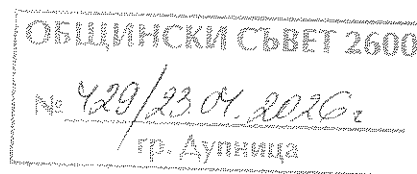


ОБЩИНА ДУПНИЦА

Изх. № *429-61.00.286/23.04.2026г.*

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ДУПНИЦА



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ПЪРВАН ДАНГОВ - КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА

ОТНОСНО: Решение за продажба на урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII-677, квартал 13 по плана на село Тополница, Община Дупница

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Акт за общинска собственост №1451/14.07.2004г. вписан в Служба по вписвания към Агенция по вписвания акт № 178, том X, вх.р-р 3675 от 27.09.2004г., книга н.д. 1920, н.д. 2163/2004г. е актуван за частна общинска собственост урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII-677 / тринадесети, образуван от имот шестстотин седемдесет и седем/, кв.13 по действащия регулационен план на село Тополница, с учредено право на строеж на името на Петра Сотирова Ангарева с договорно решение 49, към протокол 15/22.04.1964г.

В регистрите съхранявани в техническия архив на Дирекция „Устройство на територията и строителството“ **няма данни за издаване на строителна документация** за одобрени проекти, издадени разрешения за строеж и протоколите за дадена строителна линия и определено ниво за периода от 1973г. до 1979г. (вкл.)

След изискана писмена справка от Държавен архив – Кюстендил за наличието на Договорно решение № 49 към Протокол 15/22.04.1964г. за отсъпено право на строеж на недвижим имот, собственост на Петра Сотирова Ангарева, описан в Акт за общинска собственост №1451/14.07.2004г., вписан в Служба по вписвания към Агенция по вписванията с акт № 178, том X, вх.р-р 3675 от 27.09.2004г е получена информация, че след направена полистна проверка в архивните единици не се съхранява търсеното договорно решение.

В Община Дупница има заявен интерес за закупуване на имота, поради което е извършена проверка на място с цел установяване фактическото състояние на имота и дали има реализиран строеж, съгласно отстъпеното право.

От проверка на място комисия, назначена със Заповед №РД04-322/11.03.2024г. на Кмета на Община Дупница е установила, че в поземления имот няма изграден строеж по смисъла на §5, т.46 от ДР на Закона за устройство на територията. Имотът е пустеещ, обрасъл с храстовидна растителност, нестопанисван. Около терена има изградена мрежеста ограда. Няма изградени сгради, постройки или други обекти, не се използва по предназначение, посочено в условията на предоставеното право на строеж.

Съгласно чл.67, ал.1 от ЗС првото да се построи сгарда върху чужда земя / чл . 63 , ал. 1/ се погасява в полза на собственика на земята по давност, ако не се упражни в продължение на 5 години.

Съгласно трайно установената съдебна практика не е необходим изричен акт на титуляра на собственост на земята, за да бъде отнето правото на строеж, отстъпено на трето лице. Такъв е бил режима по отменената разпоредба на чл.67, ал.2 от ЗС (Нова – ДВ, бр.87 от 1974г., изм.бр.91 от 1988г., бр.31 от 1990г., отм., бр.33 от 1996г.).

Съобразно практиката на ВАС, давността за погасяване на правото на строеж започва да тече от датата на сключване на договора, ако от този момент няма обективни пречки за извършване на строителството, а ако има такива, от датата на тяхното отстраняване.

След извършена справка в отдел ГРАОН е установено, че Петра Сотирова Ангарева е починала на 17.05.1981г., съгласно Удостоверение за наследници с Изх.№49/01.08.2022г., нейни наследници по закон са: Анастасия Иванова Стаменова, Александър Иванов Милов, Емилия Петрова Башур, Георги Петров Ангарев, Пенка Божилова Ангарева, Кина Тодорова Ангарева, Соня Борисова Ангарева, Петя Борисова Ангарева

С писмо изх.№ 91-00-98/29.11.2024г. и на основание чл.18а, ал.8, т.1 от АПК, Александър Иванов Милов, Георги Петров Ангарев, Пенка Божилова Ангарева, Кина Тодорова Ангарева, Петя Борисова Ангарева, като са уведомени, че отстъпеното право на строеж с Договорно решение №49 към Протокол 15/22.04.1964г. в общински урегулиран поземлен имот /УПИ/ХШ-677 /тринадесети, образуван от имот шестстотин седемдесет и седем/, кв.13 по действащия регулационен план на село Тополница е **погасено по давност**.

