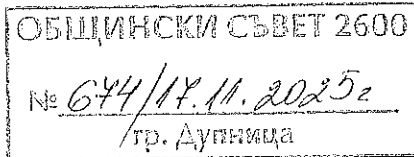


# ОБЩИНА ДУПНИЦА

Изх. № 61-00-302... 17.11.25г

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ДУПНИЦА



## ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

### ОТ ПЪРВАН ДАНГОВ - КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА

ОТНОСНО: Продажба на поземлен имот с идентификатор 24791.20.682 по кадастралната карта на село Дяково, с площ 1037 квадратни метра

#### УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Акт за общинска собственост № 5592/31.08.2021год. вписан в Служба по вписвания вх.рег. № 4116 от 15.09.2021год., акт № 10, том 17, дело № 1585 е актуван за частна общинска собственост следния поземлен имот: Поземлен имот с идентификатор 24791.20.682 /землище двадесет и четири хиляди седемстотин деветдесет и едно, кадастрален район двадесет, имот шестстотин осемдесет и две/ село Дяково, община Дупница, област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-8-995/24.04.2018год. на Изпълнителния 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: село Дяково, с площ: 1037 кв.м. /хиляда тридесет и седем квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, предишен идентификатор: 24791.20.495 /землище двадесет и четири хиляди седемстотин деветдесет и едно, кадастрален район двадесет, имот четиристотин деветдесет и пет/, номер по предходен план: 000495 /четиристотин деветдесет и пет/. Имотът не съдържа сгради.

Изготвената пазарна оценка на поземлен имот с идентификатор 24791.20.682 по КК на село Дяково, е в размер на 46 548.94 лв. / четиридесет и шест хиляди петстотин четиридесет и осем лева и деветдесет и четири стотинки/ или 23 800.10 € / двадесет и три хиляди и осемстотин евро и десет евро цента/ без ДДС.

Данъчната оценка на описания имот е 1 368.80 лв. /хиляда триста шестдесет и осем лева и осемдесет стотинки/ или 699.86 € / шестстотин деветдесет и девет евро и осемдесет и шест евро цента / съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК, с изх. №6003003063/05.11.2025 год.

Имотът е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Дупница за 2025 г., 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.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:

## РЕШЕНИЕ

1. Общински съвет Дупница взема решение за продажба чрез публичен търг с явно наддаване на следния общински недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 24791.20.682 /землище двадесет и четири хиляди седемстотин деветдесет и едно, кадастрален район двадесет, имот шестстотин осемдесет и две/ село Дяково, община Дупница, област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-8-995/24.04.2018год. на Изпълнителния 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: село Дяково, с площ: 1037 кв.м. /хиляда тридесет и седем квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, предишен идентификатор: 24791.20.495 /землище двадесет и четири хиляди седемстотин деветдесет и едно, кадастрален район двадесет, имот четиристотин деветдесет и пет/, номер по предходен план: 000495 /четиристотин деветдесет и пет/. Имотът не съдържа сгради – частна общинска собственост по Акт за общинска собственост № 5592/31.08.2021год. вписан в Служба по вписвания вх.рег. № 4116 от 15.09.2021год., акт № 10, том 17, дело № 1585, с пазарна оценка, в размер на 46 548.94 лв. /четиридесет и шест хиляди петстотин четиридесет и осем лева и деветдесет и четири стотинки/ или 23 800.10 € /двадесет и три хиляди и осемстотин евро и десет евро цента/ 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 – 4 654,89 лв. /четири хиляди шестстотин петдесет и четири лева и осемдесет и девет стотинки/ или 2 380,01€ /две хиляди триста и осемдесет евро и един евро цента/, 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.

4. Общински съвет определя 30% от постъпленията от реализираната продажба съгл. т.1 от решението да се използва за финансиране за изграждането и за основен и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура на територията на с. Дяково, Община Дупница, Област Кюстендил.

