

2



Изх. № 6003003485 / 10.12.2025 г.
РНУ: 60b8a798-1895-4c10-8238-73081c1d774b

Искането е получено с вх. № 3730 / 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 56349.9.88

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	2 761,00			4669.60 лв.	2387.53 €

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 01.12.2025 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 4669.60 лв. / 2387.53 € словом: ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛЕВА и 60 СТОТИНКИ / ДВЕ ХИЛЯДИ ТРИСТА ОСЕМДЕСЕТ И СЕДЕМ ЕВРО и 53 ЕВРО ЦЕНТА за 1/1 идеална част от него 4669.60 лв. / 2387.53 € словом: ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛЕВА и 60 СТОТИНКИ / ДВЕ ХИЛЯДИ ТРИСТА ОСЕМДЕСЕТ И СЕДЕМ ЕВРО и 53 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. № 6003003485/10.12.2025 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: ЕМИЛИЯ ВОЙНОВА





145 14
 № 3782 10 2013

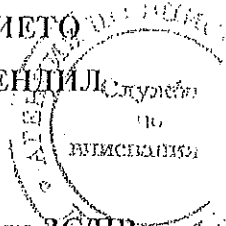
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ДУПНИЦА ОБЛАСТ КЮСТЕНДИЛ

БУЛСТАТ 000261630



УТВЪРЖДАВАМ:
 (подпис и печат)

Вписване по ЗСНВ
 Служба по вписванията:

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



СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

 (име, фамилия)

А К Т № 2376

ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър I
 Досие 2376

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	17.10.2013 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 56349.9.88 /землище петдесет и шест хиляди триста четиридесет и девет, кадастрален район девет, имот осемдесет и осем/ 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: 11 835 кв.м /единадесет хиляди осемстотин тридесет и пет квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Пасище, стар идентификатор: 56349.0.88 /землище петдесет и шест хиляди триста четиридесет и девет, кадастрален район нула, имот осемдесет и осем/, 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 56349.9.88 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Пиперево.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	56349.9.186; 56349.4.104; 56349.4.102; 56349.9.87; 56349.3.170

6. ДАГЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	227. 23 лв. /двеста двадесет и седем лева двадесет и три 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” <p style="text-align: right;">(Подпис)</p>	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-3248852-11.12.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 56349.9.88

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: 11834 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

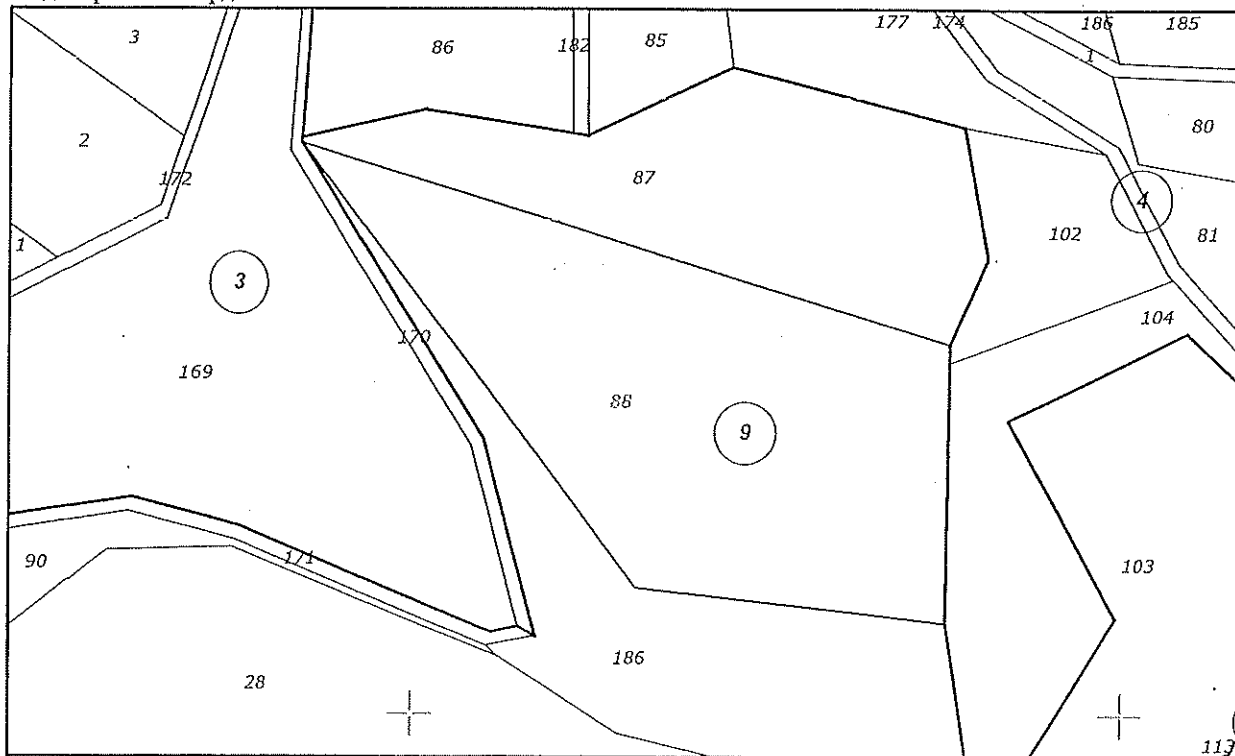
Начин на трайно ползване: Пасище

Категория на земята при неполивни условия: 0

Предишен идентификатор: 56349.0.88

Номер от предходен план: 000088

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседни: 56349.3.170, 56349.9.186, 56349.9.87, 56349.4.102, 56349.4.104

Скица №15-3248852-11.12.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-979557-11.12.2025 г.

Код за достъп: 6467dd79baad



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1613, кв.Паолово, ул.Мусала №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:

Земи 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 №15-3248852-11.12.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-979557-11.12.2025 г.
Код за достъп: 6467dd79baad

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
11.12.2025 08:55:24

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 2.761 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.88, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 11.834 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:

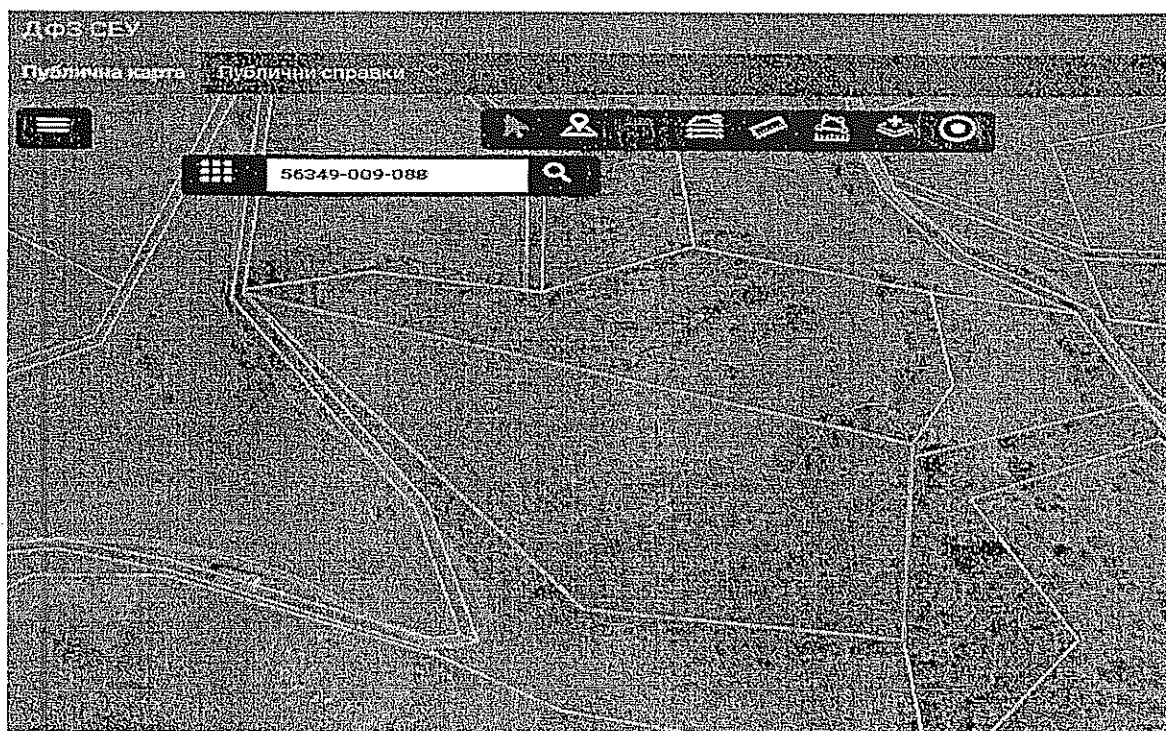
№	Вид документи
1	скица КККР

4. КОНСТАТИВНО - СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ:

4.1. ОПИСАНИЕ НЕДВИЖИМ ИМОТ:

обект на оценката е право на строеж върху 2.761 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.88, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 11.834 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 56349.9.88, 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;
- Заключенията 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 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:

$ПСс = Цз \times Ster \times Kс \times Kсп$, 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)											
Анализ от №	Имотна карта	Площта	Категория на земята	Предлагана цена лв/дка	ПС местност. форма	КК сключена сделка	КК граница с път	КК големинна	КК категория	КК полезност	Пазарна стойност лв/дка

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.88, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево

Кюстендил	31	6	1 025	1.000	0.950	1.000	0.950	1.000	1.000	1.000	925
Кюстендил	5	6	2 400	1.000	0.900	1.000	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	1.000	2 035
СРЕДНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЦЗ/ДКА											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:

$$ПСс = Цз \times St_{er} \times K_c \times K_{сп}$$

- ПСс е пазарната стойност на правото на строеж;
- Цз е пазарна стойност на земята;
- St_{er} е площта, върху които се учредява правото на строеж;
- K_c 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/
- K_{сп} 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	K _c	K _{сп}	Общ КК Право на строеж
	0.90	1.00	0.90

ИЗЧИСЛЕНИЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ				
Имот	Пазарна стойност лв/дка	St _{er} Право на строеж дка	Общ КК Право на строеж	Пазарна Стойност Право на строеж лв.
56349.9.88	1707	2.761	0.90	4 242
Пазарна стойност на право на строеж евро Курс ЕПБ 1 евро = 1.95583 лева				2 169

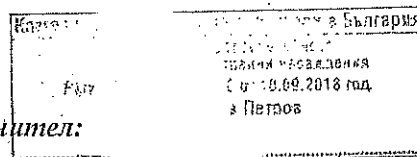
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Съобразявайки се с поставената ми от възложителя задача, отчитайки известните факти и обстоятелства, определям право на строеж върху 2.761 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.88, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 11.834 дка. – в размер на 4 242 лв. /четири хиляда двеста четиридесет и два лева/ или 2 169 евро /две хиляди сто шестдесет и девет евро/.