Лицата Анастасия Иванова Стаменова и Соня Борисова Ангарева са надлежно уведомени чрез съответните общини по местоживеене, съобразено установения административен ред.

Надлежно лицето Емилия Петрова Башур е уведомено чрез писмо с изх.№ 91-00-98/29.11.2024г., изпратено чрез „Български пощи“ ЕАД на посочения постоянен адрес. Поради неполучаване на писмото е уведомена чрез съответната община по местоживеене, но въпреки това писмото не е получено от лицето. С огледа на горното и съгласно изсискванията на Административнопроцесуалния кодекс, с последващо служебно писмо уведомлението е обявено на 05.03.2026г., чрез публикуване на официалния сайт на Община Дупница, като по този начин е изпълнена процедура по редовно уведомяване.

Договорът, с който е отстъпено правото на строеж е от 22.04.1964г., с оглед на което би следвало да се приеме, че правото на строеж е погасено към 22.04.1969г. По досието на общинския имот няма нито твърдения, нито доказателства за това срокът да не е могъл да тече поради забрана или поради пречки, създадени от Община Дупница или трети лица.

Тъй като давността в гражданското право не се прилага служебно /чл.120 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД)/, за да се счете същата за изтекла, е необходимо изявление на насрещната страна. Такова изявление е направено с уведомлението, изпратено с писма до наследниците с изх.№ 91-00-98/29.11.2024г. От момента на достигане на това уведомление до адресата – 03.12.2024г., 03.12.2024г., 04.12.2024г., 03.12.2024г.,12.12.2024г., съгласно известие за доставяне, чрез „Български пощи“ ЕАД - **правото на строеж е погасено по давност**.

Погасяването на правото на строеж настъпва по силата на закона, ако в уговорения срок не е построена сграда в груб строеж. В този смисъл, същото е погасено автоматично, по силата на закона - ЗС, без необходимостта да се издава изричен административен акт по отнемането му или установяване на погасяването по съдебен ред.

Въз основа на гореизложеното, следва да се приеме, че върху имота няма учредени вещни права в полза на трети лица и няма пречка същият да бъде предложен за продажба, чрез публично оповестена процедура по реда на Закона за общинската собственост.

Изготвената пазарна оценка на урегулиран поземлен имот /УПИ/ ХШ- 677 /тринадесети, образуван от имот шестстотин седемдесет и седем/, кв.13 по действащият регулационен план на село Тополница, с урегулирана площ: 426 кв.м. /четиристотин двадесет и шест квадратни метра/, находящ се в село Тополница, е в размер на **10 231,23 € /десет хиляди двеста тридесет и едно евро и двадесет и три евроцента/ без ДДС**.

Данъчната оценка на описания по-горе имот е 489.70 € /четиристотин осемдесет и девет евро и седемдесет евроцента/, съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК, с изх. №6003001412/23.04.2026 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.50, ал.1 и ал.2 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 2025 год. в част III, т.Б: "Имоти, които Община Дупница има намерение да продаде", със следния имот : Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII- 677 / тринадесети, образуван от имот шестстотин седемдесет и седем/, кв.13 по действащият регулационен план на село Тополница, Община Дупница, Област Кюстендил, с урегулирана площ: 426 кв.м. /четиристотин двадесет и шест квадратни метра/, с улична регулация, утвърдена със Заповед №1112/11.10.1991г.- частна общинска собственост с Акт за общинска собственост №1451/14.07.2004г. вписан в Служба по вписвания към Агенция по вписвания акт №178, том X, вх.р-р 3675, дело 1920/27.09.2004г.

2. Общински съвет Дупница взема решение за продажба чрез публичен търг с явно наддаване на следния общински недвижим имот: Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII- 677 / тринадесети, образуван от имот шестстотин седемдесет и седем/, кв.13 по действащият регулационен план на село Тополница, Община Дупница, Област Кюстендил, с урегулирана площ: 426 кв.м. /четиристотин двадесет и шест квадратни метра/, с улична регулация, утвърдена със Заповед №1112/11.10.1991г.- частна общинска собственост с Акт за общинска собственост №1451/14.07.2004г. вписан в Служба по вписвания към Агенция по вписвания акт №178, том X, вх.р-р 3675, дело 1920/27.09.2004г., с пазарна оценка **10 231,23 € /десет хиляди двеста тридесет и едно евро и двадесет и три евроцента/ без ДДС**, съгласно експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител на недвижими имоти.