**ВНОСИТЕЛ:**  
**ПЪРВАН ДАНГОВ**  
**КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА**





## 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 № 15-935399-24.08.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор 24791.20.682

С. Дяково, общ. Дупница, обл. Кюстендил

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-8-995/24.04.2018 г.**  
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

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

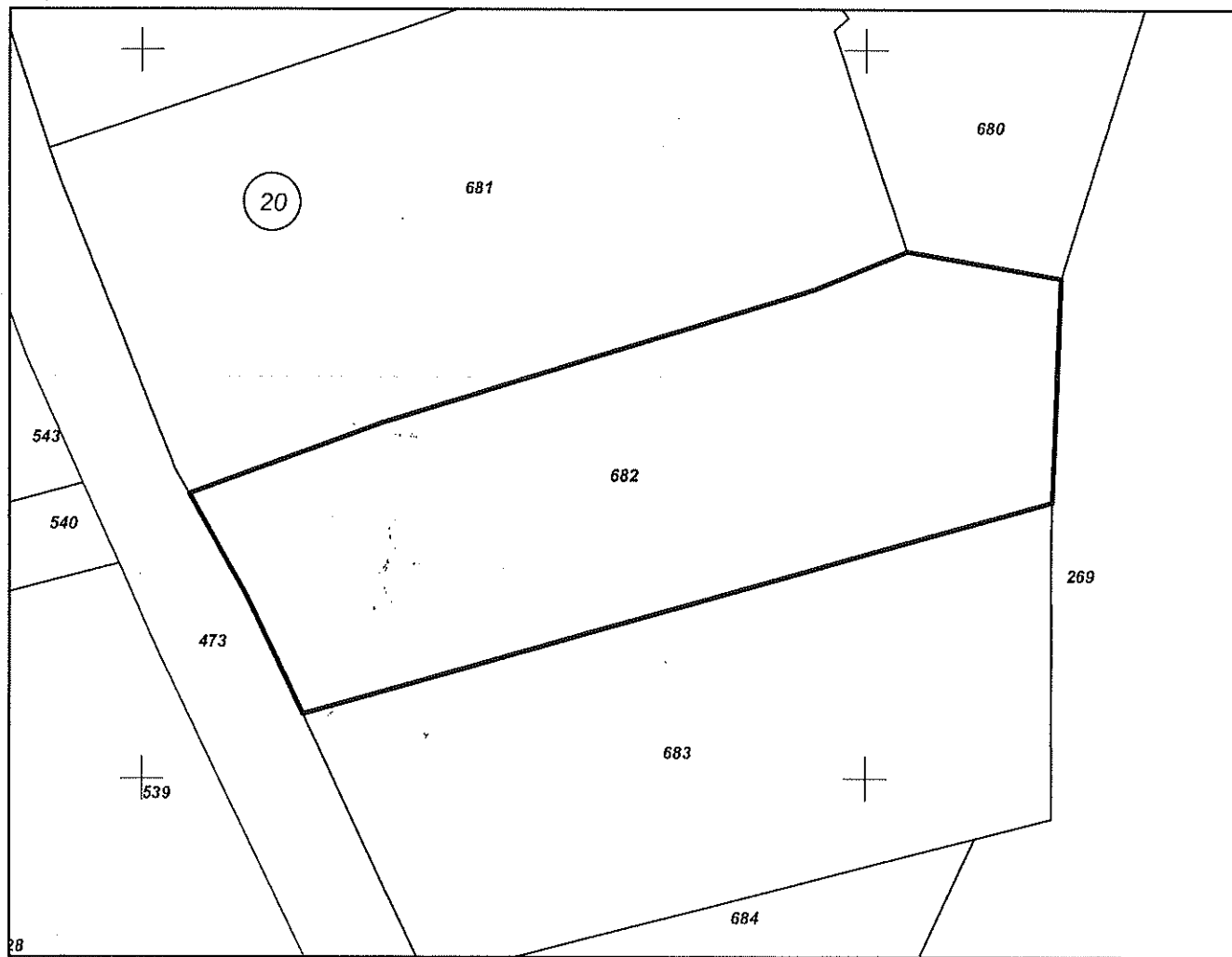
Адрес на поземления имот: **с. Дяково**

Площ: **1037 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За друг вид застрояване**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: 24791.20.495

Номер по предходен план: 000495

Скица № 15-935399-24.08.2021 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-473864-24.08.2021 г.

.....*М.М.М.*.....

