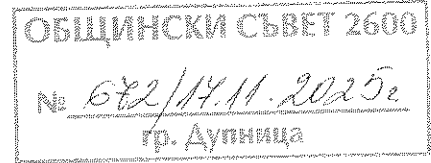


# ОБЩИНА ДУПНИЦА

Изх. № 61.00.292/14.11.25г.

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ДУПНИЦА



## ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

### ОТ ПЪРВАН ДАНГОВ - КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА

ОТНОСНО: Продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена в имота сграда, находяща се в поземлен имот с идентификатор 65245.2.690 по КК на село Самораново

#### УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Дупница е постъпило заявление от Иван Борисов Стоилов, с което същият е изразил желание да закупи общински недвижим имот, представляващ: поземлен имот с идентификатор 65245.2.690 /земище шестдесет и пет хиляди двеста четиридесет и пет, кадастрален район втори, имот шестстотин и деветдесет/, село Самораново, община Дупница, област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед 300-5-61/05.08.2004 година на Изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес на поземления имот: с.Самораново, улица "Марков камък" №16, с площ на имота: 614 кв.м. /шестстотин и четиринадесет квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до10м) /десет метра/, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 588 /петстотин осемдесет и осем/ - частна общинска собственост по Акт за общинска собственост № 1285/18.03.2004г., вписан в Служба по вписванията под № 97, том IV, вх. рег.№ 996 от 27.04.2004 год.

Иван Борисов Стоилов е собственик на сграда с идентификатор 65245.2.690.1 по кадастралната карта на гр.Дупница, съгласно Нотариален акт №187, том I, дело № 413/1996 год. за дарение на недвижим имот.

Съгласно Становище от 22.10.2025 год. на Гл.архитект на Община Дупница сграда на основно застрояване с жилищно предназначение, с идентификатор 65245.2.690.1 свободно разположена в имота, е законно изградена.

Изготвената от експерт-оценител на недвижими имоти пазарна оценка на поземлен имот с идентификатор 65245.2.690 по кадастралната карта на гр.Дупница, с площ: 588 кв.м., е в размер на 28 277 лв. /двадесет и осем хиляди двеста седемдесет и седем лева/ без ДДС или 14 457.80 € / четиринадесет хиляди четиристотин петдесет и седем евро и осемдесет цента/ без ДДС.

Данъчната оценка на описания по - горе имот е в размер на 2 640.20 лв. / две хиляди шестстотин и четиридесет лева и двадесет стотинки/ или 1 349.91 € / хиляда триста четиридесет и девет евро и деветдесет и един цент/ съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК, с изх. № 6003002980/29.10.2025 год., издадено от отдел "МТД" при Община Дупница

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".

На основание чл.21, ал.1, т.8 и т.12 във връзка с чл.27, ал.4 и ал.5 и чл. 52, ал.5, т.1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.8, ал.9 и чл.35, ал.3 и чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост, и чл.50, ал.1 и ал.2 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: поземлен имот с идентификатор 65245.2.690 /землище шестдесет и пет хиляди двеста четиридесет и пет, кадастрален район втори, имот шестстотин и деветдесет/, село Самораново, община Дупница, област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед 300-5-61/05.08.2004 година на Изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес на поземления имот: с.Самораново, улица "Марков камък" №16, с площ на имота: 614 кв.м. /шестстотин и четиринадесет квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до10м) /десет метра/, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 588 /петстотин осемдесет и осем/ - частна общинска собственост по Акт за общинска собственост № 1285/18.03.2004г., вписан в Служба по вписванията под № 97, том IV, вх. рег.№ 996 от 27.04.2004 год.

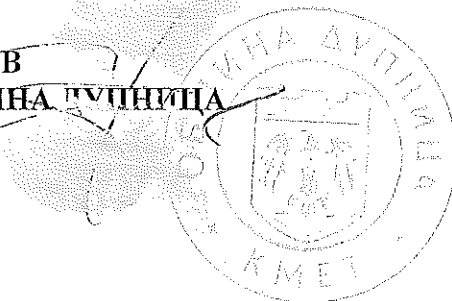
2. Общински съвет Дупница взема решение за продажба на поземлен имот с идентификатор 65245.2.690 /землище шестдесет и пет хиляди двеста четиридесет и пет, кадастрален район втори, имот шестстотин и деветдесет/, село Самораново, община Дупница, област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед 300-5-61/05.08.2004 година на Изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед, с