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.88, 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.

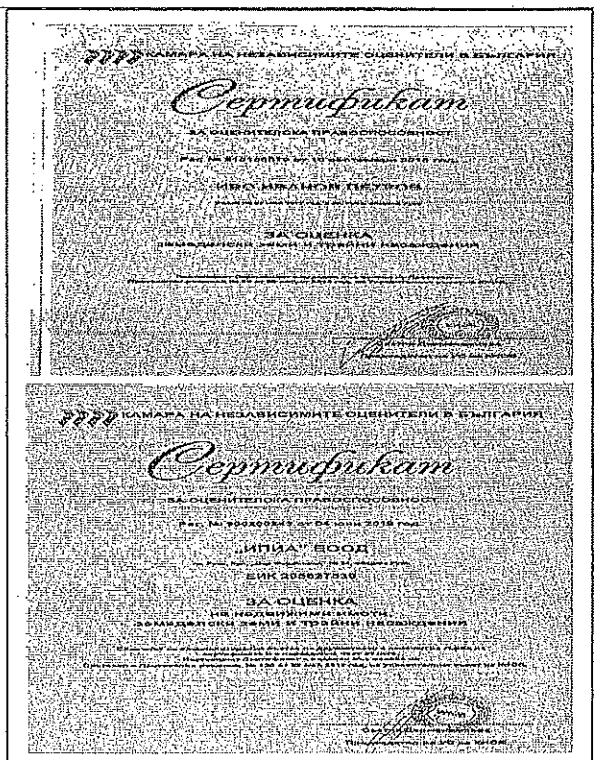
Декларация

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 № 810100570/10.09.2018г. - за оценка на земеделски и трайни насаждения

Декларатор:

/Иво Петров/



ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ПАЗАРЕН АНАЛОГ ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

АНАЛОГ 1	НАСМЯСТО	ПЛОЩМ2	ЦЕНА
Дулиница	31 000	31 000	31 800 лева

Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
Цена: 16 259.08 €/31 800 лв.
Област: област Кюстендил, Землище: гр. Дулиница,
Данни: 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! Опе актуални оферти за наеми и продажби може да намерите в нашия сайт: 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-16170790520766778-prodava-zemeliska-zemlya-0878485556-serdika1>

imot.bg Профил на честно лице

ИМОТ БЪЛГАРИЯ

МОТО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА СЪВЕЩАНИЕ | РЕКЛАМА ОТ ТЪРСЕНЕТО

Област Кюстендил, гр. Дулиница

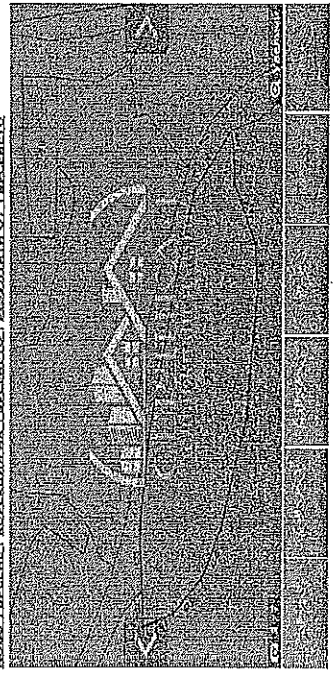
ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
 Област Кюстендил, гр. Дулиница

16 259.08 €
 31 800 ЛВ. [€]
 (324.59 € / 1 026 ЛВ./ДКА)
 Не се включва ДДС

0878485556
 Имоти Сердика 1 Продавач

ЗАПАЗИ ОБРАТА

ИМОТ БЪЛГАРИЯ ИМОТИ
 Област Кюстендил, гр. Дулиница, Бул. "Свобода" №12
 В имот.бг от 2020 г.
 Макс. възможна изгода за клиента



ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
 Област Кюстендил, гр. Дулиница

16 259.08 €
 31 800 ЛВ. [€]
 (324.59 € / 1 026 ЛВ./ДКА)
 Не се включва ДДС

Коригирана в 11:58 на 4 август, 2025 г.
 Общител и честен човек 2025 г.

АНАЛОГ 2 НАСМЯСТО

НАСМЯСТО	ПЛОЩМ2	ЦЕНА
Дулиница	5000	12 000 лева

Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
Цена: 6 135.50 €/12 000 лв.
Област: област Кюстендил, Землище: гр. Дулиница,
Данни: 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://positive-trade.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

ИМОТ БЪЛГАРИЯ

МОТО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА СЪВЕЩАНИЕ | РЕКЛАМА ОТ ТЪРСЕНЕТО

Област Кюстендил, гр. Дулиница

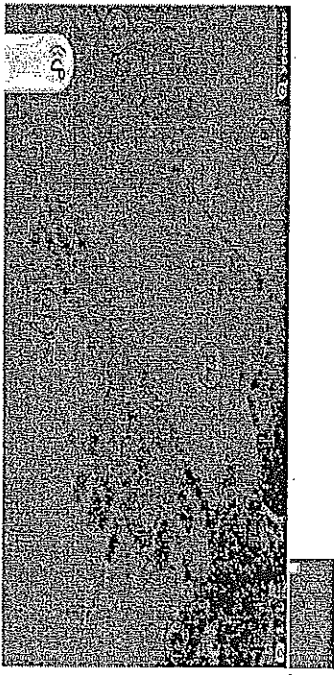
ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
 Област Кюстендил, гр. Дулиница

6 135.50 €
 12 000 ЛВ.
 (1 227.10 € / 2 400 ЛВ./ДКА)
 Не се включва ДДС

0889991841
 Имоти Сердика 1 Продавач

ЗАПАЗИ ОБРАТА

ИМОТ БЪЛГАРИЯ ИМОТИ
 Област Кюстендил, гр. Дулиница, Бул. "Свобода" №12
 В имот.бг от 2022 г.
 Макс. възможна изгода за клиента



ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
 Област Кюстендил, гр. Дулиница

6 135.50 €
 12 000 ЛВ.
 (1 227.10 € / 2 400 ЛВ./ДКА)
 Не се включва ДДС

Коригирана в 15:03 на 11 юни, 2025 г.
 Общител и честен човек 2025 г.

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.88, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дулиница, с. Пиперове

АВАЈОГ 3	НАСМЯСТО	ПЕЮЩМЕ	ПЕНА
	Слатино	5700	2000 лева/дка

информация за обивата		информация за контак	
обиват	Костарин	e-mail	libra_b@abv.bg
обивач	Бобошево	лице за контакт	Светл Килирчиева
земецтва	Слатино	телефон за контакт	0073060638
площ/дка	57	адрес	Зем Северозапад
категорија	8	град/област	Браца
зачин на правно користане	груп	купе	не е посочено
цена на дка	2000	web site	не е посочено
договор за продажба	не е посочено	документна верификација	
контрактна цена на дка	не е посочено	информација се предава само за активна агенција за зем.	
коментари	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 56349.9.88, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дулява, с. Пиперево



ОБЛАСТ КЮСТЕНДИЛ
ОБЩИНА ДУПНИЦА
ОТДЕЛ МДТ
2600 гр.ДУПНИЦА пл.СВОБОДА N: 1

Изх. № 6003003481 / 09.12.2025 г.
РНУ: c8cb2383-d7b0-4f25-aa8a-51afb909ef3d

Искането е получено с вх. № 3731 / 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 56349.9.90

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	866,00			1464.60 лв.	748.84 €

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 01.12.2025 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 1464.60 лв. / 748.84 € словом: ХИЛЯДА ЧЕТИРИСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛЕВА и 60 СТОТИНКИ / СЕДЕМСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ОСЕМ ЕВРО и 84 ЕВРО ЦЕНТА за 1/1 идеална част от него 1464.60 лв. / 748.84 € словом: ХИЛЯДА ЧЕТИРИСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛЕВА и 60 СТОТИНКИ / СЕДЕМСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ОСЕМ ЕВРО и 84 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. № 6003003481/09.12.2025 г., за да послужи пред РАЙОНЕН СЪД ДУПНИЦА.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДУПНИЦА , актуални към 09.12.2025 г.

Подпис:
Издаде: ЕМИЛИЯ ВОЙНОВА





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ДУПНИЦА ОБЛАСТ КЮСТЕНДИЛ



УТВЪРЖДАВАМ:

(подписан от)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

инж. Методи Христов Чимев
(име, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, фамилия)

А К Т № 2365

ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър II
Досие 2365

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 56349.9.90 /землище петдесет и шест хиляди триста четиридесет и девет, кадастрален район девет, имот деветдесет/ 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: 22 399 кв.м /двадесет и две хиляди триста деветдесет и девет квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Пасище, с идентификатор: 56349.0.90 /землище петдесет и шест хиляди триста четиридесет и девет, кадастрален район девет, имот деветдесет/, номер по предходен план: ням. Имота не съдържа сгради.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област с административен център Кюстендил, Община Дупница, село Пиперево, местност Бела земя, поземлен имот с идентификатор 56349.9.90 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Пиперево.

