



Изх. № 6003003491 / 10.12.2025 г.  
РНУ: 84b8f0f8-7fbc-4047-b1f2-40f94f530ba4

Искането е получено с вх. № 3722 / 08.12.2025 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, находящ се в 2618 с.ПИПЕРЕВО М.ПЛАДНИЩЕТО, планоснимачен номер ..... от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през г., идентификатор на поземления имот 56349.1.11

Данъчната оценка на правото на строеж за

Обект	ид.част	площ, кв.м.	мазе, кв.м.	таван, кв.м.	Дан. оценка лв.	Дан. оценка €
Производствен обект идентификатор: .....	1/1	2 173,00			3675.10 лв.	1879.05 €

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 01.12.2025 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 3675.10 лв. / 1879.05 € словом: ТРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ПЕТ ЛЕВА и 10 СТОТИНКИ / ХИЛЯДА ОСЕМСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО и 05 ЕВРО ЦЕНТА за 1/1 идеална част от него 3675.10 лв. / 1879.05 € словом: ТРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ПЕТ ЛЕВА и 10 СТОТИНКИ / ХИЛЯДА ОСЕМСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО и 05 ЕВРО ЦЕНТА

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

1. ОБЩИНА ДУПНИЦА, ЕГН/БУЛСТАТ: 000261630 - няма непогасени задължения за имота  
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 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. № 6003003491/10.12.2025 г., за да послужи пред РАЙОНЕН  
СЪД ДУПНИЦА.  
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДУПНИЦА, актуални към 10.12.2025 г.

Подпис: .....  
Издава: ЕМИЛИЯ ВОЙНОВА





## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-3248847-11.12.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 56349.1.11

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Пиперево, общ. Дупница, обл. Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-53/05.08.2004 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед

Адрес на поземления имот: с. Пиперево

Местност: "ПЛАДНИЩЕТО"

Площ: 35126 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята при неполивни условия: 0

Предишен идентификатор: няма

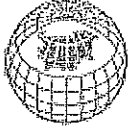
Номер от предходен план: 001011

Скица №15-3248847-11.12.2025 г.,

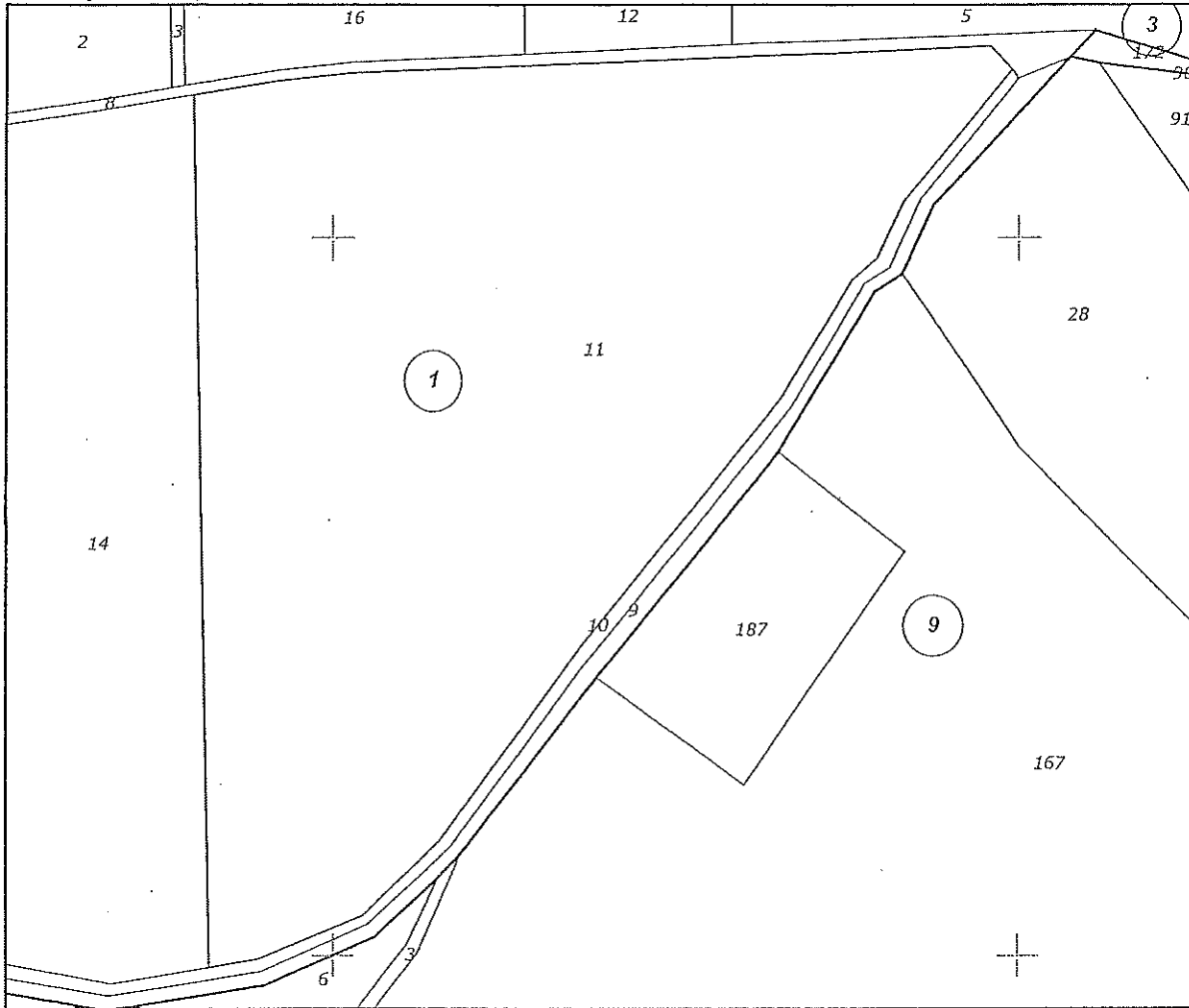
издадена въз основа на

Заявление №01-979557-11.12.2025 г.

Код за достъп: f648783dc0bc



Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседни: 56349.1.8, 56349.1.10, 56349.1.14

Собственици по данни от КРНИ:

000261630, ОБЩИНА ДУПНИЦА

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 90, том 12, рег. 3167 от 04.09.2013г., вписан в  
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

Носители на вещи и други права по данни от КРНИ:

203603571, "БИОГРАДИНА БЪЛГАРИЯ" ЕООД

Наем

Ид. част 1/1, срок 26.06.2026 г.

Договор за наем на земеделска земя № 95, том 2, рег. 2946 от 12.07.2016г., вписан в СЛУЖБА  
ПО ВПИСВАНИЯТА

Скани №15-3248847-11.12.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-979557-11.12.2025 г.

Код за достъп: f648783de0be



Имотът попада в следните зони на ограничение: няма данни

Скица №15-3248847-11.12.2025 г.,  
издадена въз основа на  
Заявление №01-979557-11.12.2025 г.  
Код за достъп: f648783dc0bc

CN=eng. Georgi Georgiev  
C=BG  
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency  
E=acad@cadastre.bg  
11.12.2025 08:55:08



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ДУПНИЦА ОБЛАСТ КЮСТЕНДИЛ

БУЛСТАТ 000261630

УТВЪРЖДАВАМ: .....

(подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

ЗА КМЕТ НА ОБЩИНА

ОЛГА КИТАНОВА

/Съгласно Заповед №1216/30.07.2013 г. г.  
на Кмета на Община Дупница/

(име, фамилия)



АКТОМ № 2321

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....  
(име, фамилия) 07.07.13  
40.7/XII  
ЗАБЪ  
и.и.и. 31672  
и.и.и. 1876

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър II

Досие 2321

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	14.08.2013 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.56, ал.1 от Закона за общинската собственост и Протоколно решение №1 от 04.06.2012 год., одобрено със Заповед №РД-05-76 от 07.06.2012 год. на Директора на Областна дирекция "Земеделие" гр.Кюстендил
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 56349.1.11 /землище петдесет и шест хиляди триста четиридесет и девет, кадастрален район едно, имот единадесет/ село Пиперево, община Дупница, област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №300-5-53 от 05.08.2004 год. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, с адрес: село Пиперево, местност Пладнището, с площ: 35 129 кв.м /тридесет и пет хиляди сто двадесет и девет квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 001011 /хиляда и единадесет/. Имота не съдържа сгради.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област с административен център Кюстендил, Община Дупница, село Пиперево, местност Пладнището, поземлен имот с идентификатор 56349.1.11 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Пиперево.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	56349.1.10; 56349.1.14; 56349.1.8
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	484. 78 /четиристотин осемдесет и четири лева седемдесет и осем стотинки/

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: Мая Иванова Димитрова – Старши експерт “ОС и ОЖ” (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

ИПИА ЕООД, ЕИК: 5505627539

ГР.РУСЕ, БУЛ.ФЕРДИНАНД № 34, НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И  
ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, СЕРТИФИКАТ № 9005500243 / 04.06.19г.

ИВО НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ Адрес: гр.Русе, бул. Фердинанд 34  
ИВАНОВ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ тел. 0888 521348,  
ПЕТРОВ сертификат № 810100570 от 10.09.18г. от КНОБ ipiaeood@gmail.

**ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД****ВЪЗЛОЖИТЕЛ:**

„Булгартрансгаз“ ЕАД, ЕИК: 175203478, със седалище и адрес на управление: гр. София, кв. Люлин 2, бул. „Панчо Владигеров“ № 66

**ИЗПЪЛНИТЕЛ:**

„ГЛОБАЛ ГЕО“ ЕООД, ЕИК 123694595, със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора, ул. „Георги Сава Раковски“ № 144, вх. А, ап. 22

**ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:**

ИПИА ВООД, ЕИК: 205627539, със седалище и адрес на управление: гр. Русе, бул. Фердинанд № 34, сертификат № 9005500243/ 04.06.19г.

**ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:**

Определяне на пазарна стойност на право на строеж върху част от земеделска земя

**ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:**

право на строеж върху 2.173 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.1.11, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска частна, вид територия: Земеделска, НТП нива, площ 35.126 дка

**СОБСТВЕНОСТ:**

ОБЩИНА ДУПНИЦА

**ДАТА НА ОЦЕНКАТА:**

25.11.2025г.

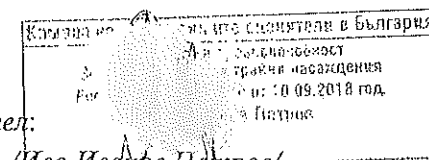
**ВАЛИДНОСТ:**

оценката на обект/актив представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта/актива за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар

**КОНФИДЕНЦИАЛНОСТ:**

Всяка оценка се възлага и изготвя с точно определена цел, поради което оценките не могат да бъдат използвани за друга цел, различна от първоначалната

Независим оценител:

Иво Иванова Петрова  
сертификат № 810100570 от 10.09.18г. от КНОБ

## СЪДЪРЖАНИЕ

ЧЕЛНА СТРАНИЦА

СЪДЪРЖАНИЕ ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

### 1. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1.1. Предмет на заданието за оценка

1.2. Обект на оценката

1.3. Възложител

1.4. Изпълнител

1.5. Предназначение и предвидено приложение на оценката

1.6. Дата на оценката

### 2. КОНСТАТИВНО - СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ

2.1. Идентификация на обекта на оценката

2.2. Идентификация на основни понятия

2.3. Стандарт на стойността

2.4. Ограничителни условия на оценката

2.5. Методи на оценяване

### 3. ОЦЕНКА

3.1. Изчисления за стойността на обезщетение

3.2. Заключение за стойността

### 4. ПРИЛОЖЕНИЯ

4.1. Декларация на оценителя

4.2. Сертификат за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

4.3. Документи, описани в т. 3 от доклада

### 1. ЗАДАЧА НА ОЦЕНКАТА:

Да се определи право на строеж върху 2.173 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.1.11, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска частна, вид територия: Земеделска, НТП нива, площ 35.126 дка

### 2. ОБСТОЯТЕЛСТВА ПО ЗАДАЧАТА:

С цел разширение на газопреносната инфраструктура, „Булгартрансгаз“ ЕАД има инвестиционно намерение да учреди право на строеж. На основание чл.62, ал. 4 и 5 от Закона за енергетиката, когато е необходимо изграждането или разширението на площадкови енергийни обекти, както и на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия или на части от тях, да се извърши върху имот - частна собственост, лицето по ал. 1 трябва предварително възмездно да придобие право на собственост или право на строеж върху необходимата за изграждане на обекта земя.

### 3. ПРОВЕРЕНИ ДОКУМЕНТИ:

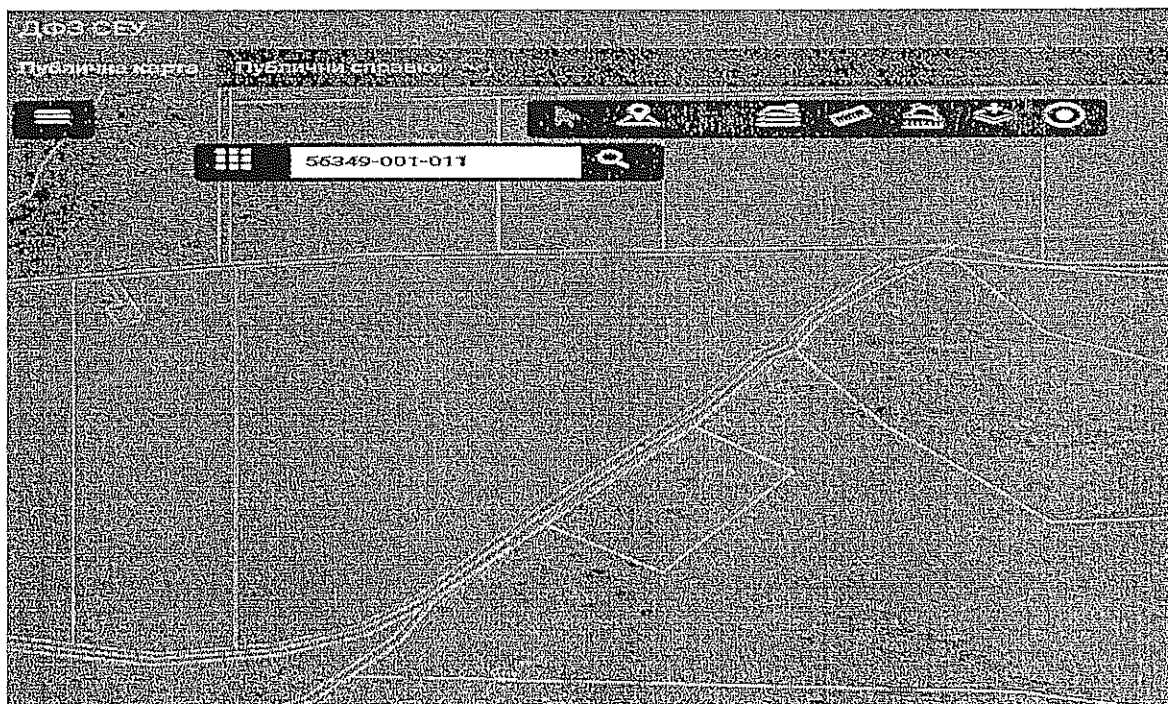
№	Вид документи
1	скица КККР

### 4. КОНСТАТИВНО - СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ:

#### 4.1. ОПИСАНИЕ НЕДВИЖИМ ИМОТ:

обект на оценката е право на строеж върху 2.173 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.1.11, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска частна, вид територия: Земеделска, НТП нива, площ 35.126 дка. Имотът е с НТП нива. При справка публичен сайт ДФЗ се установи, че е необработваема земя.

Скица на поземления имот:



## 5. ИЗБОР НА МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА, МЕТОДОЛОГИЯ, ФОРМУЛИ:

След като се запознах с приложените документи, направих на място и проучване на пазара на земеделски земи. В конкретния случай, отправните точки за определяне на пазарната оценка на недвижим имот са следните:

### 5.1. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

Пазарната стойност на имота е определена като са приложени Българските стандарти за оценяване (БСО), които са рецепция на международните стандарти за оценяване и на европейските стандарти, относими към регулацията на оценяването, съгласно българското законодателство. Българските стандарти за оценяване (БСО) са изготвени в съответствие със законодателството на Република България, относимото общностно право и оценителската практика, хармонизирани с относимите Европейски Директиви и Регламенти.

#### База/норма на стойността на недвижимите имоти:

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.

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Справедлива стойност - отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална реализация на оценявания обект/актив между идентифицирани страни.

### 5.2. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА:

- Докладът определя пазарната стойност на обекта на оценка освободен от тежести;
- Оценителят счита предоставената от Възложителя информация за достоверна и на нейна основа е изградил направените оценки и прогнози. Той не носи отговорност за неправилни изводи, причинени от недобросъвестно подготвена или невярна информация, както и за използване на резултатите от оценката извън контекста на предвиденото и приложение;
- Заключениета в настоящия доклад отразяват субективното мнение на оценителя, получено на база анализ на предоставените му данни и известните обстоятелства. По горепосочените причини изводите в този доклад не са задължителни за Възложителя и имат препоръчителен характер;
- Докладът отразява моментното състояние на пазара за съответния тип активи при настоящото им използване и пазарни условия;
- Оценителят не изразява становище дали тези условия ще бъдат валидни и в бъдеще и относно потенциалния ефект, който промяна в тези условия би имала върху заключенията и допусканията, направени в доклада;

- Оценителят не носи отговорност за обстоятелства, възникнали след датата на оценката, които биха могли да се отразят върху стойността на активите;
- Изложените в доклада данни, анализи и заключения са изготвени в резултат на непредубедено мислене и в рамките на притежаваната професионална компетентност;
- Представените заключения са приложими само за конкретната цел, отразена в доклада, като отчитат специфичните пазарни и конюнктурни условия и направените заключения за стойността имат справедлив и актуален характер към фиксираната дата в доклада;
- Установяването на крайната стойност не е свързано под никакъв предлог с крайното възнаграждение и не съществуват каквито и да било лични интереси към обекта на оценката, както и към съответните страни по една евентуална сделка;
- Информацията, която е свързана с доверителни данни в доклада, както и вторична информация, която би навредила на интересите на възложителя не е предоставяна и не може да се предоставя на трети лица, освен в случаите на надлежно прилагане на закона.

### 5.3. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА ПИ/ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ:

#### Сравнителен подход

Базира се на пазарна информация, съдържаща данни от реално състояли се продажби или оферти за продажба на имоти с характеристики, близки до оценявания имот. Анализираните сделки или оферти са в района на оценявания обект и са извършени и/или оферирани към момент близък до датата на оценката.

#### Метод на пазарните сравнения (аналози)

Методът е приложим при наличието на достъпна пазарна информация, на която оценителят се позовава в доклада. При оценка по Метода на пазарните сравнения (аналози), стойността се определя чрез сравняване на оценявания имот с други подобни имоти, разположени в близост до него сходен ценови район, които са били оферирани, наети или продадени в период, близък до датата на оценката. Характеристиките на пазарните аналози съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот, като следва да се отчетат всички сходства и различия. За целите на оценката по Метода на пазарните сравнения (аналози) е извършено проучване характеристиките на оценявания имот по отношение на вид, особености и местоположение на земеделските земя и трайните насаждения; Проучване на пазарната информация и анализ на факторите, които формират пазарните цени от продажби, наеми, арендни плащания и на оферти на подобни/аналогови обекти; След сравнение и анализ на характеристиките на оценяваните земеделски земи и аналозите се извършват корекции съобразно различията между тях, които включват, но не се ограничават до: начин на трайно ползване, категория, площ, местоположение, ограничения в земеползването и др. Със сумата от корекциите се определя с колко следва да се увеличи или намали пазарната цена на аналога, за да се определи пазарната стойност на оценявания обект/ актив.

### 5.4. ОПИСАНИЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ:

Подобно на покупко-продажбата учредяването на право на строеж е възмездна, двустранна правна сделка, при която учредителят на правото на строеж извежда от правото си на собственост едно ограничено вещно право и го трансферира в правната сфера на приемателя на правото на строеж.

Правото на строеж е сложно право и включва в себе си правото на приемателя да построи недвижим имот в имот, който не е негова собственост, и в последствие да притежава, да ползва и да се разпорежда с така построен имот.

Пазарната оценка при учредяване право на строеж, надстройване и строеж по общия ред, се изготвя на база на разгънатата застроена площ на сградата, включваща площта на всички подземни и надземни нива, както и помещенията в подпокривното пространство

При правото на строеж се прави изключение от правилото, че собственикът на земята е собственик и на всичко, което е трайно прикрепено към нея, като се въвежда разграничение между правото на собственост върху парцела и правото на собственост върху сградата.

Правото на строеж в поземлен имот се учредява в съответствие с влязъл в сила подробен устройствен план или виза за проектиране в предвидените от закона случаи, издадена от главния архитект на общината или района, като фактически обемът на правото на строеж е лимитиран от предвижданията на подробния устройствен план.

Правото да се построи сграда върху чужда земя се погасява в полза на собственика на земята по давност, ако не се упражни в продължение на 5 години.

Широко разпространено е учредяването на право на строеж срещу обезщетение като форма на уреждане на взаимоотношенията между собствениците на парцели и инвеститорите в инвестиционните проекти.