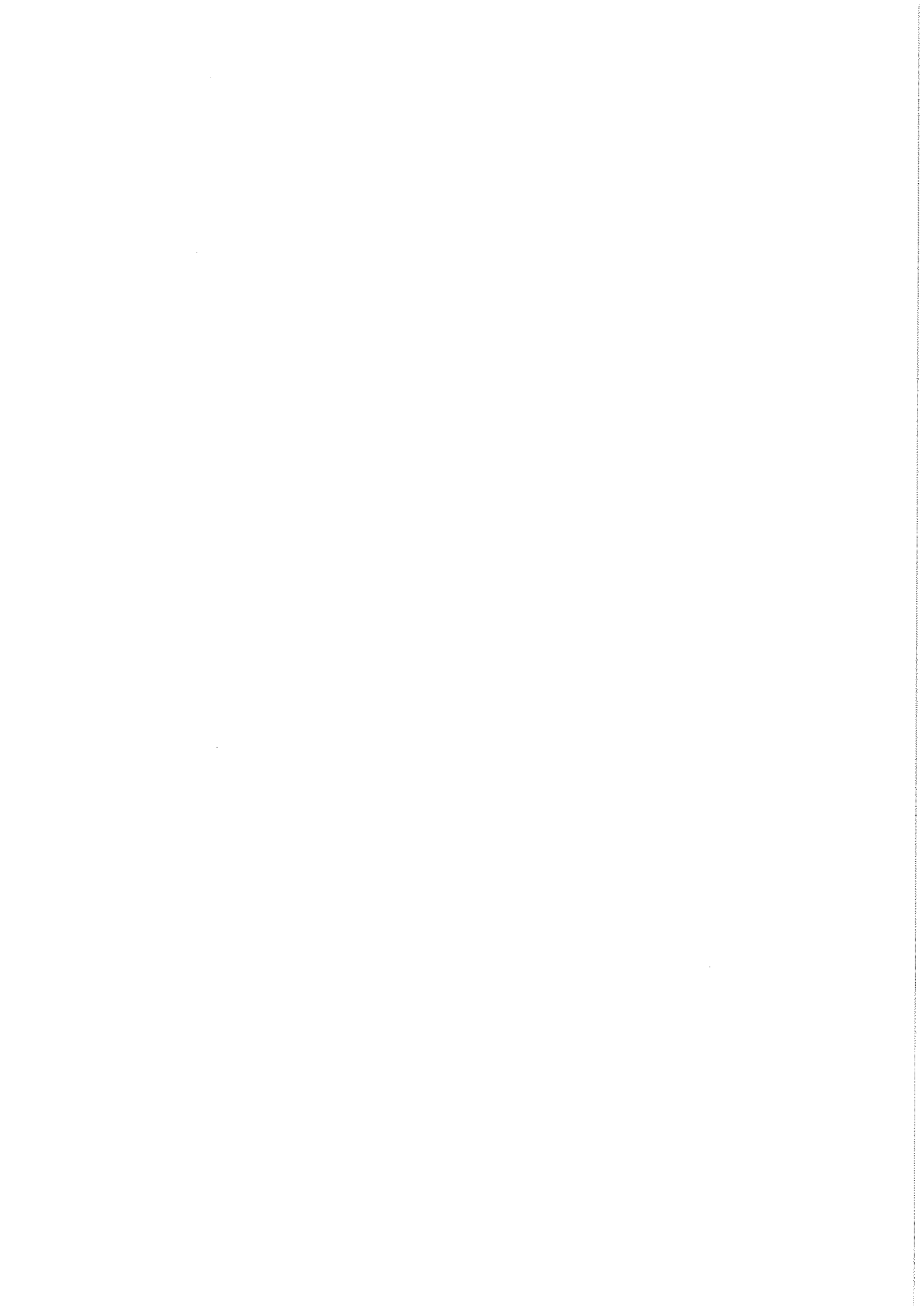
адрес на поземления имот: с.Самораново, улица "Марков камък" №16, с площ наймота: 614 кв.м. /шестстотини четиринадесет квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до10м) /десет метра/, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 588 /петстотин осемдесет и осем/ - частна общинска собственост по Акт за общинска собственост № 1285/ 18.03.2004г., вписан в Служба по вписванията под № 97, том IV, вх. рег.№ 996 от 27.04.2004 год. на Иван Борисов Стоилов, собственик на сграда, построена в имота, съгласно Нотариален акт № 187, том I, дело № 413/1996 год., срещу заплащане на цена в размер 28 277 лв. / двадесет и осем хиляди двеста седемдесет и седем лева/ без ДДС или 14 457,80 € / четиринадесет хиляди четиристотин петдесет и седем евро и осемдесет цента/ без ДДС, съгласно пазарна оценка, изготвена от оценител на недвижими имоти.

3. Упълномощава Кмета на Община Дупница да извърши процедурата и сключи договора при продажна цена, съгласно утвърдената в т.2 от решението пазарна оценка, в размер на 28 277 лв. / двадесет и осем хиляди двеста седемдесет и седем лева/ без ДДС или 14 457,80 € / четиринадесет хиляди четиристотин петдесет и седем евро и осемдесет цента/ без ДДС.

4. Общински съвет определя 30% от постъпленията от реализираната продажба съгл. т.2 от решението да се използва за финансиране за изграждането и за основен и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура на територията на с. Самораново, Община Дупница, Област Кюстендил.

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





# О Б Щ И Н А Д У П Н И Ц А

## ДИРЕКЦИЯ "УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА И СТРОИТЕЛСТВО" ОТДЕЛ „ УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА“

### СТАНОВИЩЕ ОТНОСНО ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИЯ СТАТУТ

НА УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (УПИ) XIII - 588, КВ. 45 ПО РЕГУЛАЦИОННИЯ ПЛАН НА С. САМОРАНОВО, ОДОБРЕН СЪС ЗАПОВЕД № 511/14.03.1968 ГОД. НА ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА КЮСТЕНДИЛСКИ ОКРЪЖЕН НАРОДЕН СЪВЕТ /ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР № 65245.2.690 ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА С. САМОРАНОВО, ОДОБРЕНА СЪС ЗАПОВЕД № 300 - 5 - 61/05.08.2004 ГОД. НА ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК ГР. КЮСТЕНДИЛ.

**МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:** С. САМОРАНОВО, УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (УПИ) XIII - 588, КВ. 45 ПО РЕГУЛАЦИОННИЯ ПЛАН НА СЕЛОТО.