3. Общински съвет Дупница определя:

3.1. Начална цена – утвърдената пазарна оценка по т.2 от решението.

3.2. Размер на депозита за участие в търга – **1023,12 € / хиляда двадесет и три евро и дванадесет евроцента/ без ДДС**, представляващи 10% от началната цена. Върху сумата се дължи ДДС.

3.3. 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.

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

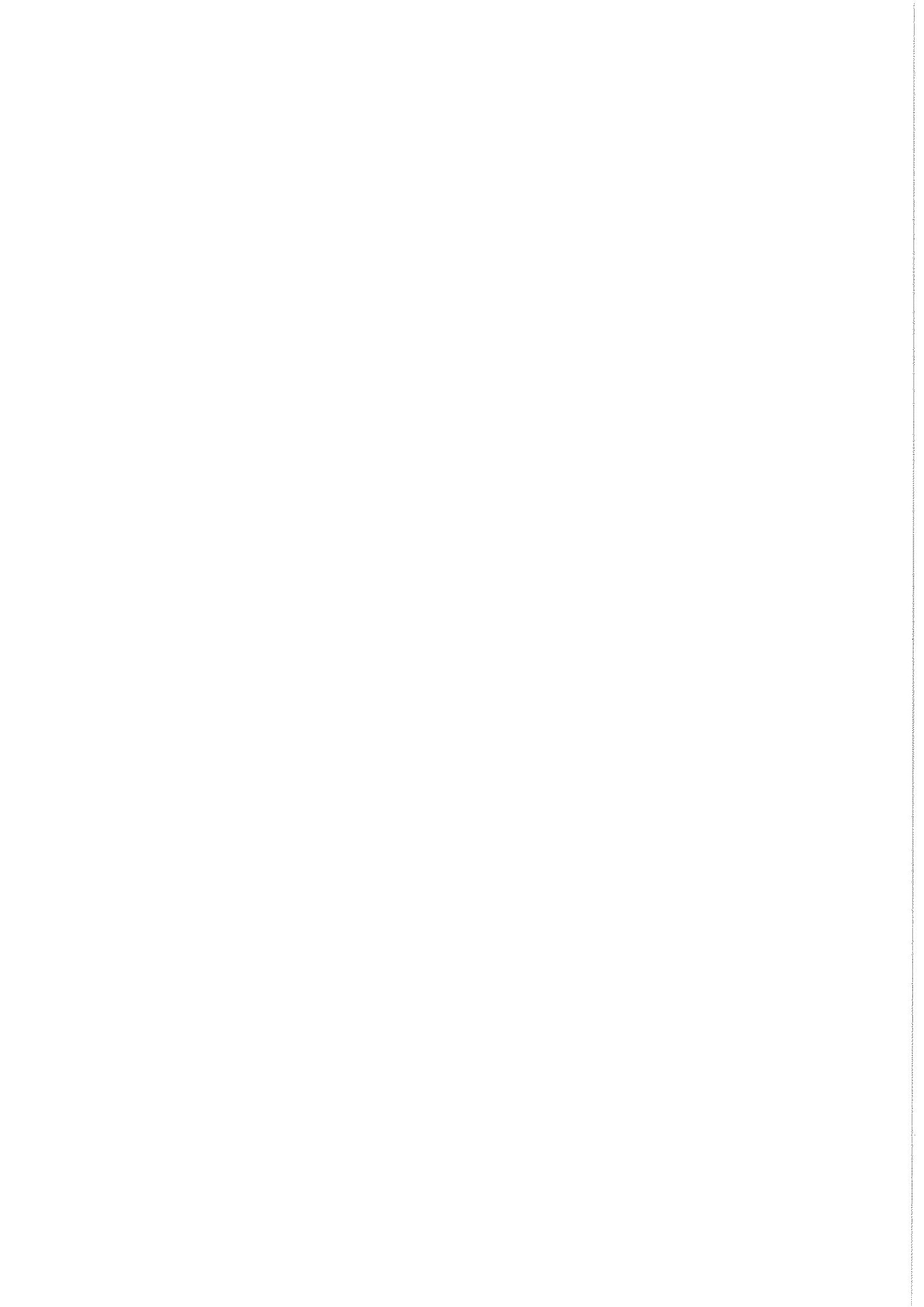
3.5. Публичният търг с явно наддаване да се проведе най-късно в 30-дневен срок от публикацията на обявяването му.