#### 5.5. ИЗПОЛЗВАН МЕТОД ЗА ОЦЕНКА НА ПРАВО НА СТРОЕЖ:

За определяне на пазарна стойност на правото на строеж – ПСс определяме като функция на пазарната стойност на земята /Цз/, по следната формула:

$ПСс = Цз \times Ster \times Kс \times Kсп$ , където:

- ПСс е пазарната стойност на право на строеж;
- Цз е пазарна стойност на земята;
- Ster е площта, върху които се учредява право на строеж;
- Кс е коефициент, отчитащ срока, за който е учредено право на строеж /коефициентът не може да е по-голям от 0.90, т.е. при безсрочно учредяване е прието  $Kс = 0.90$ /;
- Ксп е експертно определян коефициент, отчитащ вида на право на строежа /в зависимост от ограниченията, които право на строежът налага на собственика на земята за ползването и варира в границите между 0.50 и 1.00/;

#### 6. ИЗЧИСЛЕНИЯ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И ПРАВОТО НА СТРОЕЖ:

##### 6.1. Определяне на пазарна стойност

##### СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД:

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ (АНАЛОЗИ)											
Аналог №	Идентификационен код	Площ (лха)	Категория на земята	Преплаган вид/лха	КК местност	КК категория	КК гранична зона	КК големинна	КК категория	КК обработваемост	Пазарна стойност (лв/лха)

Кюстендил	3	8	2 500	1.000	0.950	1.000	1.050	1.000	0.800	1 995
Кюстендил	5	3	2 740	1.000	0.950	1.000	1.050	0.900	0.800	1 968
Кюстендил	6	3	2 884	1.000	0.950	1.000	1.050	0.900	0.800	2 071
СРЕДНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ДВ ДКА										2 011

Използваните анализи са в ПРИЛОЖЕНИЕ № I към доклада

## 6.2. Определяне на право на строеж:

ПСс определяме като функция на пазарната стойност на земята /Цз/, по следната формула:

$$ПСс = Цз \times Ster \times Kс \times Kсп$$

- ПСс е пазарната стойност на правото на строеж;
- Цз е пазарна стойност на земята;
- Ster е площта, върху които се учредява правото на строеж;
- Kс е коефициент, отчитащ срока, за който е учредено правото на строеж /коефициентът не може да е по-голям от 0.90, т.е. при безсрочно учредяване е прието Kс = 0.90/; /по данни на възложителя правото на строеж ще се учредява без срок/
- Kсп е експертно определян коефициент, отчитащ вида на право на строежа /в зависимост от ограниченията, които право на строежът налага на собственика на земята за ползването и варира в границите между 0.50 и 1.00/;

За целите на доклада приемам следните коефициенти:

Право на строеж	Kс	Kсп	Общ КК Право на строеж
	0.90	1.00	0.90

ИЗЧИСЛЕНИЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ				
Идентификатор	Пазарна стойност дка	Ster Право на строеж дка	Общ КК Право на строеж	Пазарна Стойност Право на строеж лв.
56349.1.11	2 011	2.173	0.90	3 933
Пазарна стойност на право на строеж евро Курс БНБ 1 евро = 1.95583 лева				2 011

## 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

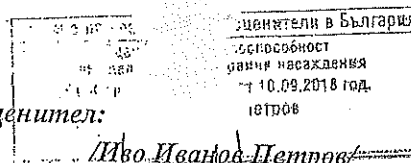
Съобразявайки се с поставената ми от възложителя задача, отчитайки известните факти и обстоятелства, определям право на строеж върху 2.173 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.1.11, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска частна, вид територия: Земеделска, НТП нива, площ 35.126 дка. – в размер на 3 933 лв. /три хиляди деветстотин тридесет и три лева/ или 2 011 евро /две хиляди и единадесет евро/.

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.1.11, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево

Всички стойности са без ДДС.

Дата на доклада: 25.11.2025г.

Независим оценител:



*Иво Иванов Петров*

сертификат № 810100570 от 10.09.18г. от КНОБ

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. ПРИЛОЖЕНИЕ № I
2. декларация
3. сертификат № 9005500243/04.06.55019г. и сертификат № 810100570/10.09.55018г.

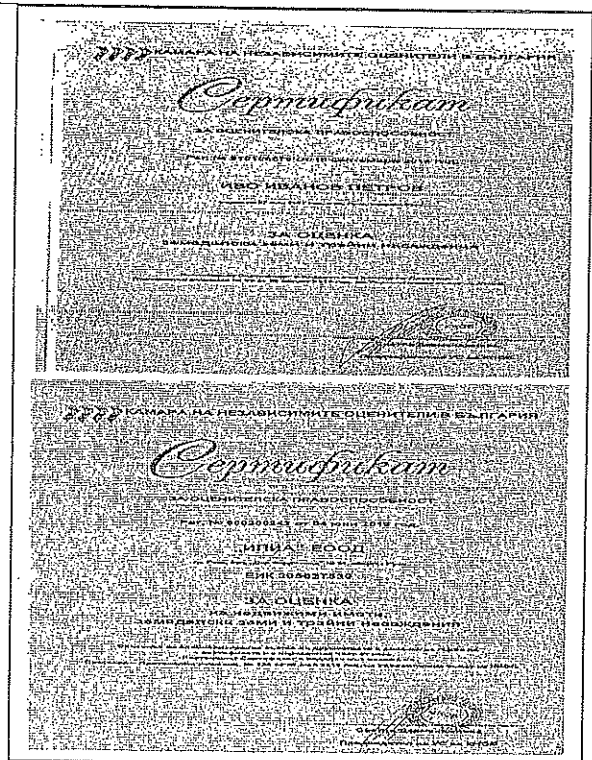
Декларация

от Иво Иванов Петров,  
извършил оценка на обезщетение  
Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.
5. Притежавам сертификати издадени от КНОБ № 810100570/10.09.55018г. - за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

Декларатор.

*Иво Иванов Петров*



**ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ПАЗАРЕН АНАЛОГ ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ**

<b>АНАЛОГ 1</b>	<b>НАСМЯСТО</b>	<b>ПЛОЩИМ</b>	<b>ЦЕНА</b>
Горна Брестница	3000	7 500 лева	

Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ  
 Цена: 3 834.69 € / 7 500 лв.  
 Област: област Кюстендил, Землище: с. Горна Брестница,  
 Данни: Площ: 3 дка,  
 Година на строителство: Нива, кат. 8  
 Допълнителна информация: Продавам нива в землището на село Горна Брестница, община Кюстендил, област Кюстендил.  
 Cadastralен идентификатор на имота: 16141.41.11  
 Площ на имота: 3 000 кв. м.  
 Категория: 8  
 В близост до тази нива разполагам с друг имот, който не се продава, но може да бъде отдаден под аренда. Всички нотариални разходи, необходими за осъществяването на сделката, са за сметка на купувача.  
 За повече информация се обадете на посочения в обявата телефон.  
 Продавач: Тел.: 0878278365,  
 Публикувана в 11:12 часа на 13 Август, 2025 год.  
<https://www.imot.bg/objava/1617543274305804-prodava-zemeliska-zemlja-s-omb-8-oblast-kyustendil-s-selo-gorna-brestnitsa>

<b>АНАЛОГ 2</b>	<b>НАСМЯСТО</b>	<b>ПЛОЩИМ</b>	<b>ЦЕНА</b>
Долна Гращица	5000	13 700 лева	

Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ  
 Цена: 7 004.70 € / 13 700 лв.  
 Област: област Кюстендил, Землище: с. Долна Гращица,  
 Данни: Площ: 5 дка,  
 Година на строителство: До вода, Нива, кат. 3  
 Допълнителна информация: До имота се стига по асфалтов път, на 2м. Излиза вода, до регулация – строителство до 10м. На 60м. от имота има напоителен канал, който идва от река Струма. Имота е изчистен, равен, съпъчен. Около него всички ниви се обработват. Намира се на 8км от град Кюстендил и на около 80км от София.  
 Продавач: Тел.: 0878648872, <http://sofia.imot.bg>  
 Този имот се предлага само на частни лица  
 публикувана в 18:11 часа на 19 Август, 2025 год.

**imot.bg** Профил на частно лице

ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Област Кюстендил, с. Горна Брестница

3 834.69 €  
 7 500 ЛВ. [1%]  
 (1 278.23 € 2 500 ЛВ./ДКА)  
 Цена с включен ДДС

0878278365

Местоположение: Горна Брестница

САЛАЗИ ОБЯВАТА

СОФИЯ ИМОТ ПЛЮС

В имота от 2007 г.

Контурна карта от 13 август, 2025 год.  
 Обява в размер 940 пикс.

ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Област Кюстендил, с. Горна Брестница

3 834.69 €  
 7 500 ЛВ. [1%]  
 (1 278.23 € 2 500 ЛВ./ДКА)  
 Цена с включен ДДС

imot.bg Профил на частно лице

ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Област Кюстендил, с. Долна Гращица

7 004.70 €  
 13 700 ЛВ. [1%]  
 (1 400.94 € 2 740 ЛВ./ДКА)  
 Цена с включен ДДС

0878648872

Местоположение: Долна Гращица

САЛАЗИ ОБЯВАТА

СОФИЯ ИМОТ ПЛЮС

В имота от 2007 г.

Контурна карта от 18:11 на 19 август, 2025 год.  
 Обява в размер 258 пикс.

ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Област Кюстендил, с. Долна Гращица

7 004.70 €  
 13 700 ЛВ. [1%]  
 (1 400.94 € 2 740 ЛВ./ДКА)  
 Цена с включен ДДС

0878648872

Местоположение: Долна Гращица

САЛАЗИ ОБЯВАТА

СОФИЯ ИМОТ ПЛЮС

В имота от 2007 г.

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.1.1.1, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Душица, с. Пиперове

**АНАЛОГ 3 НАСМЯСТО ПЛОЩ М2 ЦЕНА**  
**Берсин 6000 17300 лева**

Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ  
 Цена: 8 845.35 € / 17 300 лв.  
 Област: област Кюстендил, Землище: с. Берсин,  
 Дани: Площ: 6 дка,  
 Година на строителство: Нива, кат. 3

Допълнителна информация: ЕКСКЛУЗИВНО без комисиона от купувача. Имоти Сердика 1 предната на вашето внимание земеделски земи находящи се в землището на с. Берсин, обл. Кюстендил. Имотите са с обща площ 6778кв.м. пет на брой с различна квадратура, но всичките са категория трета и начин на трайно ползване нива. За оглед на това и други атрактивни предложения, не се колебайте да ни потърсите на посочения телефон за връзка. В случай, че не ви отговорим на момента, ще ви върнем обаждане при първа възможност. Предлагаме безплатно съдействие за отпускане на ипотечни и потребителски кредити. Преференциални условия! Още актуални оферти за наеми и продажби може да намерите в нашия сайт: [www.serdika1.bg](http://www.serdika1.bg). ID:34975

Продавач: Тел.:0878485556, <http://serdika1.imot.bg>  
 публикувана в 12:39 часа на 13 Август, 2025 год.  
<https://www.imot.bg/oblast-ks/1342932011726-prodava-zemedelskajzema-obl-ks-kyustendil-34975>

**imot.bg** Профил на Имото Лично в Контракт

ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Област: Кюстендил, с. Берсин  
 8 845.35 €  
 17 300 кв. м. [1/2]  
 ЦЕНАТА С ДДС (10%)  
 ☎ 0878485556

Имотна карта на имота

ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ  
 Област: Кюстендил, с. Берсин, Б/И  
 Площ: 6 дка

ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ  
 Област: Кюстендил, с. Берсин, с. Берсин  
 8 845.35 €  
 17 300 кв. м. [1/2]  
 ЦЕНАТА С ДДС (10%)

Имотна карта на имота

Минимална цена: 8 845.35 €  
 Общата площ: 17 300 кв. м.

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.1.1.1, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево



Изх. № 6003003490 / 10.12.2025 г.

РНУ: e94d47db-8b67-4c59-a810-a24dca0220b8

Искането е получено с вх. № 3723 / 08.12.2025 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 , находящ се в 2618 с.ПИПЕРЕВО , планоснимачен номер ..... от ..... квартал ....., УГИ парцел ..... одобрен през г., идентификатор на поземления имот 56349.1.15

Данъчната оценка на правото на строеж за

Обект	ид.част	площ, кв.м.	мазе, кв.м.	таван, кв.м.	Дан. оценка лв.	Дан. оценка €
Производствен обект идентификатор: .....	1/1	1 701,00			2876.80 лв.	1470.88 €

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 01.12.2025 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 2876.80 лв. / 1470.88 € словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ЛЕВА и 80 СТОТИНКИ / ХИЛЯДА ЧЕТИРИСТОТИН И СЕДЕМДЕСЕТ ЕВРО и 88 ЕВРО ЦЕНТА за 1/1 идеална част от него 2876.80 лв. / 1470.88 € словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ЛЕВА и 80 СТОТИНКИ / ХИЛЯДА ЧЕТИРИСТОТИН И СЕДЕМДЕСЕТ ЕВРО и 88 ЕВРО ЦЕНТА

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

1. ОБЩИНА ДУПНИЦА , ЕГН/БУЛСТАТ: 000261630 - няма непогасени задължения за имота  
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 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. № 6003003490/10.12.2025 г., за да послужи пред РАЙОНЕН СЪД ДУПНИЦА.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДУПНИЦА, актуални към 10.12.2025 г.

Подпис: .....

Издаде: ЕМИЛИЯ ВОЙНОВА





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И  
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ДУПНИЦА ОБЛАСТ КЮСТЕНДИЛ  
БУЛСТАТ 000261630

УТВЪРЖДАВАМ: .....  
(подпис и печат)

Вписване по ЗСЛВ  
Служба по вписванията:

ЗА КМЕТ НА ОБЩИНА  
ОЛГА КИТАНОВА

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:  
.....

/Съгласно Заповед №1216/30.07.2013 г. на Кмета на Община Дупница/

(име, фамилия)

(име, фамилия)



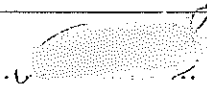
АКТ № 2323

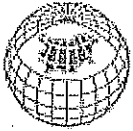
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

у: 1874

Регистър II  
Досие 2323

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	14.08.2013 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.56, ал.1 от Закона за общинската собственост и Протоколно решение №1 от 04.06.2012 год., одобрено със Заповед №РД-05-76 от 07.06.2012 год. на Директора на Областна дирекция "Земеделие" гр.Кюстендил
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 56349.1.15 /землище петдесет и шест хиляди триста четиридесет и девет, кадастрален район едно, имот петнадесет/ село Пиперево, община Дупница, област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №300-5-53 от 05.08.2004 год. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, с адрес: село Пиперево, местност Пладнището, с площ: 40 378 кв.м /четиридесет хиляди триста седемдесет и осем квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 001015, /хиляда и петнадесет/. Имота не съдържа сгради.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област с административен център Кюстендил, Община Дупница, село Пиперево, местност Пладнището, поземлен имот с идентификатор 56349.1.15 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Пиперево.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	56349.1.10; 56349.1.14; 56349.1.8; 56349.1.17

6. ДАГЪЧНА ОЦЕНКА ПЛ ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	557. 22 /петстотни петдесет и седем лева двадесет и две стотинки/
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: Мая Иванова Димитрова – Старши експерт “ОС и ОЖ”	 (Подпис)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-3248848-11.12.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 56349.1.15

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Пиперево, общ. Дупница, обл. Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-53/05.08.2004 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед

Адрес на поземления имот: с. Пиперево

Местност: "ПЛАДНИЩЕТО"

Площ: 40375 кв.м

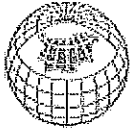
Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Нива

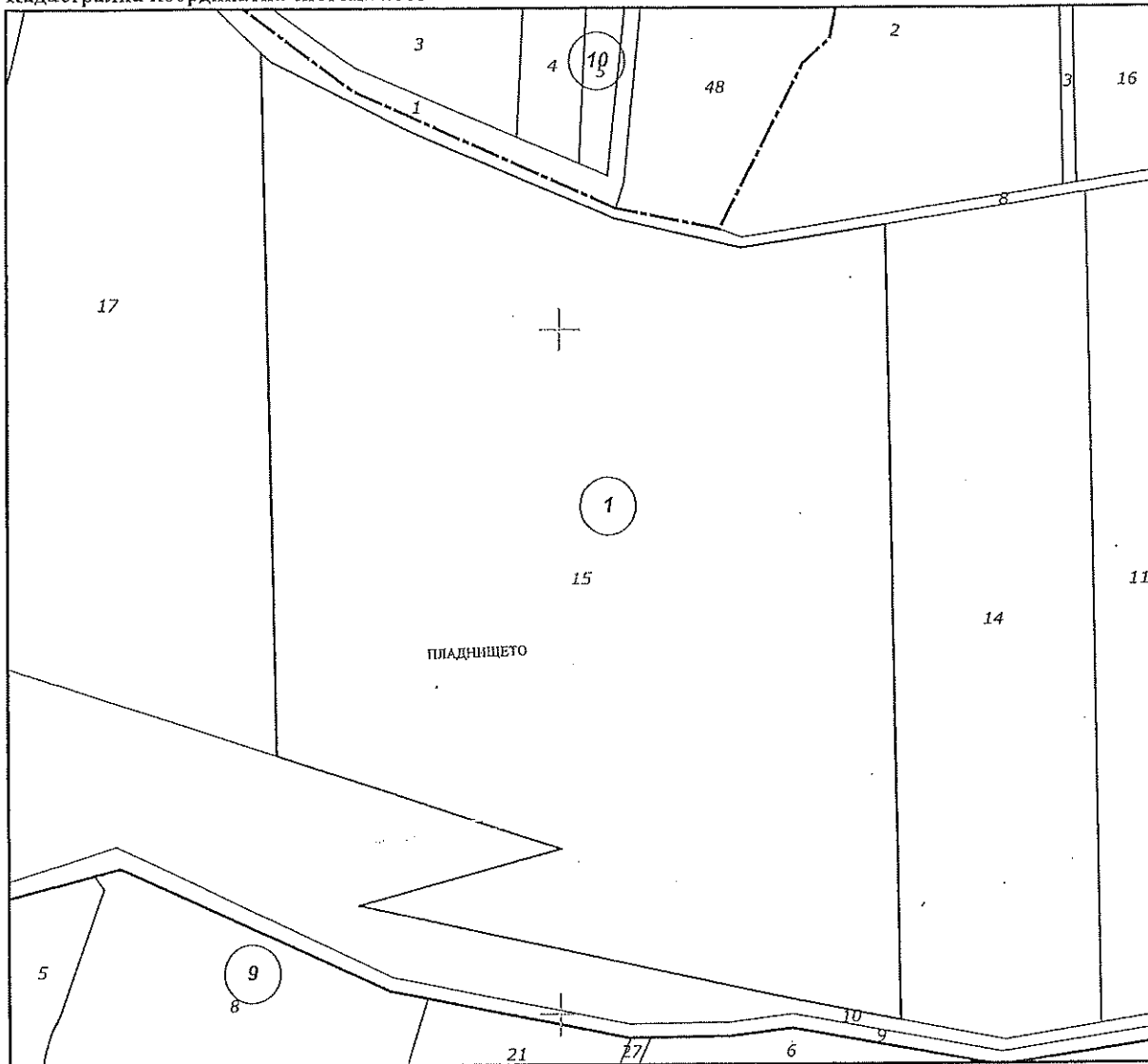
Категория на земята при неполивни условия: 0

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 001015



Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседни: 56349.1.10, 56349.1.14, 56349.1.17, 56349.1.8

Собственици по данни от КРНИ:

000261630, ОБЩИНА ДУПНИЦА

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 88, том 12, рег. 3165 от 04.09.2013г., вписан в  
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

Но сители на вещни и други права по данни от КРНИ:

203603571, "БИОГРАДИНА БЪЛГАРИЯ" ЕООД

Наем

Ид. част 1/1, срок 26.06.2026 г.

Скица №15-3248848-11.12.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-979557-11.12.2025 г.