Мая Методиева Лазарова ОЗЛ Дупница



Съседни: 24791.20.473, 24791.20.683, 24791.20.269, 24791.20.680, 24791.20.681

стр. 2 от 2

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000261630, ОБЩИНА ДУПНИЦА

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Няма документ за собственост

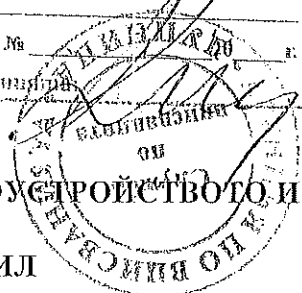
Носители на други вещни права по данни от КРНИ:  
няма данни

Сгради, които попадат върху имота  
няма данни за сгради

Служба по Вписванията гр. Дупница	
В. рег. №	4116 / 15-09-2021 г.
Лист №	10 том 19 / дело № 1585 г.
Партичен лист: том	стр.
Имотна партида	
Д.Т.	кв. №
Служба по Вписванията	



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



УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)



Вписване по ЗС/ПВ

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Инж. Методи Христов Чимев  
 (име и фамилия)

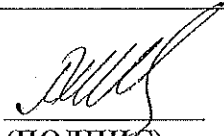
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име и фамилия)

**А К Т № 5592**  
**ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Регистър II  
 Досие 5592

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	31.08.2021 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 24791.20.682 /землище двадесет и четири хиляди седемстотин деветдесет и едно, кадастрален район двадесет, имот шестстотин осемдесет и две/ село Дяково, община Дупница, област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-8-995/24.04.2018 год. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография Продължава в забележки:
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област с административен център Кюстендил, Община Дупница, село Дяково, поземлен имот с идентификатор 24791.20.682 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Дяково
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	24791.20.473, 24791.20.683, 24791.20.269, 24791.20.680, 24791.20.681

6. ДАВЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1 368, 80 лв. /хиляда триста шестдесет и осем лева и осемдесет стотинки/
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	Акт за частна общинска собственост № 5501/23.04.2021 год., вписан в Служба по вписванията вх. рег.№ 1686/11.05.2021 год., Акт № 56, том 7; дело 641
<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. АКТΟΣЪСТАВИТЕЛ:</b> Мая Караджова - старши експерт "ОС и ОЖ"	 (ПОДПИС)
<b>11. ЗАБЕЛЕЖКИ</b> Към графа 3. Вид и описание на имота и кадастър, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, с адрес: село Дяково, с площ: 1 037 кв.м /хиляда тридесет и седем квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, предишен идентификатор: 24791.20.495 /землище двадесет и четири хиляди седемстотин деветдесет и едно, кадастрален район двадесет, имот четиристотин деветдесет и пет/, номер по предходен план: 000495 /четиристотин деветдесет и пет/. Имота не съдържа сгради.	

**Д О К Л А Д**

За определяне на пазарна стойност

---

**О Б Е К Т**

НЕДВИЖИМ ИМОТ – ПИ 24791.20.682 ПО КК И КР НА  
С.ДЯКОВО, ОБЩИНА ДУПНИЦА

**С О Б С Т В Е Н И К**

ОБЩИНА ДУПНИЦА

---

**ПАЗАРНА ОЦЕНКА  
НА  
НЕДВИЖИМ ИМОТ**

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 24791.20.682  
ПО КК И КР НА С.ДЯКОВО, ОБЩИНА ДУПНИЦА,  
С ПЛОЩ 1037 КВ.М –  
ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ НА  
ОБЩИНА ДУПНИЦА**

М.Ноември, 2025 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>

# **I. ВЪВЕДЕНИЕ**

## **1. Предмет на заданието**

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на обект:

Поземлен имот с идентификатор 24791.20.682 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Дяково, Община Дупница, област Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-8-995/24.04.2018 год., на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес: с.Дяково, Община Дупница, област Кюстендил, вид територия: урбанизирана, НТП: За друг вид застрояване, с площ 1037 м<sup>2</sup>, номер по предходен план: 000495, не съдържа сгради – частна общинска собственост на Община Дупница.

## **2. Възложител**

ОБЩИНА ДУПНИЦА

## **3. Изпълнител**

Инж.НадяЙорданова 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. Ноември, 2025год.

## **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 с идентификатор 24791.20.682 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Дяково, Община Дупница, област Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-8-995/24.04.2018 год., на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес: с.Дяково, Община Дупница, област Кюстендил, вид територия: урбанизирана, НТП: За друг вид застрояване, с площ 1037 м<sup>2</sup>, номер по предходен план: 000495 – частна общинска собственост на Община Дупница.

За имота е съставен Акт за частна общинска собственост №5592/31.08.2021 год.

Имотът не съдържа сгради.