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

5. Общински съвет определя 30% от постъпленията от реализираната продажба съгл. т.2 от решението да се използва за финансиране за изграждането и за основен и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура на територията на с. Тополница, Община Дупница, Област Кюстендил.

ВНОСИТЕЛ:
ПЪРВАН ДАНГОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА







ОБЛАСТ КЮСТЕНДИЛ
ОБЩИНА ДУПНИЦА
ОТДЕЛ МДТ
2600 гр.ДУПНИЦА пл.СВОБОДА № 1

Изх. № 6003001412 / 23.04.2026 г.
РНУ: 64913669-3621-437a-bb35-e67d41c9eb47

Искането е получено с вх. № ОД26 08-09-566 / 15.04.2026 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 № 6003F75406, находящ се в 2619 с.ТОПОЛНИЦА, планоснимачен номер от квартал 13, УПИ парцел XIII-677 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
Земя идентификатор:	426,00			1/1	489.70 €	489.70 €
					957.77 лв.	957.77 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 489.70 € / 957.77 лв. словом: ЧЕТИРИСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО И 70 ЕВРО ЦЕНТА / ДЕВЕТСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА И 77 СТОТИНКИ

за собственика е: 489.70 € / 957.77 лв. словом: ЧЕТИРИСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО И 70 ЕВРО ЦЕНТА / ДЕВЕТСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА И 77 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

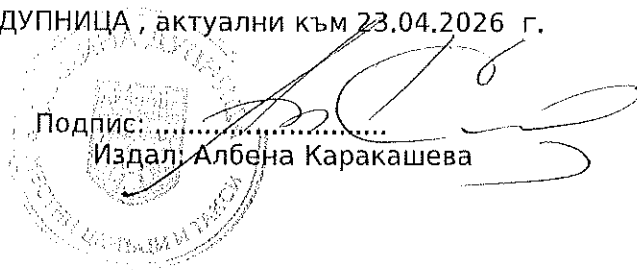
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2026 г.

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. № 6003001412/23.04.2026 г., за да послужи пред РАЙОНЕН
СЪД - ДУПНИЦА

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДУПНИЦА , актуални към 23.04.2026 г.

Подпис:
Издаде: Албена Каракашева



Д О К Л А Д

За определяне на пазарна стойност

О Б Е К Т

**НЕДВИЖИМ ИМОТ – УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН
ИМОТ /УПИ/ XIII-677, КВАРТАЛ 13 ПО ПЛАНА НА
С.ТОПОЛНИЦА, ОБЩИНА ДУПНИЦА**

С О Б С Т В Е Н И К

ОБЩИНА ДУПНИЦА

**ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА
НЕДВИЖИМ ИМОТ**

**УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ XIII-677, КВАРТАЛ 13,
ПО ПЛАНА НА С.ТОПОЛНИЦА, ОБЩИНА ДУПНИЦА,
С УРЕГУЛИРАНА ПЛОЩ 426 КВ.М –
ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА ДУПНИЦА**

М.април, 2026 год.

СЪДЪРЖАНИЕ:

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

I. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Предмет на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на обект:

Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII-677, квартал 13, по действащия регулационен план на с.Тополница, Община Дупница, област Кюстендил, с урегулирана площ 426 м2, с улична регулация, утвърдена със Заповед №1112/11.10.1991 год. – 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 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.

Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII-677, квартал 13, по действащия регулационен план на с.Тополница, Община Дупница, област Кюстендил, с урегулирана площ 426 м2, с улична регулация, утвърдена със Заповед №1112/11.10.1991 год., е частна общинска собственост на Община Дупница.

За имота е съставен Акт за частна общинска собственост №1451/14.07.2004 год.