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	56349.9.28; 56349.9.186; 56349.9.171; 56349.3.172; 56349.9.91
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	107. 52 лв. /сто и седем лева петдесет и две 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. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:</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

№15-3248853-11.12.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 56349.9.90

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: 22397 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

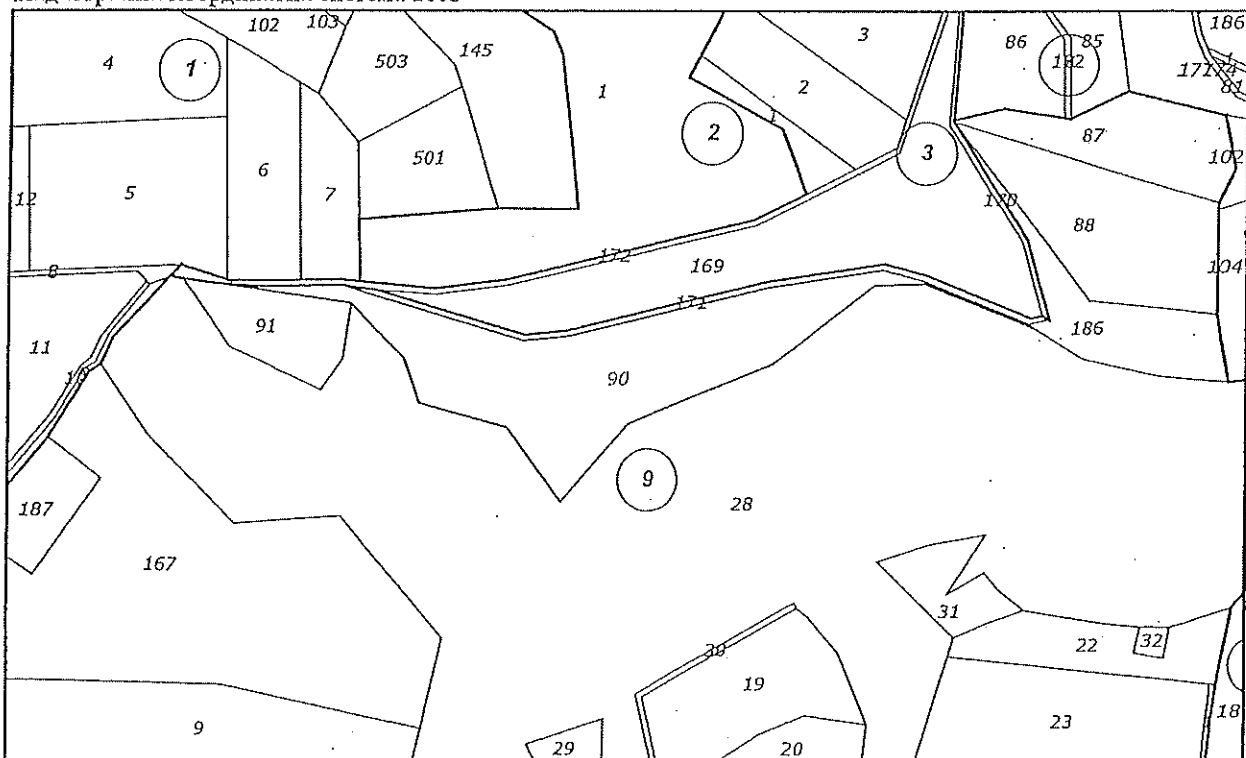
Начин на трайно ползване: Пасище

Категория на земята при неполивни условия: 9

Предишен идентификатор: 56349.0.90

Номер от предходен план: 000090

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 5000

Съседни: 56349.3.172, 56349.9.186, 56349.9.91, 56349.9.28, 56349.9.171

Скица №15-3248853-11.12.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-979557-11.12.2025 г.

Код за достъп: епба344е0с4



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, вл.Павлово, ул.Мусана №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:

Земи 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.

<u>ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД</u>	
<u>ВЪЗЛОЖИТЕЛ:</u>	„Булгартрансгаз“ ЕАД, ЕИК: 175203478, със седалище и адрес на управление: гр. София, кв. Люлин 2, бул. „Панчо Владигеров“ № 66
<u>ИЗПЪЛНИТЕЛ:</u>	„ГЛОБАЛ ГЕО“ ЕООД, ЕИК 123694595, със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора, ул. „Георги Сава Раковски“ № 144, вх. А, ап. 22
<u>ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:</u>	ИПИА ЕООД, ЕИК: 205627539, със седалище и адрес на управление: гр. Русе, бул. Фердинанд № 34, сертификат № 9005500243/ 04.06.19г.
<u>ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:</u>	Определяне на пазарна стойност на право на строеж върху част от земеделска земя
<u>ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:</u>	право на строеж върху 0.866 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.90, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 22.397 дка
<u>СОБСТВЕНОСТ:</u>	ОБЩИНА ДУПНИЦА
<u>ДАТА НА ОЦЕНКАТА:</u>	25.11.2025г.
<u>ВАЛИДНОСТ:</u>	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
<u>КОНФИДЕНЦИАЛНОСТ:</u>	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 0.866 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.90, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 22.397 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:

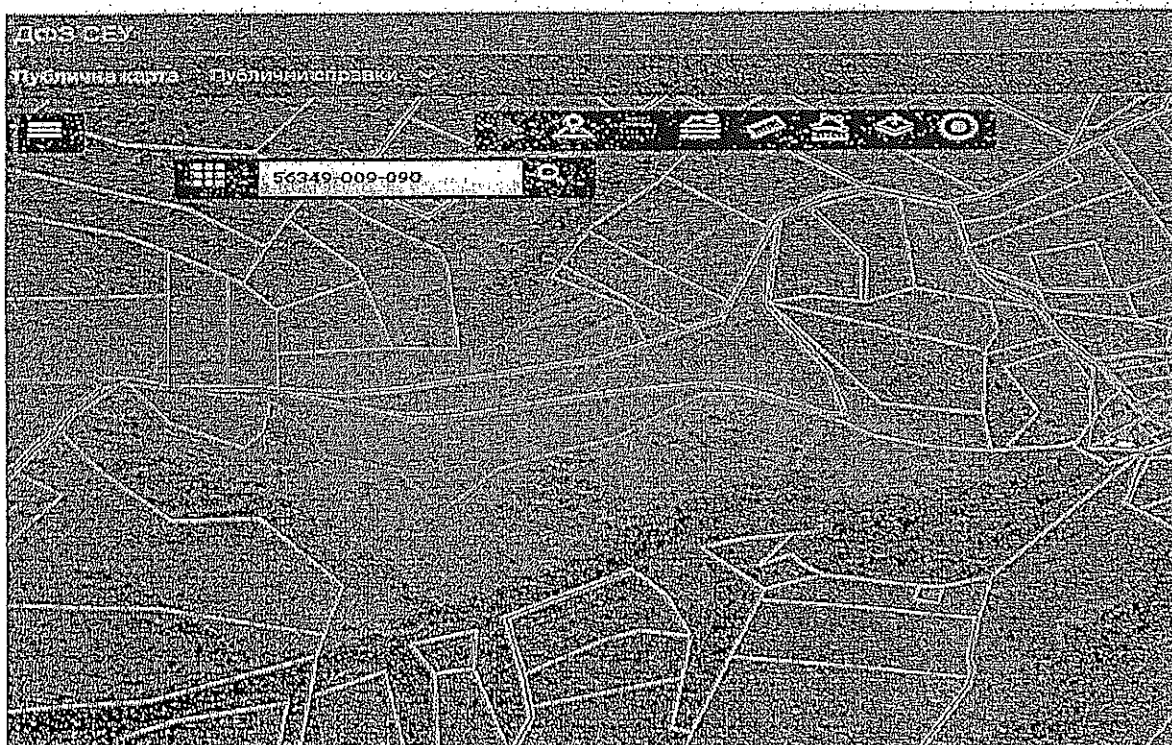
№	Вид документ
1	скица КККР

4. КОНСТАТИВНО - СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ:

4.1. ОПИСАНИЕ НЕДВИЖИМ ИМОТ:

обект на оценката е право на строеж върху 0.866 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.90, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 22.397 дка. Имотът е с НТП пасище.

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 койкретния 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 рещепция 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 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 която се учредява право на строеж;
- Kс 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 $Kс = 0.90$ /;
- 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 от Мс	Имотна площ	Площ на земята	Категория на земята	Предлагана цена за продажба	КК - месен обем /форм	КК - съвместна площ	КК - трайност	КК - подземна	КК - категория	КК - площ	КК - площ	Пазарна стойност /площ

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
СРЕДНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЛВ/ДКА										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:

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

- 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 на земята	Ster	Общ КК Право на строеж	Пазарна Стойност Право на строеж, лв.
56349.9.90	1707	0.866	0.90	1 330
Пазарна стойност на правото на строеж евро				680
Курс БВБЛ евро = 1.95883 лева				

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Съобразявайки се с поставената ми от възложителя задача, отчитайки известните факти и обстоятелства, определям право на строеж върху 0.866 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.90, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 22.397 дка. – в размер на 1 330 лв. /хиляда триста и тридесет лева/ или 680 евро /шестстотин и осемдесет евро/.

Всички стойности са без ДДС.

Дата на доклада: 25.11.2025г.

Независим оценител:



сертификат № 810100570 от 10.09.18г. от КНОБ

ПРИЛОЖЕНИЯ:

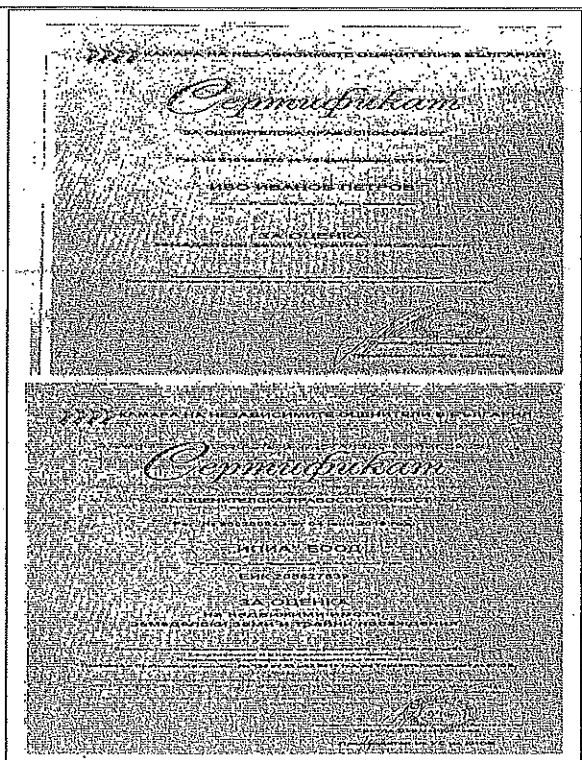
1. ПРИЛОЖЕНИЕ № I
2. декларация
3. сертификат № 9005500243/04.06.55019г. и сертификат № 810100570/10.09.55018г.

