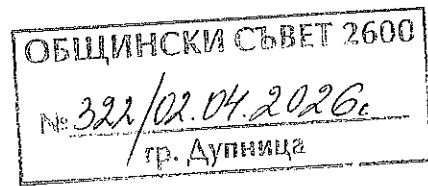


ОБЩИНА ДУПНИЦА

Изх. № 0226-61-00-156 / 01.04.2026 г.

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ДУПНИЦА



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ПЪРВАН ДАНГОВ - КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА

ОТНОСНО: Продажба на поземлен имот с идентификатор 68789.601.330 по кадастралната карта на град Дупница, с площ 255 квадратни метра

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Акт за общинска собственост № 6238/08.04.2025год. вписан в Служба по вписвания вх.рег. №1326, акт № 96, том 5, дело № 536 от 23.04.2025год. е актуван за частна общинска собственост следния недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 68789.601.330 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район шестстотин и едно, имот триста и тридесет/ град Дупница, община Дупница, област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №300-5-56/30.07.2004 год. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес: град Дупница, ул.“Каваклия“ №39, с площ: 255 кв.м / двеста петдесет и пет квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (10м.), предишен идентификатор: 68789.601.110 / землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район шестстотин и едно, имот сто и десет/, номер по предходен план: 110, квартал: 1924, парцел: VI.

Изготвената пазарна оценка на поземлен имот с идентификатор 68789.601.330 по КК на град Дупница, е в размер на 4 413 € / четири хиляди четиристотин и тринадесет евро/

Данъчната оценка на описания имот е 1 123.90 € / хиляда сто двадесет и три евро и деветдесет евроцента / съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК, с изх. № 6003000459/12.02.2026 год.

Имотът 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 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:

РЕШЕНИЕ

1. Общински съвет Дупница взема решение за продажба чрез публичен търг с явно наддаване на следния общински недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 68789.601.330 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район шестстотин и едно, имот триста и тридесет/ град Дупница, община Дупница, област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №300-5-56/30.07.2004 год. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес: град Дупница, ул.“Каваклия“ №39, с площ: 255 кв.м / двеста петдесет и пет квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (10м.), предишен идентификатор: 68789.601.110 / землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район шестстотин и едно, имот сто и десет/, номер по предходен план: 110, квартал: 1924, парцел: VI – частна общинска собственост по Акт за общинска собственост № 6238/08.04.2025год. вписан в Служба по вписвания вх.рег. №1326, акт № 96, том 5, дело № 536 от 23.04.2025год. с пазарна оценка, в размер на 4 413 € /четири хиляди четиристотин и тринадесет 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 – 441,30 € / четиристотин четиридесет и едно евро и тридесет евроцента/, 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





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

Изм. № 6003000459 / 12.02.2026 г.
РНУ: ec3d5a13-4170-4107-87c1-d5a54fb4ab57

Искането е получено с вх. № 08-09-197 / 10.02.2026 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 № 6003F66893, находящ се в 2600 гр.ДУПНИЦА ул.КАВАКЛИЯ №: 39, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г. , идентификатор на поземления имот 68789.601.330 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 68789.601.330	255,00			1/1	1123.90 €	1123.90 €
					2198.16 лв.	2198.16 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 1123.90 € / 2198.16 лв. словом: ХИЛЯДА СТО ДВАДЕСЕТ И ТРИ ЕВРО И 90 ЕВРО ЦЕНТА / ДВЕ ХИЛЯДИ СТО ДЕВЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛЕВА И 16 СТОТИНКИ

за собственика е: 1123.90 € / 2198.16 лв. словом: ХИЛЯДА СТО ДВАДЕСЕТ И ТРИ ЕВРО И 90 ЕВРО ЦЕНТА / ДВЕ ХИЛЯДИ СТО ДЕВЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛЕВА И 16 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.

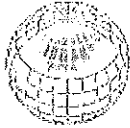
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, 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. № 6003000459/12.02.2026 г., за да послужи пред РАЙОНЕН
СЪД- гр. ДУПНИЦА

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДУПНИЦА , актуални към 12.02.2026 г.

