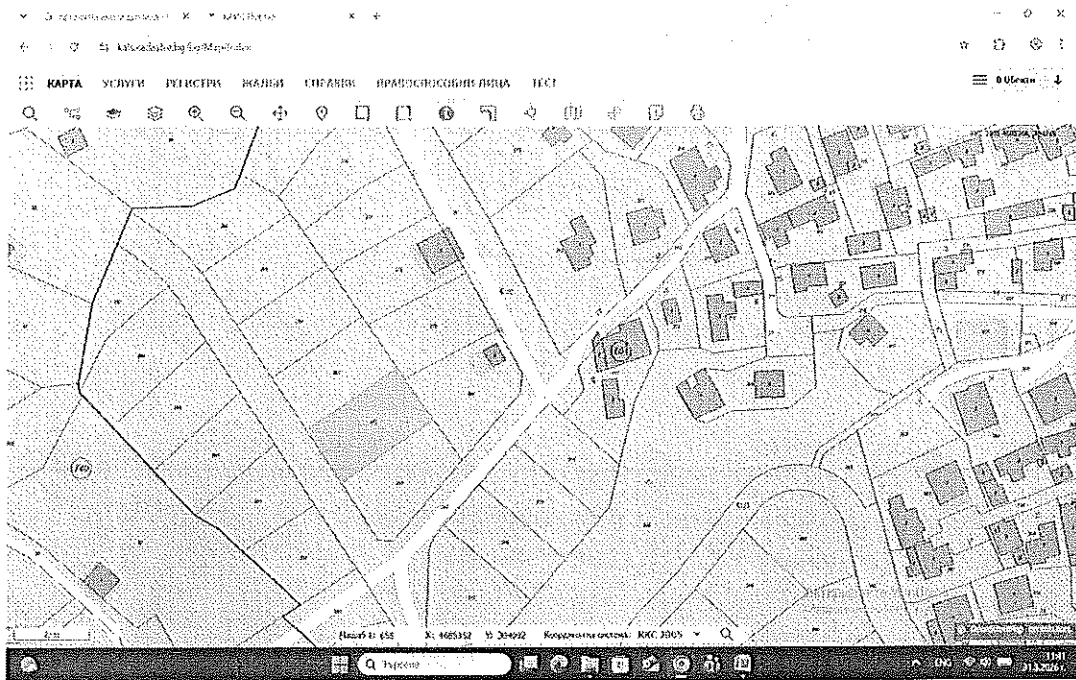
#### Заключение

**ИМОТЪТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ:** Поземлен имот /ПИ/ 68789.601.282, по КК и КР на гр.Дупница, област Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-56/30.07.2004 год. на Изп.директор на АГКК, с площ 484 кв.м, с адрес гр.Дупница, кв.“Каваклия“ /кв.Рома/, трайно предназначение на територията: урбанизирана, НТП Ниско застрояване /до 10м/, номер по предходен план 194, квартал 1932, парцел VIII, е частна общинска собственост на Община Дупница.

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

## 2. Местоположение

Оценяваният недвижим имот, представляващ: Поземлен имот /ПИ/ 68789.601.282, по КК и КР на гр.Дупница, област Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-56/30.07.2004 год. на Изп.директор на АГКК, с площ 484 кв.м, с адрес гр.Дупница, кв.“Каваклия“ /кв.Рома/, трайно предназначение на територията: урбанизирана, НТП Ниско застрояване /до 10м/, номер по предходен план 194, квартал 1932, парцел VIII - частна общинска собственост на Община Дупница, е разположен в урбанизираната територия на гр.Дупница, квартал Каваклия, в края на регулацията на града.



### 3. Характеристики на имота

- Поземлен имот /ПИ/ 68789.601.282, по КК и КР на гр.Дупница, област Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-56/30.07.2004 год. на Изп.директор на АГКК;
- Адрес - гр.Дупница, кв.“Каваклия“ /кв.Рома/;
- Площ - 484 кв.м,
- Трайно предназначение на територията: урбанизирана;
- НТП Ниско застрояване /до 10 м/;
- Съседни на имота – 68789.601.279, 68789.601.280, 68789.601.281, 68789.601.283, 68789.601.383;
- Номер по предходен план 194, квартал 1932, парцел VIII;
- Имотът е незастроен.