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**

---

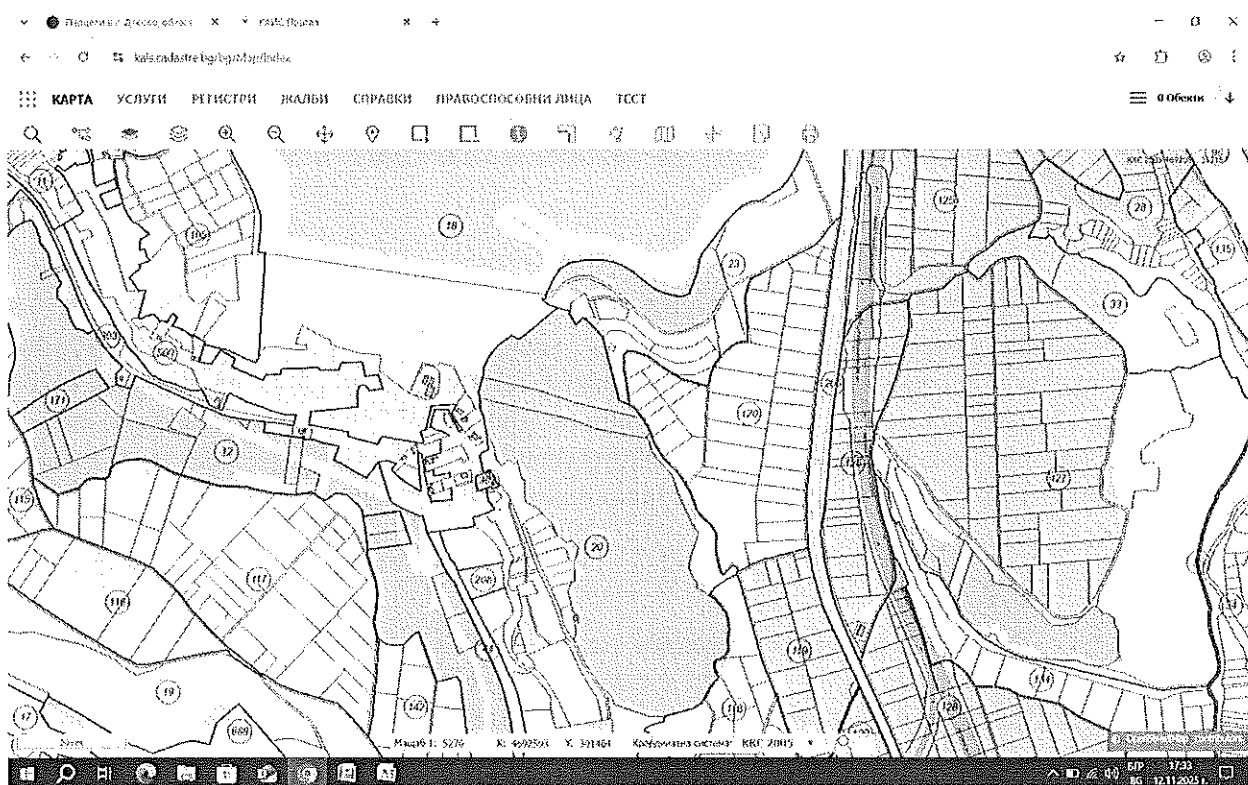
**ИМОТЪТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ:** Поземлен имот с идентификатор 24791.20.682 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Дяково, Община Дупница, област Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-8-995/24.04.2018 год., на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес: с.Дяково, Община Дупница, област Кюстендил, вид територия: урбанизирана, НТП: За друг вид застрояване, с площ 1037 м<sup>2</sup>, номер по предходен план: 000495, не съдържа сгради, е частна общинска собственост на Община Дупница.