**АДМИНИСТРАТИВЕН АДРЕС:** ОБЩИНА ДУПНИЦА, С. САМОРАНОВО, УЛ. „МАРКОВ КАМЪК“1Б.

Урегулиран поземлен имот (УПИ) XIII - 588, кв. 45 по регулационния план на с. Самораново, одобрен със Заповед № 511/14.03.1968 год. на Председателя на Кюстендилски окръжен народен съвет /поземлен имот с идентификатор № 65245.2.690 по кадастралната карта на с. Самораново, одобрена със Заповед № 300 - 5 - 61/05.08.2004 год. На изпълнителен директор на АГКК гр. Кюстендил, е разположен в територия, изцяло определена за ниско жилищно застрояване.

В Урегулиран поземлен имот (УПИ) XIII - 588, кв. 45 по регулационния план на с. Самораново съществува:

**Заварена сграда на основното застрояване с жилищно предназначение, брой етажи – 2 (два),** за която има одобрен проект № 50/1977 год., издадено Строително разрешение №88/1977 год. и Договор от 05.04.1976 год. за отстъпено право на строеж върху държавен парцел.

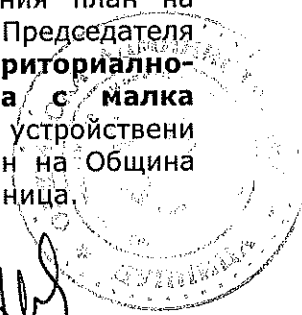
**Селскостопанска сграда** за която няма данни за издавани строителни книжа.

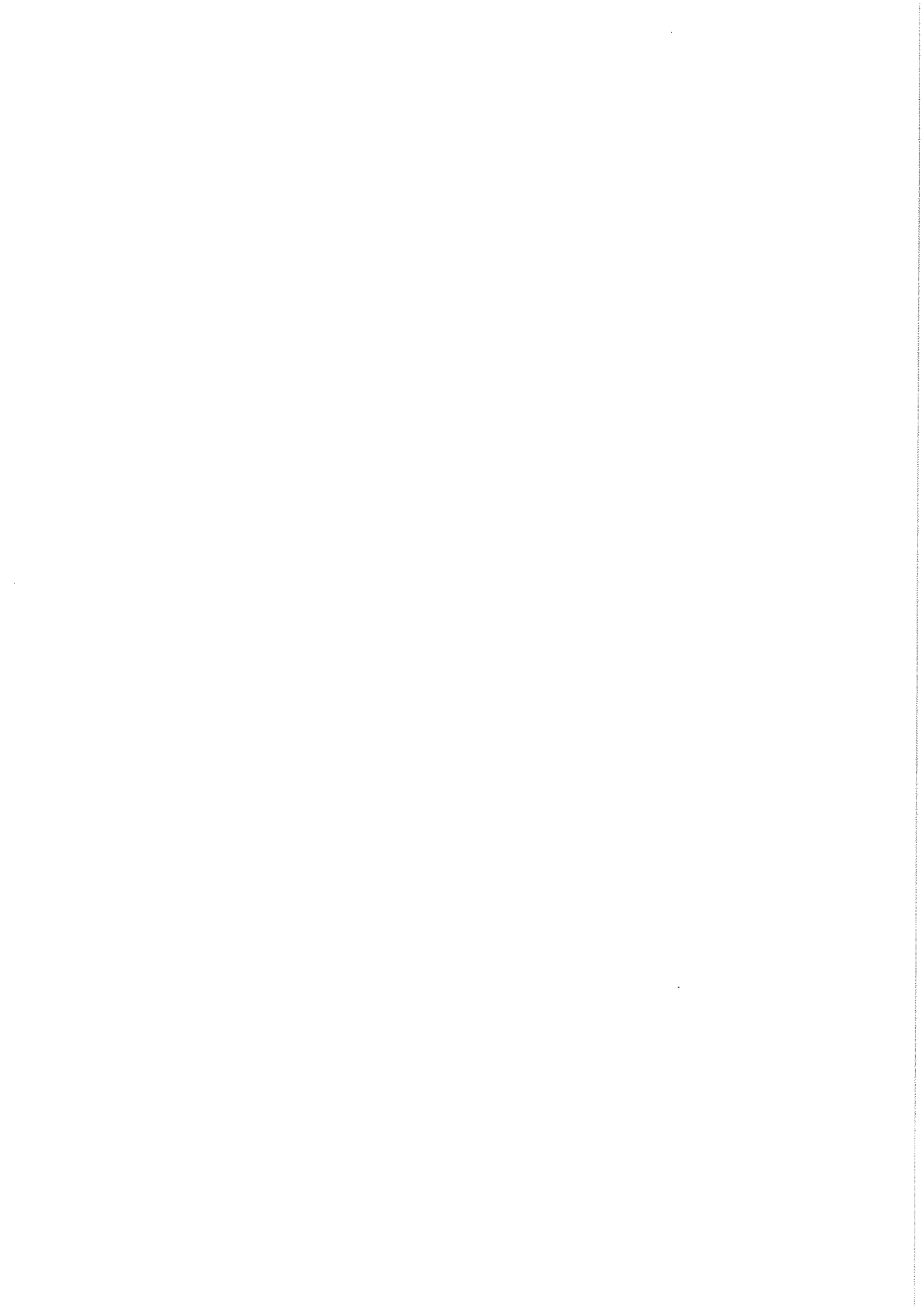
Съгласно разпоредбата на § 21 от Заключителни разпоредби (ЗР) към Закона за устройство на територията (ЗУТ), за „заварени строежи“ се считат „законно изградените строежи“.