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 Иванов Петров/



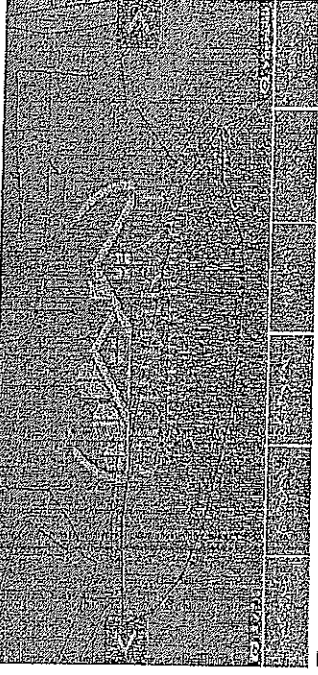
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ВЪЗВЪРЪТНА АНАЛОГ ЗЕМЕЛНА ЗЕМЛЯ
АНАЛОГ 1 НАСМЯСТО ПЛОЩИМЪ ЦЕНА
 Дупница 31 000 31 800 лева

Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
Цена: 16 259.08 € / 31 800 лв.
Област: област Кюстендил, Землище: гр. Дупница,
Данни: Площ: 31 дка,
Година 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 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.serдика1.bg, ID:33048
Продавач: Тел.:0878485556, <http://serдика1.imot.bg>
 публикувана в 11:38 часа на 4 Август, 2025 год.
<http://www.imot.bg/oblast/1174225361238076-prodava-zemelna-zemlya-analog-1>

АНАЛОГ 2 НАСМЯСТО ПЛОЩИМЪ ЦЕНА
 Дупница 5000 12 000 лева

Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
Цена: 6 135.50 € / 12 000 лв.
Област: област Кюстендил, Землище: гр. Дупница,
Данни: 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. Дупница. Разположен е на 900метра разстояние от барбекютата 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.

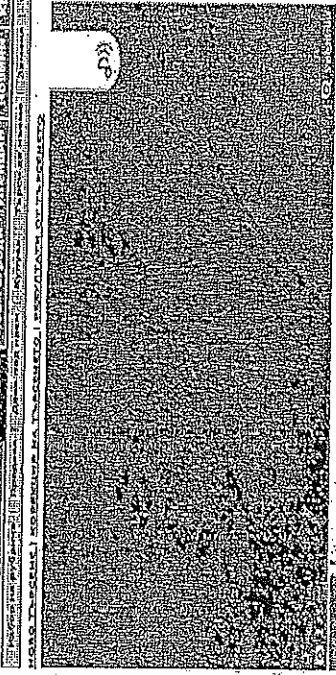
imot.bg Профил на частно лице
 ВАШИЯТ ПРОФИЛ Е ВИДИМ ЗА ВСЕКИ ИМОТ В НАШАТА СЪСЪЩНОСТ
 АКО СЕЩЕ НЕ КОРИТЕ ЗАЩЕТО НЕ СЪЗДАТЕ БЕЗПЛАТНО ПРОФИЛ



ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
 област Кюстендил, гр. Дупница, кат. 6
16 259.08 €
31 800 лв.
 (1 227.10 € / 2 400 лв./дка)
 Цена за продажба с ДДС

Област Кюстендил, община Дупница, кат. 6
ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
 област Кюстендил, гр. Дупница
16 259.08 €
31 800 лв.
 (1 227.10 € / 2 400 лв./дка)
 Цена за продажба с ДДС
0878485556
 Агенция за Недвижими Имоти Сердика
 Дупница, ул. "Св. Кирил и Методи" № 1
 в имотите от 2020 г.
 ЗАПАЗИ СЕБЕГА
 БЕЗПЛАТЕН ИМОТ
 ИМОТ ОТ 2020 Г.
 Дупница, ул. "Св. Кирил и Методи" № 1

imot.bg Профил на частно лице
 ВАШИЯТ ПРОФИЛ Е ВИДИМ ЗА ВСЕКИ ИМОТ В НАШАТА СЪСЪЩНОСТ
 АКО СЕЩЕ НЕ КОРИТЕ ЗАЩЕТО НЕ СЪЗДАТЕ БЕЗПЛАТНО ПРОФИЛ



ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
 област Кюстендил, гр. Дупница, кат. 6
6 135.50 €
12 000 лв.
 (1 227.10 € / 2 400 лв./дка)
 Цена за продажба с ДДС

Област Кюстендил, община Дупница, кат. 6
ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
 област Кюстендил, гр. Дупница
6 135.50 €
12 000 лв.
 (1 227.10 € / 2 400 лв./дка)
 Цена за продажба с ДДС
0889991841
 Агенция за Недвижими Имоти Positive Trade
 Дупница, ул. "Св. Кирил и Методи" № 1
 в имотите от 2022 г.
 ЗАПАЗИ СЕБЕГА
 БЕЗПЛАТЕН ИМОТ
 ИМОТ ОТ 2022 Г.
 Дупница, ул. "Св. Кирил и Методи" № 1

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.90, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево

АНАЛОЖЪТ НАСМЯСЪТ		ПЕЮЩИМЕ		ИВНА	
Сладко		5700		2000 г/ва/дка	
Информация за обекта					
Обект	Костурю	Обект	Костурю	Е-mail	libra_bslabvz.bg
Обем	Боблеро	Обем	Боблеро	Друга информация	Силит Келарджиков
Землище	Славно	Землище	Славно	Телефон за контакт	0879303938
Използване	5.7	Използване	5.7	Използване	Земл Северозапад
Категория	8	Категория	8	Трансакция	Възв
Начин на строеж	Друго	Начин на строеж	Друго	Статус	не е посочено
Площ	2000	Площ	2000	Резултат	не е посочено
Договор за реализация	не е посочено	Договор за реализация	не е посочено	Получителна информация	
Коригиране на данните	не е посочено	Коригиране на данните	не е посочено	Информация за предоставяне само за актуалните данни за земя	
Но на лист	не е посочено	Но на лист	не е посочено		

<https://www.zemibvzadusea.com/bhp>

Пазарна оценка за определена на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.90, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дулища, с. Циперево



ОБЛАСТ КЮСТЕНДИЛ
ОБЩИНА ДУПНИЦА
ОТДЕЛ МДТ
2600 гр.ДУПНИЦА пл.СВОБОДА N: 1

Изх. № 6003003480 / 09.12.2025 г.

РНУ: fa0d314f-7835-4d20-973a-5eca813796d2

Искането е получено с вх. № 3732 / 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 56349.9.91

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	1 476,00			2496.30 лв.	1276.34 €

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 01.12.2025 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 2496.30 лв. / 1276.34 € словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ШЕСТ ЛЕВА и 30 СТОТИНКИ / ХИЛЯДА ДВЕСТА СЕДЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРО и 34 ЕВРО ЦЕНТА за 1/1 идеална част от него 2496.30 лв. / 1276.34 € словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ШЕСТ ЛЕВА и 30 СТОТИНКИ / ХИЛЯДА ДВЕСТА СЕДЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРО и 34 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. № 6003003480/09.12.2025 г., за да послужи пред РАЙОНЕН СЪД ДУПНИЦА.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДУПНИЦА, валидни към 09.12.2025 г.

Подпис: 
Издадено от ЕМИЛИЯ ВЕЛИЧКОВА





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ДУПНИЦА ОБЛАСТ КЮСТЕНДИЛ



УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

инж. Методи Христов Чимев
(име, фамилия)

Вписване по ЗСЛЗ
Служба по вписванията.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....
(име, фамилия)

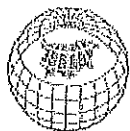
А К Т № 2366

ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър II
Досие 2366

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 56349.9.91 /землище петдесет и шест хиляди триста четиридесет и девет, кадастрален район девет, имот деветдесет и едно/ 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: 5 103 кв.м /пет хиляди сто и три квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Пасище, стар идентификатор: 56349.0.91 /землище петдесет и шест хиляди триста четиридесет и девет, кадастрален район нула, имот деветдесет и едно/, номер по предходен план: няма. Имота не съдържа сгради.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област с административен център Кюстендил, Община Дупница, село Пиперево, местност Пладнището, поземлен имот с идентификатор 56349.9.91 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Пиперево.

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	56349.9.28; 56349.9.90; 56349.3.172
6. ДАЊЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	97. 98 лв. /деветдесет и седем лева деветдесет 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. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:</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

№15-3250082-11.12.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 56349.9.91

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: 5102 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

