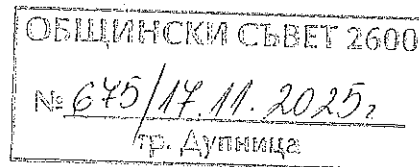


ОБЩИНА ДУПНИЦА

Изх. № 61-00-303, 17.11.25г.

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ДУПНИЦА



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА ОТ ПЪРВАН ДАНГОВ - КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА

Относно Процедура за доброволно прилагане на действащ подробен устройствен план за частта на общината, а именно 2 кв.м., представляващ придаваема част към Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII - 152, квартал 9 по регулационния план на село Кременик, община Дупница, област Кюстендил.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Общинска администрация Дупница е постъпило Заявление с вх. № 94-В-821/11.08.2025 г. от Виолета Костадинова Аспарухова за закупуване на 2 кв.м., представляващи придаваема част към урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII - 152 /тринадесети, образуван от имот сто петдесет и две/, квартал: 9 /девети/ по регулационния план на село Кременик, с урегулирана площ на целия имот: 796кв. м. /седемстотин деветдесет и шест квадратни метра/, с улична регулация, утвърдена със Заповед № 903/27.06. 1985 год. на Председател на Общински народен съвет - гр.Станке Димитров, актувани с Акт за частна общинска собственост №6267/19.08.2025 год., вписан в Служба по вписванията под вх.рег.№3567/23.09.2025 год., Акт №163, том 13, дело №1310. Заявителката е собственик на част от ПИ с планоснимачен №152, включен в урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII - 152 /тринадесети, образуван от имот сто петдесет и две/, квартал: 9 /девети/ по регулационния план на село Кременик, съгласно Нотариален акт № 149, том 1, рег. № 1153, дело №136 от 2025 год., вписан в Служба по вписванията под вх. рег.№948 от 31.03.2025 год., Акт №62, том 4, дело №574.

Съгласно § 8, ал.1 от Преходните разпоредби /ПР/ на Закона за устройство на територията /ЗУТ/, след изтичане на сроковете по § 6, ал.2 и 4 отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове за изравняване на частите в образувани съсобствени дворищнорегулационни парцели и за заемане на придадени поземлени имоти или части от поземлени имоти се прекратява, какъвто е и конкретния случай. Същевременно § 8, ал. 2, т.1 от Преходните разпоредби на ЗУТ, дава възможност собствениците на поземлени имоти по ал. 1 да приложат влезлите в сила неприложени дворищнорегулационни планове с договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма, като договорите с държавата или с общината по ал. 2, т.1 се сключват във формата, при условията и реда на чл. 15, ал. 4 и 5 – в този смисъл § 8, ал. 3 от ПР на ЗУТ.

Имотът не е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Дупница за 2025 г., в част III, т.Б “Имоти, които Община Дупница има намерение да продаде”.

Изготвената от експерт-оценител на недвижими имоти пазарна оценка на 2/796 ид.ч. /две от седемстотин деветдесет и шест идеални части/ от урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII - 152 /тринадесети, образуван от имот сто петдесет и две/, квартал: 9 /девети/ по регулационния план на село Кременик, Община Дупница, е в размер на 78. 56 лв. /седемдесет и осем лева петдесет и шест стотинки/ без ДДС или 40. 17 € /четиридесет евро и седемнадесет евро цента/ без ДДС.

Данъчната оценка на описаната част от имота е 5, 00 лв. /пет лева/ или 2. 56 € /две евро петдесет и шест евро цента/, съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.3, ал.2 от Приложение

№ 2 към ДОПК, с изх. №6003002106/18.08.2025 год., издадено от отдел "МТД" при Община Дупница.