Подпис:
Издам: НАДЕЖДА ВУКОВСКА





Няма данни

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

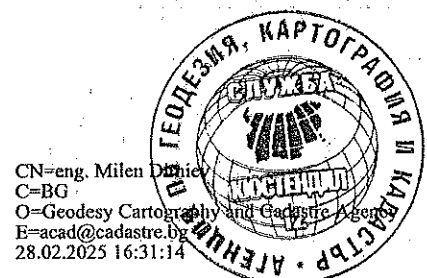
Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда **68789.601.330.1**: застроена площ **71 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Друг вид сграда за обитаване**
2. Сграда **68789.601.330.2**: застроена площ **7 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Селскостопанска сграда**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	<i>Марияна Румбова</i>
Дата:	<i>28.02.2025</i> · Подпис: <i>[Signature]</i>

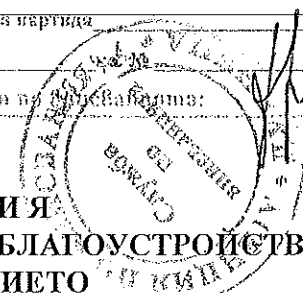
Скица №15-353840-28.02.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-169115-28.02.2025 г.
Код за достъп: 636f2e164e22



Съдебна палата - Общински съд - Дупница
 № по вх. № 1086 / 23.04.2025 г.
 № 5 / кел. № 536
 Партиен билет: том _____ стр. _____
 Политич. партия _____
 Д.П. _____ № _____ г. _____
 Състав по съставките: _____

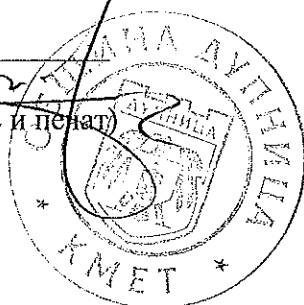


РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА ДУПНИЦА, ОБЛАСТ КЮСТЕНДИЛ
БУЛСТАТ 000261630



УТВЪРЖДАВАМ:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
 Първан Дангов
 (име и фамилия)



Вписване по ЗС/ПВ

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

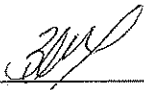
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

_____ (име и фамилия)

А К Т № 6238
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър II
 Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	08.04.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал. 1 от Закона за общинска собственост и Заповед № РД 04-404 от 19.03.2025 год. на Кмета на Община Дупница
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 68789.601.330 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район шестстотин и едно, имот триса и тридесет/, град Дупница, община Дупница, област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед 300-5-56/30.07.2004г. на Изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и Продължава в забележки
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област с административен център Кюстендил, Община Дупница, град Дупница, ул."Каваклия" №39, поземлен имот с идентификатор 68789.601.330 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Дупница.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	68789.601.115, 68789.601.329, 68789.601.325, 68789.601.331, 68789.601.332, 68789.601.328, 68789.601.326

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2 193лв. / две хиляди сто деветдесет и три лева/
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма
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: ЗДРАВКА КУЗМАНОВА - СТ. ЕКСПЕРТ "ОС И ОЖ" <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  (ПОДПИС) </div>	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ Към графа 3. Вид и описание на имота кадастър. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес: гр. Дупница, ул."Каваклия" №39, площ: 255 кв.м /двеста петдесет и пет квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), предишен идентификатор: 68789.601.110 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район шестстотин и едно, имот сто и десет/, номер по предходен план: 110 /сто и десет/, квартал: 1924 /хиляда деветстотин двадесет и четири/, парцел: VI. Без съдържашката се в имота сграда.	

Д О К Л А Д

За определяне на пазарна стойност

О Б Е К Т

**НЕДВИЖИМ ИМОТ – ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 68789.601.330
ПО КК И КР НА ГР. ДУПНИЦА, УЛ.“КАВАКЛИЯ“ №39**

С О Б С Т В Е Н И К

ОБЩИНА ДУПНИЦА

**ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА
НЕДВИЖИМ ИМОТ**

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /ПИ/ 68789.601.330,
ПО КК И КР НА ГР. ДУПНИЦА, ОБЩИНА ДУПНИЦА,
УЛ. КАВАКЛИЯ №39,
С ПЛОЩ 255 КВ.М, СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА,
ЗАСТРОЕН СЪС ЗАКОННО ИЗГРАДЕНА ЖИЛИЩНА СГРАДА–
ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ**

М. февруари, 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

1. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Предмет на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на обект:

Поземлен имот /ПИ/ 68789.601.330, 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 255 кв.м, с адрес гр.Дупница, ул.“Каваклия“ №39, вид територия: урбанизирана, НТП Ниско застрояване /до 10м/, номер по предходен план 110, квартал 1924, парцел VI - частна общинска собственост на Община Дупница, застроен със законно изградена жилищна сграда – частна собственост.

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 на заинтересовано лице.