Код за достъп: 8fa190b3e0b6



Договор за наем на земеделска земя № 95, том 2, рег. 2946 от 12.07.2016г., вписан в СЛУЖБА  
ПО ВПИСВАНИЯТА

Имотът попада в следните зони на ограничение: няма данни

Скица №15-3248848-11.12.2025 г.,  
издадена въз основа на  
Заявление №01-979557-11.12.2025 г.  
Код за достъп: 8fa90b3e0b6

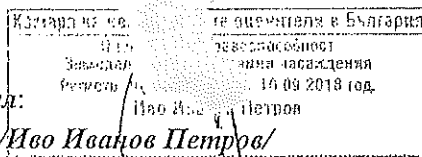
CN=eng. Georgi Georgiev  
C=BG  
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency  
E=acad@cadastre.bg  
11.12.2025 08:55:11

**ИПИА ЕООД, ЕИК: 5505627539**  
**ГР.РУСЕ, БУЛ.ФЕРДИНАНД № 34, НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И**  
**ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, СЕРТИФИКАТ № 9005500243 / 04.06.19г.**

**ИВО**                      **НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ**                      *Адрес: гр.Русе, бул. Фердинанд 34*  
**ИВАНОВ**                **НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ**            *тел. 0888 521348,*  
**ПЕТРОВ**                *сертификат № 810100570 от 10.09.18г. от КНОБ ipiaeood@gmail.*

<b><u>ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД</u></b>
<b><u>ВЪЗЛОЖИТЕЛ:</u></b> „Булгартрансгаз“ ЕАД, ЕИК: 175203478, със седалище и адрес на управление: гр. София, кв. Люлин 2, бул. „Панчо Владигеров“ № 66
<b><u>ИЗПЪЛНИТЕЛ:</u></b> „ГЛОБАЛ ГЕО“ ЕООД, ЕИК 123694595, със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора, ул. „Георги Сава Раковски“ № 144, вх. А, ап. 22
<b><u>ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:</u></b> ИПИА ЕООД, ЕИК: 205627539, със седалище и адрес на управление: гр. Русе, бул. Фердинанд № 34, сертификат № 9005500243/ 04.06.19г.
<b><u>ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:</u></b> Определяне на пазарна стойност на право на строеж върху част от земеделска земя
<b><u>ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:</u></b> право на строеж върху 1.701 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.1.15, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска частна, вид територия: Земеделска, НГП нива, площ 40.375 дка
<b><u>СОБСТВЕНОСТ:</u></b> ОБЩИНА ДУПНИЦА
<b><u>ДАТА НА ОЦЕНКАТА:</u></b> 25.11.2025г.
<b><u>ВАЛИДНОСТ:</u></b> оценката на обект/актив представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта/актива за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар
<b><u>КОНФИДЕНЦИАЛНОСТ:</u></b> Всяка оценка се възлага и изготвя с точно определена цел, поради което оценките не могат да бъдат използвани за друга цел, различна от първоначалната

*Независим оценител:*



*Иво Иванов Петров*

*сертификат № 810100570 от 10.09.18г. от КНОБ*

## СЪДЪРЖАНИЕ

### ЧЕЛНА СТРАНИЦА

### СЪДЪРЖАНИЕ ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

#### 1. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1.1. Предмет на заданието за оценка

1.2. Обект на оценката

1.3. Възложител

1.4. Изпълнител

1.5. Предназначение и предвидено приложение на оценката

1.6. Дата на оценката

#### 2. КОНСТАТИВНО - СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ

2.1. Идентификация на обекта на оценката

2.2. Идентификация на основни понятия

2.3. Стандарт на стойността

2.4. Ограничителни условия на оценката

2.5. Методи на оценяване

#### 3. ОЦЕНКА

3.1. Изчисления за стойността на обезщетение

3.2. Заключение за стойността

#### 4. ПРИЛОЖЕНИЯ

4.1. Декларация на оценителя

4.2. Сертификат за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

4.3. Документи, описани в т. 3 от доклада

### 1. ЗАДАЧА НА ОЦЕНКАТА:

Да се определи право на строеж върху 1.701 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.1.15, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска частна, вид територия: Земеделска, НТП нива, площ 40.375 дка

### 2. ОБСТОЯТЕЛСТВА ПО ЗАДАЧАТА:

С цел разширение на газопреносната инфраструктура, „Булгартрансгаз“ ЕАД има инвестиционно намерение да учреди право на строеж. На основание чл.62, ал. 4 и 5 от Закона за енергетиката, когато е необходимо изграждането или разширението на площадкови енергийни обекти, както и на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия или на части от тях, да се извърши върху имот - частна собственост, лицето по ал. 1 трябва предварително възмездно да придобие право на собственост или право на строеж върху необходимата за изграждане на обекта земя.

### 3. ПРОВЕРЕНИ ДОКУМЕНТИ:

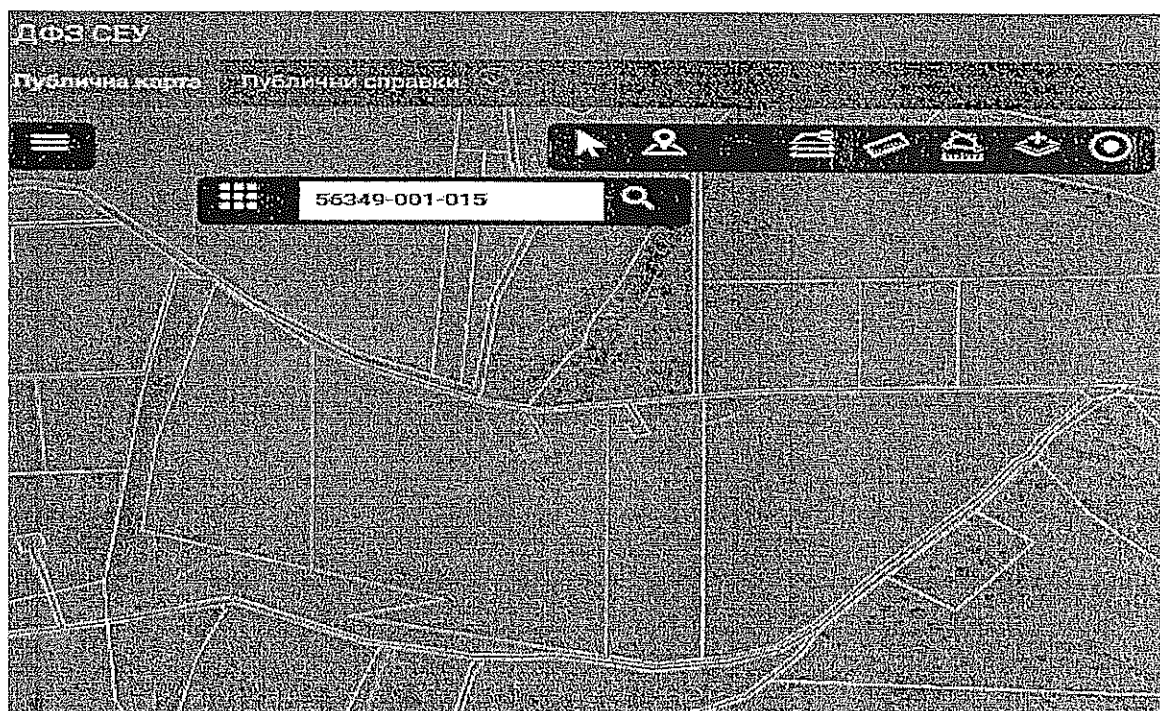
№	Вид документ
1	скица КККР

### 4. КОНСТАТИВНО - СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ:

#### 4.1. ОПИСАНИЕ НЕДВИЖИМ ИМОТ:

обект на оценката е право на строеж върху 1.701 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.1.15, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска частна, вид територия: Земеделска, НТП нива, площ 40:375 дка. Имотът е с НТП нива. При справка публичен сайт ДФЗ се установи, че е необработваема земя.

Скица на поземления имот:



Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.1.15, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево

## 5. ИЗБОР НА МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА, МЕТОДОЛОГИЯ, ФОРМУЛИ:

След като се запознах с приложените документи, направих на място и проучване на пазара на земеделски земи. В конкретния случай, отправните точки за определяне на пазарната оценка на недвижим имот са следните:

### 5.1. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

Пазарната стойност на имота е определена като са приложени Българските стандарти за оценяване (БСО), които са рецепция на международните стандарти за оценяване и на европейските стандарти, относими към регулацията на оценяването, съгласно българското законодателство. Българските стандарти за оценяване (БСО) са изготвени в съответствие със законодателството на Република България, относимото общностно право и оценителската практика, хармонизирани с относимите Европейски Директиви и Регламенти.

#### База/норма на стойността на недвижимите имоти:

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.

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Справедлива стойност - отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална реализация на оценявания обект/актив между идентифицирани страни.

### 5.2. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА:

- Докладът определя пазарната стойност на обекта на оценка освободен от тежести;
- Оценителят счита предоставената от Възложителя информация за достоверна и на нейна основа е изградил направените оценки и прогнози. Той не носи отговорност за неправилни изводи, причинени от недобросъвестно подготвена или невярна информация, както и за използване на резултатите от оценката извън контекста на предвиденото и приложение;
- Заклоченията в настоящия доклад отразяват субективното мнение на оценителя, получено на база анализ на предоставените му данни и известните обстоятелства. По горепосочените причини изводите в този доклад не са задължителни за Възложителя и имат препоръчителен характер;
- Докладът отразява моментното състояние на пазара за съответния тип активи при настоящото им използване и пазарни условия;
- Оценителят не изразява становище дали тези условия ще бъдат валидни и в бъдеще и относно потенциалния ефект, който промяна в тези условия би имала върху заключенията и допусканията, направени в доклада;

- Оценителят не носи отговорност за обстоятелства, възникнали след датата на оценката, които биха могли да се отразят върху стойността на активите;
- Изложените в доклада данни, анализи и заключения са изготвени в резултат на непредубедено мислене и в рамките на притежаваната професионална компетентност;
- Представените заключения са приложими само за конкретната цел, отразена в доклада, като отчитат специфичните пазарни и конюнктурни условия и направените заключения за стойността имат справедлив и актуален характер към фиксираната дата в доклада;
- Установяването на крайната стойност не е свързано под никакъв предлог с крайното възнаграждение и не съществуват каквито и да било лични интереси към обекта на оценката, както и към съответните страни по една евентуална сделка;
- Информацията, която е свързана с доверителни данни в доклада, както и вторична информация, която би навредила на интересите на възложителя не е предоставяна и не може да се предоставя на трети лица, освен в случаите на надлежно прилагане на закона.

### 5.3. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА ПИ/ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ:

#### Сравнителен подход

Базира се на пазарна информация, съдържаща данни от реално състояли се продажби или оферти за продажба на имоти с характеристики, близки до оценявания имот. Анализиранияте сделки или оферти са в района на оценявания обект и са извършени и/или оферирани към момент близък до датата на оценката.

#### Метод на пазарните сравнения (аналози)

Методът е приложим при наличието на достъпна пазарна информация, на която оценителят се позовава в доклада. При оценка по Метода на пазарните сравнения (аналози), стойността се определя чрез сравняване на оценявания имот с други подобни имоти, разположени в близост до него сходен ценови район, които са били оферирани, наети или продадени в период, близък до датата на оценката. Характеристиките на пазарните аналози съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот, като следва да се отчетат всички сходства и различия. За целите на оценката по Метода на пазарните сравнения (аналози) е извършено проучване характеристиките на оценявания имот по отношение на вид, особености и местоположение на земеделските земя и трайните насаждения; Проучване на пазарната информация и анализ на факторите, които формират пазарните цени от продажби, наеми, арендни плащания и на оферти на подобни/аналогови обекти; След сравнение и анализ на характеристиките на оценяваните земеделски земи и аналозите се извършват корекции съобразно различията между тях, които включват, но не се ограничават до: начин на трайно ползване, категория, площ, местоположение, ограничения в земеползването и др. Със сумата от корекциите се определя с колко следва да се увеличи или намали пазарната цена на аналога, за да се определи пазарната стойност на оценявания обект/ актив.

### 5.4. ОПИСАНИЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ:

Подобно на покупко-продажбата учредяването на право на строеж е възмездна, двустранна правна сделка, при която учредителят на правото на строеж извежда от правото си на собственост едно ограничено вещно право и го трансферира в правната сфера на приемателя на правото на строеж.

Правото на строеж е сложно право и включва в себе си правото на приемателя да построи недвижим имот в имот, който не е негова собственост, и в следствие да притежава, да ползва и да се разпорежда с така построения имот.

Пазарната оценка при учредяване право на строеж, надстрояване и строеж по общия ред, се изготвя на база на разгънатата застроена площ на сградата, включваща площта на всички подземни и надземни нива, както и помещенията в подпокривното пространство

При правото на строеж се прави изключение от правилото, че собственикът на земята е собственик и на всичко, което е трайно прикрепено към нея, като се въвежда разграничение между правото на собственост върху парцела и правото на собственост върху сградата.

Правото на строеж в поземлен имот се учредява в съответствие с влязъл в сила подробен устройствен план или виза за проектиране в предвидените от закона случаи, издадена от главния архитект на общината или района, като фактически обемът на правото на строеж е лимитиран от предвижданията на подробния устройствен план.

Правото да се построи сграда върху чужда земя се погасява в полза на собственика на земята по давност, ако не се упражни в продължение на 5 години.

Широко разпространено е учредяването на право на строеж срещу обезщетение като форма на уреждане на взаимоотношенията между собствениците на парцели и инвеститорите в инвестиционните проекти.

#### 5.5. ИЗПОЛЗВАН МЕТОД ЗА ОЦЕНКА НА ПРАВО НА СТРОЕЖ:

За определяне на пазарна стойност на правото на строеж – ПСс определяме като функция на пазарната стойност на земята /Цз/, по следната формула:

$ПСс = Цз \times Ster \times Кс \times Ксп$ , където:

- ПСс е пазарната стойност на право на строеж;
- Цз е пазарна стойност на земята;
- Ster е площта, върху които се учредява право на строеж;
- Кс е коефициент, отчитащ срока, за който е учредено право на строеж /коефициентът не може да е по-голям от 0.90, т.е. при безсрочно учредяване е прието  $Кс = 0.90/$ ;
- Ксп е експертно определян коефициент, отчитащ вида на право на строежа /в зависимост от ограниченията, които право на строежът налага на собственика на земята за ползването и варира в границите между 0.50 и 1.00/;

#### 6. ИЗЧИСЛЕНИЯ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И ПРАВОТО НА СТРОЕЖ:

##### 6.1. Определяне на пазарна стойност

##### СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД:

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ (АНАЛОЗИ)											
Аналог №	Имотна площ	Площ на земя	Категория на земя	Предлагана цена лв/дка	КК местност	КК скелон	КК грани	КК голем	КК качеств	КК обхва	Пазарна стойност
					форма	сделка	с път	нна	рият	стнас	лв/дка

А	Кюстендил	3	8	2 500	1.000	0.950	1.000	1.050	1.000	0.800	1 995
А	Кюстендил	5	3	2 740	1.000	0.950	1.000	1.050	0.900	0.800	1 968
А	Кюстендил	6	3	2 884	1.000	0.950	1.000	1.050	0.900	0.800	2 071
<b>СРЕДНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЛВ/ДКА</b>											<b>2 011</b>

Използваните аналози са в ПРИЛОЖЕНИЕ № I към доклада

## 6.2. Определяне на право на строеж:

ПСс определяме като функция на пазарната стойност на земята /Цз/, по следната формула:

$$ПСс = Цз \times Ster \times Кс \times Ксп$$

- ПСс е пазарната стойност на правото на строеж;
- Цз е пазарна стойност на земята;
- Ster е площта, върху които се учредява правото на строеж;
- Кс е коефициент, отчитащ срока, за който е учредено правото на строеж /коефициентът не може да е по-голям от 0.90, т.е. при безсрочно учредяване е прието  $K_c = 0.90$ /; /по данни на възложителя правото на строеж ще се учредява без срок/
- Ксп е експертно определен коефициент, отчитащ вида на право на строежа /в зависимост от ограниченията, които право на строежът налага на собственика на земята за ползването и варира в границите между 0.50 и 1.00/;

За целите на доклада приемам следните коефициенти:

Право на строеж	Кс	Ксп	Общ КК Право на строеж
	0.90	1.00	0.90

ИЗЧИСЛЕНИЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ				
Имот	Пазарна стойност лв/дка	Ster Право на строеж дка	Общ КК Право на строеж	Пазарна Стойност Право на строеж лв
56349.1.15	2 011	1.701	0.90	3 079
Пазарна стойност на право на строеж евро Курс БНБ 1 евро = 1.95683 лева				1 574

## 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Съобразявайки се с поставената ми от възложителя задача, отчитайки известните факти и обстоятелства, определям право на строеж върху 1.701 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.1.15, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска частна, вид територия: Земеделска, НТП нива, площ 40.375 дка. – в размер на 3 079 лв. /три хиляди и седемдесет и девет лева/ или 1 574 евро /хиляда петстотин седемдесет и четири евро/.

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.1.15, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево





<b>АНАЛОГ 3</b>	<b>НАС МЯСТО</b>	<b>ПЛОЩ М2</b>	<b>ЦЕНА</b>
Берсин	Берсин	6000	17300 лева

**Вид имот:** ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ  
**Цена:** 8 845.35 € / 17 300 лв.  
**Област:** област Кюстендил, Землище: с. Берсин,  
**Данни:** Площ: 6 дка,  
**Година на строителство:** Нива, кат. 3  
**Допълнителна информация:** ЕКСКЛУЗИВНО без комисиона от купувача. Имоти  
 Сердика 1 прелага на вашето внимание земеделски земи находящи се в  
 землището на с. Берсин, обл. Кюстендил. Имотите са с обща площ 6778кв.м. пет  
 на брой с различна квадратура, но всичките са категория грета и начин на трайно  
 ползване нива. За оглед на това и други атрактивни предложения, не се колебайте  
 да ни потърсите на посочения телефон за връзка. В случай, че не ви отговорим на  
 момента, ще ви върнем обаждане при първа възможност. Предлагаме безплатно  
 съдействие за отпускане на ипотечни и потребителски кредити. Преференциални  
 условия! Още актуални оферти за наеми и продажби може да намерите в нашия  
 сайт: [www.serdika1.bg](http://www.serdika1.bg). ID:34975  
**Продавач:** Тел.:0878485556, <http://:zerdika1.imot.bg>  
 публикувана в 12:39 часа на 13 Август, 2025 год.  
<https://www.imot.bg/oblast=15171342932011726-prodava-zemedejska-zemlja-oblast-kjustendil-berzin>

**imot.bg** Профил на имотно лице

Купувач на имот: Берсин, обл. Кюстендил, Землище: с. Берсин, Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

НОВА ПЪРВА ПРОВЕРКА НА ДЪРЖАВНА ИМУТНА КАРТА

**ПРОДАВАЧ: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ**  
 ОБЛАСТ КЮСТЕНДИЛ, С. БЕРСИН

**8 845.35 €**  
**17 300 ЛВ. \***  
 (1 474.05 € / 2 883 ЛВ./АКО)

Колоната в 21:29 на 12 август, 2025 год.  
 Област: област Кюстендил, Землище: 2377 лх/а

**ПРОДАВАЧ: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ**  
 ОБЛАСТ КЮСТЕНДИЛ, С. БЕРСИН

**8 845.35 €**  
**17 300 ЛВ. \***  
 (1 474.05 € / 2 883 ЛВ./АКО)

Услуга: 100% гаранция за имотна карта

Област: област Кюстендил, Землище: с. Берсин, Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

8 845.35 €  
 17 300 ЛВ. [4\*]  
 (1 474.05 € / 2 883 ЛВ./АКО)  
 0878485556

ИМУТНА КАРТА

СЕРДИКА 1  
 ОБЛАСТ КЮСТЕНДИЛ, Землище: Берсин, Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.1.15, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперезо



Изх. № 6003003489 / 10.12.2025 г.

РНУ: fa42d4ff-207a-423a-a5fb-4ceda680077b

Искането е получено с вх. № 3724 / 08.12.2025 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, находящ се в 2618 с.ПИПЕРЕВО, планоснимачен номер ..... от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през г., идентификатор на поземления имот 56349.3.169

Данъчната оценка на правото на строеж за

Обект	ид.част	площ, кв.м.	мазе, кв.м.	таван, кв.м.	Дан. оценка лв.	Дан. оценка €
Производствен обект идентификатор: .....	1/1	5 145,00			8701.50 лв.	4449.01 €

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 01.12.2025 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 8701.50 лв. / 4449.01 € словом: ОСЕМ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН И ЕДИН ЛЕВА и 50 СТОТИНКИ / ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО и 01 ЕВРО ЦЕНТА за 1/1 идеална част от него 8701.50 лв. / 4449.01 € словом: ОСЕМ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН И ЕДИН ЛЕВА и 50 СТОТИНКИ / ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО и 01 ЕВРО ЦЕНТА

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

1. ОБЩИНА ДУПНИЦА, ЕГН/БУЛСТАТ: 000261630 - няма непогасени задължения за имота  
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 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. № 6003003489/10.12.2025 г., за да послужи пред РАЙОНЕН СЪД ДУПНИЦА.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДУПНИЦА, актуални към 10.12.2025 г.

Подпис: ...  
Издаде ЕМИЛИЯ ВОЙНОВА





№ 126 / 13  
 3479  
 04.10.2013  
 015

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И  
 МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ДУПНИЦА ОБЛАСТ КЮСТЕНДИЛ

БУЛСТАТ: 000261630

УТВЪРЖДАВАМ: .....

(подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията

КМЕТ НА ОБЩИНА:

инж. Методия Христов Чимев  
 (име, фамилия)



СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....

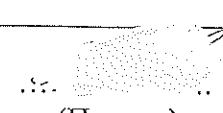
(име, фамилия)

А К Т № 2361

ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър II  
 Досие 2361

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	24.09.2013 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.56, ал.1 от Закона за общинската собственост, чл.25, ал.1 от Закон за собствеността и ползуването на земеделските земи и Протоколно решение №1 от 04.06.2012 год., одобрено със Заповед №РД-05-76 от 07.06.2012 год. на Директора на Областна дирекция "Земеделие" гр.Кюстендил
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 56349.3.169 /землище петдесет и шест хиляди триста четиридесет и девет, кадастрален район три, имот сто шестдесет и девет/ село Пиперево, община Дупница, област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №300-5-53 от 05.08.2004 год. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, с адрес: село Пиперево, местност Бела земя, с площ: 23 259 кв.м /двадесет и три хиляди двеста петдесет и девет квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Пасище, стар идентификатор: 56349.0.169 /землище петдесет и шест хиляди триста четиридесет и девет, кадастрален район нула, имот сто шестдесет и девет/, номер по предходен план: няма. Имота не съдържа сгради.
4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА	Област с административен център Кюстендил, Община Дупница, село Пиперево, местност Бела земя, поземлен имот с идентификатор 56349.3.169 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Пиперево.