### 4. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

При изготвяне на оценката са използвани документите, предоставени от възложителя:

Определените стойности не поставят ограничение в използването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.

Доколкото настоящата оценка е валидна към момента на нейното съставяне и към законовата структура към този период, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността на сегашното оценяване да се счита за срок от шест месеца от датата на изготвянето, след което сега установените цени следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

#### **НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ.21, АЛ.1 ОТ ЗНО ОЦЕНИТЕЛЯТ ДЕКЛАРИРА, ЧЕ:**

1.НЕ Е СВЪРЗАНО ЛИЦЕ С ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ ПО СМИСЪЛА НА § 1, Т. 3 ОТ ДАНЪЧНО ОСИГУРИТЕЛНИЯ ПРОЦЕСУАЛЕН КОДЕКС;

2.НЕ Е СВЪРЗАНО ЛИЦЕ СЪС СОБСТВЕНИКА ИЛИ ПОЛЗВАТЕЛЯ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА ПО СМИСЪЛА НА § 1, Т. 3 ОТ ДАНЪЧНО-ОСИГУРИТЕЛНИЯ ПРОЦЕСУАЛЕН КОДЕКС;

3.ТОЙ ИЛИ СВЪРЗАНО С НЕГО ЛИЦЕ ПО СМИСЪЛА НА § 1, Т. 3 ОТ ДАНЪЧНО-ОСИГУРИТЕЛНИЯ ПРОЦЕСУАЛЕН КОДЕКС НЯМА ИМУЩЕСТВЕН ИЛИ ДРУГ ИНТЕРЕС, СВЪРЗАН С ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА;

4.КЪМ МОМЕНТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА НЯМА ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СОБСТВЕНИКА ИЛИ ПОЛЗВАТЕЛЯ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА ИЛИ КЪМ ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ НА ОЦЕНКАТА.

## 5. ИЗПОЛЗВАНИ 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.

### Сравнителен метод

При метода на сравнителните продажби се прави оценка чрез пряко сравнение. Същността на метода на пазарните аналози се основава на използването на информация за извършени сделки. Прилагането на метода е свързано с достъп до информация за подобни обекти със сравними характеристики.

При определяне на пазарна стойност по метода на пазарните аналози са взети като съществени следните фактори:

1. Предназначение на сравняваните обекти
2. Местоположение на обекта спрямо сравняваните обекти
3. Време на осъществяване на сделките
4. Възраст на насравняваните обекти
5. Начин на строителство
6. Специфични сходни фактори, влияещи на еталонните обекти

Разликите в сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект са коригирани съответно според по-добрите и по-слабите характеристики на обектите с коефициенти, отразяващи степента на качествените и количествените отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите е извършена корекция с цел изчисляване на коригирана цена на 1м<sup>2</sup> за съответния обект по отношение на сравнявания.

Основната формула на метода на сравнителните продажби е:

$$\boxed{\text{Продажна цена на}} + \boxed{\text{Стойност на}} = \boxed{\text{Стойност на}} \\ \boxed{\text{сравняемия имот}} - \boxed{\text{различието}} \quad \text{оценявания имот}$$

Резултатите от оценката по описания метод са показани в следващата таблица:

№	Аналог
1	<p>Продава ПАРЦЕЛ  област Кюстендил, гр. Дупница  21 729.90 €  42 500 лв.  (43.46 €, 85 лв./m<sup>2</sup>)  Не се начислява ДДС  Площ:  500 m<sup>2</sup>  Регулация:  ДА  Описание на имота:  Агенция за Недвижими Имоти 'Positive Trade' продава парцела в регулация с площ от 500m<sup>2</sup> в гр. Дупница, кв. Ценеви. Съседният имот също се продава, той е със същата квадратура и цена</p>
2	<p>Продава ПАРЦЕЛ  област Кюстендил, гр. Дупница  ул. Саморанска  31 000 €  60 630.73 лв.  (10 €, 19.56 лв./m<sup>2</sup>)  Не се начислява ДДС  Площ:  3100 m<sup>2</sup>  Регулация:  ДА  Описание на имота:  Агенция за Недвижими Имоти Positive Trade продава ПАРЦЕЛ с цена от 31 000 (10/m<sup>2</sup>) в гр. Дупница, Саморанско шосе. Имота е с площ от 3100m<sup>2</sup>, ток, вода, канализация, всички разрешителни за строеж на сграда до 10 м. височина.</p>
3	<p>Продава ПАРЦЕЛ  област Кюстендил, гр. Дупница  42 000 €  82 144.86 лв.  (44 €, 86.06 лв./m<sup>2</sup>)  Не се начислява ДДС  Площ:  950 m<sup>2</sup>  Регулация: ДА  Ток: НЕ  Вода: ДА  Описание на имота:  Агенция за Недвижими Имоти 'Positive Trade' продава УПИ (парцел в регулация) с площ от 950m<sup>2</sup> в гр. Дупница, асансьорен завод. Имота е с излаз на асфалтов път и прекаран водопровод.</p>

<p>Продава ПАРЦЕЛ          област Кюстендил, гр. Дупница          23 000 €          44 984.09 лв.          (16 €, 31.29 лв./m<sup>2</sup>)          Не се начислява ДДС          Площ:          1400 m<sup>2</sup>          Регулация:ДА          Ток:НЕ          Вода:НЕ          Описание на имота:          Агенция за Недвижими Имоти 'Positive Trade' продава парцел в          регулация, намиращ се в гр. Дупница. Имота е с площ от 1400m<sup>2</sup>, с правилни          4 форми, ситуиран в кв. Подина. Цената на собственика е 23 хил. евро.</p>
--

**Метод на пазарните сравнения за определяне  
стойността на земята**

№	Местополо жение	Офертна цена	Площ	Цена на 1кв.м	Корекци онен коеф. за местопол ожение	Корекци онен коеф. за състоян ие	Корекци онен коеф. за регулац ия	Коригирана стойност
		/EUR/	/кв.м/	EUR/кв.м				EUR/кв.м
1	Аналог 1	21 730	500	43,46	0,90	0,90	0,90	31,68
2	Аналог 2	31 000	3 100	10,00	1,00	1,50	1,20	18,00
3	Аналог 3	42 000	950	44,21	0,90	1,00	0,95	37,80
4	Аналог 4	23 000	1 400	16,43	1,00	1,20	1,00	19,71

1	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - сума	26,80	€/кв.м
2	Курс на БНБ - лев/евро	1,95583	лв/€
3	Площ дворно място	484	кв.м
4	Корекция за застроеност на парцела - незастроен	1,00	
5	Корекция за реализирано строителство - няма	1,00	
6	Корекция за пазарна реализация	0,85	
7	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА	11 025	€
		21 563	Лв.

Определена по метода на пазарните сравнения, пазарната стойност на земята на: Поземлен имот /ПИ/ 68789.601.282, по КК и КР на гр.Дупница, област Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-56/30.07.2004 год. на Изп.директор на АГКК, с площ 484 кв.м, с адрес гр.Дупница, кв.“Каваклия“ /кв.Рома/ - частна общинска собственост на Община Дупница, възлиза на:

11 025 EUR / 21 563 лв. /

## 6. ОЦЕНКА – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

### 6.1. 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.*

### 6.2. База на стойността: Реални стойности.

## 7. 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	Сравнителна стойност	21 563	11 025	1
	Пазарна стойност	21563	11025	1,0

МЕТОД	Стойност в лева	Стойност в EUR	Фиксинг на БНБ
Пазарна стойност на имота	21 563	11025	1,95583

Определената по този начин крайна оценка на:

Поземлен имот /ПИ/ 68789.601.282, по КК и КР на гр.Дупница, област Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-56/30.07.2004 год. на Изп.директор на АГКК, с площ 484 кв.м, с адрес гр.Дупница, кв.“Каваклия“ /кв.Рома/ - *частна общинска собственост на Община Дупница, е:*

**11 025 EUR / 21 563 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.

м.април, 2026 год.