Предвид гореизложеното и на основание § 8, ал.2, т.1 и ал.3 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията, във връзка с чл.21, ал.1, т.8, т.11 и т.12, чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.8,ал.1, чл. 35, ал.4, т. 2 и чл. 41, ал.2, от Закона за общинската собственост, чл.59, ал.1, т.3 и ал.3, и чл.60 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество /приета с Решение №8/31.01.2008 год. на Общински съвет Дупница/, предлагам следното:

Проект:

РЕШЕНИЕ

1. Общински съвет Дупница допълва Програмата за управление и разпореждане с имотите общинска собственост в Община Дупница за 2025 год. в част III, т.Б: "Имоти, които Община Дупница има намерение да продаде", със следния имот: 2/796 ид.ч. /две от седемстотин деветдесет и шест идеални части/ от урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII - 152 /тринадесети, образуван от имот сто петдесет и две/, квартал: 9 /девети/ по регулационния план на село Кременик, с урегулирана площ на целия имот: 796кв. м. /седемстотин деветдесет и шест квадратни метра/, с улична регулация, утвърдена със Заповед № 903/27.06. 1985 год. на Председател на Общински народен съвет - гр.Станке Димитров.

2. Общински съвет Дупница дава разрешение за осъществяване на процедура за доброволно прилагане на действащ подробен устройствен план за частта на общината, а именно: 2 кв.м., представляващи придаваема част към УПИ, представляващ парцел урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII - 152 /тринадесети, образуван от имот сто петдесет и две/, квартал: 9 /девети/ по регулационния план на село Кременик, с урегулирана площ на целия имот: 796кв. м. /седемстотин деветдесет и шест квадратни метра/, с улична регулация, утвърдена със Заповед № 903/27.06. 1985 год. на Председател на Общински народен съвет - гр.Станке Димитров, актувани с Акт за частна общинска собственост №6267/19.08.2025 год., вписан в Служба по вписванията под вх.рег.№3567/23.09.2025 год., Акт №163, том 13, дело №1310.

3.Общински съвет – Дупница утвърждава пазарна оценка за имота, описан в т.2, изготвена от лице със сертификат за оценителска правоспособност, и определя пазарна цена в размер на 78. 56 лв. /седемдесет и осем лева петдесет и шест стотинки/ без ДДС или 40. 17 € /четиридесет евро и седемнадесет евро цента/ без ДДС.

4. Възлага на Кмета на община Дупница да издаде заповед и сключи договор за прехвърляне правото на собственост по реда на Закона за устройство на територията, като община Дупница прехвърли собствеността на описания в т. 2 имот на собственичката Виолета Костадинова Аспарухова.

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

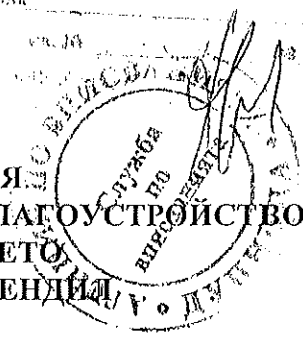
ВНОСИТЕЛ:
ПЪРВАН ДАНГОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА



163 3567 23-09-2025
1310



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



УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Първан Дангов
(име и фамилия)

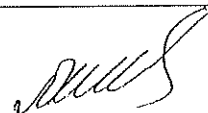


Вписване по ЗС/ПВ
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
(име и фамилия)

А К Т № 6267
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър II
Досие 6267

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	19.08.2025 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.56 от Закона за общинската собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	2/796 ид.ч. /две от седемстотин деветдесет и шест идеални части/ от урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII - 152 /тринадесети, образуван от имот сто петдесет и две/, квартал: 9 /девети/ по регулационния план на село Кременик, с урегулирана площ на целия имот: 796кв. м. /седемстотин деветдесет и шест квадратни метра/, с улична регулация, утвърдена със Заповед № 903/27.06. 1985 год. на Продължава в забележки:
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област с административен център Кюстендил, Община Дупница, село Кременик, Урегулиран поземлен имот/УПИ/ XIII-152, квартал 9 по регулационния план на село Кременик
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Улица с осови точки 46-49, Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIV-154, Край на регулация, Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XII-152

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	5. 00 лв. /пет лева/
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	
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 Караджова - началник отдел "ОС и ТД"	 (ПОДПИС)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ Към графа 3. Вид и описание на имота Председател на Общински народен съвет - гр.Станке Димитров.	