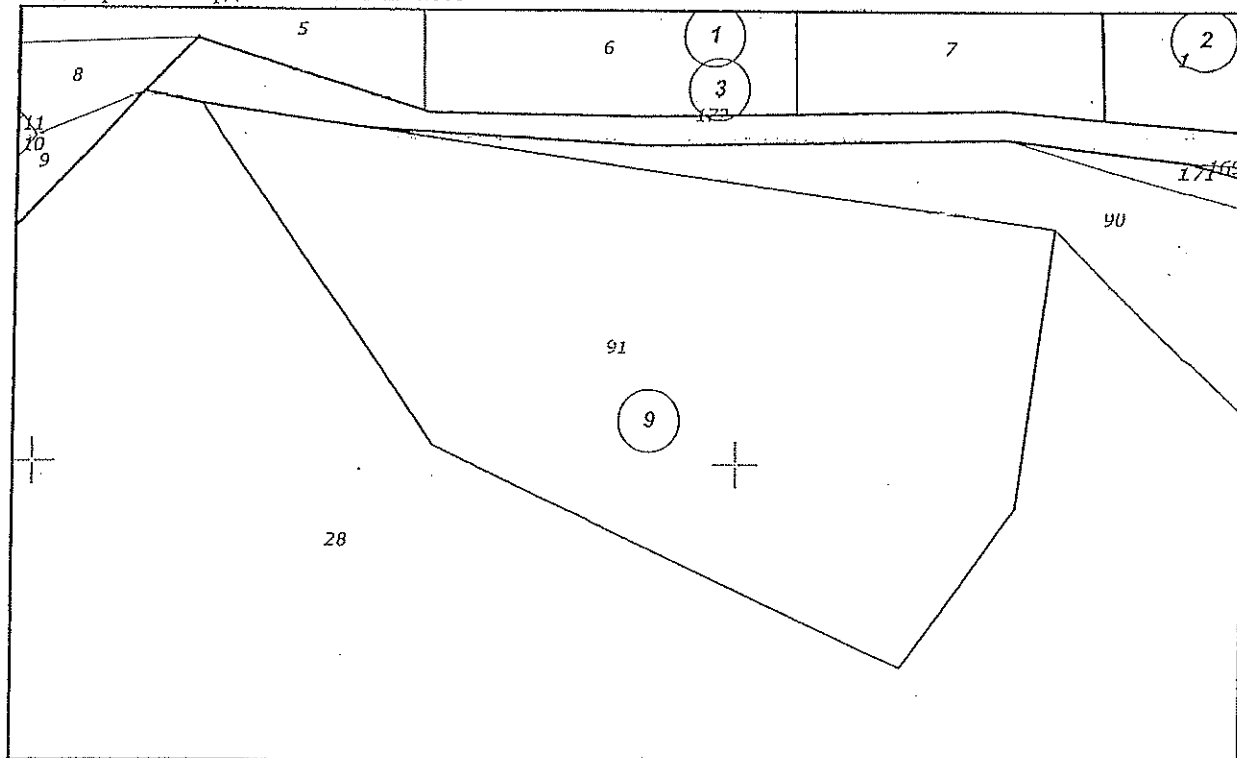
Начин на трайно ползване: Пасище

Категория на земята при неполивни условия: 9

Предишен идентификатор: 56349.0.91

Номер от предходен план: 000091

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседни: 56349.9.90, 56349.9.28, 56349.3.172

Скица №15-3250082-11.12.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-980281-11.12.2025 г.

Код за достъп: 4301a7a3b8e8



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1619, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/956 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



стр. 2 от 2

Собственици по данни от КРНИ:

Земи 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, 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 1.476 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.91, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 5.102 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

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 1.476 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.91, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 5.102 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:

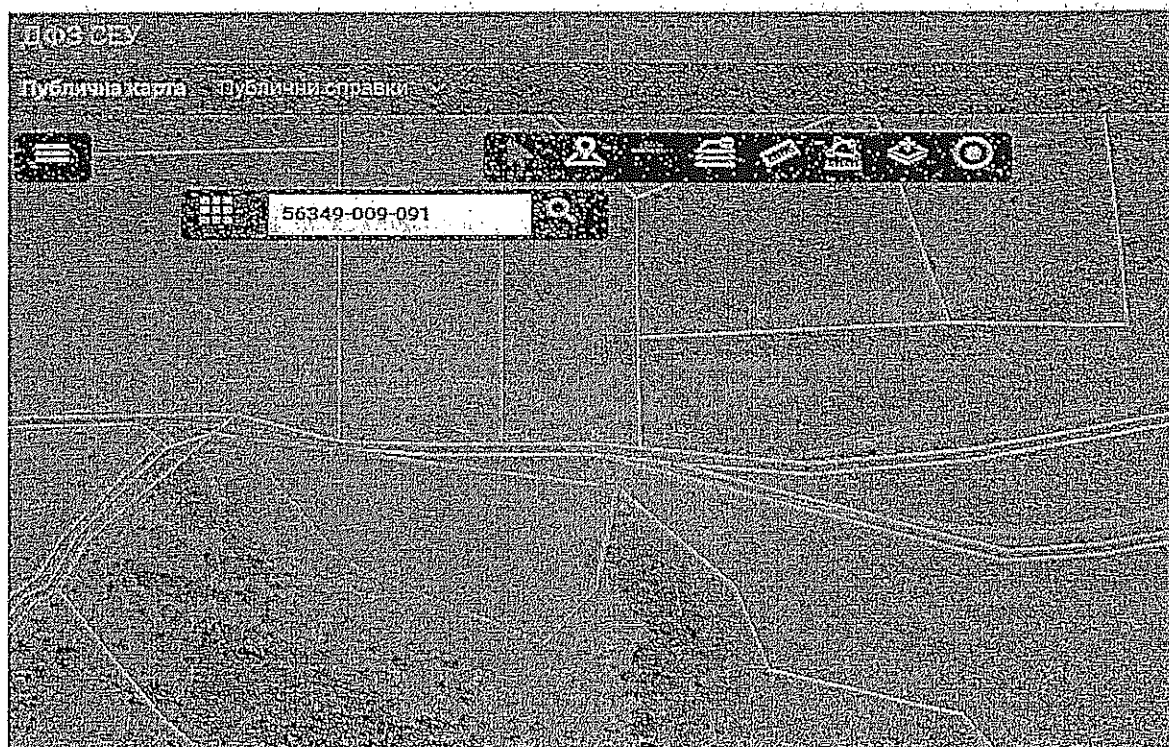
№	Вид документи
1	скица КККР

4. КОНСТАТИВНО - СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ:

4.1. ОПИСАНИЕ НЕДВИЖИМ ИМОТ:

обект на оценката е право на строеж върху 1.476 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.91, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 5.102 дка. Имотът е с НТП пасище.

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. 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 построенния 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 /Цзп/, 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 е учредено право на строеж /коефициентът не може да е по-голям от 0.90, т.е. при безсрочно учредяване е прието $Kс = 0.90/$;
- 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 об-№	Имоти и цели	Площ зема	Клас 1 на земя	Прекрат напена плътка	КК месен ост форм	КК екон ена спек	КК рани да пет	КК полем ина	КК катег рия	КК плети зност	Пазарна стойност т плътка

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
СРЕДНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ДВ ДКА										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:

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

- 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				
Имот	Пазарна стойност дка	Ster Право на строеж дка	Общ КК Право на строеж	Пазарна Стойност Право на строеж лв.
56349.9.91	1707	1.476	0.90	2 268
Пазарна стойност на право на строеж евро курс БНБ 1 евро = 1.95583 лева				1 160

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Съобразявайки се с поставената ми от възложителя задача, отчитайки известните факти и обстоятелства, определям право на строеж право на строеж върху 1.476 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.91, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 5.102 дка. – в размер на 2 268 лв. /две хиляди двеста шестдесет и осем лева/ или 1 160 евро /хиляда сто и шестдесет евро/.

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.91, 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. '82. от КНОВ

ПРИЛОЖЕНИЯ:

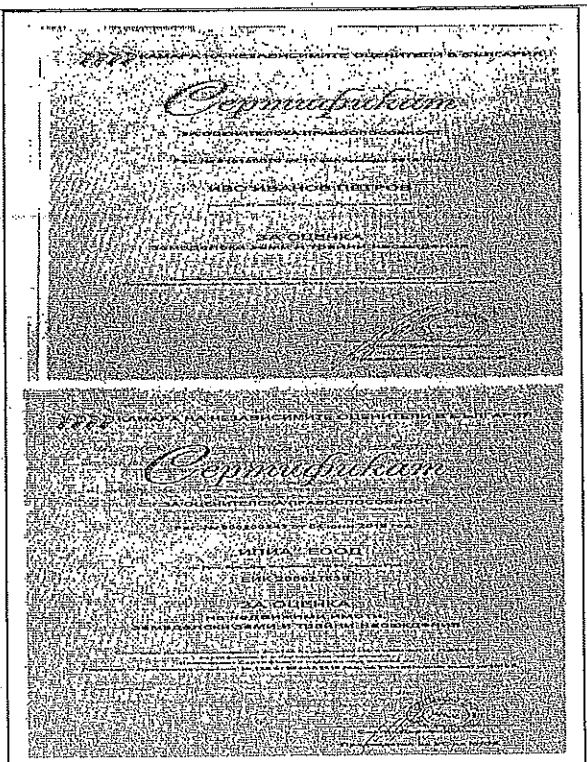
1. ПРИЛОЖЕНИЕ № I
2. декларация
3. сертификат № 9005500243/04.06.55019г. и сертификат № 810100570/10.09.55018г.

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 КНОВ № 810100570/10.09.55018г. - за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

Декларатор:

/Иво Петров/



АВАЛЮГОС	НАСМЯСТО	ПЛОЩЕ	ПЕНА
Съвременно	5700	2000	0
Информация за обявата			
Област	Кюстендил	Информация за контакт	libra_bs@abv.bg
Община	Бобошево	Държа за документи	Свободен Културен
Селски център	Слатина	Телефон за контакт	0879640338
Етаж/етажи	5/7	Категория	Земляно Свободен
Категория	Б	Други атрибути	Браца
Начин на право ползване	Друго	Закурс	не е посочено
Царска цена	2000	Искане	не е посочено
Допускат ли резултатите	не е посочено	Информация за резултатите	Информация за резултатите
Информация за резултатите	не е посочено	Информация за резултатите	Информация за резултатите
Информация за резултатите	не е посочено	Информация за резултатите	Информация за резултатите
Информация за резултатите	не е посочено	Информация за резултатите	Информация за резултатите

Информация се предоставя само за активните асансори за земя.

https://www.zeml.bg/ad/bs/abv/bg

Пазарна оценка за определена на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.91, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дулиница, с. Пиперево



Изх. № 6003003479 / 09.12.2025 г.

РНУ: 14897acf-2e34-4699-89fc-ab815dee7a4f

Искането е получено с вх. № 3733 / 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 56349.9.171

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	217,00			367.00 лв.	187.64 €

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 01.12.2025 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 367.00 лв. / 187.64 € словом: ТРИСТА ШЕСТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА И 00 СТОТИНКИ / СТО ОСЕМДЕСЕТ И СЕДЕМ ЕВРО и 64 ЕВРО ЦЕНТА

за 1/1 идеална част от него 367.00 лв. / 187.64 € словом: ТРИСТА ШЕСТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА И 00 СТОТИНКИ / СТО ОСЕМДЕСЕТ И СЕДЕМ ЕВРО и 64 ЕВРО ЦЕНТА

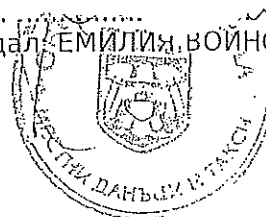
На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - прехвърлители

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. № 6003003479/09.12.2025 г., за да послужи пред РАЙОНЕН СЪД ДУПНИЦА.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДУПНИЦА , актуални към 09.12.2025 г.