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. февруари, 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/ 68789.601.330, 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 255 кв.м, с адрес гр.Дупница, ул.“Каваклия“ №39, вид територия: урбанизирана, НТП Ниско застрояване, до 10 м, без съдържащата се в имота сграда, е частна общинска собственост на Община Дупница.

За ПИ 68679.601.330 е съставен Акт за частна общинска собственост №6238/08.04.2025 год., без съдържащите се в имота сгради.

В имота съществуват едноетажна сграда с идентификатор 68789.601.330.1 с предназначение: дуг вид сграда за обитаване и сграда с идентификатор 68789.601.330.2 с предназначение: селскостопанска сграда.

Върху обекта няма учредени ипотекы 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.

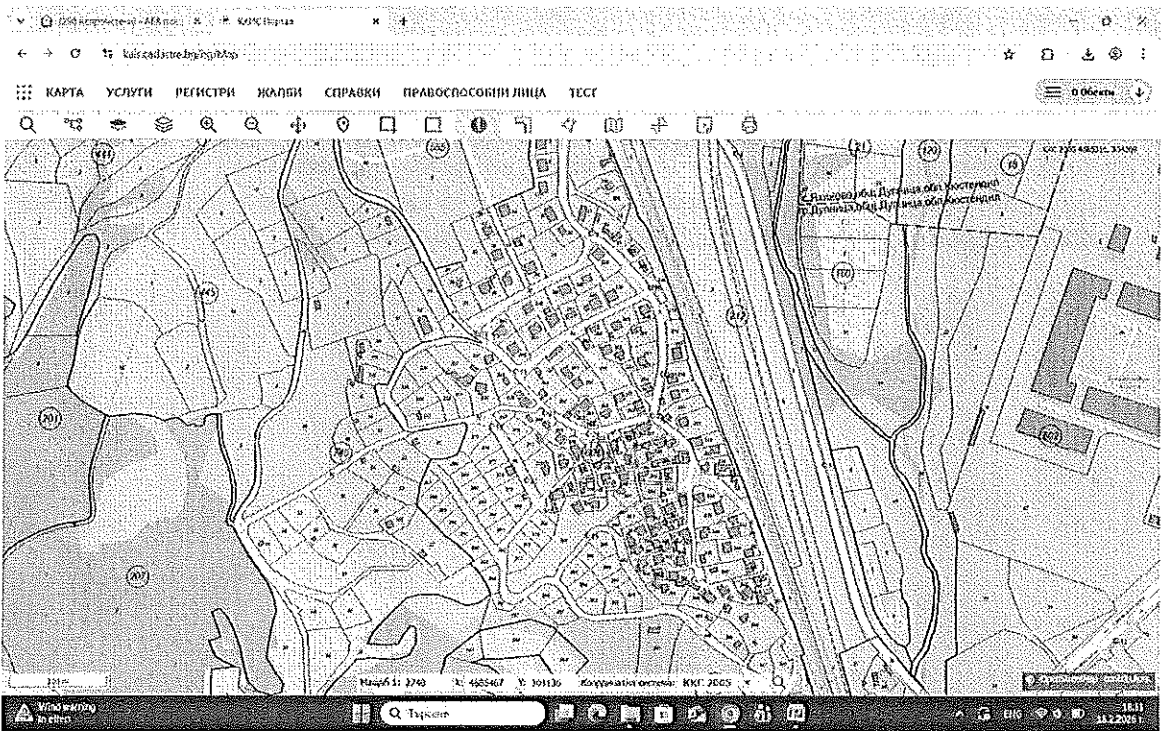
Заклучение

ИМОТЪТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ: *Поземлен имот /ПИ/ 68789.601.330, 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 255 кв.м, с адрес гр.Дупница, ул.“Каваклия“ №39, вид територия: урбанизирана, НТП Ниско застрояване, до 10 м, без съдържащата се в имота сграда, 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 иски и претенции от и против собственика не влияят върху стойността на имота.

2. Местоположение

Оценяваният недвижим имот, представляващ: Поземлен имот /ПИ/ 68789.601.330, 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 255 кв.м, с адрес гр.Дупница, ул.“Каваклия“ №39, вид територия: урбанизирана, НТП Ниско застрояване, до 10 м, без съдържащата се в имота сграда - 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/ 68789.601.330 - площ 255 кв.м;
- Адрес - гр.Дупница, ул.“Каваклия“ №39;
- Вид територия: урбанизирана;
- НТП Ниско застрояване /до 10 м/;
- Съседни на имота – 68789.601.115, 68789.601.329, 68789.601.325, 68789.601.331, 68789.601.332, 68789.601.328, 68789.601.326;
- Номер по предходен план 110, квартал 1924, парцел VI;
- Имотът е застроен с едноетажна сграда с идентификатор 68789.601.330.1 с предназначение: друг вид сграда за обитаване и сграда с идентификатор 68789.601.330.2 с предназначение: селскостопанска сграда.