Д О К Л А Д

За определяне на пазарна стойност

О Б Е К Т

НЕДВИЖИМ ИМОТ – 2/796 ИД.ЧАСТИ ОТ
УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ XIII-152,
КВАРТАЛ 9 ПО ПЛАНА НА С.КРЕМЕНИК, ОБЩИНА
ДУПНИЦА

С О Б С Т В Е Н И К

ОБЩИНА ДУПНИЦА

**ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА
НЕДВИЖИМ ИМОТ**

**УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ XIII-152, КВАРТАЛ 9,
ПО ПЛАНА НА С.КРЕМЕНИК, ОБЩИНА ДУПНИЦА,
С УРЕГУЛИРАНА ПЛОЩ 796 КВ.М, ОТ КОИТО 2/796 ИД.ЧАСТИ –
ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА ДУПНИЦА**

М. Ноември, 2025 год.

СЪДЪРЖАНИЕ:

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

I. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Предмет на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на обект:

Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII-152, квартал 9, по действащия регулационен план на с.Кременик, Община Дупница, област Кюстендил, с урегулирана площ 796 м², с улична регулация, утвърдена със Заповед №903/27.06.1985 год. на Председателя на Общински народен съвет Станке Димитров, записан на: ½ на Радка Александрова Петрова; 1/10 на Велко Александров; 1/10 на Денка Чакова; 1/10 Невена Авджийска; 1/10 Венка Петрова, Виолета Аспарухова и Галина Костадинова; 1/10 Цанка Темелакиева, Борислав Борисов и Николай Борисов; и 2/796 ид.части – частна общинска собственост на Община Дупница.

Предмет на настоящата оценка са 2/796 ид.части от описания урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост на Община Дупница.

2. Възложител
ОБЩИНА ДУПНИЦА

3. Изпълнител

Инж.НадяЙорданова Великова – сертификат за оценителска правоспособност рег.№100101621/14.12.2009 год.

4. Цел на оценката

Определяне пазарната стойност на недвижимия имот, във връзка с бъдещата сделка, чрез прекратяване на съсобственост.

5. Стандарт на стойността

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването да отговаря на стандарта на “Справедливата пазарна стойност” в съответствие със Закона за независимите оценители – стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти. Това предполага най-вероятната цена, за която даден актив може да бъде продаден на конкурентен пазар при всички изискуеми се условия за целта, а именно: продавачът и купувачът действат съзнателно; добра осведоменост; приоритет на собствените интереси; липса на каквато и да е принуда.

6. Срок на валидност на оценката

Оценката е с ограничен срок на валидност – шест месеца, считано от датата на доклада, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени - ако се окажат същите.

7. Използвани методи на оценка
Метод на сравнителните продажби

8. Дата на оценката

М. Ноември, 2025год.

9. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценявания обект, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент, за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ.
- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.
- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ и не противоречи на Международните стандарти за оценяване.
- Оценката е възложена и изготвена единствено за посочената цел, поради което не може да бъде използвана за друга цел, различна от първоначалната. Изразеното в оценителския доклад становище за стойност не е задължително за Възложителя/ Потребителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни.

II. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. Правно състояние на обекта.

Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII-152, квартал 9, по действащия регулационен план на с.Кременик, Община Дупница, област Кюстендил, с урегулирана площ 796 м², с улична регулация, утвърдена със Заповед №903/27.06.1985 год. на Председателя на Общински народен съвет Станке Димитров, е записан на:

- Част от имот пл.№152 - ½ на Радка Александрова Петрова; 1/10 на Велко Александров; 1/10 на Денка Чакова; 1/10 Невена Авджийска; 1/10 Венка Петрова, Виолета Аспарухова и Галина Костадинова; 1/10 Цанка Темелакиева, Борислав Борисов и Николай Борисов ;
- Част от общинско с площ 2 м² – частна общинска собственост на Община Дупница.