Предвид горното и във връзка с чл. 140, ал. 5 от ЗУТ, урегулиран поземлен имот (УПИ) XII - 922, кв. 62А по регулационния план на с. Крайници, одобрен със Заповед № 3695/03.10.1974 год. на Председателя на Общински народен съвет – Кюстендил, **попада в териториално-устройствена зона от разновидност „Жилищна зона с малка височина“, означена като „Жм“,** с териториално - устройствени показатели на застрояване, съгласно Общия устройствен план на Община Дупница, одобрен с Решение № 168/18.09.2023 год. на ОбС-Дупница.

22.10.2025 год.  
ГР. ДУПНИЦА

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ:  
АРХ. НАЙДЕНА ТОДОРОВА





**Д О К Л А Д**

За определяне на пазарна стойност

---

**О Б Е К Т**

НЕДВИЖИМ ИМОТ – ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 65245.2.690  
ПО КК И КР НА С.САМОРАНОВО, УЛ.“МАРКОВ  
КАМЪК“ №16

**С О Б С Т В Е Н И К**

ОБЩИНА ДУПНИЦА

---

**ПАЗАРНА ОЦЕНКА  
НА  
НЕДВИЖИМИМОТ**

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /ПИ/ 65245.2.690,  
ПО КК И КР НА С.САМОРАНОВО, ОБЩИНА ДУПНИЦА,  
УЛ.“МАРКОВ КАМЪК” №16,  
С ПЛОЩ 614 КВ.М, СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА,  
ЗАСТРОЕН СЪС ЗАКОННО ИЗГРАДЕНА ЖИЛИЩНА СГРАДА–  
ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ**

М.АВГУСТ, 2025 год.

## СЪДЪРЖАНИЕ:

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

# **I. ВЪВЕДЕНИЕ**

## **1. Предмет на заданието**

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на обект:

Поземлен имот /ПИ/ 65245.2.690, по КК и КР на с.Самораново, област Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-61/05.08.2004 год. на Изп.директор на АГКК, с площ 614 кв.м, с адрес с.Самораново, ул.“Марков камък“ №16, вид територия: урбанизирана, НТП Ниско застрояване /до 10м/, номер по предходен план 588, без съдържащата се в имота сграда – частна общинска собственост на Община Дупница, застроен със законно изградена жилищна сграда, собственост на частно лице, на основание отстъпено право на строеж.

## **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 му покупко-продажба на заинтересовано лице.

## **5. Стандарт на стойността**

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването 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 мащабни отношения 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, 2025 год.

## **9. Ограничителни условия**

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

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

## II. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

### 1. Правно състояние на обекта.

Поземлен имот /ПИ/ 65245.2.690, по КК и КР на с.Самораново, област Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-61/05.08.2004 год. на Изп.директор на АГКК, с площ 614 кв.м, с адрес с.Самораново, ул.“Марков камък“ №16, вид територия: урбанизирана, НТП Ниско застрояване /до 10м/, номер по предходен план 588, без съдържащата се в имота сграда, е частна общинска собственост на Община Дупница, застроен със законно изградена жилищна сграда, собственост на частно лице, на основание отстъпено право на строеж.

За имота е съставен Акт за общинска собственост №1289/18.03.2004 год.

В имота съществува законно изградена сграда с предназначение: Жилищна сграда еднофамилна, двуетажна, със ЗП 75 кв.м, и селскостопанска сграда със ЗП 31 м2.

По действащия регулационен план на с.Самораново, описаният имот представлява урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIII-588, кв.45.

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.*

### Заключение

**ИМОТЪТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ:** *Поземлен имот /ПИ/ 65245.2.690, по КК и КР на с.Самораново, област Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-61/05.08.2004 год. на Изп.директор на АГКК, с площ 614 кв.м, с адрес с.Самораново, ул.“Марков камък“ №16, вид територия: урбанизирана, НТП Ниско застрояване /до 10м/, номер по предходен план 588, без съдържащата се в имота сграда, е частна общинска собственост на Община Дупница.*