# ПРИЛОЖЕНИЯ

# АНАЛОЗИ

1/

imot.bg Вход | Нова Регистрация Редакция на обява ДОБАВИ ОБЯВА

Избор на рубрика | Продава | Дава под наем | Купува | Търси да наеме | Заемат | Съвзариранат | Колко струва новият имот?

НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО

**Продава ПАРЦЕЛ**  
област Кюстендил, гр. Дупница

**21 729.90 €**  
**42 500 лв.**  
(43.46 €, 85 лв./m<sup>2</sup>)  
Не се начислява ДДС

Купи с Кредитно саванза 30 € Само за 83 €/месец

**0889991841**  
Ищван Е. Славейков, ищванска

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

ПОЗИТИВ ТРЕЙД БООД  
област Кюстендил, гр. Дупница, Дупница, Крестовица, Сепаранска

В imot.bg от 2022 г. [Позитив Трейд БООД](#)

Продава ПАРЦЕЛ

2/

imot.bg Вход | Нова Регистрация Редакция на обява ДОБАВИ ОБЯВА

Избор на рубрика | Продава | Дава под наем | Купува | Търси да наеме | Заемат | Съвзариранат | Колко струва новият имот?

НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО

**Продава ПАРЦЕЛ**  
област Кюстендил, гр. Дупница  
ул. Саноранска

**31 000 €**  
**60 630.73 лв.** (т)   
(10 €, 19.56 лв./m<sup>2</sup>)  
Не се начислява ДДС

Купи с Кредитно саванза 30 € Само за 116 €/месец

**0889991841**  
Ищван Е. Славейков, ищванска

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

ПОЗИТИВ ТРЕЙД БООД  
област Кюстендил, гр. Дупница, Дупница, Крестовица, Сепаранска

В imot.bg от 2022 г. [Позитив Трейд БООД](#)

Продава ПАРЦЕЛ

**imot.bg** Вход | Нова Регистрация Редакция на обява **ДОБАВИ ОБЯВА**

Начало | Добави обява | Търсене | Агенции | Новини | Кредити | + Още... **Вход / Регистрация**

Избор на рубрика | Продава | Дава под наем | Купува | Търси да наем | Заплати | Съвместявания | Като се струва по-малко?

НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО

**Продава ПАРЦЕЛ**  
 област Кюстендил, гр. Дупница  
**42 000 €**  
**82 144.86 лв.**  
 (44 € / 86.06 лв./m<sup>2</sup>)  
 Не се начислява ДДС

Купи с **Кредит** само за 101 € / месец **30 г.** **Зави**

**0889991841**  
 Изпрати Email по пощата

**ЗАПАЗИ ОБЯВАТА**

**ПОЗИТИВ ТРЕЙД БООД**  
 област Кюстендил, гр. Дупница, Дупница, Кюстендил, Сапарева баня

В imot.bg от 2022 г. **Активирай Windows**

Продава ПАРЦЕЛ

**imot.bg** Вход | Нова Регистрация Редакция на обява **ДОБАВИ ОБЯВА**

Начало | Добави обява | Търсене | Агенции | Новини | Кредити | + Още... **Вход / Регистрация**

Избор на рубрика | Продава | Дава под наем | Купува | Търси да наем | Заплати | Съвместявания | Като се струва по-малко?

НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО

**Продава ПАРЦЕЛ**  
 област Кюстендил, гр. Дупница  
**23 000 €**  
**44 984.09 лв.**  
 (16 € / 31.29 лв./m<sup>2</sup>)  
 Не се начислява ДДС

Купи с **Кредит** само за 66 € / месец **30 г.** **Зави**

**0889991841**  
 Изпрати Email по пощата

**ЗАПАЗИ ОБЯВАТА**

**ПОЗИТИВ ТРЕЙД БООД**  
 област Кюстендил, гр. Дупница, Дупница, Кюстендил, Сапарева баня

В imot.bg от 2022 г. **Активирай Windows**

Продава ПАРЦЕЛ