Предмет на настоящата оценка са 2/796 ид.части от описания урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост на Община Дупница, съгласно Акт за частна общинска собственост на Община Дупница №6267/19.08.2025 год., вписан в Служба по вписванията.

Върху обекта няма учредени ипотeki и други вещни права.

По-горе изброените данни са предоставени от собственика на имота и са приети за достоверни. Настоящото тълкувание на правното състояние на обекта не представлява изчерпателен ПРАВЕН АНАЛИЗ и важи само за нуждите на оценката.

Заклучение

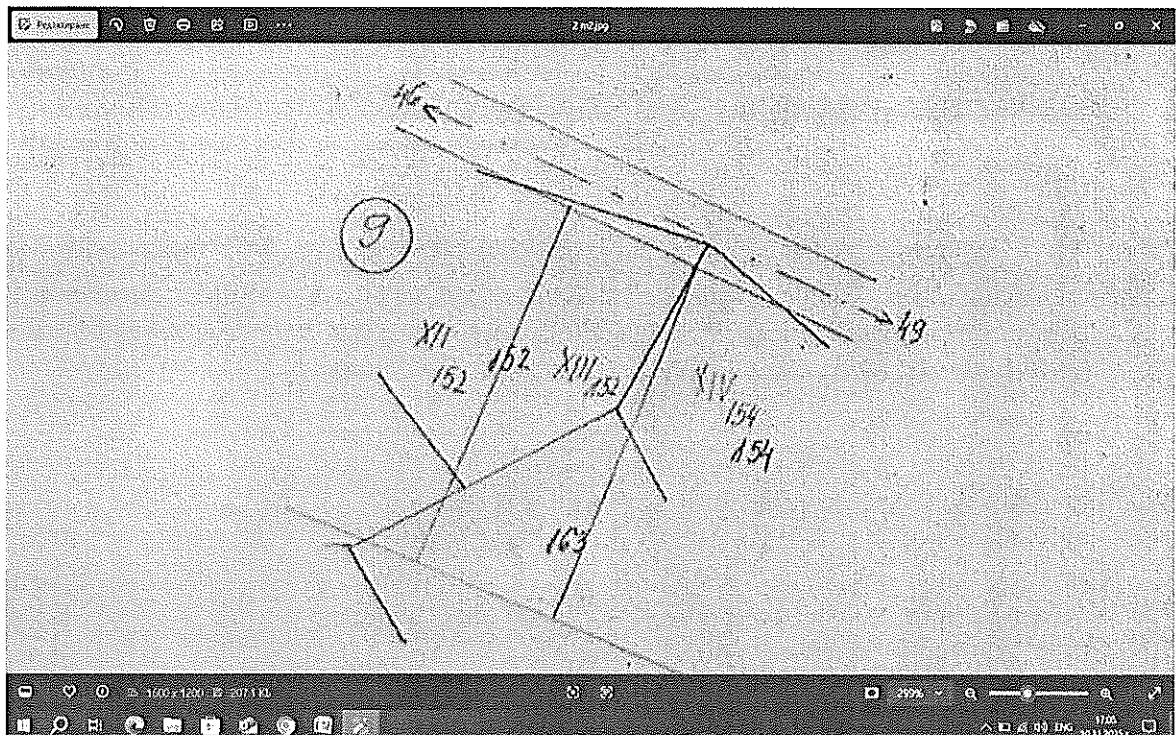
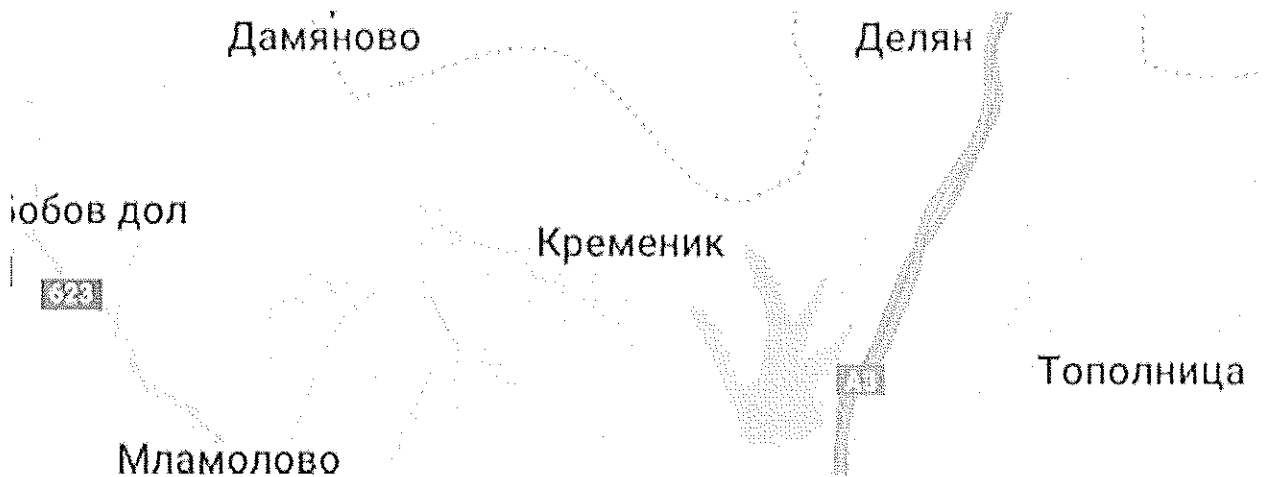
ИМОТЪТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ: 2/796 ид.части от Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII-152, квартал 9, по действащия регулационен план на с.Кременик, Община Дупница, област Кюстендил, с урегулирана площ 796 м², с улична регулация, утвърдена със Заповед №903/27.06.1985 год. на Председателя на Общински народен съвет Станке Димитров, е частна общинска собственост на Община Дупница.