5. ПЪЛНО ПИШНО ИЛИ КРАТКО ИМЕ	30.04.2.171, 30.04.2.170, 30.04.2.172
6. ДАЊЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	III. 64 лв. /сто и единадесет лева шестдесет и четири стотинки/
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:	Мая Иванова Димитрова – Старши експерт “ОС и ОЖ”  (Подпис)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-3249748-11.12.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 56349.3.169

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Пиперево, общ. Дупница, обл. Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-53/05.08.2004 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед

Адрес на поземления имот: с. Пиперево

Местност: "БЕЛА ЗЕМЯ"

Площ: 23257 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

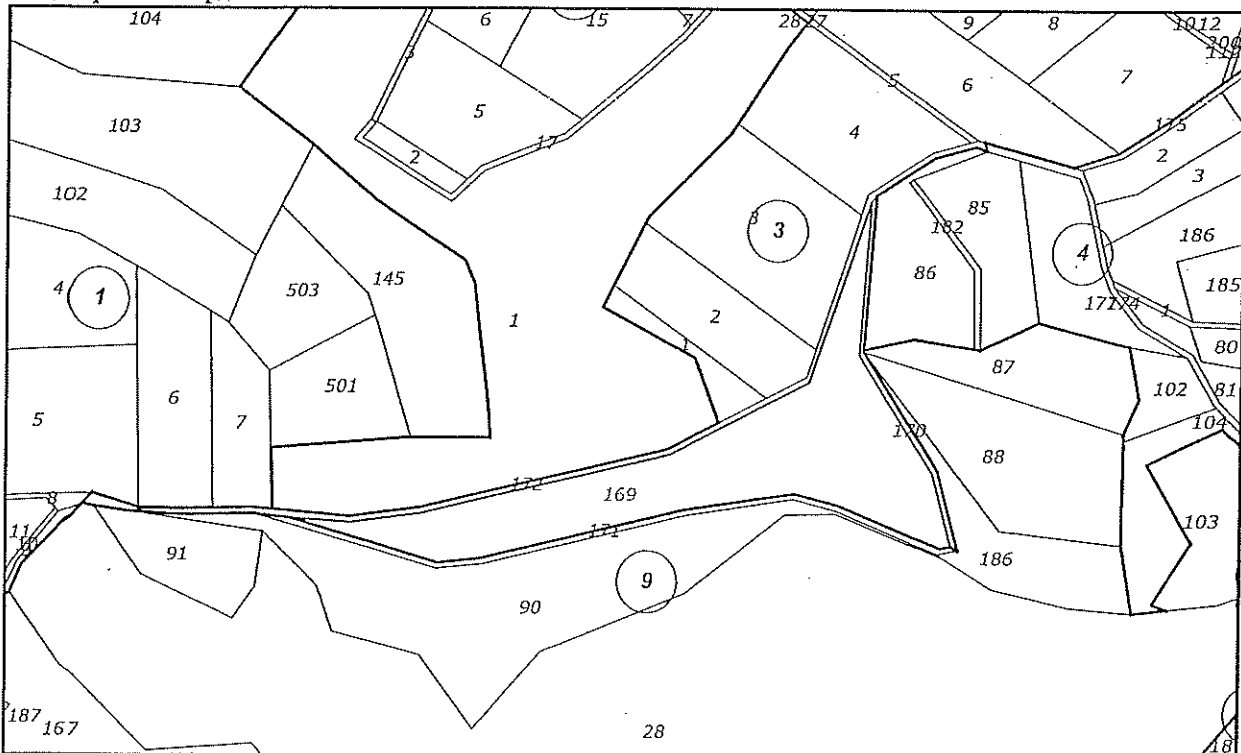
Начин на трайно ползване: Пасище

Категория на земята при неполивни условия: 9

Предишен идентификатор: 56349.0.169

Номер от предходен план: 000169

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 5000

Съседи: 56349.3.170, 56349.3.172, 56349.9.171

Скица №15-3249748-11.12.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-980071-11.12.2025 г.

Код за достъп: 3bc8e0934303



Собственици по данни от КРНИ:

Земни по чл.19 от ЗСПЗЗ

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Няма документ за собственост

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: няма данни

ИПИА ЕООД, ЕИК: 5505627539

ГР.РУСЕ, БУЛ.ФЕРДИНАНД № 34, НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И  
ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, СЕРТИФИКАТ № 9005500243 / 04.06.19г.

ИВО НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ Адрес: гр.Русе, бул. Фердинанд 34  
ИВАНОВ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ тел. 0888 521348,  
ПЕТРОВ сертификат № 810100570 от 10.09.18г. от КНОБ ipiaeood@gmail.

**ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД****ВЪЗЛОЖИТЕЛ:**

„Булгартрансгаз“ ЕАД, ВИК: 175203478, със седалище и адрес на управление: гр. София, кв. Люлин 2, бул. „Панчо Владигеров“ № 66

**ИЗПЪЛНИТЕЛ:**

„ГЛОБАЛГЕО“ ВООД, ЕИК 123694595, със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора, ул. „Георги Сава Раковски“ № 144, вх. А, ап. 22

**ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:**

ИПИА ЕООД, ВИК: 205627539, със седалище и адрес на управление: гр. Русе, бул. Фердинанд № 34, сертификат № 9005500243/ 04.06.19г.

**ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:**

Определяне на пазарна стойност на право на строеж върху част от земеделска земя

**ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:**

право на строеж върху 5.145 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.3.169, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 23.257 дка

**СОБСТВЕНОСТ:**

ОБЩИНА ДУПНИЦА

**ДАТА НА ОЦЕНКАТА:**

25.11.2025г.

**ВАЛИДНОСТ:**

оценката на обект/актив представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта/актива за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар

**КОНФИДЕНЦИАЛНОСТ:**

Всяка оценка се възлага и изготвя с точно определена цел, поради което оценките не могат да бъдат използвани за друга цел, различна от първоначалната

Независим оценител:



*Иво Иванов Петров/*  
сертификат № 810100570 от 10.09.18г. от КНОБ

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.3.169, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево

## СЪДЪРЖАНИЕ

### ЧЕЛНА СТРАНИЦА

### СЪДЪРЖАНИЕ ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

#### 1. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1.1. Предмет на заданието за оценка

1.2. Обект на оценката

1.3. Възложител

1.4. Изпълнител

1.5. Предназначение и предвидено приложение на оценката

1.6. Дата на оценката

#### 2. КОНСТАТИВНО - СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ

2.1. Идентификация на обекта на оценката

2.2. Идентификация на основни понятия

2.3. Стандарт на стойността

2.4. Ограничителни условия на оценката

2.5. Методи на оценяване

#### 3. ОЦЕНКА

3.1. Изчисления за стойността на обезщетение

3.2. Заключение за стойността

#### 4. ПРИЛОЖЕНИЯ

4.1. Декларация на оценителя

4.2. Сертификат за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

4.3. Документи, описани в т. 3 от доклада

## 1. ЗАДАЧА НА ОЦЕНКАТА:

Да се определи право на строеж върху 5.145 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.3.169, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 23.257 дка

## 2. ОБСТОЯТЕЛСТВА ПО ЗАДАЧАТА:

С цел разширение на газопреносната инфраструктура, „Булгартрансгаз“ ЕАД има инвестиционно намерение да учреди право на строеж. На основание чл.62, ал. 4 и 5 от Закона за енергетиката, когато е необходимо изграждането или разширението на площадкови енергийни обекти, както и на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия или на части от тях, да се извърши върху имот - частна собственост, лицето по ал. 1 трябва предварително възмездно да придобие право на собственост или право на строеж върху необходимата за изграждане на обекта земя.

## 3. ПРОВЕРЕНИ ДОКУМЕНТИ:

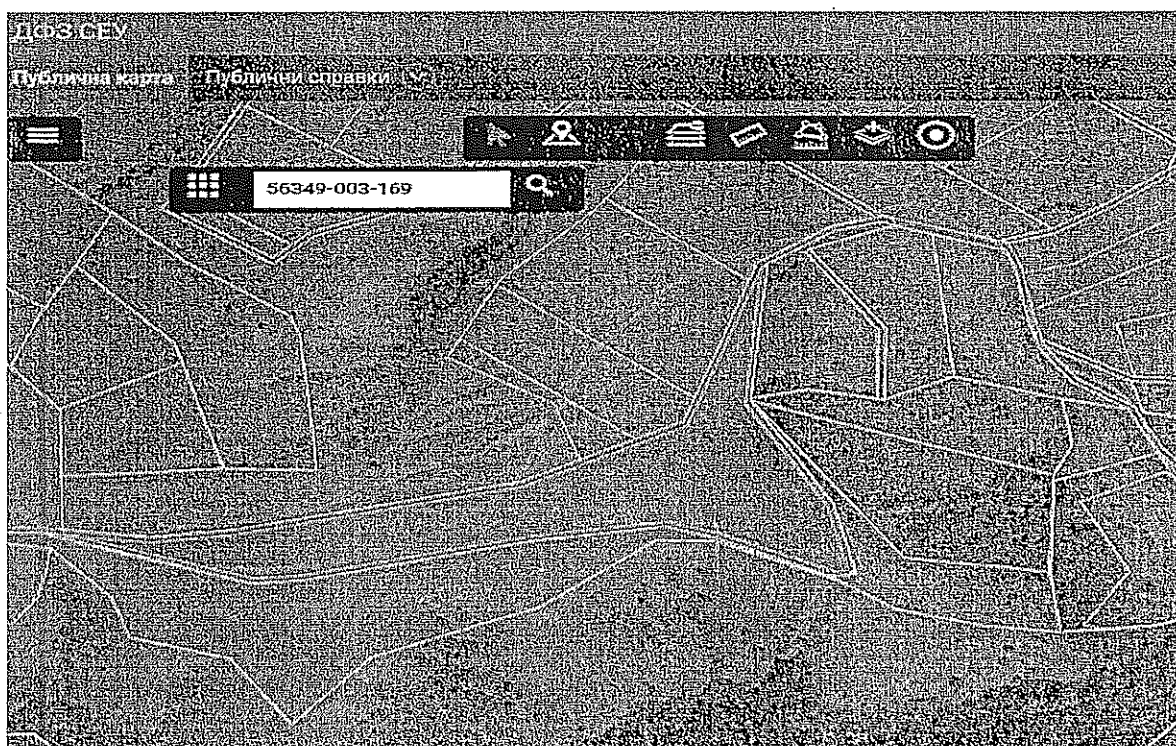
№	Вид документи
1	скица КККР

## 4. КОНСТАТИВНО - СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ:

### 4.1. ОПИСАНИЕ НЕДВИЖИМ ИМОТ:

обект на оценката е право на строеж върху 5.145 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.3.169, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 23.257 дка. Имотът е с НТП пасище.

Скица на поземления имот:



Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.3.169, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево

## 5. ИЗБОР НА МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА, МЕТОДОЛОГИЯ, ФОРМУЛИ:

След като се запознах с приложените документи, направих на място и проучване на пазара на земеделски земи. В конкретния случай, отправните точки за определяне на пазарната оценка на недвижим имот са следните:

### 5.1. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

Пазарната стойност на имота е определена като са приложени Българските стандарти за оценяване (БСО), които са рецепция на международните стандарти за оценяване и на европейските стандарти, относими към регулацията на оценяването, съгласно българското законодателство. Българските стандарти за оценяване (БСО) са изготвени в съответствие със законодателството на Република България, относимото общностно право и оценителската практика, хармонизирани с относимите Европейски Директиви и Регламенти.

#### База/норма на стойността на недвижимите имоти:

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.

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Справедлива стойност - отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална реализация на оценявания обект/актив между идентифицирани страни.

### 5.2. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА:

- Докладът определя пазарната стойност на обекта на оценка освободен от тежести;
- Оценителят счита предоставената от Възложителя информация за достоверна и на нейна основа е изградил направените оценки и прогнози. Той не носи отговорност за неправилни изводи, причинени от недобросъвестно подготвена или невярна информация, както и за използване на резултатите от оценката извън контекста на предвиденото и приложение;
- Заключениета в настоящия доклад отразяват субективното мнение на оценителя, получено на база анализ на предоставените му данни и известните обстоятелства. По горепосочените причини изводите в този доклад не са задължителни за Възложителя и имат препоръчителен характер;
- Докладът отразява моментното състояние на пазара за съответния тип активи при настоящото им използване и пазарни условия;
- Оценителят не изразява становище дали тези условия ще бъдат валидни и в бъдеще и относно потенциалния ефект, който промяна в тези условия би имала върху заключенията и допусканията, направени в доклада;

- Оценителят не носи отговорност за обстоятелства, възникнали след датата на оценката, които биха могли да се отразят върху стойността на активите;
- Изложените в доклада данни, анализи и заключения са изготвени в резултат на непредубедено мислене и в рамките на притежаваната професионална компетентност;
- Представените заключения са приложими само за конкретната цел, отразена в доклада, като отчитат специфичните пазарни и конюнктурни условия и направените заключения за стойността имат справедлив и актуален характер към фиксираната дата в доклада;
- Установяването на крайната стойност не е свързано под никакъв предлог с крайното възнаграждение и не съществуват каквито и да било лични интереси към обекта на оценката, както и към съответните страни по една евентуална сделка;
- Информацията, която е свързана с доверителни данни в доклада, както и вторична информация, която би навредила на интересите на възложителя не е предоставяна и не може да се предоставя на трети лица, освен в случаите на надлежно прилагане на закона.

### **5.3. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА ПИ/ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ:**

#### **Сравнителен подход**

Базира се на пазарна информация, съдържаща данни от реално състояли се продажби или оферти за продажба на имоти с характеристики, близки до оценявания имот. Анализиранияте сделки или оферти са в района на оценявания обект и са извършени и/или оферирани към момент близък до датата на оценката.

#### **Метод на пазарните сравнения (аналози)**

Методът е приложим при наличието на достъпна пазарна информация, на която оценителят се позовава в доклада. При оценка по Метода на пазарните сравнения (аналози), стойността се определя чрез сравняване на оценявания имот с други подобни имоти, разположени в близост до него сходен ценови район, които са били оферирани, наети или продадени в период, близък до датата на оценката. Характеристиките на пазарните аналози съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот, като следва да се отчетат всички сходства и различия. За целите на оценката по Метода на пазарните сравнения (аналози) е извършено проучване характеристиките на оценявания имот по отношение на вид, особености и местоположение на земеделската земя и трайните насаждения; Проучване на пазарната информация и анализ на факторите, които формират пазарните цени от продажби, наеми, арендни плащания и на оферти на подобни/аналогови обекти; След сравнение и анализ на характеристиките на оценяваните земеделски земи и аналозите се извършват корекции съобразно различията между тях, които включват, но не се ограничават до: начин на трайно ползване, категория, площ, местоположение, ограничения в земеползването и др. Със сумата от корекциите се определя с колко следва да се увеличи или намали пазарната цена на аналога, за да се определи пазарната стойност на оценявания обект/ актив.

### **5.4. ОПИСАНИЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ:**

Подобно на покупко-продажбата учредяването на право на строеж е възмездна, двустранна правна сделка, при която учредителят на правото на строеж извежда от правото си на собственост едно ограничено вещно право и го трансферира в правната сфера на приемателя на правото на строеж.

Правото на строеж е сложно право и включва в себе си правото на приемателя да построи недвижим имот в имот, който не е негова собственост, и в последствие да притежава, да ползва и да се разпорежда с така построения имот.

Пазарната оценка при учредяване право на строеж, надстрояване и строеж по общия ред, се изготвя на база на разгънатата застроена площ на сградата, включваща площта на всички подземни и надземни нива, както и помещенията в подпокривното пространство

При правото на строеж се прави изключение от правилото, че собственикът на земята е собственик и на всичко, което е трайно прикрепено към нея, като се въвежда разграничение между правото на собственост върху парцела и правото на собственост върху сградата.

Правото на строеж в поземлен имот се учредява в съответствие с влязъл в сила подробен устройствен план или виза за проектиране в предвидените от закона случаи, издадена от главния архитект на общината или района, като фактически обемът на правото на строеж е лимитиран от предвижданията на подробния устройствен план.

Правото да се построи сграда върху чужда земя се погасява в полза на собственика на земята по давност, ако не се упражни в продължение на 5 години.

Широко разпространено е учредяването на право на строеж срещу обезщетение като форма на уреждане на взаимоотношенията между собствениците на парцели и инвеститорите в инвестиционните проекти.

#### 5.5. ИЗПОЛЗВАН МЕТОД ЗА ОЦЕНКА НА ПРАВО НА СТРОЕЖ:

За определяне на пазарна стойност на правото на строеж – ПСс определяме като функция на пазарната стойност на земята /Цз/, по следната формула:

$ПСс = Цз \times Ster \times Кс \times Ксп$ , където:

- ПСс е пазарната стойност на право на строеж;
- Цз е пазарна стойност на земята;
- Ster е площта, върху които се учредява право на строеж;
- Кс е коефициент, отчитащ срока, за който е учредено право на строеж /коефициентът не може да е по-голям от 0.90, т.е. при безсрочно учредяване е прието  $Кс = 0.90$ /;
- Ксп е експертно определян коефициент, отчитащ вида на право на строежа /в зависимост от ограниченията, които право на строежът налага на собственика на земята за ползването и варира в границите между 0.50 и 1.00/;

#### 6. ИЗЧИСЛЕНИЯ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И ПРАВОТО НА СТРОЕЖ:

##### 6.1. Определяне на пазарна стойност

##### СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД:

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ (АНАЛОЗИ)											
Аналог №	Имотна площ	Площ	Категория на земя	Предвидена цена /л/дка	КК местност-форма	КК естествена сделка	КК гранична цена	КК големинна	КК качествена	КК полновалност	Пазарна стойност /л/дка

Кюстендил	31	6	1 025	1.000	0.950	1.000	0.950	1.000	1.000	925
Кюстендил	5	6	2 400	1.000	0.900	1.000	1.000	1.000	1.000	2 160
Кюстендил	5.7	8	2 000	1.000	0.925	1.000	1.000	1.100	1.000	2 035
<b>СРЕДНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЛВ/ДКА</b>										<b>1707</b>

Използваните анализи са в ПРИЛОЖЕНИЕ № I към доклада

## 6.2. Определяне на право на строеж:

ПСс определяме като функция на пазарната стойност на земята /Цз/, по следната формула:

$$ПСс = Цз \times Ster \times Кс \times Ксп$$

- ПСс е пазарната стойност на правото на строеж;
- Цз е пазарна стойност на земята;
- Ster е площта, върху които се учредява правото на строеж;
- Кс е коефициент, отчитащ срока, за който е учредено правото на строеж /коефициентът не може да е по-голям от 0.90, т.е. при безсрочно учредяване е прието  $K_c = 0.90$ /; /по данни на възложителя правото на строеж ще се учредява без срок/
- Ксп е експертно определян коефициент, отчитащ вида на право на строежа /в зависимост от ограниченията, които право на строежът налага на собственика на земята за ползването и варира в границите между 0.50 и 1.00/;

За целите на доклада приемам следните коефициенти:

Право на строеж	Кс	Ксп	Общ КК Право на строеж
	0.90	1.00	0.90

ИЗЧИСЛЕНИЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ				
Имот	Пазарна стойност лв/дка	Ster Право на строеж дка	Общ КК Право на строеж	Пазарна Стойност Право на строеж лв
56349.3.169	1707	5.145	0.90	7 904
Пазарна стойност на право на строеж евро Курс БНБ 1 евро = 1.95583 лева				4 041

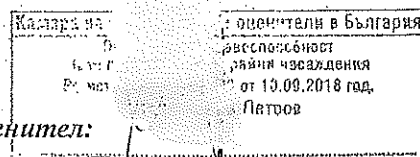
## 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Съобразявайки се с поставената ми от възложителя задача, отчитайки известните факти и обстоятелства, определям право на строеж право на строеж върху 5.145 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.3.169, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 23.257 дка. – в размер на 7 904 лв. /седем хиляди деветстотин и четири лева/ или 4 041 евро /четири хиляди и четиридесет и евро/.

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.3.169, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево

Всички стойности са без ДДС.

Дата на доклада: 25.11.2025г.



Независим оценител:

/Иво Иванов Петров/

сертификат № 810100570 от 10.09.18г. от КНОБ

#### ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. ПРИЛОЖЕНИЕ № I
2. декларация
3. сертификат № 9005500243/04.06.55019г. и сертификат № 810100570/10.09.55018г.

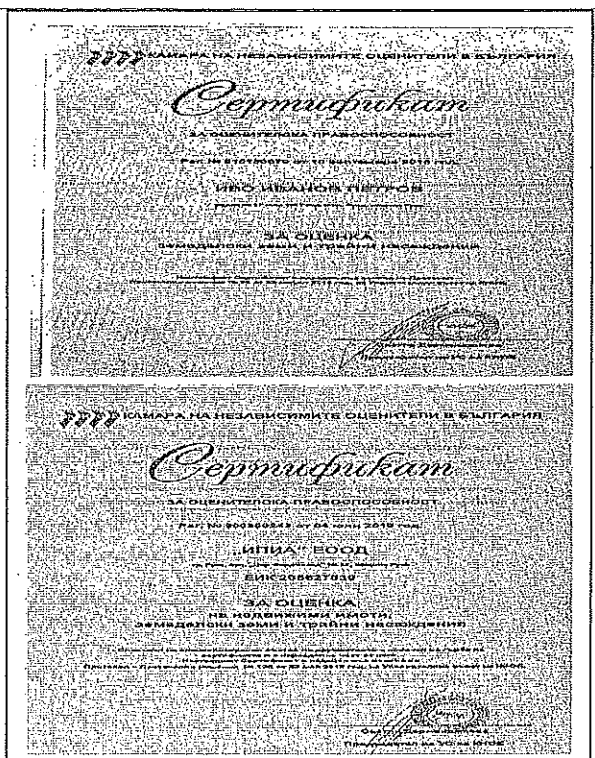
#### Декларация

от Иво Иванов Петров,  
извършил оценка на обезщетение  
Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.
5. Притежавам сертификати издадени от КНОБ № 810100570/10.09.55018г. - за оценка на земеделски и горски райони насаждения

Декларатор:

/Иво Петров/





АНАЛОГ 3	НАСМЯСТО	ПЛОЩ М2	ПЕЧА
Слатино	5700	2000	лева/дка

информация за обявата		информация за контакт	
област	Кюстендил	е-поща	libra_bs@abv.bg
община	Бобошево	лице за контакт	Светил Кирджалиев
селище	Слатино	телефон за контакт	0079690308
площ дка	5.7	адрес	Земл Северозапад
категория	8	град област	Браца
период на трайно поселение	друго	чужбе	не е посочено
чуждестранна	2000	вещ зана	не е посочено
доходът за измисляне	не е посочено	подготвена информация	
използвана сента пазар	не е посочено	Информация се предоставя само за адекватна агенция за зана.	
Но не имот	не е посочено		

https://www.zemi.bg/adv-search.php

Пазарна оценка за определена на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.3.169, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дулища, с. Пиперево



Изх. № 6003003488 / 10.12.2025 г.