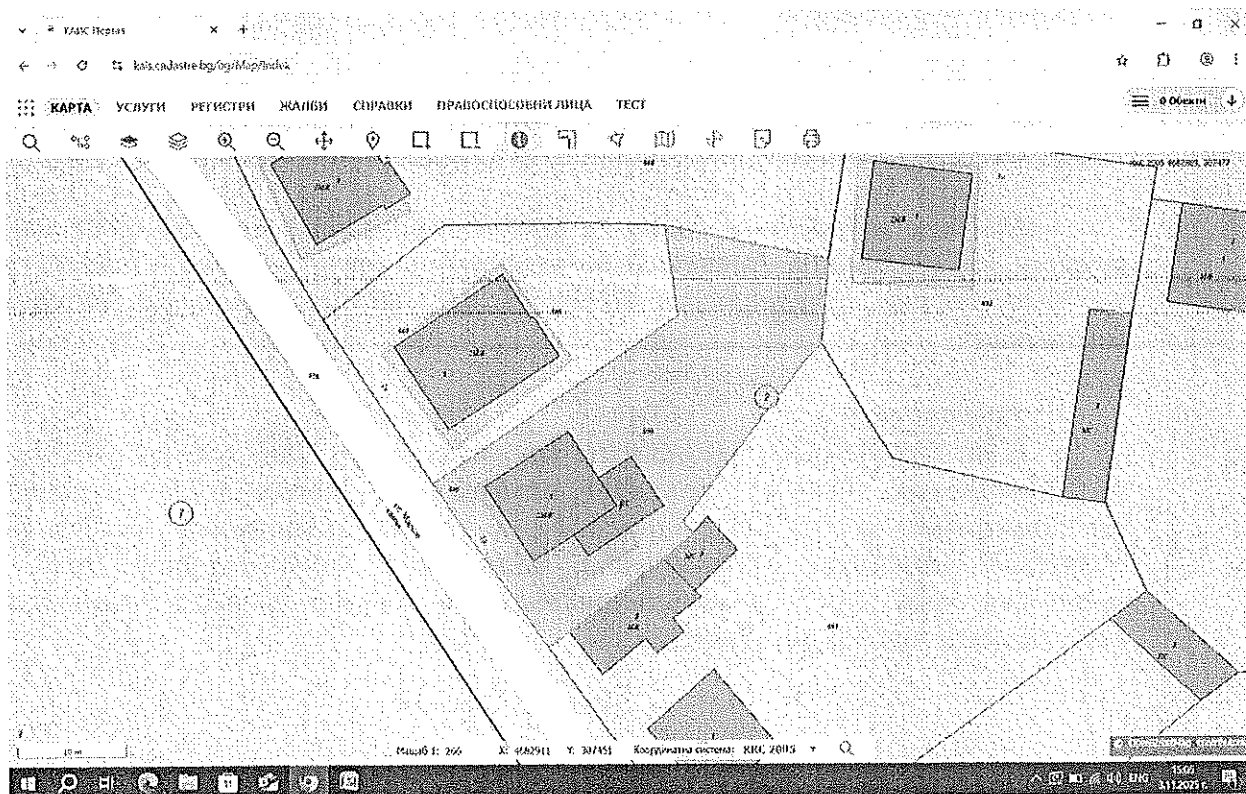
*Вещно – правният режим на обекта, в това число правото на собственост, ограничените вещни права, сключени арендни и наемни договори, договори за използване на имота от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не влияят върху стойността на имота.*

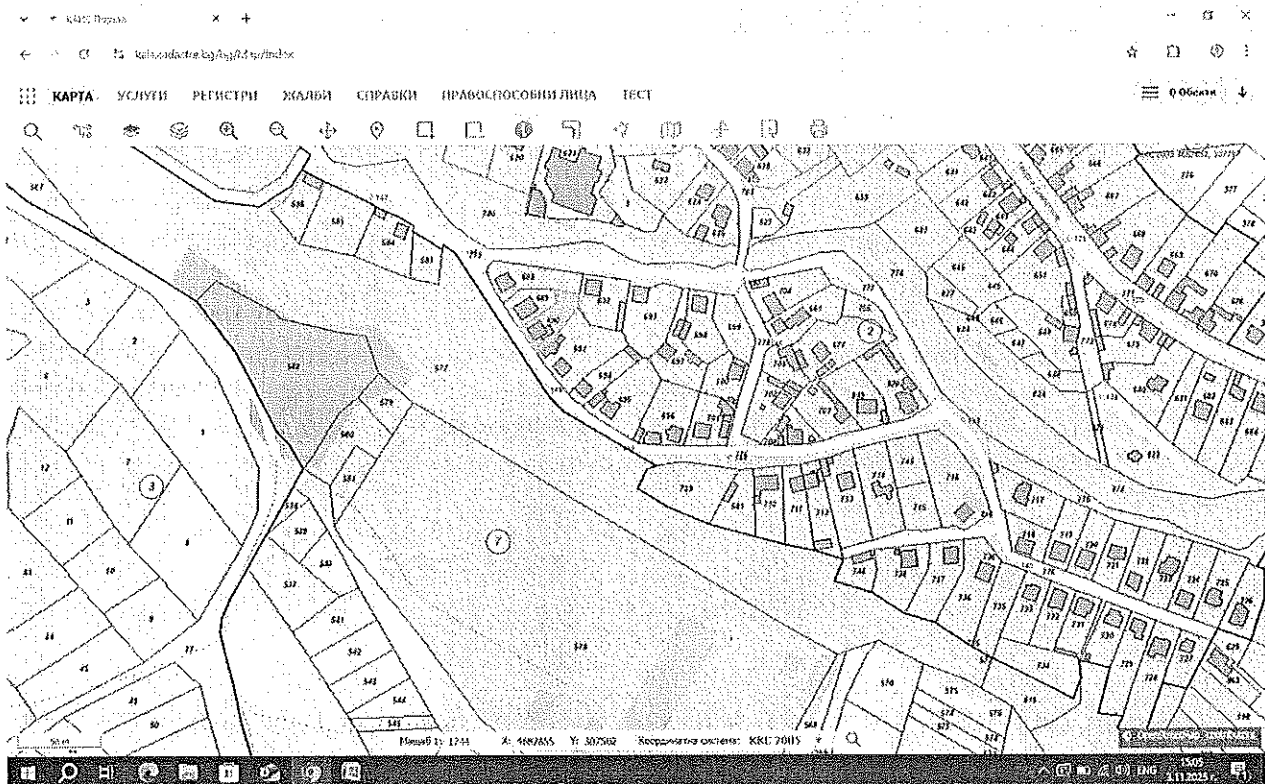
## 2. Местоположение

Поземлен имот /ПИ/ 65245.2.690, по КК и КР на с.Самораново, област Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-61/05.08.2004 год. на Изп.директор на АГКК, с площ 614 кв.м, с адрес с.Самораново, ул.“Марков камък“, вид територия: урбанизирана, НТП Ниско застрояване /до 10м/, номер по предходен план 578, е разположен в местността Марков камък, в края на регулацията на с. Самораново.