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

2. Местоположение

Оценяваният недвижим имот, представляващ: Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII-152, квартал 9, по действащия регулационен план на с.Кременик, Община Дупница, област Кюстендил, с урегулирана площ 796 м², с улична регулация, утвърдена със Заповед №903/27.06.1985 год. на Председателя на Общински народен съвет Станке Димитров, е разположен в урбанизираната територия на село Кременик.

Кременик е село в Западна България. То се намира в община Дупница, област Кюстендил. Разположено е на 720 м надморска височина. В югоизточния край на селото започва един от ръкавите на язовир Дяково. През последните няколко десетилетия около 50 къщи бяха преустроени или построени наново като вили на граждани предимно от Дупница, Кюстендил, Перник и София, което го превръща във все по-оживено място за почивка и отдих.



3. Характеристики на имота

- Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII-152, квартал 9, по действащия регулационен план на с.Кременик, Община Дупница, област Кюстендил, с улична регулация, утвърдена със Заповед №903/27.06.1985 год. на Председателя на Общински народен съвет Станке Димитров – площ 796 м²;
- Площ на частта на Община Дупница – 2/796 ид.части;
- Съседни на имота – улица с о.т.46-49; УПИ XIV-154; край на регулация; УПИ XII-152;
- Имотът не съдържа сгради.

4. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

При изготвяне на оценката са използвани документите, предоставени от възложителя:

Определените стойности не поставят ограничение в използването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.

Доколкото настоящата оценка е валидна към момента на нейното съставяне и към законовата структура към този период, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността на сегашното оценяване да се счита за срок от шест месеца от датата на изготвянето, след което сега установените цени следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ.21, АЛ.1 ОТ ЗНО ОЦЕНИТЕЛЯТ ДЕКЛАРИРА, ЧЕ:

1.НЕ Е СВЪРЗАНО ЛИЦЕ С ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ ПО СМИСЪЛА НА § 1, Т. 3 ОТ ДАНЪЧНО ОСИГУРИТЕЛНИЯ ПРОЦЕСУАЛЕН КОДЕКС;

2.НЕ Е СВЪРЗАНО ЛИЦЕ СЪС СОБСТВЕНИКА ИЛИ ПОЛЗВАТЕЛЯ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА ПО СМИСЪЛА НА § 1, Т. 3 ОТ ДАНЪЧНО-ОСИГУРИТЕЛНИЯ ПРОЦЕСУАЛЕН КОДЕКС;