Върху обекта няма учредени ипотекни 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

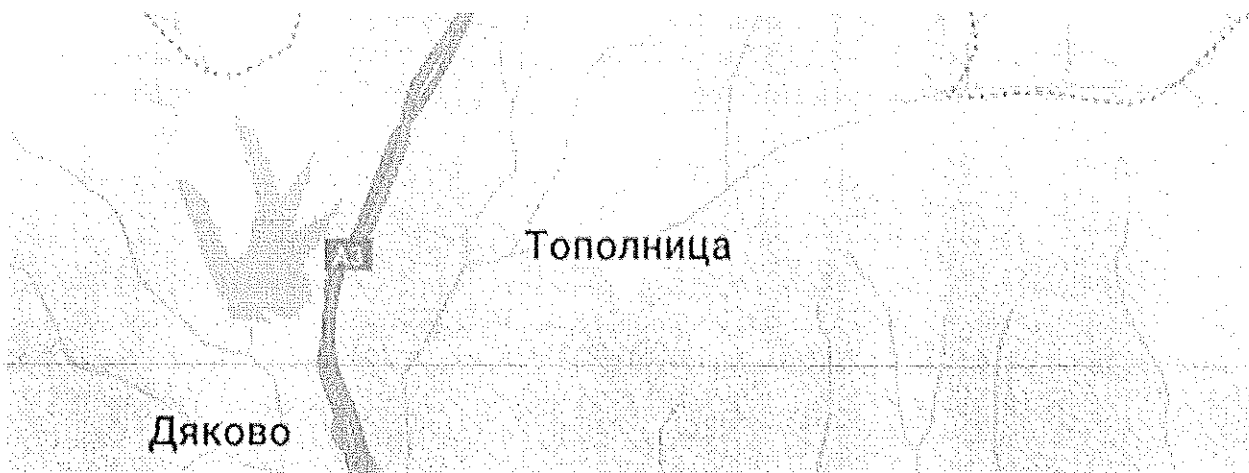
ИМОТЪТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ: Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII-677, квартал 13, по действащия регулационен план на с.Тополница, Община Дупница, област Кюстендил, с урегулирана площ 426 м2, с улична регулация, утвърдена със Заповед №1112/11.10.1991 год., е частна общинска собственост на Община Дупница.

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: Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII-677, квартал 13, по действащия регулационен план на с.Тополница, Община Дупница, област Кюстендил, с урегулирана площ 426 м², с улична регулация, утвърдена със Заповед №1112/11.10.1991 год. – частна общинска собственост на Община Дупница, е разположен в урбанизираната територия на село Тополница, в близост до центъра на селото.

Село Тополница е с добра инфраструктура поради близостта си до главен път Е79 (София - Кулата) и се намира само на около 7 км от Дупница и на 50 км. от град София. Местоположението предлага спокойствие, тишина и панорамни гледки.



3. Характеристики на имота

- Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII-677, квартал 13, по действащия регулационен план на с.Тополница, Община Дупница, област Кюстендил, с урегулирана площ 426 м², с улична регулация, утвърдена със Заповед №1112/11.10.1991 год. – частна общинска собственост на Община Дупница.
- Съседни - УПИ/ X-674 на Костадин Говедарски, УПИ/ XII-676 на Стойне Димитров, улица с о.т. 130-131, улица с о.т.43-130;
- Имотът не съдържа сгради.

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 сравняваните 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 1м² за съответния обект по отношение на сравнявания.

Основната формула на метода на сравнителните продажби е:

$$\boxed{\text{Продажна цена на сравняемия имот}} + \boxed{\text{Стойност на различieto}} = \boxed{\text{Стойност на оценявания имот}}$$

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

№	Аналог
1	<p>Продава ПАРЦЕЛ област Кюстендил, с. Тополница 16 000 € 31 293.28 лв. (29 €, 56.72 лв./m²) Площ: 559 m² Описание на имота: поземлен имот с лице на път в с. Тополница, община Дупница с площ от 559 кв.м. Парцелът е с изграден бетонен фундамент за къща. Ток и вода има в имота. В района има къщи, в които се живее цялгодишно.</p>
2	<p>Продава ПАРЦЕЛ област Кюстендил, с. Тополница 20 000 € 39 116.60 лв. (34 €, 66.50 лв./m²) Площ: 585 m² Регулация: ДА Описание на имота: Урегулиран поземлен имот,подходящ за жилищно застрояване.Имота се намира в с.Тополница,само на няколко километра от гр.Дупница и на около 50км.от гр.София.Площа на имота е 585кв.м.,правилни форми,равен,добро лице,граничещ със асфалтов път.Подходящ за жилищно застрояване.Тихо, спокойно място граничещо в задната част на имота със река и гора.</p>
3	<p>Продава ПАРЦЕЛ област Кюстендил, с. Тополница Виж карта 22 000 € 43 028.26 лв. (28 €, 54.76 лв./m²) Площ: 800 m² Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА Описание на имота: парцел с площ от 800m²,заедно с малка виличка тип 'бунгало' в с.Тополница общ.Дупница.Имота е с лесен достъп,правилни форми,електроснабден и водоснабден.</p>