Около имота са разположени жилищни и вилни сгради, районът е сравнително добре благоустроен.

Самораново е село в Западна България. То се намира в община Дупница, област Кюстендил. Самораново е едно от най-големите села на Община Дупница. Има население около 1600 души. То е и изходен пункт към хижа Отовица и Седемте рилски езера през връх Кабул в Рила. Разстоянието от централния площад на Самораново до централния площад на общинския център град Дупница е около 5 км. През селото протича река Отовица. Тя извира от Отовишкия гьол в Рила, преминава през Самораново и в кв. Спартак (т.нар. Горна махала, Дупница) се влива в река Джерман.





### 3. Характеристики на имота

- ПИ 65245.2.690 е с площ – 614 кв.м;
- Съседни на имота – 65245.2.776, 65245.2.691, 65245.2.692, 65245.2.689, 65245.2.688;
- Номер по предходен план – 588;
- Номер по регулационен план – УПИ ХІІІ-588, кв.45;
- Имотът е застроен със законно изградена сграда 65245.2.690.1, със ЗП 75 кв.м и селскостопанска сграда.

#### 4. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

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

Определените стойности не поставят ограничение в използването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат 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 1 м<sup>2</sup> 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. Самораново  51 129.19 €  100 000 лв.  (76.18 €, 149 лв./m<sup>2</sup>)  Не се начислява ДДС  Коригирана в 13:50 на 26 юли, 2025 год.  Площ:  670 m<sup>2</sup>  Регулация:  ДА  Описание на имота:  Агенция за Недвижими Имоти' Positive Trade' продава УПИ(парцел в регулация)с площ от 670m<sup>2</sup> в с.Самораново общ,Дупница.Цена 100хил.лв.</p>
2	<p>Продава ПАРЦЕЛ  област Кюстендил, с. Самораново  51 129.19 €  100 000 лв.  (57.78 €, 113 лв./m<sup>2</sup>)  Не се начислява ДДС  Публикувана в 14:10 на 16 май, 2025 год.  Площ:  885 m<sup>2</sup>  Регулация:  ДА  Описание на имота:  Парцел 885кв.м.,равен, ограден.Ток,вода,канализация до имота. Намира се в село Самораново в близост до реката.Прекрасна гледка към планината.</p>
3	<p>Основна информация:  Квadrатура:2000 кв.м Регулация:ДА Ток:ДА Вода:ДА Цена:79 000 лв.  40 392,06 €  Допълнителна информация:  Агенция за Недвижими Имоти'Positive Trade' продава парцел с площ от 2000m<sup>2</sup> в с.Самораново общ,Дупница.Имота се състои от 1000 m<sup>2</sup> УПИ и залепени до него 1000m<sup>2</sup> земеделска земя.Има налични електричество,водопровод и интернет,всичките със собствени партиди.Цена 79хил.лв.  39.5 лв. на кв.м  20,19 € на кв.м  Не се начислява ДДС</p>

4	Продава ПАРЦЕЛ област Кюстендил, с. Ресилово 41 925.93 € 82 000 лв. (56.75 €, 111 лв./m2) Не се начислява ДДС Коригирана в 19:29 на 12 август, 2025 год. Площ:740 m2 Регулация:ДА Ток:НЕ Вода:ДА Описание на имота: Агенция за Недвижими Имоти'Positive Trade'продава УПИ( парцел в регулация)с площ от 740м2 в с.Ресилово общ.Сапарева баня.Имота е с разрешено строителство и прекаран водопровод.Разположен е под планината.Цена 82хил.лв.
---	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Метод на пазарните сравнения за определяне стойността на земята

№	Местоположение	Офертна цена	Площ	Цена на 1кв.м	Корекционен коэф. за местоположение	Корекционен коэф. за състояние	Корекционен коэф. за регулация	Коригирана стойност
		/EUR/	/кв.м/	EUR/кв.м				EUR/кв.м
1	Аналог 1	51 129	670	76,31	0,90	0,90	1,00	61,81
2	Аналог 2	51 129	885	57,77	1,00	0,90	1,00	52,00
3	Аналог 3	40 392	2 000	20,20	1,00	1,50	1,50	45,44
4	Аналог 4	41 925	740	56,66	1,00	0,90	1,00	50,99

1	<i>СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - сума</i>	52,56	€/кв.м
2	<i>Курс на БНБ - лев/евро</i>	1,95583	лв/€
3	<i>Площ дворно място</i>	614	кв.м
4	<i>Корекция за застроеност на парцела</i>	0,70	
5	<i>Корекция за реализирано строителство</i>	0,80	
6	<i>Корекция за пазарна реализация</i>	0,80	
7	<b>СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА</b>	<b>14 458</b>	<b>€</b>
		<b>28 277</b>	<b>Лв.</b>

**Определена по метода на пазарните сравнения, пазарната стойност на земята на:** Поземлен имот /ПИ/ 65245.2.690, по КК и КР на с.Самораново, област Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-61/05.08.2004 год. на Изп.директор на АГКК, с площ 614 кв.м, с адрес с.Самораново, ул.“Марков камък“ №16, вид територия: урбанизирана, НТП Ниско застрояване /до 10м/, номер по предходен план 588, без съдържащата се в имота сграда - частна общинска собственост на Община Дупница, **възлиза на:**