3.ТОЙ ИЛИ СВЪРЗАНО С НЕГО ЛИЦЕ ПО СМИСЪЛА НА § 1, Т. 3 ОТ ДАНЪЧНО-ОСИГУРИТЕЛНИЯ ПРОЦЕСУАЛЕН КОДЕКС НЯМА ИМУЩЕСТВЕН ИЛИ ДРУГ ИНТЕРЕС, СВЪРЗАН С ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА;

4.КЪМ МОМЕНТА НА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА НЯМА ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СОБСТВЕНИКА ИЛИ ПОЛЗВАТЕЛЯ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА ИЛИ КЪМ ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ НА ОЦЕНКАТА.

5. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

Методът на сравнителната стойност се прилага при оценката на земята и се базира на информация за действително извършени продажби или оферти за продажби на подобни имоти, с характеристики близки до тези на оценявания имот като: големина на парцела, степен на застрояване, местоположение, степен на изграденост на елементите на комплексното обществено обслужване, инженерна инфраструктура, степен на транспортна достъпност, екологични условия, привлекателност на населеното място и района.

Сравнителен метод

При метода на сравнителните продажби се прави оценка чрез пряко сравнение. Същността на метода на пазарните аналози се основава на използването на информация за извършени сделки. Прилагането на метода е свързано с достъп до информация за подобни обекти със сравними характеристики.

При определяне на пазарна стойност по метода на пазарните аналози са взети като съществени следните фактори:

1. Предназначение на сравняваните обекти
2. Местоположение на обекта спрямо сравняваните обекти
3. Време на осъществяване на сделките
4. Възраст на сравняваните обекти
5. Начин на строителство
6. Специфични сходни фактори, влияещи на еталонните обекти

Разликите в сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект са коригирани съответно според по-добрите и по-слабите характеристики на обектите с коефициенти, отразяващи степента на качествените и количествените отклонения от сравнявания обект.

След извършеното сравнение на обектите е извършена корекция с цел изчисляване на коригирана цена на 1м2 за съответния обект по отношение на сравнявания.
Основната формула на метода на сравнителните продажби е:

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

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

№	Аналог
1	<p>Продава ПАРЦЕЛ област Кюстендил, с. Кременик 32 211.39 € 63 000 лв. (64.42 €, 126 лв./m2) Не се начислява ДДС Площ: 500 m2 Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА Описание на имота: Агенция за Недвижими Имоти' Positive Trade' продава поземлен имот с площ от 500м2 в с.Кременик ,общ Дупница.Земята е категория 4,за труд и отдих.Имота е разположен на 50метра от Язовир Дяково.Разполага с партиди за ток и вода.Цена 63хил.лв.</p>
2	<p>Продава ПАРЦЕЛ област Кюстендил, с. Дяково 16 361.34 € 32 000 лв. (42.95 €, 84 лв./m2) Не се начислява ДДС Площ: 380 m2 Регулация:ДА Ток:ДА Вода:ДА Описание на имота: Агенция за Недвижими Имоти'Positive Trade' продава парцел с площ от 380м2,ведно със съществуващата в него разрушена жилищна сграда в с.Дяково общ Дупница.Имота е с лице на асфалтов път и лека денивелация. В нот.акт и скицата присъства жилищна сграда, но е за събаряне.Цена 32хил.лв.</p>