Продава ПАРЦЕЛ
 област Кюстендил, с. Тополница
 вилна зона с Тополница
 11 800 €
 23 078.79 лв.
 (17 €, 33.25 лв./m²)
 Площ:
 700 m²
 Регулация:
 ДА
 Ток:
 ДА
 Вода:
 НЕ
 Описание на имота:
 Вината зона на с Тополница общ. Дупница, 35 мин от София по магистрала
 Струма
 4 ограден с красива панорама към Рила

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

№	Местоположение	Офертна цена	Площ	Цена на 1кв.м	Корекционен коеф. за местоположение	Корекционен коеф. за състояние	Корекционен коеф. за регулация и площ	Коригирана стойност
		/EUR/	/кв.м/	EUR/кв.м				EUR/кв.м
1	Аналог 1	16 000	559	28,62	1,00	1,00	1,00	28,62
2	Аналог 2	20 000	585	34,19	1,00	1,00	1,00	34,19
3	Аналог 3	22 000	800	27,50	1,00	1,20	1,00	33,00
4	Аналог 4	11 800	700	16,86	1,20	1,00	1,20	24,27

1	<i>СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ</i> - сума	30,02	€/кв.м
2	<i>Курс на БНБ</i> - лев/евро	1,95583	лв/€
3	<i>Площ дворно място</i>	426	кв.м
4	<i>Корекция за застроеност на парцела</i>	1,00	незастроен
5	<i>Корекция за съсобственост</i>	1,00	
6	<i>Корекция за пазарна реализация</i>	0,80	
7		10 231,23	€
	<i>СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА</i>	20 010,55	Лв.

Определена по метода на пазарните сравнения, пазарната стойност на земята на: Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII-677, квартал 13, по действащия регулационен план на с.Тополница, Община Дупница, област Кюстендил, с урегулирана площ 426 м2, с улична регулация, утвърдена със Заповед №1112/11.10.1991 год. – частна общинска собственост на Община Дупница, **възлиза на:**

10 231,23 € /20 010,55 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 коэффициент
1	Сравнителна стойност	20 010,55	10 231,23	1
	Пазарна стойност	20010,55	10231,23	1,0

МЕТОД	Стойност в лева	Стойност в EUR	Фиксинг на БНБ
Пазарна стойност на имота	20 010,55	10231,23	1,95583

Определената по този начин крайна оценка на:

Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII-677, квартал 13, по действащия регулационен план на с.Тополница, Община Дупница, област Кюстендил, с урегулирана площ 426 м2, с уллична регулация, утвърдена със Заповед №1112/11.10.1991 год. – частна общинска собственост на Община Дупница, е:

10 231,23 € /20 010,55 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.

Кавара на безвременно спонитени в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100101621 от 14.12.2009 год.
Надя Йорданова Великова

9. Предоставени права върху имота: Право на строеж на Петра Сотирова Ангарева
дог. решение 49, към протокол 15/22.04.64

/Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели/

10. Разпореждания с имота / с част от имота/:

/Акт за разпореждане, описание, приобретатели/

11. Имотът е включен в капитала на търговско дружество:

/Акт, правно основание, дружество/

12. Актосъставител /трите имена и длъжност/:

инж. Стефка Добрева Чавдарова - гл. експерт, ОбС

/ПОДПИС/

13. Забележки:

К. Р. Р. I
К. В. А. Д. Р. E
К. М. Е. К. A
К. П. Я. Д. Ф.

регн-
карт-
доси

на ис

1. Да

2. Пр

3. Вв
име

4. Бв
имс

5. Ст
имс

6. N
вен

7. М
имс

8. П