**28 277 лв. / 14 458 €**

## **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 коефициент
1	Сравнителна стойност	28 276,85	14 457,72	1
	Пазарна стойност	28276,85	14457,72	1,0

МЕТОД	Стойност в лева	Стойност в EUR	Фиксинг на БНБ
Пазарна стойност на имота	28 277	14457,80	1,95583

Определената по този начин крайна оценка на:

Поземлен имот /ПИ/ 65245.2.690, по КК и КР на с.Самораново, област Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-61/05.08.2004 год. на Изп.директор на АГКК, с площ 614 кв.м, с адрес с.Самораново, ул.“Марков камък“ №16, вид територия: урбанизирана, НТП Ниско застрояване /до 10м/, номер по предходен план 588, без съдържащата се в имота сграда - частна общинска собственост на Община Дупница, е:

**28 277 лв. / 14 457,80 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



## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2958732-24.10.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 65245.2.690

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Самораново, общ. Дупница, обл. Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-61/05.08.2004 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. Самораново, ул. Марков камък №16

Площ: 614 кв.м

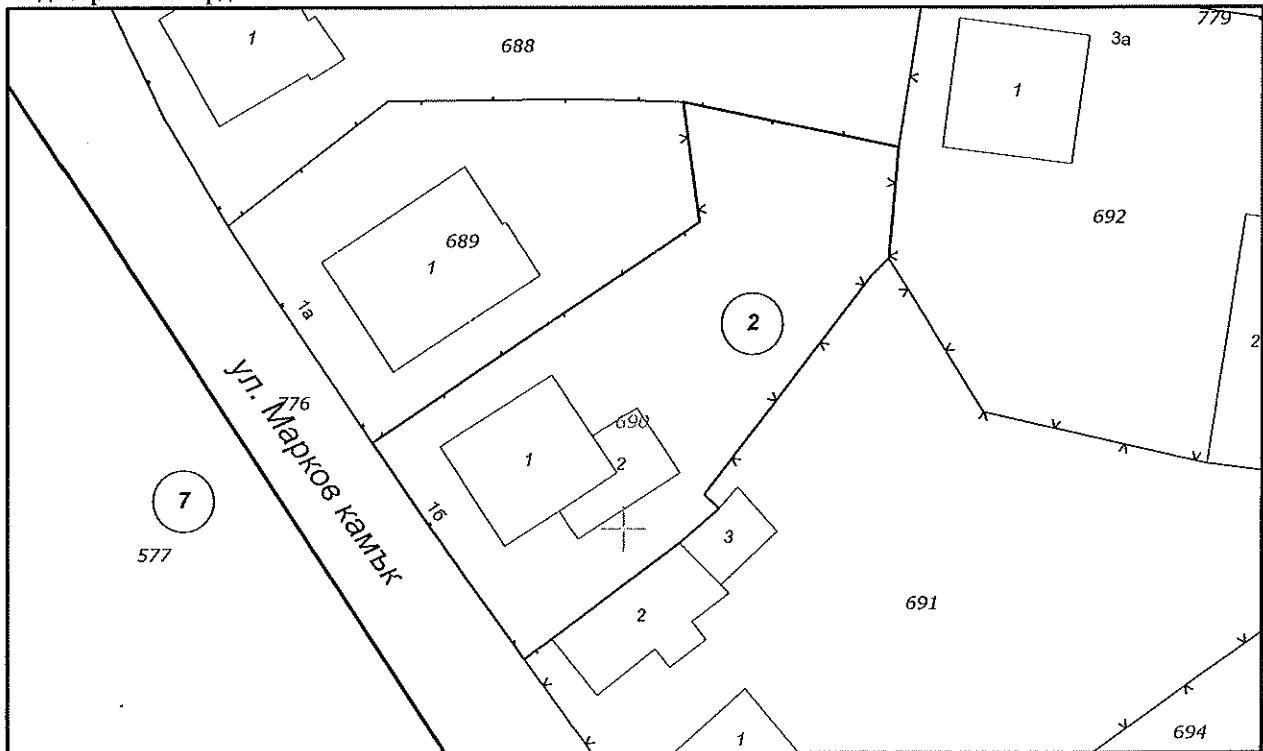
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m)

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 588

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: 65245.2.776, 65245.2.691, 65245.2.692, 65245.2.689, 65245.2.688

Собственици по данни от КРНИ:

Няма данни

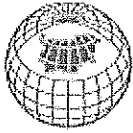
Скица №15-2958732-24.10.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-835933-24.10.2025 г.

Код за достъп: 67473939846b

ВЕРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИН	
Име и фамилия:	Иван Карадимитров
Дата:	24.10.2025
Подпис:	[Signature]



Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

**Няма данни**

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

**Сгради, които попадат върху имота:**

1. Сграда 65245.2.690.1: застроена площ 75 кв.м, брой етажи 2, предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна
2. Сграда 65245.2.690.2: застроена площ 31 кв.м, брой етажи 1, предназначение: Селскостопанска сграда

114181 ✓

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО  
ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ.....