РНУ: 17ea679b-08db-4dc3-9dab-d752d8cbe364

Искането е получено с вх. № 3725 / 08.12.2025 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 , находящ се в 2618 с.ПИПЕРЕВО , планоснимачен номер ..... от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през г., идентификатор на поземления имот 56349.3.170

Данъчната оценка на правото на строеж за

Обект	ид.част	площ, кв.м.	мазе, кв.м.	таван, кв.м.	Дан. оценка лв.	Дан. оценка €
Селскостопански обект идентификатор: .....	1/1	92,00			155.60 лв.	79.56 €

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 01.12.2025 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 155.60 лв. / 79.56 € словом: СТО ПЕТДЕСЕТ И ПЕТ ЛЕВА и 60 СТОТИНКИ / СЕДЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО и 56 ЕВРО ЦЕНТА  
за 1/1 идеална част от него 155.60 лв. / 79.56 € словом: СТО ПЕТДЕСЕТ И ПЕТ ЛЕВА и 60 СТОТИНКИ / СЕДЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО и 56 ЕВРО ЦЕНТА

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

1. ОБЩИНА ДУПНИЦА , ЕГН/БУЛСТАТ: 000261630 - няма непогасени задължения за имота  
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 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. № 6003003488/10.12.2025 г., за да послужи пред РАЙОНЕН СЪД ДУПНИЦА.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДУПНИЦА , актуални към 10.12.2025 г.

Подпис: .....  
Издава: ЕМИЛИЯ ВОИНОВА



# ОБЩИНА ДУПНИЦА

---

Изх. № *УД-2044...11.12.25Г.*

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

Община Дупница издава настоящото удостоверение на основание § 7, т.4 и т.7 от ПЗР на ЗМСМА и чл.56, ал.2 от Закона за общинската собственост, съгласно който улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура, са общинска собственост и за тях не се съставят актове за общинска собственост.

В този смисъл, удостоверявам, че поземлен имот с идентификатор 56349.3.170 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Пиперево, вид територия: Земеделска, с трайно предназначение на територията За селскостопански, горски, ведомствен път, с площ: 921 кв. м, стар номер 000170, е публична общинска собственост.

**ПЪРВАН ДАНГОВ**  
**КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА**





## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-3248849-11.12.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 56349.3.170

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Пиперево, общ. Дупница, обл. Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-53/05.08.2004 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед

Адрес на поземления имот: с. Пиперево

Площ: 921 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: За селскостопански, горски, ведомствен път

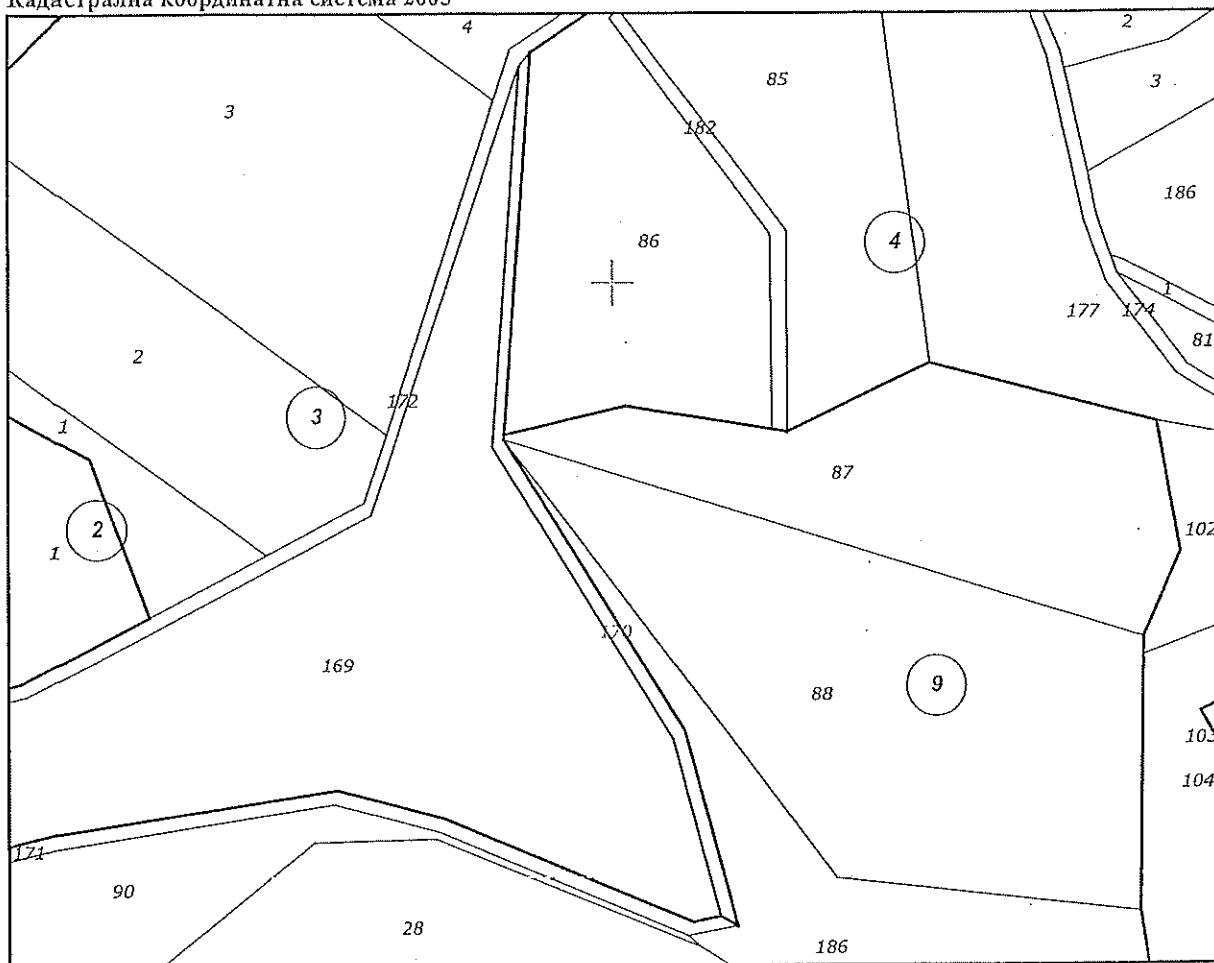
Категория на земята при неполивни условия: 0

Предишен идентификатор: 56349.0.170

Номер-от преходен план: 000170



Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседни: 56349.9.87, 56349.9.186, 56349.3.172, 56349.9.171, 56349.9.88, 56349.4.86, 56349.3.169

Собственици по данни от КРНИ:

**000261630, ОБЩИНА ДУПНИЦА**

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Няма документ за собственост

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: няма данни

ИПИА ЕООД, ЕИК: 5505627539

ГР.РУСЕ, БУЛ.ФЕРДИНАНД № 34, НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И  
ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, СЕРТИФИКАТ № 9005500243 / 04.06.19г.

ИВО НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ Адрес: гр.Русе, бул. Фердинанд 34  
ИВАНОВ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ тел. 0888 521348,  
ПЕТРОВ сертификат № 810100570 от 10.09.18г. от КНОб ipiaeood@gmail.

**ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД****ВЪЗЛОЖИТЕЛ:**

„Булгартрансгаз“ ВАД, ЕИК: 175203478; със седалище и адрес на управление: гр. София, кв. Люлин 2, бул. „Панчо Владигеров“ № 66

**ИЗПЪЛНИТЕЛ:**

„ГЛОБАЛ ГЕО“ ЕООД, ЕИК 123694595, със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора, ул. „Георги Сава Раковски“ № 144, вх. А, ап. 22

**ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:**

ИПИА ЕООД, ЕИК: 205627539, със седалище и адрес на управление: гр. Русе, бул. Фердинанд № 34, сертификат № 9005500243/ 04.06.19г.

**ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:**

Определяне на пазарна стойност на право на строеж върху част от земеделска земя

**ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:**

право на строеж върху 0.092 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.3.170, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП за селскостопански горски ведомствен път, площ 0.921 дка

**СОБСТВЕНОСТ:**

ОБЩИНА ДУПНИЦА

**ДАТА НА ОЦЕНКАТА:**

25.11.2025г.

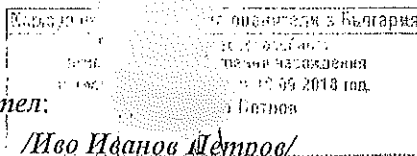
**ВАЛИДНОСТ:**

оценката на обект/актив представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта/актива за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар

**КОНФИДЕНЦИАЛНОСТ:**

Всяка оценка се възлага и изготвя с точно определена цел, поради което оценките не могат да бъдат използвани за друга цел, различна от първоначалната

Независим оценител:

/Иво Иванов Петров/  
сертификат № 810100570 от 10.09.18г. от КНОб

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.3.170, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево

## СЪДЪРЖАНИЕ

### ЧЕЛНА СТРАНИЦА

### СЪДЪРЖАНИЕ ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

#### 1. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1.1. Предмет на заданието за оценка

1.2. Обект на оценката

1.3. Възложител

1.4. Изпълнител

1.5. Предназначение и предвидено приложение на оценката

1.6. Дата на оценката

#### 2. КОНСТАТИВНО - СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ

2.1. Идентификация на обекта на оценката

2.2. Идентификация на основни понятия

2.3. Стандарт на стойността

2.4. Ограничителни условия на оценката

2.5. Методи на оценяване

#### 3. ОЦЕНКА

3.1. Изчисления за стойността на обезщетение

3.2. Заключение за стойността

#### 4. ПРИЛОЖЕНИЯ

4.1. Декларация на оценителя

4.2. Сертификат за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

4.3. Документи, описани в т. 3 от доклада

### 1. ЗАДАЧА НА ОЦЕНКАТА:

Да се определи право на строеж върху 0.092 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.3.170, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП за селскостопански горски ведомствен път, площ 0.921 дка

### 2. ОБСТОЯТЕЛСТВА ПО ЗАДАЧАТА:

С цел разширение на газопреносната инфраструктура, „Булгартрансгаз“ ЕАД има инвестиционно намерение да учреди право на строеж. На основание чл.62, ал. 4 и 5 от Закона за енергетиката, когато е необходимо изграждането или разширението на площадкови енергийни обекти, както и на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия или на части от тях, да се извърши върху имот - частна собственост, лицето по ал. 1 трябва предварително възмездно да придобие право на собственост или право на строеж върху необходимата за изграждане на обекта земя.

### 3. ПРОВЕРЕНИ ДОКУМЕНТИ:

№	Вид документ
1	скица КККР

### 4. КОНСТАТИВНО - СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ:

#### 4.1. ОПИСАНИЕ НЕДВИЖИМ ИМОТ:

обект на оценката е право на строеж върху 0.092 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.3.170, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП за селскостопански горски ведомствен път, площ 0.921 дка. Имотът е с НТП селскостопански горски ведомствен път. В публичното пространство липсва информация за сделки на имоти със сходно НТП, поради което ще им бъде придадена стойност на съседни имоти с НТП ливада/пасище.

Скица на поземления имот:



Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.3.170, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево

## 5. ИЗБОР НА МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА, МЕТОДОЛОГИЯ, ФОРМУЛИ:

След като се запознах с приложените документи, направих на място и проучване на пазара на земеделски земи. В конкретния случай, отправните точки за определяне на пазарната оценка на недвижим имот са следните:

### 5.1. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

Пазарната стойност на имота е определена като са приложени Българските стандарти за оценяване (БСО), които са рецепция на международните стандарти за оценяване и на европейските стандарти, относими към регулацията на оценяването, съгласно българското законодателство. Българските стандарти за оценяване (БСО) са изготвени в съответствие със законодателството на Република България, относимото общностно право и оценителската практика, хармонизирани с относимите Европейски Директиви и Регламенти.

#### База/норма на стойността на недвижимите имоти:

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.

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Справедлива стойност - отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална реализация на оценявания обект/актив между идентифицирани страни.

### 5.2. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА:

- Докладът определя пазарната стойност на обекта на оценка освободен от тежести;
- Оценителят счита предоставената от Възложителя информация за достоверна и на нейна основа е изградил направените оценки и прогнози. Той не носи отговорност за неправилни изводи, причинени от недобросъвестно подготвена или невярна информация, както и за използване на резултатите от оценката извън контекста на предвиденото и приложение;
- Заключениеята в настоящия доклад отразяват субективното мнение на оценителя, получено на база анализ на предоставените му данни и известните обстоятелства. По горепосочените причини изводите в този доклад не са задължителни за Възложителя и имат препоръчителен характер;
- Докладът отразява моментното състояние на пазара за съответния тип активи при настоящото им използване и пазарни условия;
- Оценителят не изразява становище дали тези условия ще бъдат валидни и в бъдеще и относно потенциалния ефект, който промяна в тези условия би имала върху заключенията и допусканията, направени в доклада;

- Оценителят не носи отговорност за обстоятелства, възникнали след датата на оценката, които биха могли да се отразят върху стойността на активите;
- Изложените в доклада данни, анализи и заключения са изготвени в резултат на непредубедено мислене и в рамките на притежаваната професионална компетентност;
- Представените заключения са приложими само за конкретната цел, отразена в доклада, като отчитат специфичните пазарни и конюнктурни условия и направените заключения за стойността имат справедлив и актуален характер към фиксираната дата в доклада;
- Установяването на крайната стойност не е свързано под никакъв предлог с крайното възнаграждение и не съществуват каквито и да било лични интереси към обекта на оценката, както и към съответните страни по една евентуална сделка;
- Информацията, която е свързана с доверителни данни в доклада, както и вторична информация, която би навредила на интересите на възложителя не е предоставяна и не може да се предоставя на трети лица, освен в случаите на надлежно прилагане на закона.

### 5.3. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА ПИ/ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ:

#### Сравнителен подход

Базира се на пазарна информация, съдържаща данни от реално състояли се продажби или оферти за продажба на имоти с характеристики, близки до оценявания имот. Анализиранияте сделки или оферти са в района на оценявания обект и са извършени и/или оферирани към момент близък до датата на оценката.

#### Метод на пазарните сравнения (аналози)

Методът е приложим при наличието на достъпна пазарна информация, на която оценителят се позовава в доклада. При оценка по Метода на пазарните сравнения (аналози), стойността се определя чрез сравняване на оценявания имот с други подобни имоти, разположени в близост до него сходен ценови район, които са били оферирани, наети или продадени в период, близък до датата на оценката. Характеристиките на пазарните аналози съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот, като следва да се отчетат всички сходства и различия. За целите на оценката по Метода на пазарните сравнения (аналози) е извършено проучване характеристиките на оценявания имот по отношение на вид, особености и местоположение на земеделските земя и трайните насаждения; Проучване на пазарната информация и анализ на факторите, които формират пазарните цени от продажби, наеми, арендни плащания и на оферти на подобни/аналогови обекти; След сравнение и анализ на характеристиките на оценяваните земеделски земи и аналозите се извършват корекции съобразно различията между тях, които включват, но не се ограничават до: начин на трайно ползване, категория, площ, местоположение, ограничения в земеползването и др. Със сумата от корекциите се определя с колко следва да се увеличи или намали пазарната цена на аналога, за да се определи пазарната стойност на оценявания обект/ актив.

### 5.4. ОПИСАНИЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ:

Подобно на покупко-продажбата учредяването на право на строеж е възмездна, двустранна правна сделка, при която учредителят на правото на строеж извежда от правото си на собственост едно ограничено вещно право и го трансферира в правната сфера на приемателя на правото на строеж.

Правото на строеж е сложно право и включва в себе си правото на приемателя да построи недвижим имот в имот, който не е негова собственост, и в последствие да притежава, да ползва и да се разпорежда с така построенния имот.

Пазарната оценка при учредяване право на строеж, надстройкаване и строеж по общия ред, се изготвя на база на разгънатата застроена площ на сградата, включваща площта на всички подземни и надземни нива, както и помещенията в подпокривното пространство

При правото на строеж се прави изключение от правилото, че собственикът на земята е собственик и на всичко, което е трайно прикрепено към нея, като се въвежда разграничение между правото на собственост върху парцела и правото на собственост върху сградата.

Правото на строеж в поземлен имот се учредява в съответствие с влязъл в сила подробен устройствен план или виза за проектиране в предвидените от закона случаи, издадена от главния архитект на общината или района, като фактически обемът на правото на строеж е лимитиран от предвижданията на подробния устройствен план.

Правото да се построи сграда върху чужда земя се погасява в полза на собственика на земята по давност, ако не се упражни в продължение на 5 години.

Широко разпространено е учредяването на право на строеж срещу обезщетение като форма на уреждане на взаимоотношенията между собствениците на парцели и инвеститорите в инвестиционните проекти.

#### 5.5. ИЗПОЛЗВАН МЕТОД ЗА ОЦЕНКА НА ПРАВО НА СТРОЕЖ:

За определяне на пазарна стойност на правото на строеж – ПСс определяме като функция на пазарната стойност на земята /Цз/, по следната формула:

$ПСс = Цз \times Ster \times Kс \times Kсп$ , където:

- ПСс е пазарната стойност на право на строеж;
- Цз е пазарна стойност на земята;
- Ster е площта, върху които се учредява право на строеж;
- Kс е коефициент, отчитащ срока, за който с учредено право на строеж /коефициентът не може да е по-голям от 0.90, т.е. при безсрочно учредяване е прието  $Kс = 0.90$ /;
- Kсп е експертно определян коефициент, отчитащ вида на право на строежа /в зависимост от ограниченията, които право на строежът налага на собственика на земята за ползването и варира в границите между 0.50 и 1.00/;

#### 6. ИЗЧИСЛЕНИЯ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И ПРАВОТО НА СТРОЕЖ:

##### 6.1. Определяне на пазарна стойност

##### СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД:

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ (АНАЛОЗИ)											
Аналог №	Имоти/ашиот	Площ/дка	Категория на земя	Предлагана цена/лв/дка	КК местна форма	КК сключена сделка	КК Гранична	КК Големина	КК категория	КК полиция	Пазарна стойност/лв/дка

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.3.170, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево

А1	Кюстендил	31	6	1 025	1.000	0.950	1.000	0.950	1.000	1.000	925
А2	Кюстендил	5	6	2 400	1.000	0.900	1.000	1.000	1.000	1.000	2 160
А3	Кюстендил	5.7	8	2 000	1.000	0.925	1.000	1.000	1.100	1.000	2 035
<b>СРЕДНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ДВ/ДКА</b>											<b>1 707</b>

Използваните аналози са в ПРИЛОЖЕНИЕ № I към доклада

## 6.2. Определяне на право на строеж:

ПСс определяме като функция на пазарната стойност на земята /Цз/, по следната формула:

$$ПСс = Цз \times Ster \times Кс \times Ксп$$

- ПСс е пазарната стойност на правото на строеж;
- Цз е пазарна стойност на земята;
- Ster е площта, върху които се учредява правото на строеж;
- Кс е коефициент, отчитащ срока, за който е учредено правото на строеж /коефициентът не може да е по-голям от 0.90, т.е. при безсрочно учредяване е прието Кс = 0.90/; /по данни на възложителя правото на строеж ще се учредява без срок/
- Ксп е експертно определен коефициент, отчитащ вида на право на строежа /в зависимост от ограниченията, които право на строежът налага на собственика на земята за ползването и варира в границите между 0.50 и 1.00/;

За целите на доклада приемам следните коефициенти:

Право на строеж	Кс	Ксп	Общ КК Право на строеж
	0.90	1.00	0.90

ИЗЧИСЛЕНИЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ				
Имот	Пазарна стойност дв/дка	Ster Право на строеж дка	Общ КК Право на строеж	Пазарна Стойност Право на строеж лв.
56349.3.170	1707	0.092	0.90	<b>141</b>
Пазарна стойност на право на строеж евро Курс БНБ 1 евро = 1.95583 лева				72

## 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

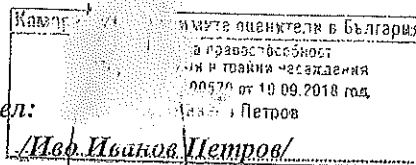
Съобразявайки се с поставената ми от възложителя задача, отчитайки известните факти и обстоятелства, определям право на строеж върху 0.092 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.3.170, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП за селскостопански горски ведомствен път, площ 0.921 дка. – в размер на 141 лв. /сто четиридесет и един лева/ или 72 евро /седемдесет и две евро/.