Подпис:
Издава ЕМИЛИЯ ВОЙНОВ



ОБЩИНА ДУПНИЦА

Изх. № УД-2040 / 1.11.12.257

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 56349.9.171 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Пиперево, вид територия: Земеделска, с трайно предназначение на територията За селскостопански, горски, ведомствен път, с площ: 1972 кв. м, стар номер 000171, е публична общинска собственост.

ПЪРВАН ДАНГОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1018, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



стр. 2 от 2

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



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-3248855-11.12.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 56349.9.171

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: 1972 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

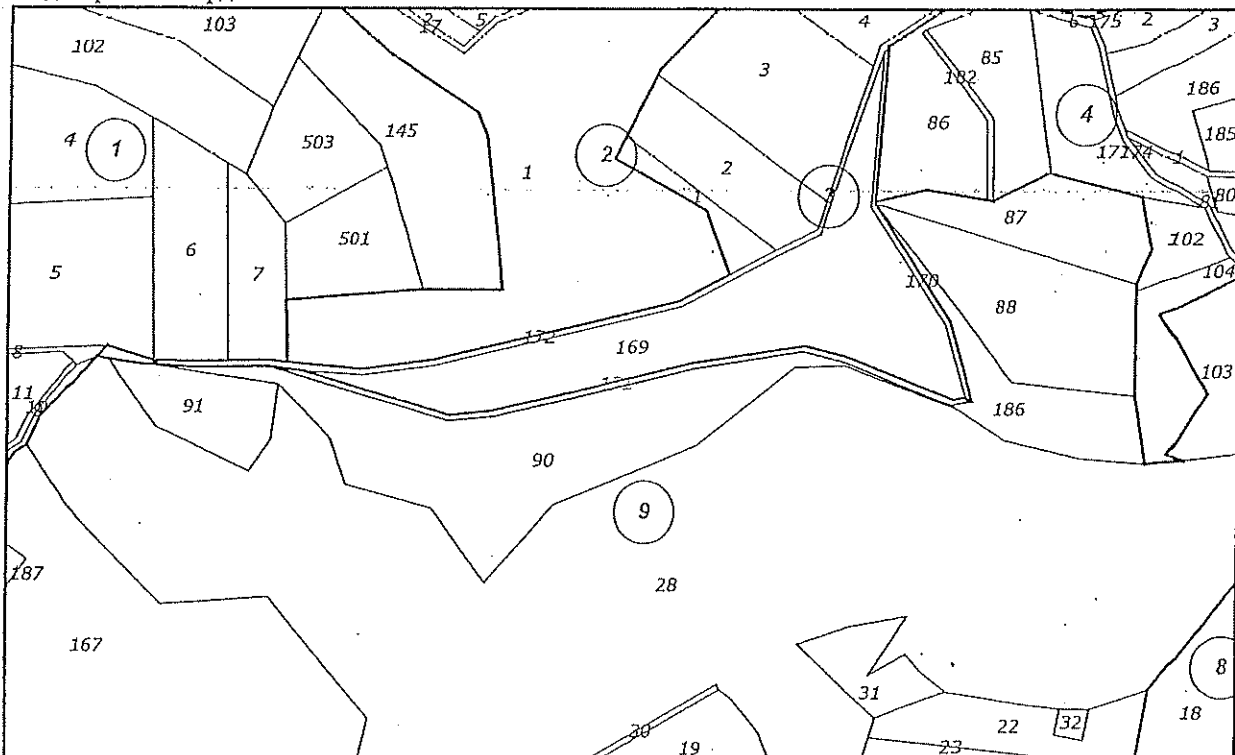
Начин на трайно ползване: За селскостопански, горски, ведомствен път

Категория на земята при неполивни условия: 0

Предишен идентификатор: 56349.0.171

Номер от предходен план: 000171

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 5000

Съседни: 56349.3.170, 56349.3.172, 56349.9.186, 56349.3.169, 56349.9.90

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-3248855-11.12.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-979557-11.12.2025 г.

Код за достъп: 6a1e3760b8fe



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусана №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG



стр. 2 от 2

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 КНОВ ipiaeood@gmail.

<u>ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД</u>	
<u>ВЪЗЛОЖИТЕЛ:</u>	„Булгартрансгаз“ ЕАД, ЕИК: 175203478, със седалище и адрес на управление: гр. София, кв. Люлин 2, бул. „Панчо Владигеров“ № 66
<u>ИЗПЪЛНИТЕЛ:</u>	„ГЛОБАЛ ГЕО“ ЕООД, ЕИК 123694595, със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора, ул. „Георги Сава Раковски“ № 144, вх. А, ап. 22
<u>ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:</u>	ИПИА ЕООД, ЕИК: 205627539, със седалище и адрес на управление: гр. Русе, бул. Фердинанд № 34, сертификат № 9005500243/ 04.06.19г.
<u>ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:</u>	Определяне на пазарна стойност на право на строеж върху част от земеделска земя
<u>ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:</u>	право на строеж върху 0.217 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.171, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП за селскостопански горски ведомствен път, площ 1.972 дка
<u>СОБСТВЕНОСТ:</u>	ОБЩИНА ДУПНИЦА
<u>ДАТА НА ОЦЕНКАТА:</u>	25.11.2025г.
<u>ВАЛИДНОСТ:</u>	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
<u>КОНФИДЕНЦИАЛНОСТ:</u>	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

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 0.217 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.171, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП за селскостопански горски ведомствен път, площ 1.972 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 0.217 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.171, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП за селскостопански горски ведомствен път, площ 1.972 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 56349.9.171, 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 ШИ/ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ:

Сравнителен подход

Базира се на пазарна информация, съдържаща данни от реално състоящи 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 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:

$ПСс = Цз \times Steg \times Kc \times Kcp$, където:

- ПСс е пазарната стойност на право на строеж;
- Цз е пазарна стойност на земята;
- Steg 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 $Kc = 0.90$ /;
- Kcp 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/;

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 обект	Имотна категория	Площ/лицо	Категория на земята	Предлагана цена/твърдя	КК - месечна обр. форм.	КК - същностна стойност	КК - гранична цена	КК - големинна	КК - качествени	КК - обща стойност	Пазарна стойност твърдя

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
СРЕДНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЛЪЗКА										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:

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

- 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

КОЕФИЦИЕНТИ 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.
56349.9.171	1707	0.217	0.90	333
Пазарна стойност на право на строеж върху Курс БНБ евро = 1.95583 лева				170

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Съобразявайки се с поставената ми от възложителя задача, отчитайки известните факти и обстоятелства, определям право на строеж върху 0.217 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.171, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП за селскостопански горски ведомствен път, площ 1.972 дка. – в размер на 333 лв. /триста тридесет и три лева/ или 170 евро /сто и седемдесет евро/.

Всички стойности са без ДДС.

Дата на доклада: 25.11.2025г.

Независим оцените,

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.

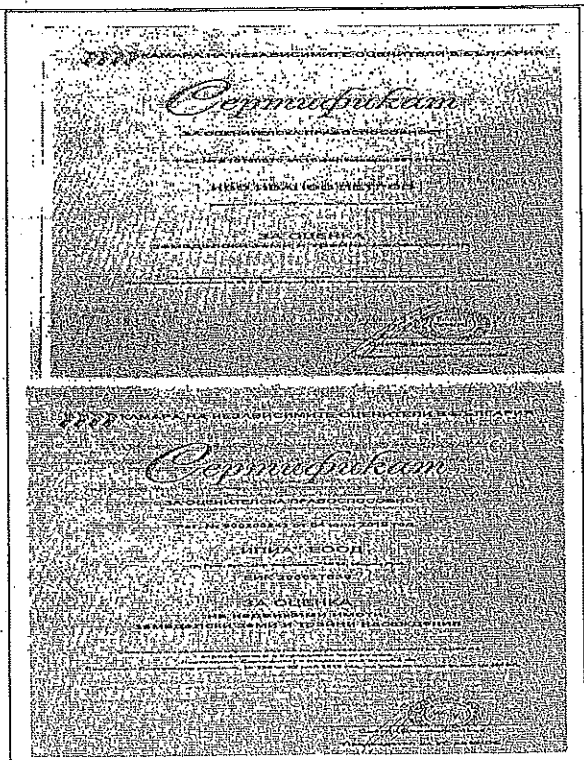
Декларация

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 Петров



ПРИЛОЖЕНИЕ ПАЗАРЕН АНАЛОГ ЗЕМЕЛНАТА ЗЕМЯ

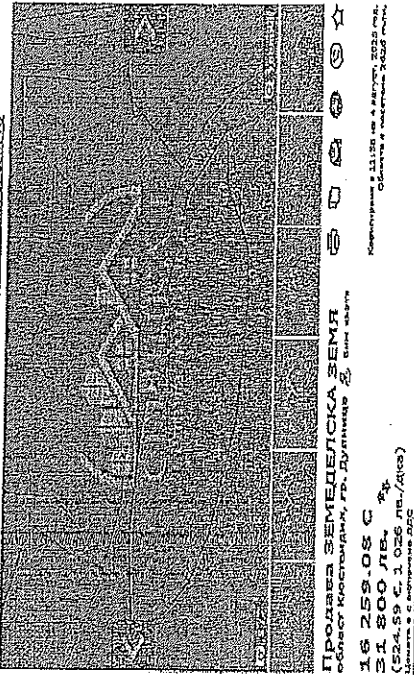
АНАЛОГ 1	НАСМЯСТО	ПЛОЩ М2	ЦЕНА
Дулища	31 000	31 800 лева	

Вид имот: ЗЕМЕЛСКА ЗЕМЯ
 Цена: 16 259.08 € / 31 800 лв.
 Област: област Кюстендил, Землище: гр. Дулища,
 Данни: Площ: 31 дка,
 Година на строителство: Ливада, кат. 6
 Допълнителна информация: Имоти Сердика 1 продава поземлени имоти в местност СТАРИЯ ДОЛ, община Дулища, обл. Кюстендил. Имотите са с обща площ от 31318 кв.м. и са гранични. 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.serdikal.bg. ID: 33048
 Продавач: Тел.: 0878485556, <http://serdikal.imot.bg>
 публикувана в 11:58 часа на 4 Август, 2025 год.
<http://www.imot.bg/oblast/170962876773-prodava-zemelna-zemla-oblast-kyustendil-gr-dulitsa/>