IV  
№ 996  
1920  
172/2004  
0285  
1285



ОДБЕРЯВАМ:  
/подпис и печат/  
КМЕТ: ПЪРВАН ДАНТОВ  
/име и фамилия/

Дан. № 1101031248  
Булстат Ю 000261630

Имот, находящ се в..... с. САМОРАНОВО  
община ДУПНИЦА

Дата на съставяне	18.03.2004 г., гр.Дупница.
Правно основание	Чл.56 от ЗОС и зап.312/10.10.2003 г.на Областния управител на обл.Кюстендил.
Кратко описание на имота	Парцел/УПИ/ XIII-588 ,с площ 559 кв.м.,находящ се в кв.45 по действащия регулационен план на с.Самораново.
Правен собственик на имота	Държавен
Собственици - адрес	Няма
Идентификационен номер на съставяне по ранни актове	АДС № 40/31.03.1975 г.
Местонахождение на имота	с.Самораново, кв.45, парцел XIII-588.
Граници на имота	Парцел/УПИ/ I-588-право на стр.Сашка Бор.Гусийска Парцел/УПИ/ XII-общ.пр.на стр.Валентина и Николай Бояджиеви, парцел/УПИ/ II-583-право на стр.на Василка Бор.Телчарска Парцел/УПИ/ XII-580, 581-на Васил Ст.Телчарски Улица с о.т. 116-117.

Бор. Бор. 835/6

9. Предоставени права върху имота:

Отстъпено право на строеж на Василка Борисова Телчарска преотстъпено  
от Борис Костов Стоилов с първичен дог.от 05.04.1976 г.

/Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели/

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

/Акт за разпореждане, описание, приобретатели/

11. Имотът е включен в капитала на търговско дружество:

/Акт, правно основание, дружество/

12. Актосъставител /трите имена и длъжност/:

инж. Стефка Добрева Чавдарова - гл. експерт ОБС

  
/ПОДПИС/

13. Забележки:

## ДОГОВОР №

За отстъпване право на строеж върху държавен парцел

Днес, 5. април. 1976 г., между подписаните: от една страна — Председателя на ИК на ГНС гр. Станке Димитров и от друга  
БОРИС КОСТАДИНОВ СТОИЛОВ от к. с. Самораново, живущ  
Укр. Кюстендилски № - ж. комплекс - блок  
- вход - етаж - (който по-долу за краткост ще се нарича строител), на

ЗАПОВЕД № 164/27 Д. 1976 г. на Председателя на ГОНС гр. Станке Димитров  
одобрена на 12. III. 76 г. от Председателя на ОНС гр. Кюстендил  
спазване изискванията на ПДИ,

УНПКИЖС, ЗСГ и ЗТСУ се сключи настоящия договор за отстъпване право на строеж  
върху държавен урегулиран парцел на Борис Костадинов Стоилов

, както следва:

1. Станкедимитровски ГНС отстъпва на строителя —

право на строеж на Борис Костадинов Стоилов  
върху държавното урегулирано място съставляващо парцел

XIII имот 588 от квартал 45 местност "Кокая"

одържавено с акт № 232 | 31. III. 75 г. с квадратура от 559 м<sup>2</sup> с неуредени  
сметки по регулация при цена от - лв./м<sup>2</sup> и подобрения на стойност - лв.

Строителството ще се извърши съобразно одобрен архитектурен проект със качествени материали и с разрешение на техническите власти по реда на ЗТСУ.

2. Правото на строеж се отстъпва и мястото се предава на строителя срещу заплащане на сумата 1118 лева (словом) хиляда сто и осемнадесет лв.

представляваща 100 % от стойността на мястото и пълната стойност на подобренията от - лв., която строителя е внесъл в ДСК-фонд "Жил. стр-во" с квитанция

б. б. № 01067 от 5. IV. 1976 г. и 1 % в/у стойността - 12 лв.

9% държавна такса (при вилни имоти) от - лв. която строителя е внесъл в Съда с квитанция № - от - 197- г. и 1% местна такса за народния съвет от - лв. внесена от строителя в - с квитанция № - от - 197 г.

3. След сключване на настоящия договор ГНС, чрез органите по държавните имоти предава мястото на строителя.

4. Строителя, веднага след приемането на мястото се задължава съгласно чл. 47 от ЗСГ да го запише на свое име във финансовия отдел на ГНС и да плаща за него всички законни такси и данъци, както и да уреди в отдел "АБ" при ГНС плащането на сметките за предходните се по регулация части към парцела (ако има такива.)

5. Съгласно чл. 49 от Инструкцията за приложение на ПДИ и на чл. 8 от Правилника за приложение на УНПКИЖС строител се задължава да застрои парцела в един месен срок. Ако строежа не бъде завършен в този срок, отстъпеното право на строеж се от-

... е решение на ИК на ГНС, като от внесената сума за правото на строеж се вземат 10%, а направените в парцела подобрения се заплащат от ГНС на строителя, съгласно тарифата за цените на недвижимите имоти (Д. в-к бр. 46/73 г.). По изключение две години срок може да бъде продължен по искане на строителя още с една година с решение на ГНС.

6. Строителя може да отчуждава построената от него сграда само с разрешение на ИК на ГНС

7. Строителя се задължава да извърши строежа на сградата съгласно изискванията на ЗТСУ и на п-ка за приложението му, да застрахова сградата и да изпълнява всички задължения по застрахователния договор. В случай, че сградата или част от нея изгорят, строителя се задължава да я възстанови в първоначалния и вид по нов одобрен архитектурен план.

8. Строителя се задължава да спазва изискванията на чл. 119 от правилника за приложението на ЗТСУ, относно реда за изграждане на второстепенни постройки в парцела.

Настоящия договор се състави в два еднообразни екземпляра, от които единият се предава на строителя, а другия остава като неразделна част от преписката, образувана по

№ VII-65B38 ..... 197 6 год.

ДОГОВОР ЗА СТРОИТЕЛСТВО



1. \_\_\_\_\_  
(Председател на ИК на ГНС)

2. \_\_\_\_\_  
(строителят (и))