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.3.170, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево

Всички стойности са без ДДС.

Дата на доклада: 25.11.2025г.

Независим оценител:



сертификат № 810100570 от 10.09.18г. от КНОБ

#### ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. ПРИЛОЖЕНИЕ № I
2. декларация
3. сертификат № 9005500243/04.06.55019г. и сертификат № 810100570/10.09.55018г.

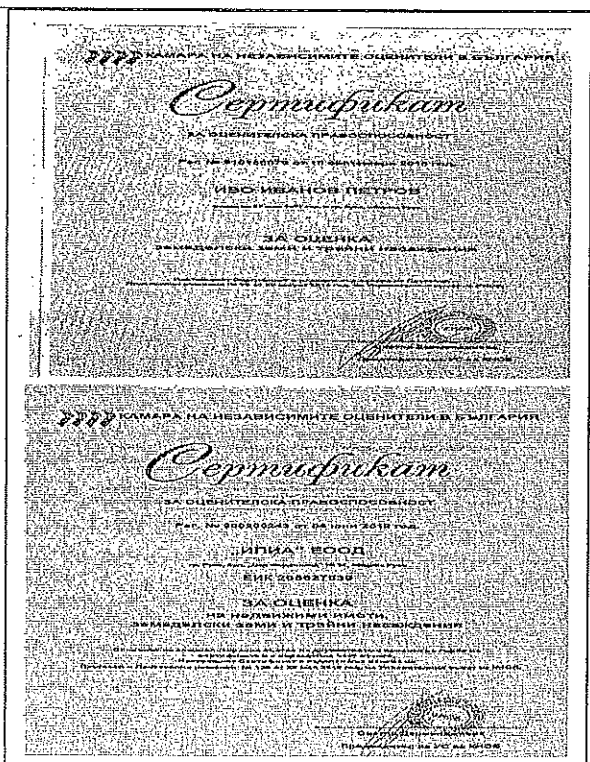
#### Декларация

от Иво Иванов Петров,  
извършил оценка на обезщетение  
Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.
5. Притежавам сертификати издадени от КНОБ № 810100570/10.09.55018г. - за оценка на земеделски зе. трайни насаждения

Декларатор:

/Иво Петров/



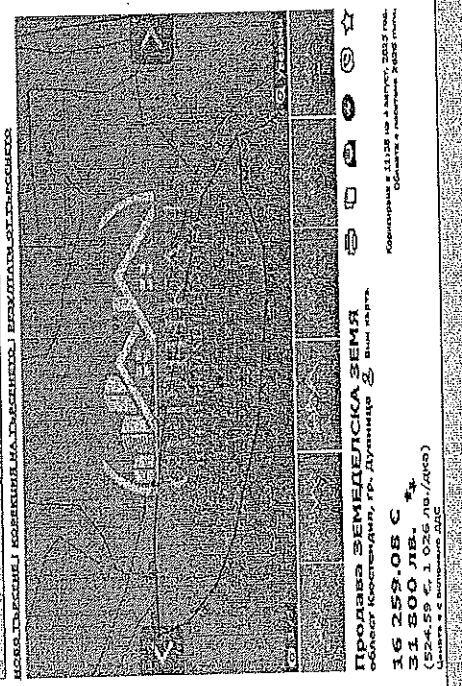
**ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ПАЗАРЕН АНАЛОГ ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ**

АНАЛОГ 1	НАС.МЯСТО	ПЛОЩ.М2	ЦЕНА
Дулиница	31 000	31 800	лева

**Вид имот:** ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ  
**Цена:** 16 259.08 €/31 800 лв.  
**Област:** област Кюстендил, Землище: гр. Дулиница,  
**Датни:** Площ: 31 дка,  
**Година на строителство:** Ливада, кат. 6  
**Допълнителна информация:** Имоти Сердика 1 продава поземлени имоти в местност СТАРИЯ ДОЛ, община Дулиница, обл. Кюстендил. Имотите са с обща площ от 31318 кв.м. и са граничещи. Категория шеста и начин на трайно ползване ливада. За оглед на това и други атрактивни предложения, не се колебайте да ни потърсите на посочения телефон за връзка. В случай, че не ви отговорим на момента, ще ви върнем обаждане при първа възможност. Предлагаме безплатно съдействие за отпускане на ипотечни и потребителски кредити. Преференциални условия! Още актуални оферти за наеми и продажби може да намерите в нашия сайт: [www.serdika1.bg](http://www.serdika1.bg), ID:33048  
**Продавач:** Тел.:0878485556, <http://:serdika1.imot.bg>  
 публикувана в 11:58 часа на 4 АВГУСТ, 2025 ГОД.  
<https://www.imot.bg/oblast-117090520766778-prodava-zemedeiska-zemlja-kuystendil-gr-dupnitsa>

**imot.bg** Профил на честно лице  
 СЪСТАВИТЕ СВОЯТА КОПИРАНА КЪРТИЦА ЗА ПРОВЕРКА НА ИСТОРИЯТА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ  
 МОЖЕ ДА СЕРВИС КОРПОРАЦИЯ ТРАНСКОНТРОЛ ВЪВЕДИТЕ СЪВЕТНИЧЕСТВО

**ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ**  
 Област Кюстендил, гр. Дулиница  
**16 259.08 €**  
**31 800 ЛВ.** [№]  
 (524-59 € / 1 026 ЛВ./дка)  
 Цена в € включва ДДС  
**0878485556**  
 Имоти Сердика 1  
 Купувач: Сердика 1  
 Продавач: Сердика 1  
 Включва от 2020 г.  
 Включва от 2020 г.  
 Включва от 2020 г.



**ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ**  
 Област Кюстендил, гр. Дулиница  
**16 259.08 €**  
**31 800 ЛВ.** [№]  
 (524-59 € / 1 026 ЛВ./дка)  
 Цена в € включва ДДС

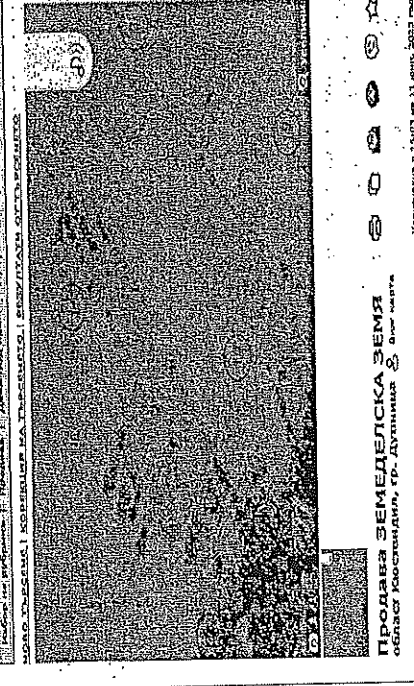
**АНАЛОГ 2**

НАС.МЯСТО	ПЛОЩ.М2	ЦЕНА
Дулиница	5000	12 000 лева

**Вид имот:** ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ  
**Цена:** 6 135.50 €/12 000 лв.  
**Област:** област Кюстендил, Землище: гр. Дулиница,  
**Датни:** Площ: 5 дка,  
**Година на строителство:** Ливада, кат. 6  
**Допълнителна информация:** Агенция за Недвижими Имоти Positive Trade' продава поземлен имот с площ от 4700м2 в гр. Дулиница. Разположен е на 900метра разстояние от барбекюта на Парк Рила', в посока нивите. Цена 12хил.лв.0889991841  
**Продавач:** Тел.:0889991841, <http://:positivetrade.imot.bg>  
 Този имот се предлага само на частни лица  
 публикувана в 15:03 часа на 11 Юни, 2025 год.

**imot.bg** Профил на честно лице  
 СЪСТАВИТЕ СВОЯТА КОПИРАНА КЪРТИЦА ЗА ПРОВЕРКА НА ИСТОРИЯТА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ  
 МОЖЕ ДА СЕРВИС КОРПОРАЦИЯ ТРАНСКОНТРОЛ ВЪВЕДИТЕ СЪВЕТНИЧЕСТВО

**ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ**  
 Област Кюстендил, гр. Дулиница  
**6 135.50 €**  
**12 000 ЛВ.** [№]  
 (527-10 € / 2 400 ЛВ./дка)  
 Не се включва ДДС  
**0889991841**  
 Имоти Сердика 1  
 Купувач: Сердика 1  
 Продавач: Сердика 1  
 Включва от 2025 г.  
 Включва от 2025 г.



**ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ**  
 Област Кюстендил, гр. Дулиница  
**6 135.50 €**  
**12 000 ЛВ.** [№]  
 (527-10 € / 2 400 ЛВ./дка)  
 Не се включва ДДС

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.3.170, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дулиница, с. Пипереве

АНАЛОГ 3	НАС. МЯСТО	ПЛОЩ М2	ЦЕНА
	Слагино	5700	2000 лева/дка

информация за обявата	информация за контакт
област	e-mail
Костенец	libra_bsf@abv.bg
община	тип на контакт
Евлогиево	Свободен контакт
завалище	телефон за контакт
Слатино	0079660388
площ/дка	агенция
57	Земат Северозапад
застраховка	страна/област
8	България
печен на трети коловоз	застраховка
друго	на е полично
цена/м2/дка	web site
2000	не е полично
договор за продажба	документация
не е полично	информация за продажбата
изпълнение/договор	Информация за продажбата само за актуален статус на сделка
не е полично	
Котировка	
не е полично	

<https://www.zemni.bg/adv-search.php>

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.3.170, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дулища, с. Пиперево



Изх. № 6003003487 / 10.12.2025 г.

РНУ: c0178655-a34f-4b4b-ae12-8aefeeb1a897

Искането е получено с вх. № 3728 / 08.12.2025 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, находящ се в 2618 с.ПИПЕРЕВО М.БЕЛА ЗЕМЯ, планоснимачен номер ..... от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през г., идентификатор на поземления имот 56349.4.104

Данъчната оценка на правото на строеж за

Обект	ид.част	площ, кв.м.	мазе, кв.м.	таван, кв.м.	Дан. оценка лв.	Дан. оценка €
Производствен обект идентификатор: .....	1/1	376,00			635.90 лв.	325.13 €

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 01.12.2025 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 635.90 лв. / 325.13 € словом: ШЕСТСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ПЕТ ЛЕВА и 90 СТОТИНКИ / ТРИСТА ДВАДЕСЕТ И ПЕТ ЕВРО и 13 ЕВРО ЦЕНТА

за 1/1 идеална част от него 635.90 лв. / 325.13 € словом: ШЕСТСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ПЕТ ЛЕВА и 90 СТОТИНКИ / ТРИСТА ДВАДЕСЕТ И ПЕТ ЕВРО и 13 ЕВРО ЦЕНТА

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

1. ОБЩИНА ДУПНИЦА, ЕГН/БУЛСТАТ: 000261630 - няма непогасени задължения за имота  
Удостоверението за данъчна оценка с валидно до 31.12.2025 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. № 6003003487/10.12.2025 г., за да послужи пред РАЙОНЕН СЪД ДУПНИЦА.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДУПНИЦА, актуални към 10.12.2025 г.

Подпис: .....

Издадено от: **ЛИЛИЯ ВОЙНОВА**





93 9  
2317 03-07-2013

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

14910

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И  
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ДУПНИЦА ОБЛАСТ КЮСТЕНДИЛ  
БУЛГАРСКИ БУЛГАРСКИ ИДЕНТИФИКАТОР 000261630

УТВЪРЖДАВАМ: .....  
(подпис)



Вписване по ЗС/ПВ  
Служба по вписванията

КМЕТ НА ОБЩИНА:  
инж. Методи Христов Чимев  
(име, фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:  
.....  
(име, фамилия)

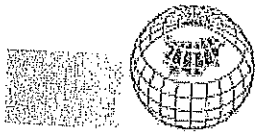
А К Т № 2279

ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър II  
Досие 2279

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	25.06.2013 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.56, ал.1 от Закона за общинската собственост и Протоколно решение №1 от 04.06.2012 год., одобрено със Заповед №РД-05-76 от 07.06.2012 год. на Директора на Областна дирекция "Земеделие" гр.Кюстендил
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 56349.0.104 /землище петдесет и шест хиляди триста четиридесет и девет, кадастрален район нула, имот сто и четири/ село Пиперево, община Дупница, област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №300-5-53 от 05.08.2004 год. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, с адрес: село Пиперево, местност Бела земя с площ: 5 465 кв.м /пет хиляди четиристотин шестдесет и пет квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Ливада, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма. Имотът не съдържа сгради.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област с административен център Кюстендил, Община Дупница, село Пиперево, местност Бела земя поземлен имот с идентификатор 56349.0.104 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Пиперево

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	56349.0.186; 56349.0.162; 56349.200.113; 56349.200.88; 56349.0.103; 56349.200.44; 56349.0.102; 56349.0.174; 56349.0.88;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	212. 48 лв. /двеста и дванадесет лева четиридесет и осем стотинки/
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	няма
<p>9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:</p> <p>Имотът се управлява от кмета на Община Дупница на основание чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост</p>	
<p>10. АКТΟΣЪСТАВИТЕЛ:</p> <p>Мая Иванова Димитрова – Старши експерт “ОС и ОЖ”</p> <p style="text-align: right;">(Подпис)</p>	
<p>11. ЗАБЕЛЕЖКИ:</p>	



## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-3248850-11.12.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 56349.4.104

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Пиперево, общ. Дупница, обл. Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-53/05.08.2004 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед

Адрес на поземления имот: с. Пиперево

Местност: "БЕЛА ЗЕМЯ"

Площ: 5465 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

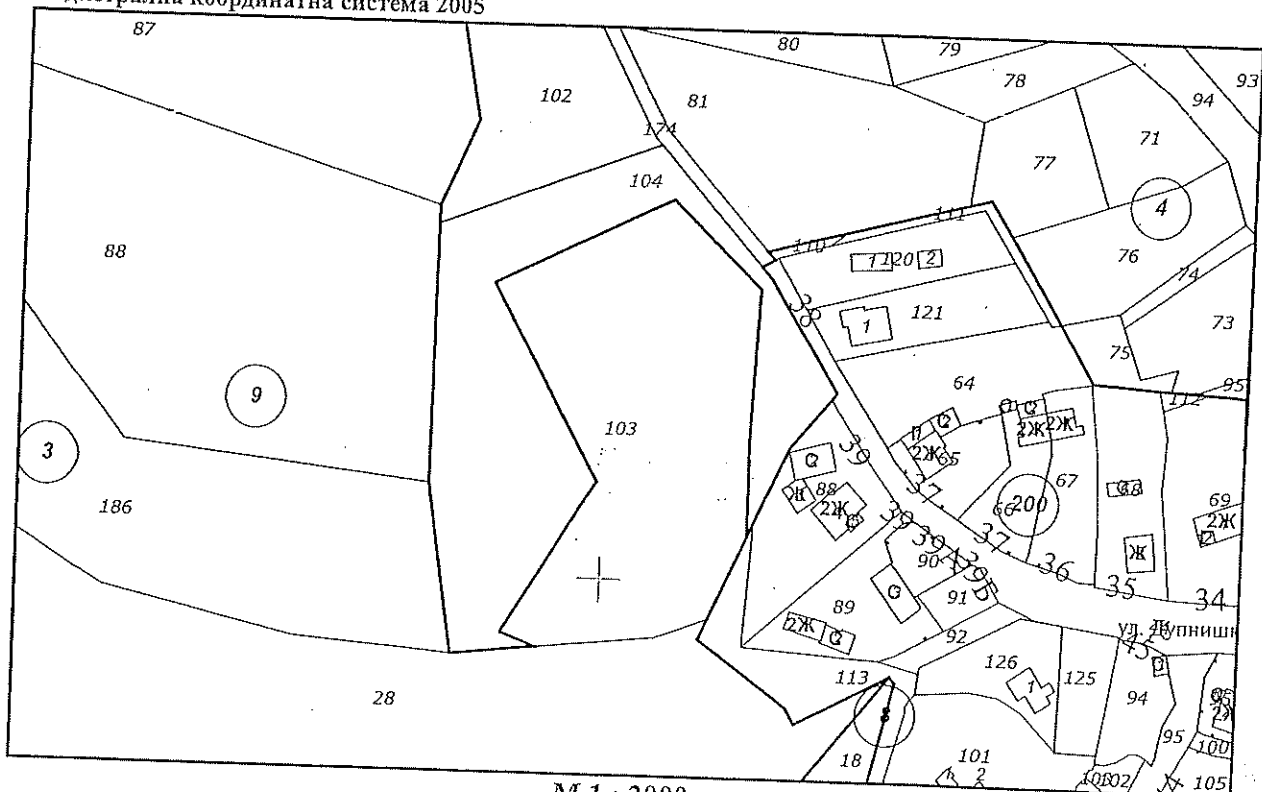
Начин на трайно ползване: Ливада

Категория на земята при неполивни условия: 6

Предишен идентификатор: 56349.0.104

Номер от предходен план: 000104

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

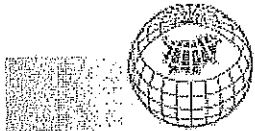
Съседни: 56349.200.88, 56349.9.28, 56349.9.88, 56349.4.174, 56349.4.102, 56349.9.103, 56349.200.44, 56349.200.113, 56349.9.186

Скица №15-3248850-11.12.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-979557-11.12.2025 г.

Код за достъп: 0с8е834277еe



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,  
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1613, кв.Павлово, ул.Мусапа №1  
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33  
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 2

Собственици по данни от КРНИ:

Земни по чл.19 от ЗСПЗЗ

Няма данни за идеалните части

Няма документ за собственост

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: няма данни

Скица №15-3248850-11.12.2025 г.,  
издадена въз основа на  
Заявление №01-979557-11.12.2025 г.  
Код за достъп: 0e8e834277ee

CN=eng. Georgi Georgiev  
C=BG  
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency  
E=acad@cadastre.bg  
11.12.2025 08:55:17

ИПИА ЕООД, ЕИК: 5505627539

ГР.РУСЕ, БУЛ.ФЕРДИНАНД № 34, НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И  
ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, СЕРТИФИКАТ № 9005500243 / 04.06.19г.

ИВО НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ Адрес: гр.Русе, бул. Фердинанд 34  
ИВАНОВ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ тел. 0888 521348,  
ПЕТРОВ сертификат № 810100570 от 10.09.18г. от КНОВ ipiaeood@gmail.

**ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД****ВЪЗЛОЖИТЕЛ:**

„Булгартрансгаз“ ЕАД, ЕИК: 175203478, със седалище и адрес на управление: гр. София, кв. Люлин 2, бул. „Панчо Владигеров“ № 66

**ИЗПЪЛНИТЕЛ:**

„ГЛОБАЛ ГЕО“ ЕООД, ЕИК 123694595, със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора, ул. „Георги Сава Раковски“ № 144, вх. А, ап. 22

**ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:**

ИПИА ЕООД, ЕИК: 205627539, със седалище и адрес на управление: гр. Русе, бул. Фердинанд № 34, сертификат № 9005500243/ 04.06.19г.

**ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:**

Определяне на пазарна стойност на право на строеж върху част от земеделска земя

**ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:**

право на строеж върху 0.376 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.4.104, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП ливада, площ 5.465 дка

**СОБСТВЕНОСТ:**

ОБЩИНА ДУПНИЦА

**ДАТА НА ОЦЕНКАТА:**

25.11.2025г.

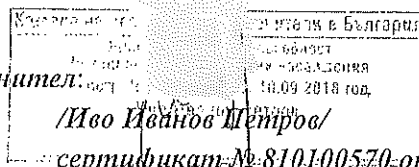
**ВАЛИДНОСТ:**

оценката на обект/актив представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта/актива за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар

**КОНФИДЕНЦИАЛНОСТ:**

Всяка оценка се възлага и изготвя с точно определена цел, поради което оценките не могат да бъдат използвани за друга цел, различна от първоначалната

Независим оценител:



/Иво Иванов Петров/

сертификат № 810100570 от 10.09.18г. от КНОВ

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.4.104, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево

## **СЪДЪРЖАНИЕ**

### **ЧЕЛНА СТРАНИЦА**

### **СЪДЪРЖАНИЕ ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ**

#### **1. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА**

1.1. Предмет на заданието за оценка

1.2. Обект на оценката

1.3. Възложител

1.4. Изпълнител

1.5. Предназначение и предвидено приложение на оценката

1.6. Дата на оценката

#### **2. КОНСТАТИВНО - СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ**

2.1. Идентификация на обекта на оценката

2.2. Идентификация на основни понятия

2.3. Стандарт на стойността

2.4. Ограничителни условия на оценката

2.5. Методи на оценяване

#### **3. ОЦЕНКА**

3.1. Изчисления за стойността на обезщетение

3.2. Заключение за стойността

#### **4. ПРИЛОЖЕНИЯ**

4.1. Декларация на оценителя

4.2. Сертификат за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

4.3. Документи, описани в т. 3 от доклада

## 1. ЗАДАЧА НА ОЦЕНКАТА:

Да се определи право на строеж върху 0.376 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.4.104, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП ливада, площ 5.465 дка

## 2. ОБСТОЯТЕЛСТВА ПО ЗАДАЧАТА:

С цел разширение на газопреносната инфраструктура, „Булгартрансгаз“ ЕАД има инвестиционно намерение да учреди право на строеж. На основание чл.62, ал. 4 и 5 от Закона за енергетиката, когато е необходимо изграждането или разширението на площадкови енергийни обекти, както и на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия или на части от тях, да се извърши върху имот - частна собственост, лицето по ал. 1 трябва предварително възмездно да придобие право на собственост или право на строеж върху необходимата за изграждане на обекта земя.