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 съответните 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 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, гр. Дупница 10 225.84 € 20 000 лв. (34.26 €, 67 лв./m²) Не се начислява ДДС Площ:300 m² Регулация:ДА Ток:НЕ Описание на имота: Агенция за Недвижими Имоти 'Positive Trade'продава парцел с площ от 300m² в гр.Дупница.Имота е разположен под улица близо до училище 'Паисий Хилендарски'.</p>
2	<p>Продава ПАРЦЕЛ област Кюстендил, гр. Дупница 21 729.90 € 42 500 лв. (43.46 €, 85 лв./m²) Не се начислява ДДС Площ:500 m² Регулация:ДА Описание на имота: Агенция за Недвижими Имоти 'Positive Trade'продава парцела в регулация с площ от 500m² в гр.Дупница,кв.Ценеви.Съседният имот също се продава,той е със същата квадратура и цена.</p>
3	<p>Продава ПАРЦЕЛ област Кюстендил, гр. Дупница 23 000 € 44 984.09 лв. (16 €, 31.29 лв./m²) Не се начислява ДДС Площ:1400 m² 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 1400m²,с правилни форми,ситуиран в кв.Подина.</p>

4	Пропада ПАРЦЕЛ, гр. Дупница, област Кюстендил гр. Дупница, Кюстендил Тип сделка 42 000 € 82 144,86 лв Квадратура 950 кв. м. Цена на кв.м. 44 € кв. м. Вода Да Регулация Да Агенция за Недвижими Имоти 'Positive Trade' продава УПИ (парцел в регулация) с площ от 950 м ² в гр. Дупница, асансьорен завод. Имота е с излаз на асфалтов път и прекаран водопровод. Цена 42 хил. евро.
---	--

Метод на пазарните сравнения за определяне стойността на земята

№	Местоположение	Офертна цена	Площ	Цена на 1 кв.м	Корекционен коеф. за местоположение	Корекционен коеф. за състояние	Корекционен коеф. за регулация	Коригирана стойност
		/EUR/	/кв.м/	EUR/кв.м				EUR/кв.м
1	Аналог 1	10 226	300	34,09	1,00	1,00	1,00	34,09
2	Аналог 2	21 730	500	43,46	1,00	1,00	1,00	43,46
3	Аналог 3	23 000	1 400	16,43	1,00	1,20	1,20	23,66
4	Аналог 4	42 000	950	44,21	1,00	1,00	1,00	44,21

1	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - сума	36,35	€/кв.м
2	Курс на БНБ - лев/евро	1,95583	лв/€
3	Площ дворно място	255	кв.м
4	Корекция за застроеност на парцела	0,70	
5	Корекция за реализирано строителство	0,80	
6	Корекция за пазарна реализация	0,85	
7	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА	4 413	€
		8 630	Лв.

Определена по метода на пазарните сравнения, пазарната стойност на земята на: Поземлен имот /ПИ/ 68789.601.330, 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 255 кв.м, с адрес гр.Дупница, ул.“Каваклия“ №39, вид територия: урбанизирана, НТП Ниско застрояване, до 10 м, без съдържащата се в имота сграда - частна общинска собственост на Община Дупница, възлиза на:

4 413 EUR / 8 630 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.февруари, 2026 год.:

Окончателна пазарна стойност

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Тегловен коефициент
1	Сравнителна стойност	8 630	4 413	1
	Пазарна стойност	8630	4413	1,0

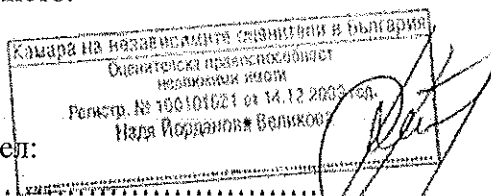
МЕТОД	Стойност в лева	Стойност в EUR	Фиксинг на БНБ
Пазарна стойност на имота	8 630	4413	1,95583

Определената по този начин крайна оценка на:

Поземлен имот /ПИ/ 68789.601.330, 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 255 кв.м, с адрес гр.Дупница, ул.“Каваклия“ №39, вид територия: урбанизирана, НТП Ниско застрояване, до 10 м, без съдържащата се в имота сграда - частна общинска собственост на Община Дупница, е:

4 413 EUR / 8 630 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.февруари, 2026 год.