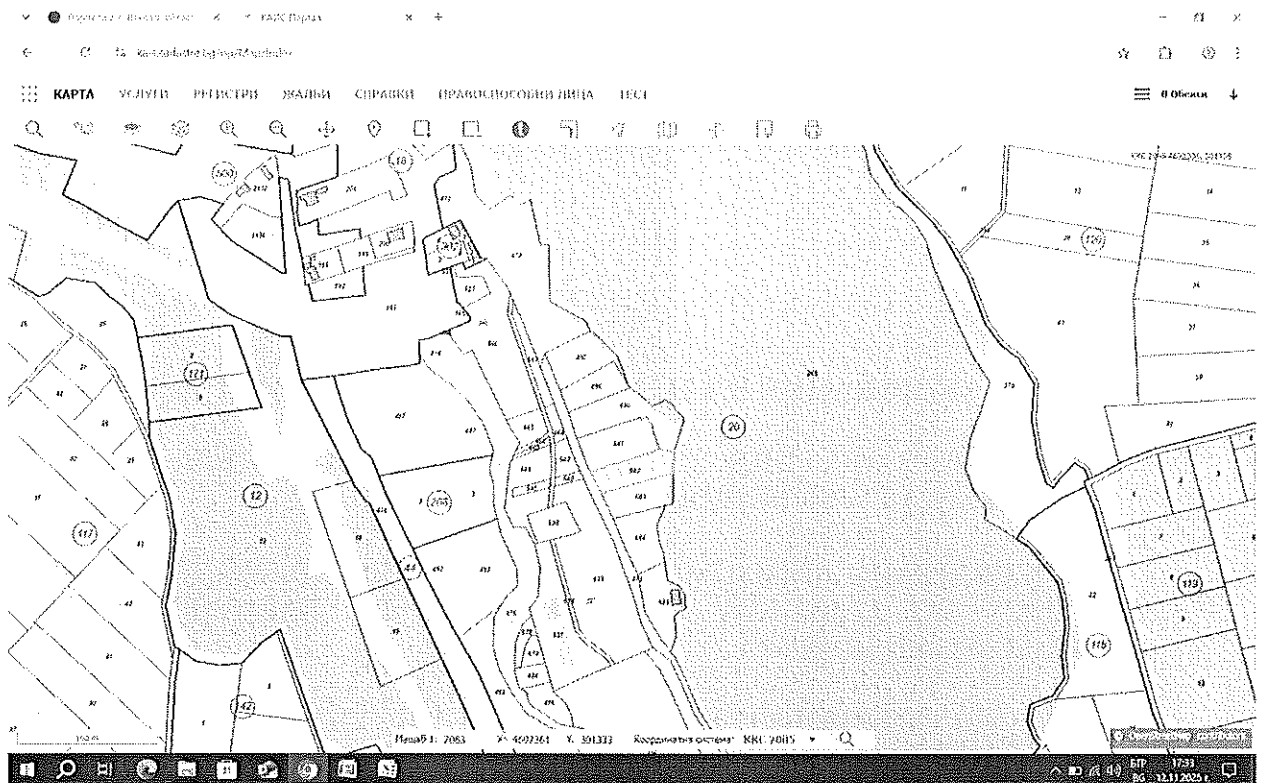
*Вещно – правният режим на обекта, в това число правото на собственост, ограничените вещни права, сключени арендни и наемни договори, договори за използване на имота от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не влияят върху стойността на имота.*

## 2. Местоположение

Оценяваният недвижим имот, представляващ: Поземлен имот с идентификатор 24791.20.682 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Дяково, Община Дупница, област Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-8-995/24.04.2018 год., на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес: с.Дяково, Община Дупница, област Кюстендил, вид територия: урбанизирана, НТП: За друг вид застрояване, с площ 1037 м<sup>2</sup>, номер по предходен план: 000495, е разположен в урбанизираната територия на село Дяково, Община Дупница, в края на регулацията на селото, в близост до яз.Дяково.

Село Дяково се намира в планински район. Разположено е между планините Рила и Верила, на главен път Е-79, на 7 km от град Дупница и на 10 km от град Бобов дол. Къщите са разположени в седем махали. Селото е дълго около 5 km.





### 3. Характеристики на имота

- Поземлен имот с идентификатор 24791.20.682 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Дяково, Община Дупница, област Кюстендил - площ 1037 м<sup>2</sup>;
- Адрес: с.Дяково, Община Дупница, област Кюстендил;
- вид територия: урбанизирана;
- НТП: За друг вид застрояване;
- Съседни на имота – 24791.20.473, 24791.20.683, 24791.20.269, 24791.20.680, 24791.20.681;
- 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

4	Продава ПАРЦЕЛ област Кюстендил, с. Тополница 32 000 € 62 586.56 лв. (40 €, 78.23 лв./m2) Площ: 800 m2 Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА Описание на имота: Хубав квадратен парцел на най-екологичното място в България, близо до горички , язовир и магистрала, има регулация , ограден с лице на пътя около 20м , асфалтов път до магистралата, преди парцела около 50м е с чакъл . В парцела има действащ кладенец, овощки и голям орех .
---	--

#### 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	16 617	1 300	12,78	1,00	1,20	1,20	18,41
2	Аналог 2	16 361	380	43,06	1,00	0,90	0,80	31,00
3	Аналог 3	59 000	1 980	29,80	1,00	1,00	1,00	29,80
4	Аналог 4	32 000	800	40,00	1,00	0,80	0,90	28,80