## 3. ПРОВЕРЕНИ ДОКУМЕНТИ:

№	Вид документ
1	скица КККР

## 4. КОНСТАТИВНО - СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ:

### 4.1. ОПИСАНИЕ НЕДВИЖИМ ИМОТ:

обект на оценката е право на строеж върху 0.376 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.4.104, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП ливада, площ 5.465 дка. Имотът е с НТП ливада.

Скица на поземления имот:



Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.4.104, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево

## 5. ИЗБОР НА МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА, МЕТОДОЛОГИЯ, ФОРМУЛИ:

След като се запознах с приложените документи, направих на място и проучване на пазара на земеделски земи. В конкретния случай, отиравните точки за определяне на пазарната оценка на недвижим имот са следните:

### 5.1. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

Пазарната стойност на имота е определена като са приложени Българските стандарти за оценяване (БСО), които са рецепция на международните стандарти за оценяване и на европейските стандарти, относими към регулацията на оценяването, съгласно българското законодателство. Българските стандарти за оценяване (БСО) са изготвени в съответствие със законодателството на Република България, относимото общностно право и оценителската практика, хармонизирани с относимите Европейски Директиви и Регламенти.

#### База/норма на стойността на недвижимите имоти:

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.

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Справедлива стойност - отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална реализация на оценявания обект/актив между идентифицирани страни.

### 5.2. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА:

- Докладът определя пазарната стойност на обекта на оценка освободен от тежести;
- Оценителят счита предоставената от Възложителя информация за достоверна и на нейна основа е изградил направените оценки и прогнози. Той не носи отговорност за неправилни изводи, причинени от недоброръчно подготвена или невярна информация, както и за използване на резултатите от оценката извън контекста на предвиденото и приложение;
- Заключениета в настоящия доклад отразяват субективното мнение на оценителя, получено на база анализ на предоставените му данни и известните обстоятелства. По горепосочените причини изводите в този доклад не са задължителни за Възложителя и имат препоръчителен характер;
- Докладът отразява моментното състояние на пазара за съответния тип активи при настоящото им използване и пазарни условия;
- Оценителят не изразява становище дали тези условия ще бъдат валидни и в бъдеще и относно потенциалния ефект, който промяна в тези условия би имала върху заключенията и допусканията, направени в доклада;

- Оценителят не носи отговорност за обстоятелства, възникнали след датата на оценката, които биха могли да се отразят върху стойността на активите;
- Изложените в доклада данни, анализи и заключения са изготвени в резултат на непредубедено мислене и в рамките на притежаваната професионална компетентност;
- Представените заключения са приложими само за конкретната цел, отразена в доклада, като отчитат специфичните пазарни и конюнктурни условия и направените заключения за стойността имат справедлив и актуален характер към фиксираната дата в доклада;
- Установяването на крайната стойност не е свързано под никакъв предлог с крайното възнаграждение и не съществуват каквито и да било лични интереси към обекта на оценката, както и към съответните страни по една евентуална сделка;
- Информацията, която е свързана с доверителни данни в доклада, както и вторична информация, която би навредила на интересите на възложителя не е предоставяна и не може да се предоставя на трети лица, освен в случаите на надлежно прилагане на закона.

### 5.3. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА ПИ/ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ:

#### Сравнителен подход

Базира се на пазарна информация, съдържаща данни от реално състояли се продажби или оферти за продажба на имоти с характеристики, близки до оценявания имот. Анализиранияте сделки или оферти са в района на оценявания обект и са извършени и/или оферирани към момент близък до датата на оценката.

#### Метод на пазарните сравнения (аналози)

Методът е приложим при наличието на достъпна пазарна информация, на която оценителят се позовава в доклада. При оценка по Метода на пазарните сравнения (аналози), стойността се определя чрез сравняване на оценявания имот с други подобни имоти, разположени в близост до него сходен ценови район, които са били оферирани, наети или продадени в период, близък до датата на оценката. Характеристиките на пазарните аналози съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот, като следва да се отчетат всички сходства и различия. За целите на оценката по Метода на пазарните сравнения (аналози) е извършено проучване характеристиките на оценявания имот по отношение на вид, особености и местоположение на земеделските земя и трайните насаждения; Проучване на пазарната информация и анализ на факторите, които формират пазарните цени от продажби, наеми, арендни плащания и на оферти на подобни/аналогови обекти; След сравнение и анализ на характеристиките на оценяваните земеделски земи и аналозите се извършват корекции съобразно различията между тях, които включват, но не се ограничават до: начин на трайно ползване, категория, площ, местоположение, ограничения в земеползването и др. Със сумата от корекциите се определя с колко следва да се увеличи или намали пазарната цена на аналога, за да се определи пазарната стойност на оценявания обект/ актив.

### 5.4. ОПИСАНИЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ:

Подобно на покупко-продажбата учредяването на право на строеж е възмездна, двустранна правна сделка, при която учредителят на правото на строеж извежда от правото си на собственост едно ограничено вещно право и го трансферира в правната сфера на приемателя на правото на строеж.

Правото на строеж е сложно право и включва в себе си правото на приемателя да построи недвижим имот в имот, който не е негова собственост, и в следствие да притежава, да ползва и да се разпорежда с така построения имот.

Пазарната оценка при учредяване право на строеж, надстройкаване и строеж по общия ред, се изготвя на база на разгънатата застроена площ на сградата, включваща площта на всички подземни и надземни нива, както и помещенията в подпокривното пространство

При правото на строеж се прави изключение от правилото, че собственикът на земята е собственик и на всичко, което е трайно прикрепено към нея, като се въвежда разграничение между правото на собственост върху парцела и правото на собственост върху сградата.

Правото на строеж в поземлен имот се учредява в съответствие с влязъл в сила подробен устройствен план или виза за проектиране в предвидените от закона случаи, издадена от главния архитект на общината или района, като фактически обемът на правото на строеж е лимитиран от предвижданията на подробния устройствен план.

Правото да се построи сграда върху чужда земя се погасява в полза на собственика на земята по давност, ако не се упражни в продължение на 5 години.

Широко разпространено е учредяването на право на строеж срещу обезщетение като форма на уреждане на взаимоотношенията между собствениците на парцели и инвеститорите в инвестиционните проекти.

#### 5.5. ИЗПОЛЗВАН МЕТОД ЗА ОЦЕНКА НА ПРАВО НА СТРОЕЖ:

За определяне на пазарна стойност на правото на строеж – ПСс определяме като функция на пазарната стойност на земята /Цз/, по следната формула:

$ПСс = Цз \times Ster \times Kс \times Kсп$ , където:

- ПСс е пазарната стойност на право на строеж;
- Цз е пазарна стойност на земята;
- Ster е площта, върху които се учредява право на строеж;
- Кс е коефициент, отчитащ срока, за който е учредено право на строеж /коефициентът не може да е по-голям от 0.90, т.е. при безсрочно учредяване е прието  $Kс = 0.90$ /;
- Ксп е експертно определян коефициент, отчитащ вида на право на строежа /в зависимост от ограниченията, които право на строежът налага на собственика на земята за ползването и варира в границите между 0.50 и 1.00/;

#### 6. ИЗЧИСЛЕНИЯ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И ПРАВОТО НА СТРОЕЖ:

##### 6.1. Определяне на пазарна стойност

##### СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД:

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ (АНАЛОЗИ)											
Анал. от №	Имоти/аналог	Площ/дса	Катег. на земя	Предлагана цена/лв/дка	КК местн. ост. форм.	КК сключ. ена сделк.	КК гранич. път	КК голем. ана.	КК катего. рия	КК поли. ност	Пазарна стойност/лв/дка

А1	Кюстендил	31	6	1 025	1.000	0.950	1.000	0.950	1.000	1.000	925
А2	Кюстендил	5	6	2 400	1.000	0.900	1.000	1.000	1.000	1.000	2 160
А3	Кюстендил	5.7	8	2 000	1.000	0.925	1.000	1.000	1.100	1.000	2 035
<b>СРЕДНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЛВ/ДКА</b>											1 707

Използваните аналози са в ПРИЛОЖЕНИЕ № I към доклада

## 6.2. Определяне на право на строеж:

ПСс определяме като функция на пазарната стойност на земята /Цз/, по следната формула:

$$ПСс = Цз \times Ster \times Кс \times Ксп$$

- ПСс е пазарната стойност на правото на строеж;
- Цз е пазарна стойност на земята;
- Ster е площта, върху които се учредява правото на строеж;
- Кс е коефициент, отчитащ срока, за който е учредено правото на строеж /коефициентът не може да е по-голям от 0.90, т.е. при безсрочно учредяване е прието Кс = 0.90/; /по данни на възложителя правото на строеж ще се учредява без срок/
- Ксп е експертно определян коефициент, отчитащ вида на право на строежа /в зависимост от ограниченията, които право на строежът налага на собственика на земята за ползването и варира в границите между 0.50 и 1.00/;

За целите на доклада приемам следните коефициенти:

Право на строеж	Кс	Ксп	Общ КК Право на строеж
	0.90	1.00	0.90

ИЗЧИСЛЕНИЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ				
Имот	Пазарна стойност лв/дка	Ster Право на строеж/дка	Общ КК Право на строеж	Пазарна Стойност Право на строеж лв.
56349.4.104	1707	0.376	0.90	578
Пазарна стойност на право на строеж евро Курс БНБ 1 евро = 1.95583 лева				296

## 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

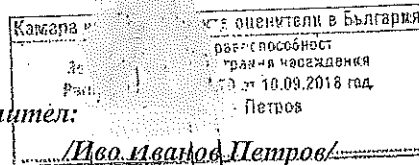
Съобразявайки се с поставената ми от възложителя задача, отчитайки известните факти и обстоятелства, определям право на строеж върху 0.376 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.4.104, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП ливада, площ 5.465 дка. – в размер на 578 лв. /петстотин седемдесет и осем лева/ или 296 евро /двеста деветдесет и шест евро/.

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.4.104, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево

Всички стойности са без ДДС.

Дата на доклада: 25.11.2025г.

Независим оценител:



сертификат № 810100570 от 10.09.18г. от КНОБ

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. ПРИЛОЖЕНИЕ № I
2. декларация
3. сертификат № 9005500243/04.06.55019г. и сертификат № 810100570/10.09.55018г.

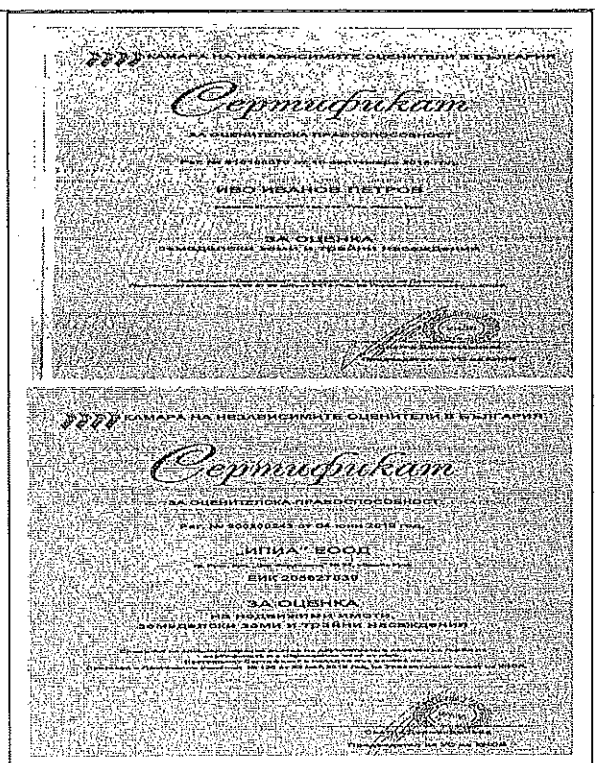
Декларация

от Иво Иванов Петров,  
извършил оценка на обезщетение  
Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.
5. Притежавам сертификати издадени от КНОБ № 810100570/10.09.55018г. - за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

Декларатор:

/Иво Петров/









Изх. № 6003003486 / 10.12.2025 г.

РНУ: 90616639-e9cb-4ef2-9c33-4efc95d45b41

Искането е получено с вх. № 3729 / 08.12.2025 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, находящ се в 2618 с.ПИПЕРЕВО М.ПУЗАЛКИТЕ, планоснимачен номер ..... от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през г., идентификатор на поземления имот 56349.9.28

Данъчната оценка на правото на строеж за

Обект	ид.част	площ, кв.м.	мазе, кв.м.	таван, кв.м.	Дан. оценка лв.	Дан. оценка €
Производствен обект идентификатор: .....	1/1	869,00			1469.70 лв.	751.45 €

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 01.12.2025 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 1469.70 лв. / 751.45 € словом: ХИЛЯДА ЧЕТИРИСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛЕВА и 70 СТОТИНКИ / СЕДЕМСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ЕДИН ЕВРО и 45 ЕВРО ЦЕНТА за 1/1 идеална част от него 1469.70 лв. / 751.45 € словом: ХИЛЯДА ЧЕТИРИСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛЕВА и 70 СТОТИНКИ / СЕДЕМСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ЕДИН ЕВРО и 45 ЕВРО ЦЕНТА

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

1. ОБЩИНА ДУПНИЦА, ЕГН/БУЛСТАТ: 000261630 - няма непогасени задължения за имота  
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 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. № 6003003486/10.12.2025 г., за да послужи пред РАЙОНЕН СЪД ДУПНИЦА.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДУПНИЦА, актуални към 10.12.2025 г.

Подпис: .....

Издадено





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-3249567-11.12.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 56349.9.28

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Пиперево, общ. Дупница, обл. Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-53/05.08.2004 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед

Адрес на поземления имот: с. Пиперево

Местност: "ПУЗАЛКИТЕ"

Площ: 160452 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Пасище

Категория на земята при неполивни условия: 4

Прекишен идентификатор: 56349.0.162

Номер от предходен план: 000162

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 5000

Съседни: 56349.9.103, 56349.4.104, 56349.9.31, 56349.9.32, 56349.8.18, 56349.9.90, 56349.1.9, 56349.9.18, 56349.9.19, 56349.9.20, 56349.9.22, 56349.9.30, 56349.9.29, 56349.3.172, 56349.9.186, 56349.9.23, 56349.9.25, 56349.9.26, 56349.200.113, 56349.9.167, 56349.1.8, 56349.9.10, 56349.9.9, 56349.9.91, 56349.9.17

Собственици по данни от КРНИ:

000261630, ОБЩИНА ДУПНИЦА

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 69, том 8, рег. 1863 от 13.05.2005г., вписан в СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: няма данни



ВАРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	Мас Караджиева
Дата:	11.12.25г
Подпис:	

# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО  
ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ – ГР. ДУПНИЦА

№ 69 от 13.03.2005 г.  
№ 1863  
№ 1920  
№ Н.г. 1572  
Съгласно чл. 1572



ОДОБРЯВА

ПОДПИС И ПЕЧАТ/  
КМЕТ: **ПЪРВАН ДАНГОВ**  
/име и фамилия/

Регистър: 1  
картоотека – изв.регулацията  
досие /РЗ/ - 1604

**А К Т № 1604**

Данъчен № 1101031248

Булстат № Ю 000261630

**ЧАСТНА**  
/ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА/

на недвижим имот, находящ се в землището на с.Пиперево, община Дупница,  
област Кюстендил

1. Дата на съставяне	17.03.2005 год.
2. Правно основание	Чл.56 от ЗОС, Решение № 0106/03.04.1995 г. на Общинска служба по земеделие и гори в гр.Дупница
3. Вид и описание на имота	Поземлен имот № 56349.0.162, находящ се в с.Пиперево по кадастрална карта, одобрена със заповед № 330-5-59/05.08.2004 г., на изпълнителния директор на Агенцията по кадастъра, идентичен с имот № 000162 по картата на землището на с.Пиперево, с площ 160 463 м <sup>2</sup>
4. Бивш собственик на имота	-
5. Съсобственици – име, адрес	-
6. № и дата на съставени по-рано актове	първичен
7. Местонахождение на имота	Землище с.Пиперево, Община Дупница, област Кюстендил
8. Граница на имота	Пасище № 0.166; друг вид ливада № 0.89; неизползвана нива № 0.167; пасище № 0.115; поземлен имот с недефиниран начин на трайно ползване № 200.113; друг вид нива № 9.20; за водностопанско, хидромелиоративно съоръжение № 0.117; пасище № 9.10; пасище № 0.90; друг вид нива № 9.22; за селскостопански, горски, ведомствен път № 1.8; пасище № 0.91; друг вид нива № 9.23; друг вид нива № 9.25; друг вид нива № 9.17; за селскостопански, горски, ведомствен път № 9.18; пасище № 0.186; пасище № 9.19; за селскостопански, горски ведомствен път № 0.165; друг вид нива № 9.9; за селскостопански, гороки, ведомствен път № 1.9; друг вид нива № 9.26; за селскостопански, горски, ведомствен път № 0.172, пасище № 0.163

160 463 м<sup>2</sup>

110 103 1248

9. Предоставени права върху имота:

*/Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели/*

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

*/Акт за разпоредяне, описание, приобретатели/*

11. Имотът е включен в капитала на търговско дружество:

*/Акт, правно основание, дружество/*

12. Актосъставител /трите имена и длъжност/:

*инж. Надя Йорданова Великова – главен експерт "ОС"*

.....  
*»Подпис/*

13. Забележки:

**ИПИА ЕООД, ЕИК: 5505627539**  
**ГР.РУСЕ, БУЛ.ФЕРДИНАНД № 34, НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И**  
**ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, СЕРТИФИКАТ № 9005500243 / 04.06.19г.**

**ИВО**                      **НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ**                      *Адрес: гр.Русе, бул. Фердинанд 34*  
**ИВАНОВ**                **НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ**        *тел. 0888 521348,*  
**ПЕТРОВ**                *сертификат № 810100570 от 10.09.18г. от КНОБ ipiaeood@gmail.*

<b><u>ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД</u></b>
<b><u>ВЪЗЛОЖИТЕЛ:</u></b> „Булгартрансгаз“ ЕАД, ЕИК: 175203478, със седалище и адрес на управление: гр. София, кв. Люлин 2, бул. „Панчо Владигеров“ № 66
<b><u>ИЗПЪЛНИТЕЛ:</u></b> „ГЛОБАЛ ГЕО“ ЕООД, ЕИК 123694595, със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора, ул. „Георги Сава Раковски“ № 144, вх. А, ап. 22
<b><u>ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:</u></b> ИПИА ЕООД, ЕИК: 205627539, със седалище и адрес на управление: гр. Русе, бул. Фердинанд № 34, сертификат № 9005500243/ 04.06.19г.
<b><u>ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:</u></b> Определяне на пазарна стойност на право на строеж върху част от земеделска земя
<b><u>ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:</u></b> право на строеж върху 0.869 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.28, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 160.452 дка
<b><u>СОБСТВЕНОСТ:</u></b> ОБЩИНА ДУПНИЦА
<b><u>ДАТА НА ОЦЕНКАТА:</u></b> 25.11.2025г.
<b><u>ВАЛИДНОСТ:</u></b> оценката на обект/актив представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта/актива за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар
<b><u>КОНФИДЕНЦИАЛНОСТ:</u></b> Всяка оценка се възлага и изготвя с точно определена цел, поради което оценките не могат да бъдат използвани за друга цел, различна от първоначалната

*Независим оценител:*



**/Иво Иванов Петров/**

**сертификат № 810100570 от 10.09.18г. от КНОБ**

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.28, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево

## СЪДЪРЖАНИЕ

### ЧЕЛНА СТРАНИЦА

### СЪДЪРЖАНИЕ ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

#### 1. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1.1. Предмет на заданието за оценка

1.2. Обект на оценката

1.3. Възложител

1.4. Изпълнител

1.5. Предназначение и предвидено приложение на оценката

1.6. Дата на оценката

#### 2. КОНСТАТИВНО - СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ

2.1. Идентификация на обекта на оценката

2.2. Идентификация на основни понятия

2.3. Стандарт на стойността

2.4. Ограничителни условия на оценката

2.5. Методи на оценяване

#### 3. ОЦЕНКА

3.1. Изчисления за стойността на обезщетение

3.2. Заключение за стойността

#### 4. ПРИЛОЖЕНИЯ

4.1. Декларация на оценителя

4.2. Сертификат за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

4.3. Документи, описани в т. 3 от доклада

## 1. ЗАДАЧА НА ОЦЕНКАТА:

Да се определи право на строеж върху 0.869 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.28, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 160.452 дка

## 2. ОБСТОЯТЕЛСТВА ПО ЗАДАЧАТА:

С цел разширение на газопреносната инфраструктура, „Булгартрансгаз“ ЕАД има инвестиционно намерение да учреди право на строеж. На основание чл.62, ал. 4 и 5 от Закона за енергетиката, когато е необходимо изграждането или разширението на площадкови енергийни обекти, както и на надземни и подземни хидротехнически съоръжения за производство на електрическа енергия или на части от тях, да се извърши върху имот - частна собственост, лицето по ал. 1 трябва предварително възмездно да придобие право на собственост или право на строеж върху необходимата за изграждане на обекта земя.