АНАЛОГ 2	НАСМЯСТО	ПЛОЩ М2	ЦЕНА
Дулища	5000	12 000 лева	

Вид имот: ЗЕМЕЛСКА ЗЕМЯ
 Цена: 6 135.50 € / 12 000 лв.
 Област: област Кюстендил, Землище: гр. Дулища,
 Данни: 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. Дулища. Разположен е на 900метра разстояние от барбекотата на 'Парк Рила', в посока нивите. Цена 12хил.лв.0889991841
 Продавач: Тел.: 0889991841, <http://positive.trade.imot.bg>
 Този имот се предлага само на частни лица
 публикувана в 15:03 часа на 11 Юни, 2025 год.
<http://www.imot.bg/oblast/14140223301234000-prodava-zemelna-zemla-oblast-kyustendil-gr-dulitsa/>

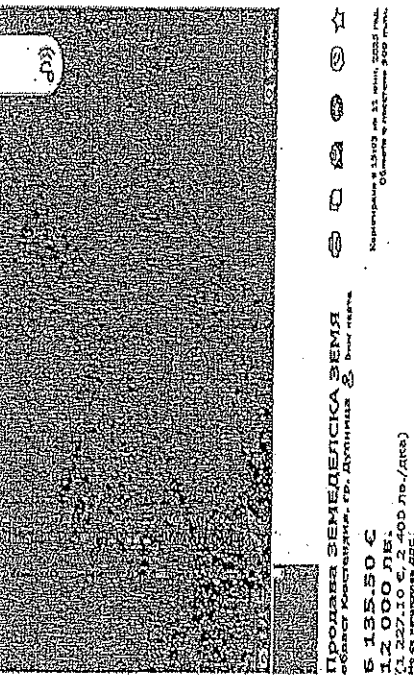
imot.bg
 Профил на честно лице
 Проверка на данни за недвижими имоти и земя
 Проверка на данни за недвижими имоти и земя
 Проверка на данни за недвижими имоти и земя



Коректорство в 11:58 часа на 4 Август, 2025 год.
 Обявяване в 11:58 часа на 4 Август, 2025 год.

Област КЮСТЕНДИЛ, гр. ДУЛИЩА
ПРОДАВА ЗЕМЕЛСКА ЗЕМЯ
 Област Кюстендил, гр. Дулища
 16 259.08 €
 31 800 лв. [7%]
 (524.59 € с 1.026 лв./лв)
 Не се начислява ДДС
 ☎ 0878485556
 Имоти Сердика 1
 Продавач: Тел.: 0878485556
 публикувана в 11:58 часа на 4 Август, 2025 год.
 Обявяване в 11:58 часа на 4 Август, 2025 год.

imot.bg
 Профил на честно лице
 Проверка на данни за недвижими имоти и земя
 Проверка на данни за недвижими имоти и земя
 Проверка на данни за недвижими имоти и земя



Коректорство в 15:03 часа на 11 Юни, 2025 год.
 Обявяване в 15:03 часа на 11 Юни, 2025 год.

Област КЮСТЕНДИЛ, гр. ДУЛИЩА
ПРОДАВА ЗЕМЕЛСКА ЗЕМЯ
 Област Кюстендил, гр. Дулища
 6 135.50 €
 12 000 лв.
 (1 227.10 € с 1.400 лв./лв)
 Не се начислява ДДС
 ☎ 0889991841
 Имоти Сердика 2
 Продавач: Тел.: 0889991841
 публикувана в 15:03 часа на 11 Юни, 2025 год.
 Обявяване в 15:03 часа на 11 Юни, 2025 год.

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.171, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дулища, с. Пиперезо



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-3250178-11.12.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 56349.9.186

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: 6552 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска

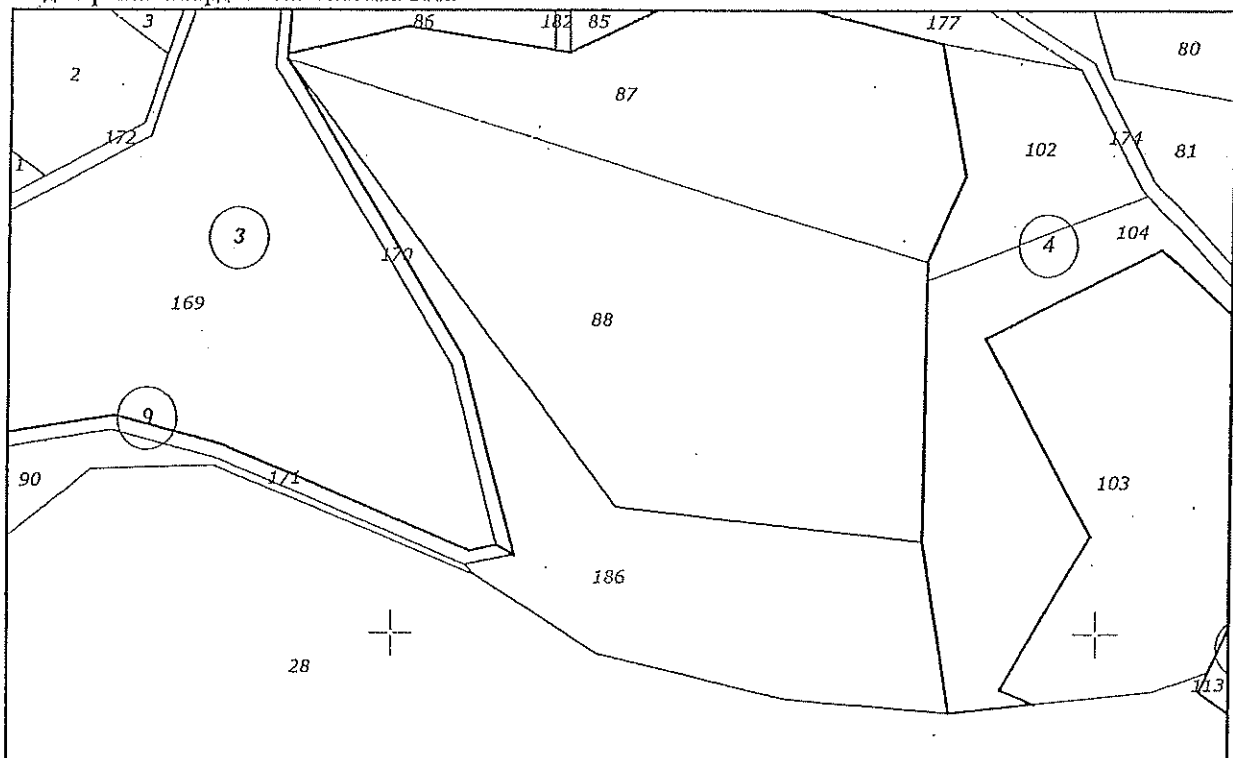
Начин на трайно ползване: Пасище

Категория на земята при неполивни условия: 0

Предишен идентификатор: 56349.0.186

Номер от предходен план: 000186

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседни: 56349.3.170, 56349.9.87, 56349.9.88, 56349.4.104, 56349.9.28, 56349.9.171, 56349.9.90

Скица №15-3250178-11.12.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-980333-11.12.2025 г.

Код за достъп: 744144d0c0d3



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №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:

Земи 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 №15-3250178-11.12.2025 г.,

издадена въз основа на.

Заявление №01-980333-11.12.2025 г.

Код за достъп: 744144d0c0d3

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
11.12.2025 10:46:01



Изх. № 6003003478 / 09.12.2025 г.
РНУ: 8998c9cc-bbeb-46e0-a4a7-be8b8cde4f56
Искането е получено с вх. № 3734 / 08.12.2025 г. от друга система.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАЊЧНА 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 56349.9.186

Дањчната оценка на правото на строеж за

Обект	ид, част	площ, кв.м.	мазе, кв.м.	таван, кв.м.	Дањ. оценка лв.	Дањ. оценка €
Производствен обект идентификатор:	1/1	34,00			57.50 лв.	29.40 €

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 01.12.2025 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 57.50 лв. / 29.40 € словом: ПЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА и 50 СТОТИНКИ / ДВАДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО и 40 ЕВРО ЦЕНТА
за 1/1 идеална част от него 57.50 лв. / 29.40 € словом: ПЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА и 50 СТОТИНКИ / ДВАДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО и 40 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 дањчна 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. № 6003003478/09.12.2025 г., за да послужи пред РАЙОНЕН СЪД ДУПНИЦА.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДУПНИЦА, актуални към 09.12.2025 г.

Подпис: ..

Издава: ЕМИЛИЯ ВОЙНОВА



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

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

ИПИА БООД, 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 0.034 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.186, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 6.552 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

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 0.034 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.186, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 6.552 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:

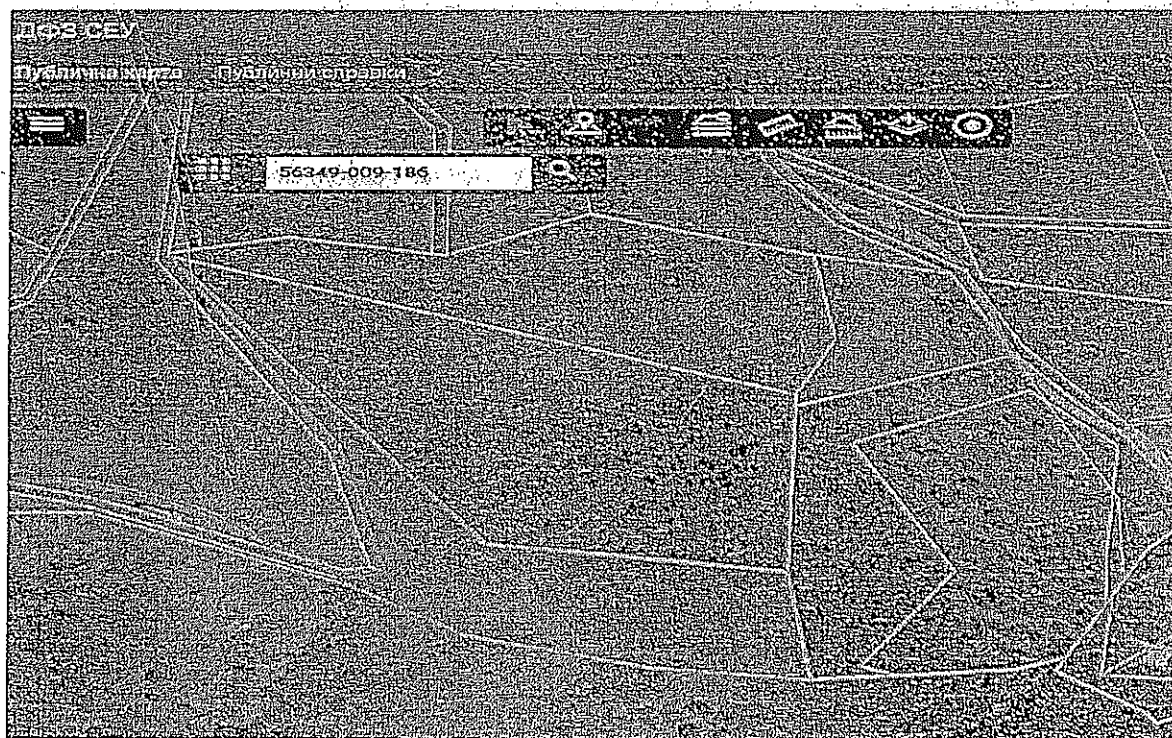
№	Вид документ
1	скица КККР

4. КОНСТАТИВНО - СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ:

4.1. ОПИСАНИЕ НЕДВИЖИМ ИМОТ:

обект на оценката е право на строеж върху 0.034 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.186, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 6.552 дка. Имотът е с НТП пасище:

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. 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:

$ПСс = Цз \times Ster \times Kc \times Kcp$, където:

- ПСс е пазарната стойност на право на строеж;
- Цз е пазарна стойност на земята;
- Ster е площта, върху която 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 $Kc = 0.90/$;
- 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/;

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)											
Анализ от №	Идентификационен номер	Площ (ка)	Категория на земята	Предвидена употреба	КК - местност	КК - облик	КК - граници	КК - големинна	КК - вид	КК - площ	Пазарна стойност (ка)

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
СРЕДНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ДКА										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:

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

- 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 на дка	Ster Право на строеж-плащ	Общ КК Право на строеж	Пазарна стойност Право на строеж-плащ
56349.9.186	1707	0.034	0.90	52
Пазарна стойност на право на строеж евро Курс БНБ Евро = 1.95583 лева				27

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

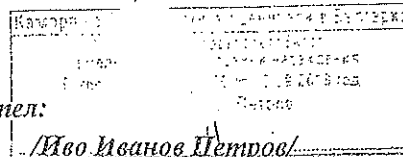
Съобразявайки се с поставената ми от възложителя задача, отчитайки известните факти и обстоятелства, определям право на строеж върху 0.034 дка от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.186, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево, вид собственост: общинска публична, вид територия: Земеделска, НТП пасище, площ 6.552 дка. – в размер на 52 лв. /петдесет и два лева/ или 27 евро /двадесет и седем евро/.

Всички стойности са без ДДС.

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.91, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперево

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

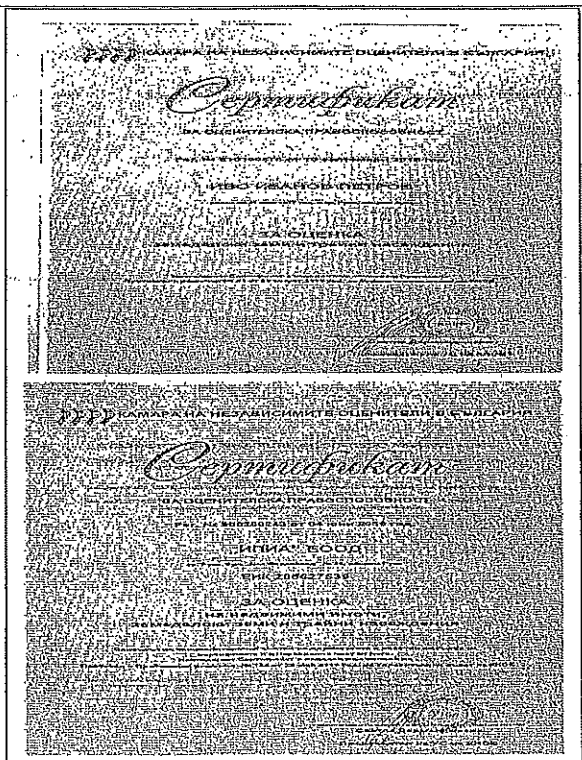
от Иво Иванов Петров,
извършил оценка на обезщетение

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:

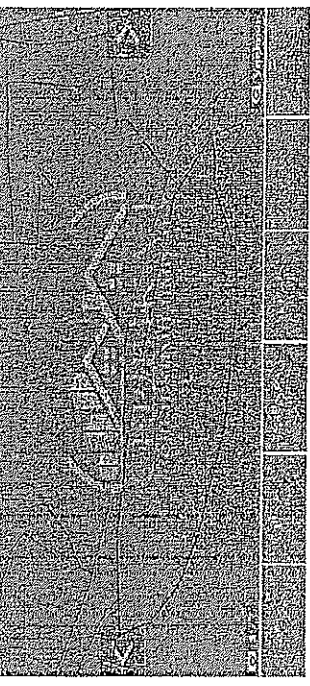
Иво Иванов Петров



БРИГОДНИЦИ | ПАЗАРЕН АВАЛОТ ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
АВАЛОТ 1 | НАСМЯСТО | 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,
 Данин: Площ: 31 дка,
 Година 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 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.serдика1.bg, ID:33048
 Продавач: Тел.:0878485556, <http://serдика1.imot.bg>
 публикувана в 11:58 часа на 4 Август, 2025 год.
<http://www.imot.bg/oblast/kjstendil/kat-zemja/oblast-kjstendil/brigoznici>

imot.bg Профил на частно лице
 КЛЮЧОВИ СЛОВА: КОПИРАНЕ НА РЕЗУЛТАТИ | РЕЗУЛТАТИ ОТ ВЪРХУ
 КЛЮЧОВИ СЛОВА: КОПИРАНЕ НА РЕЗУЛТАТИ | РЕЗУЛТАТИ ОТ ВЪРХУ

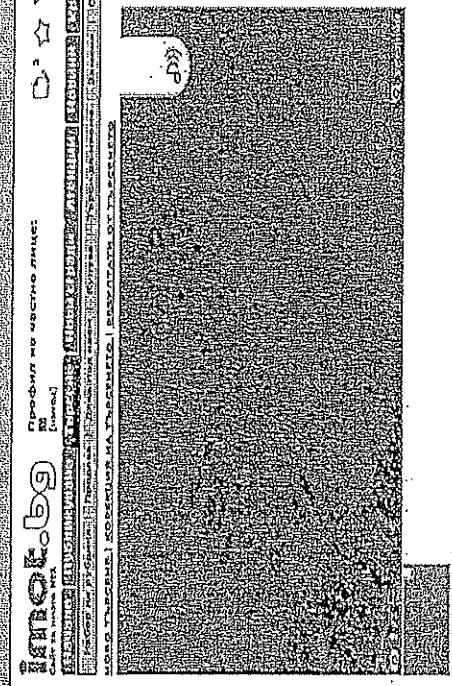


ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
 област Кюстендил, гр. Дупница
 16 259.08 €
 31 800 ЛВ. €
 (524.89 € / 1.026 лв./дка)
 Дупница в 4 километра ДАС

ОБЩИ ДАННИ ЗА ИМОТА: 748
ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
 област Кюстендил, гр. Дупница
 16 259.08 €
 31 800 ЛВ. €
 (524.89 € / 1.026 лв./дка)
 Дупница в 4 километра ДАС
 ☎ 0878485556
 Имоти Сердика 1 продава
 ЗАДАЧА ОБЛАСТ
 БЕЗПОСРЕДСТВЕНА ПОМОЩ
 ОБЛАСТ КЮСТЕНДИЛ, ГР. ДУПНИЦА
 В имотите от 2020 г.
 Имоти Сердика 1 продава

АВАЛОТ 2 | НАСМЯСТО | 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,
 Данин: 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. Дупница. Разположен е на 900метра разстояние от барбекюта на Парк Рила, в посока нивите. Цена 12.хил.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.
<http://www.imot.bg/oblast/kjstendil/kat-zemja/oblast-kjstendil/avalo2>



ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
 област Кюстендил, гр. Дупница
 6 135.50 €
 12 000 ЛВ. €
 (1 237.10 € / 2 400 лв./дка)
 Дупница в 2022 г.

ОБЩИ ДАННИ ЗА ИМОТА: 748
ПРОДАВА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ
 област Кюстендил, гр. Дупница
 6 135.50 €
 12 000 ЛВ. €
 (1 237.10 € / 2 400 лв./дка)
 Дупница в 2022 г.
 ☎ 0889991841
 Имоти Сердика 1 продава
 ЗАДАЧА ОБЛАСТ
 БЕЗПОСРЕДСТВЕНА ПОМОЩ
 ОБЛАСТ КЮСТЕНДИЛ, ГР. ДУПНИЦА
 В имотите от 2022 г.
 Имоти Сердика 1 продава

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.91, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дупница, с. Пиперезо

АНАЛОГ 3	НАСМЯСТО	ПЛЮС М2	ПВНА
Статино	57/00		2000 лева/лха
Информация за обекта			
Област	Костаново	Идентификатор за регион	
Община	Бобошево	Име за контакт	
Срединен	Спално	Силициум/железо	
Площ (лха)	57	Телефон за контакт	
Характеристики	2	Земли Северозапад	
Противопожарна безопасност	Друго	Вреца	
Цел на сделка	2000	Не е посочено	
Договор с недвижен имот	Не е посочено	Не е посочено	
Импозитивен данък на имот	Не е посочено	Информация се предоставя само за актуалните агенции за земя.	
До импот	Не е посочено		

<https://www.zemni.bg/ad/search.php>

Пазарна оценка за определяне на право на строеж върху част от Поземлен имот с идентификатор 56349.9.91, с адрес: обл. Кюстендил, общ. Дулинца, с. Пиперево