1	<i>СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - сума</i>	27,00	€/кв.м
2	<i>Курс на БНБ - лев/евро</i>	1,95583	лв/€
3	<i>Площ дворно място</i>	1 037	кв.м
4	<i>Корекция за застроеност на парцела</i>	1,00	незастроен
5	<i>Корекция за пазарна реализация</i>	0,85	
6		<b>23 800,10</b>	<b>€</b>
	<b>СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА</b>	<b>46 548,94</b>	<b>Лв.</b>

**Определена по метода на пазарните сравнения, пазарната стойност на земята на:** Поземлен имот с идентификатор 24791.20.682 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Дяково, Община Дупница, област Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-8-995/24.04.2018 год., на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес: с.Дяково, Община Дупница, област Кюстендил, вид територия: урбанизирана, НТП: За друг вид застрояване, с площ 1037 м2, номер по предходен план: 000495 – частна общинска собственост на Община Дупница, **възлиза на:**

**46 548,94 лв. / 23 800,10 €**

## **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.

2	<p>Продава ПАРЦЕЛ  област Кюстендил, с. Дяково  16 361.34 €  32 000 лв.  (42.95 €, 84 лв./m2)  Не се начислява ДДС  Площ:  380 m2  Регулация:  ДА  Ток:  ДА  Вода:  ДА  Описание на имота:  Агенция за Недвижими Имоти 'Positive Trade' продава парцел с площ от 380m2, ведно със съществуващата в него разрушена жилищна сграда в с. Дяково общ Дупница. Имота е с лице на асфалтов път и лека денивелация. В нот. акт и скицата присъства жилищна сграда, но е за събаряне. Цена 32хил.лв.</p>
3	<p>Продава ПАРЦЕЛ  област Кюстендил, с. Дяково  59 000 €  115 393.97 лв.  (30 €, 58.67 лв./m2)  Не се начислява ДДС  Площ:  1980 m2  Регулация:  ДА  Ток:  НЕ  Вода:  ДА  Описание на имота:  Поддържан просторен имот граничещ с река и плодна градина. Ограден с възможност за застрояване. Намира се в с. Дяково. Имотът е с площ 1980кв.м.. Голямо лице на асфалтов път и лесен достъп. Лека денивелация на входа - подходяща за разнообразни архитектурни решения. Разполага с много плододаващи дръвчета, основно сини сливи, ябълки, дюли и череши. Налична вода, ток на улицата. Възможност за строителство. Имота граничи с реката която минава през селото.</p>

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. Дяково  16 616.99 €  32 500 лв.  (12.78 €, 25 лв./m2)  Не се начислява ДДС  Площ:  1300 m2  Регулация:  ДА  Ток:  НЕ  Вода:  НЕ  Описание на имота:  Поземлен имот 1300кв.м. с лице на асфолтов път .Намира се в началото на с.Дяково.В съседство има построени къщи.Имота е с денивелация.Ток и вода на улицата.Селото е разположено до язовир 'Дяково', на 3км. от автомагистрала Струма и на 60км. от гр.София.</p>

## 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

В резултат на осъществените оценки по избраните методи бяха определени следните стойности на оценявания имот към м.Ноември, 2025 год.:

### Окончателна пазарна стойност

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Тегловен коэффициент
1	Сравнителна стойност	46 548,94	23 800,10	1
	Пазарна стойност	46548,94	23800,10	1,0

МЕТОД	Стойност в лева	Стойност в EUR	Фиксинг на БНБ
Пазарна стойност на имота	46 548,94	23800,10	1,95583

Определената по този начин крайна оценка на:

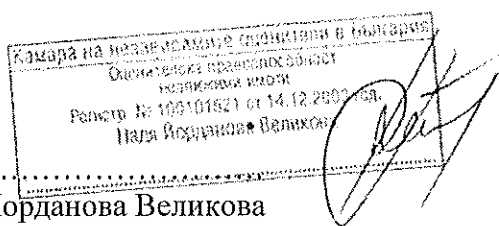
Поземлен имот с идентификатор 24791.20.682 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Дяково, Община Дупница, област Кюстендил, одобрени със Заповед №РД-8-995/24.04.2018 год., на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес: с.Дяково, Община Дупница, област Кюстендил, вид територия: урбанизирана, НТП: За друг вид застрояване, с площ 1037 м2, номер по предходен план: 000495 – частна общинска собственост на Община Дупница, е:

**46 548,94 лв. / 23 800,10 EUR**

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.ноември, 2025 год.



# ПРИЛОЖЕНИЯ