3	<p>Продава ПАРЦЕЛ област Кюстендил, с. Дяково 59 000 € 115 393.97 лв. (30 €, 58.67 лв./m²) Не се начислява ДДС Площ: 1980 m² Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: ДА Описание на имота: Поддържан просторен имот граничещ с река и плодна градина. Ограден с възможност за застрояване. Намира се в с. Дяково. Имотът е с площ 1980 кв. м. Голямо лице на асфалтов път и лесен достъп. Лека денивиляция на входа - подходяща за разнообразни архитектурни решения. Разполага с много плододавачи дръвчета, основно сини сливи, ябълки, дюли и череши. Налична вода, ток на улицата. Възможност за строителство. Имота граничи с реката която минава през селото.</p>
4	<p>Продава ПАРЦЕЛ област Кюстендил, с. Тополница 32 000 € 62 586.56 лв. (40 €, 78.23 лв./m²) Площ: 800 m² Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА Описание на имота: Хубав квадратен парцел на най-екологичното място в България, близо до горички, язовир и магистрала, има регулация, ограден с лице на пътя около 20 м, асфалтов път до магистралата, преди парцела около 50 м е с чакъл. В парцела има действащ кладенец, овошки и голям орех.</p>

Метод на пазарните сравнения за определяне стойността на земята

№	Местоположение	Офертна цена	Площ	Цена на 1 кв.м	Корекционен коеф. за местоположение	Корекционен коеф. за състояние	Корекционен коеф. за регулация и площ	Коригирана стойност
		/EUR/	/кв.м/	EUR/кв.м				EUR/кв.м
1	Аналог 1	32 211	500	64,42	1,00	0,80	0,90	46,38
2	Аналог 2	16 361	380	43,06	1,00	0,90	0,90	34,87
3	Аналог 3	59 000	1 980	29,80	1,00	1,00	1,00	29,80
4	Аналог 4	32 000	800	40,00	1,00	0,90	0,90	32,40

1	<i>СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - сума</i>	35,86	€/кв.м
2	<i>Курс на БНБ - лев/евро</i>	1,95583	лв/€
3	<i>Площ дворно място</i>	796	кв.м
4	<i>Корекция за застроеност на парцела</i>	1,00	незастроен
5	<i>Корекция за съсобственост</i>	0,70	
6	<i>Корекция за пазарна реализация</i>	0,80	
7	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА	15 986,80	€
		31 267,47	Лв.

Определена по метода на пазарните сравнения, пазарната стойност на земята на: Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII-152, квартал 9, по действащия регулационен план на с.Кременик, Община Дупница, област Кюстендил, с урегулирана площ 796 м2, с улична регулация, утвърдена със Заповед №903/27.06.1985 год. на Председателя на Общински народен съвет Станке Димитров, възлиза на:

31 267 лв. / 15 986,80 €

6. ОЦЕНКА – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

6.1. Дефиниция за пазарна стойност:

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност *не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач*, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност *водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.*

За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност“ не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

6.2. База на стойността: Реални стойности.

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

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

Окончателна пазарна стойност

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Тегловен коэффициент
1	Сравнителна стойност	31 267,47	15 986,80	1
	Пазарна стойност	31267,47	15986,80	1,0

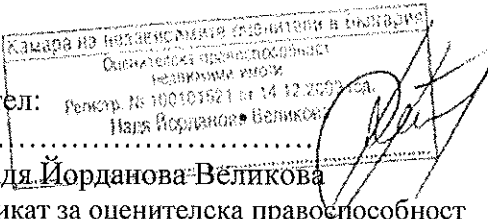
МЕТОД	Стойност в лева	Стойност в EUR	Фиксинг на БНБ
Пазарна стойност на имота	31 267,47	15986,80	1,95583
Пазарна стойност на 2/796 ид. части	78,56	40,17	1,95583

Определената по този начин крайна оценка на:

2/796 ид.части от Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII-152, квартал 9, по действащия регулационен план на с.Кременик, Община Дупница, област Кюстендил, с урегулирана площ 796 м2, с улична регулация, утвърдена със Заповед №903/27.06.1985 год. на Председателя на Общински народен съвет Станке Димитров – частна общинска собственост на Община Дупница, е:

78,56 лв. / 40,17 EUR

Становището е формирано в следствие на прилагането на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО и е резултат от цялостния процес на оценяването.

Оценител: 
инж.Надя Йорданова-Великова
Сертификат за оценителска правоспособност
рег.№100101621/14.12.2009 год.
м.ноември, 2025 год.

ПРИЛОЖЕНИЯ