## 3. ПРОВЕРЕНИ ДОКУМЕНТИ:

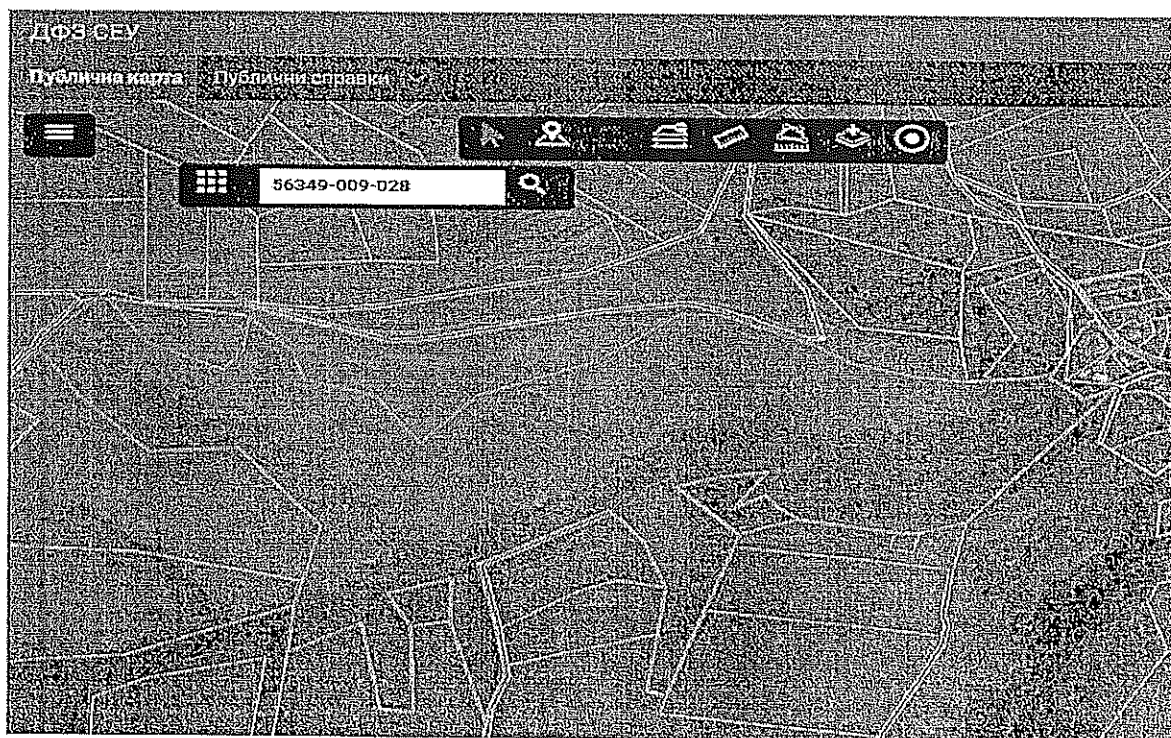
№	Вид документ
1	скица КККР

## 4. КОНСТАТИВНО - СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ:

### 4.1. ОПИСАНИЕ НЕДВИЖИМ ИМОТ:

обект на оценката е право на строеж върху 0.869 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.28, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 160.452 дка. Имотът е с НТП пасище.

Скица на поземления имот:



Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.28, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево

## 5. ИЗБОР НА МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА, МЕТОДОЛОГИЯ, ФОРМУЛИ:

След като се запознах с приложените документи, направих на място и проучване на пазара на земеделски земи. В конкретния случай, отправните точки за определяне на пазарната оценка на недвижим имот са следните:

### 5.1. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА:

Пазарната стойност на имота е определена като са приложени Българските стандарти за оценяване (БСО), които са рецепция на международните стандарти за оценяване и на европейските стандарти, относими към регулацията на оценяването, съгласно българското законодателство. Българските стандарти за оценяване (БСО) са изготвени в съответствие със законодателството на Република България, относимото общностно право и оценителската практика, хармонизирани с относимите Европейски Директиви и Регламенти.

#### База/норма на стойността на недвижимите имоти:

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.

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Справедлива стойност - отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална реализация на оценявания обект/актив между идентифицирани страни.

### 5.2. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА:

- Докладът определя пазарната стойност на обекта на оценка освободен от тежести;
- Оценителят счита предоставената от Възложителя информация за достоверна и на нейна основа е изградил направените оценки и прогнози. Той не носи отговорност за неправилни изводи, причинени от недобросъвестно подготвена или невярна информация, както и за използване на резултатите от оценката извън контекста на предвиденото и приложение;
- Заключениета в настоящия доклад отразяват субективното мнение на оценителя, получено на база анализ на предоставените му данни и известните обстоятелства. По горепосочените причини изводите в този доклад не са задължителни за Възложителя и имат препоръчителен характер;
- Докладът отразява моментното състояние на пазара за съответния тип активи при настоящото им използване и пазарни условия;
- Оценителят не изразява становище дали тези условия ще бъдат валидни и в бъдеще и относно потенциалния ефект, който промяна в тези условия би имала върху заключенията и допусканията, направени в доклада;

- Оценителят не носи отговорност за обстоятелства, възникнали след датата на оценката, които биха могли да се отразят върху стойността на активите;
- Изложените в доклада данни, анализи и заключения са изготвени в резултат на непредубедено мислене и в рамките на пригетаваната професионална компетентност;
- Представените заключения са приложими само за конкретната цел, отразена в доклада, като отчитат специфичните пазарни и конюнктурни условия и направените заключения за стойността имат справедлив и актуален характер към фиксираната дата в доклада;
- Установяването на крайната стойност не е свързано под никакъв предлог с крайното възнаграждение и не съществуват каквито и да било лични интереси към обекта на оценката, както и към съответните страни по една евентуална сделка;
- Информацията, която е свързана с доверителни данни в доклада, както и вторична информация, която би навредила на интересите на възложителя не е предоставяна и не може да се предоставя на трети лица, освен в случаите на надлежно прилагане на закона.

### 5.3. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА ПИ/ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ:

#### Сравнителен подход

Базира се на пазарна информация, съдържаща данни от реално състояли се продажби или оферти за продажба на имоти с характеристики, близки до оценявания имот. Анализиранияте сделки или оферти са в района на оценявания обект и са извършени и/или оферирани към момент близък до датата на оценката.

#### Метод на пазарните сравнения (аналози)

Методът е приложим при наличието на достъпна пазарна информация, на която оценителят се позовава в доклада. При оценка по Метода на пазарните сравнения (аналози), стойността се определя чрез сравняване на оценявания имот с други подобни имоти, разположени в близост до него сходен ценови район, които са били оферирани, наети или продадени в период, близък до датата на оценката. Характеристиките на пазарните аналози съответстват в максимална степен на характеристиките на оценявания имот, като следва да се отчетат всички сходства и различия. За целите на оценката по Метода на пазарните сравнения (аналози) е извършено проучване характеристиките на оценявания имот по отношение на вид, особености и местоположение на земеделските земя и трайните насаждения; Проучване на пазарната информация и анализ на факторите, които формират пазарните цени от продажби, наеми, арендни плащания и на оферти на подобни/аналогови обекти; След сравнение и анализ на характеристиките на оценяваните земеделски земи и аналозите се извършват корекции съобразно различията между тях, които включват, но не се ограничават до: начин на трайно ползване, категория, площ, местоположение, ограничения в земеползването и др. Със сумата от корекциите се определя с колко следва да се увеличи или намали пазарната цена на аналога, за да се определи пазарната стойност на оценявания обект/ актив.

### 5.4. ОПИСАНИЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ:

Подобно на покупко-продажбата учредяването на право на строеж е възмездна, двустранна правна сделка, при която учредителят на правото на строеж извежда от правото си на собственост едно ограничено вещно право и го трансферира в правната сфера на приемателя на правото на строеж.

Правото на строеж е сложно право и включва в себе си правото на приемателя да построи недвижим имот в имот, който не е негова собственост, и в следствие да притежава, да ползва и да се разпорежда с така построения имот.

Пазарната оценка при учредяване право на строеж, надстрояване и строеж по общия ред, се изготвя на база на разгънатата застроена площ на сградата, включваща площта на всички подземни и надземни нива, както и помещениата в подпокривното пространство

При правото на строеж се прави изключение от правилото, че собственикът на земята е собственик и на всичко, което е трайно прикрепено към нея, като се въвежда разграничение между правото на собственост върху парцела и правото на собственост върху сградата.

Правото на строеж в поземлен имот се учредява в съответствие с влязъл в сила подробен устройствен план или виза за проектиране в предвидените от закона случаи, издадена от главния архитект на общината или района, като фактически обемът на правото на строеж е лимитиран от предвижданията на подробния устройствен план.

Правото да се построи сграда върху чужда земя се погасява в полза на собственика на земята по давност, ако не се упражни в продължение на 5 години.

Широко разпространено е учредяването на право на строеж срещу обезщетение като форма на уреждане на взаимоотношенията между собствениците на парцели и инвеститорите в инвестиционните проекти.

#### 5.5. ИЗПОЛЗВАН МЕТОД ЗА ОЦЕНКА НА ПРАВО НА СТРОЕЖ:

За определяне на пазарна стойност на правото на строеж – ПСс определяме като функция на пазарната стойност на земята /Цз/, по следната формула:

$$ПСс = Цз \times Ster \times Kc \times Kсп, \text{ където:}$$

- ПСс е пазарната стойност на право на строеж;
- Цз е пазарна стойност на земята;
- Ster е площта, върху които се учредява право на строеж;
- Kc е коефициент, отчитащ срока, за който е учредено право на строеж /коефициентът не може да е по-голям от 0.90, т.е. при безсрочно учредяване е прието Kc = 0.90/;
- Kсп е експертно определян коефициент, отчитащ вида на право на строежа /в зависимост от ограниченията, които право на строежът налага на собственика на земята за ползването и варира в границите между 0.50 и 1.00/;

#### 6. ИЗЧИСЛЕНИЯ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ И ПРАВОТО НА СТРОЕЖ:

##### 6.1. Определяне на пазарна стойност

##### СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД:

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ (АНАЛОЗИ)											
Аналог №	Имоти/аналог	Площ/дса	Категория на земя	Предлагана цена/п/дка	КК местност/форм	КК склониена/спелк	КК граници/път	КК големива	КК категория	КК площ/внос	Пазарна стойност/п/дка

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.28, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево

Δ1	Кюстендил	31	6	1 025	1.000	0.950	1.000	0.950	1.000	1.000	925
Δ2	Кюстендил	5	6	2 400	1.000	0.900	1.000	1.000	1.000	1.000	2 160
Δ3	Кюстендил	5.7	8	2 000	1.000	0.925	1.000	1.000	1.100	1.000	2 035
<b>СРЕДНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЛВ/ДКА</b>											1 707

Използваните анализи са в ПРИЛОЖЕНИЕ № I към доклада

## 6.2. Определяне на право на строеж:

ПСс определяме като функция на пазарната стойност на земята Цз/, по следната формула:

$$ПСс = Цз \times Ster \times Kc \times Kcp$$

- ПСс е пазарната стойност на правото на строеж;
- Цз е пазарна стойност на земята;
- Ster е площта, върху които се учредява правото на строеж;
- Kc е коефициент, отчитащ срока, за който е учредено правото на строеж /коефициентът не може да е по-голям от 0.90, т.е. при безсрочно учредяване е прието Kc = 0.90/; /по данни на възложителя правото на строеж ще се учредява без срок/
- Kcp е експертно определян коефициент, отчитащ вида на право на строежа /в зависимост от ограниченията, които право на строежът налага на собственика на земята за ползването и варира в границите между 0.50 и 1.00/;

За целите на доклада приемам следните коефициенти:

Право на строеж	Kc	Kcp	Общ КК Право на строеж
	0.90	1.00	0.90

ИЗЧИСЛЕНИЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ				
Имот	Пазарна стойност лв/дка	Ster Право на строеж дка	Общ КК Право на строеж	Пазарна Стойност Право на строеж лв.
56349.9.28	1707	0.869	0.90	1 335
Пазарна стойност на право на строеж евро Курс БНБ Евро = 1.95583 лева				683

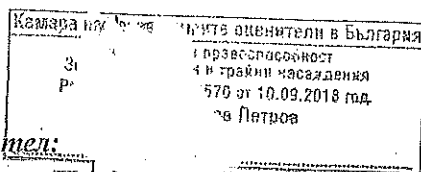
## 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Съобразявайки се с поставената ми от възложителя задача, отчитайки известните факти и обстоятелства, определям право на строеж върху 0.869 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.28, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 160.452 дка. – в размер на 1 335 лв. /хиляда триста тридесет и пет лева/ или 683 евро /шестстотин осемдесет и три евро/.

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.28, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево

Всички стойности са без ДДС.

Дата на доклада: 25.11.2025г.



Независим оценител:

/Иво Иванов Петров/

сертификат № 810100570 от 10.09.18г. от КНОБ

#### ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. ПРИЛОЖЕНИЕ № I
2. декларация
3. сертификат № 9005500243/04.06.55019г. и сертификат № 810100570/10.09.55018г.

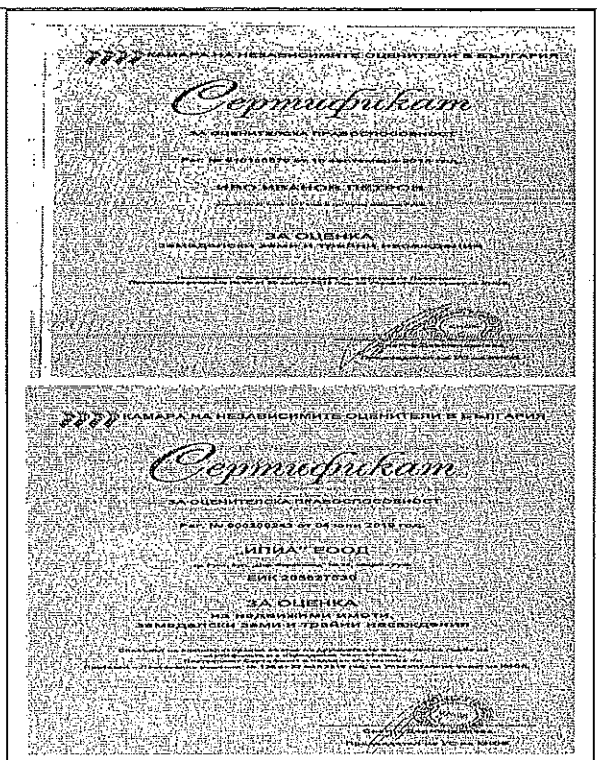
#### Декларация

от Иво Иванов Петров,  
извършил оценка на обезщетение  
Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.
5. Притежавам сертификати издадени от КНОБ № 810100570/10.09.55018г. - за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

Декларатор:

/Иво Иванов Петров/



**ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ПАЗАРЕН АНАЛОГ ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ**

АНАЛОГ 1	НАС-МЯСТО	ПЛОЩ М2	ЦЕНА
	Дупница	31 000	31 800 лева

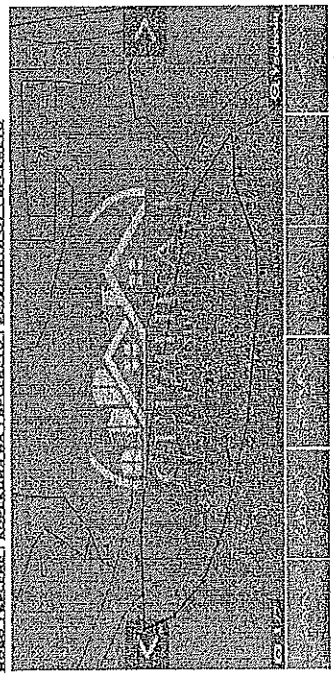
Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ  
 Цена: 16 259.08 €/31 800 лв.  
 Област: област Кюстендил, Землище: гр. Дупница,  
 Дანი: Площ: 31 дка,  
 Голина на строителство: Ливада, кат. 6  
 Допълнителна информация: Имоти Сердика 1 продава поземлени имоти в местност СТАРИЯ ДОЛ, община Дупница, обл. Кюстендил. Имотите са с обща площ от 3118 кв.м. и са граничещи. Категория шеста и начин на трайно ползване ливада. За оглед на това и други атрактивни предложения, не се колебайте да ни потърсите на посочения телефон за връзка. В случай, че не ви отговорим на момента, ще ви върнем обаждане при първа възможност. Предлагаме безплатно съдействие за опускане на ипотечни и погребителски кредити. Преференциални условия! Още актуални офери за наеми и продажби може да намерите в нашия сайт: [www.serdika1.bg](http://www.serdika1.bg). ID: 33048  
 Продавач: Тел.: 0878485556, <http://serdika1.imot.bg>  
 публикувана в 11:58 часа на 4 Август, 2025 год.  
<https://www.imot.bg/oblastvz/170796530766778-prediva-zemelstsa-zemuz-oblast-kyustendil-gr-dupnitsa>

АНАЛОГ 2	НАС-МЯСТО	ПЛОЩ М2	ЦЕНА
	Дупница	5000	12 000 лева

Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ  
 Цена: 6 135.50 €/12 000 лв.  
 Област: област Кюстендил, Землище: гр. Дупница,  
 Дანი: Площ: 5 дка,  
 Голина на строителство: Ливада, кат. 6  
 Допълнителна информация: Агенция за Недвижими Имоти Positive Trade' продава поземлен имот с площ от 4700м2 в гр. Дупница. Разположен е на 900метра разстояние от барбекюта на 'Парк Рила', в посока нивите. Цена 12хил.лв.0889991841  
 Продавач: Тел.: 0889991841, <http://positivetrade.imot.bg>  
 Този имот се предлага само на частни лица  
 публикувана в 15:03 часа на 11 Юни, 2025 год.

<https://www.imot.bg/oblastvz/1517422356129807/9-rodavta-zemelstsa-zemuz-oblast-kyustendil-gr-dupnitsa>

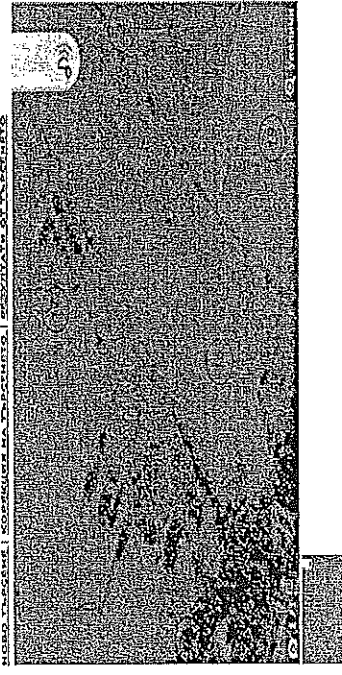
**imot.bg** Профил на частно лице  
 100% БЕЗ КОМИСИОННИ  
 БЕЗ ПЛАЩАНИЯ  
 БЕЗ ОБСЕРВАТОРИИ  
 БЕЗ ПОСРЕДНИЦИ



**ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ**  
 Област Кюстендил, гр. Дупница  
 16 259.08 €  
 31 800 лв.  
 (524.59 € / 1 026 лв./дка)  
 Кюстендил, 11.11.2025 г. в 11:58 часа  
 Обявена е продажбата на имот

**ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ**  
 Област Кюстендил, гр. Дупница  
 16 259.08 €  
 31 800 лв. [4 дка]  
 Цена за кв.м. с включен ДДС  
 ☎ 0878485556  
 Кюстендил, 11.11.2025 г.  
 ОБСЕРВАТОРИИ  
 БЕЗ ПЛАЩАНИЯ  
 БЕЗ ПОСРЕДНИЦИ  
 В имот № от 2025 г.  
 ДИК-ИМОТ.МОТ.ЛВ.ИМОТ.ИМОТ.

**imot.bg** Профил на частно лице  
 100% БЕЗ КОМИСИОННИ  
 БЕЗ ПЛАЩАНИЯ  
 БЕЗ ОБСЕРВАТОРИИ  
 БЕЗ ПОСРЕДНИЦИ



**ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ**  
 Област Кюстендил, гр. Дупница  
 6 135.50 €  
 12 000 лв.  
 (500 лв./дка)  
 Кюстендил, 11.06.2025 г. в 15:03 часа  
 Обявена е продажбата на имот

**ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ**  
 Област Кюстендил, гр. Дупница  
 6 135.50 €  
 12 000 лв. [5 дка]  
 Цена за кв.м. с включен ДДС  
 ☎ 0889991841  
 Кюстендил, 11.06.2025 г.  
 ОБСЕРВАТОРИИ  
 БЕЗ ПЛАЩАНИЯ  
 БЕЗ ПОСРЕДНИЦИ  
 В имот № от 2025 г.  
 ДИК-ИМОТ.МОТ.ЛВ.ИМОТ.ИМОТ.

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.28, с адрес: обл. Кюстендил, обл. Дупница, с. Пиперево

АНАЛОГ 3	НАС. МЯСТО	ПЛОЩ/М2	ЦЕНА
	Слатина	5700	2000 лева/дка

информация за обекта		информация за контакт	
област	Костелци	e-mail	libra_bs@aby.bg
община	Бобошево	лице за контакт	Светл Килиджикова
село/поселение	Слатина	телефон за контакт	0075690308
площ/квадратни метра	5.7	адрес	Земл Северозапад
категория	8	град/област	Бряци
вид на трансакция/повъждане	друго	земе	не е посочено
цена/м2/дка	2000	web site	не е посочено
договор за продажба/наем	не е посочено	допълнителна информация	
разрешение за продажба/наем	не е посочено	Информация се предоставя само за активните агенции за зема.	
до на миз	не е посочено		

<https://www.zemi.bg/adv-search.php>

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.28, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Душница, с. Пиперево