

ОБЩИНА ДУПНИЦА

Изх. № 0226-61-00-123/18.03.2026

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ 2600

№ 253/19.03.2026г.

гр. Дупница

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ДУПНИЦА

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ПЪРВАН ДАНГОВ - КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА

ОТНОСНО: Решение за продажба на урегулиран поземлен имот /УПИ/ VI-373, квартал 27 по плана на село Баланово, Община Дупница

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Акт за общинска собственост №1539/06.10.2004г. вписан в Служба по вписвания към Агенция по вписвания акт № 130, том XII, вх.р-р 3282 от 11.11.2004 год. книга н.д. 2551/2004г. е актуван за частна общинска собственост урегулиран поземлен имот /УПИ/ VI- 373 /парцел шести, отреден за имот с планоснимачен номер триста седемдесет и три/, попадащ в квартал 27/ двадесет и седем/, целият с площ: 804 кв.м./ осемстотин и четири квадратни метра/ по действащият регулационен план на село Баланово, одобрен със Заповед №1673/ 16.08.1969год. на Областния управител на Кюстендилска област, с административен адрес: общ. Дупница, село Баланово.

Изготвената пазарна оценка на урегулиран поземлен имот /УПИ/ VI- 373 /шести, образуван от имот триста седемдесет и три/, кв.27 по действащият регулационен план на село Баланово, с урегулирана площ: 804 кв.м. /осемстотин и четири квадратни метра/, находящ се в село Баланово, е в размер на 15 930 € /петнадесет хиляди деветстотин и тридесет евро/ без ДДС.

Данъчната оценка на описания по-горе имот е 1038.40 € /хиляда тридесет и осем евро и четиридесет евро цента/, съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК, с изх. № 6003000723/26.02.2026 год.

Имотът е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Дупница за 2026 год. в част III, т. Б. „Имоти, които Община Дупница има намерение да продаде“.

На основание чл.21, ал.1, т.8 във връзка с чл.27, ал.4 и ал.5, чл.52, ал.5, т.1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.35, ал.1 и чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост, и чл.46, ал.1 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:

Р Е Ш Е Н И Е

1. Общински съвет Дупница взема решение за продажба чрез публичен търг с явно наддаване на следния общински недвижим имот: Урегулиран поземлен имот /УПИ/ VI- 373 /шести, образуван от имот триста седемдесет и три/, кв.27 по действащият регулационен план на село Баланово, Община Дупница, Област Кюстендил, с урегулирана площ: 804 кв.м. /осемстотин и четири квадратни метра/, по регулационния план на село Баланово, одобрен със Заповед № 1673/ 16.08.1969 год. на Областният управител на Кюстендилска област, с административен адрес: общ. Дупница, село Баланово - частна общинска собственост с Акт за общинска собственост №1539/06.10.2004год. вписан в Служба по вписвания към Агенция по вписвания акт №130, том XII, вх.рег. № 3282/11.11.2004г., книга н.д. 2551/2004г., с пазарна оценка 15 930 € /петнадесет хиляди деветстотин и тридесет евро/ без ДДС, съгласно експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител на недвижими имоти.

2. Общински съвет Дупница определя:

2.1. Начална цена – утвърдената пазарна оценка по т.1 от решението.

2.2. Размер на депозита за участие в търга – 1 593 € / хиляда петстотин деветдесет и три евро/, представляващи 10% от началната цена.

2.3. Вид на търга – публичен търг с явно наддаване, чрез представяне от участниците на предложенията пред комисията в деня и часа, обявени за провеждане на търга.

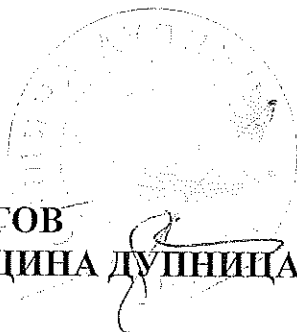
2.4. Стъпка на наддаване 10 % /десет процента/ от началната продажна цена.

2.5. Публичният търг с явно наддаване да се проведе най-късно в 30-дневен срок от публикацията на обявяването му.

3. Упълномощава кмета на Община Дупница да проведе процедурите и сключи договора за продажба.

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

ВНОСИТЕЛ:
ПЪРВАН ДАНГОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА



Д О К Л А Д

За определяне на пазарна стойност

О Б Е К Т

НЕДВИЖИМ ИМОТ – УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН
ИМОТ /УПИ/ VI-373, КВАРТАЛ 27 ПО
РЕГУЛАЦИОННИЯ ПЛАН НА С.БАЛАНОВО, ОБЩИНА
ДУПНИЦА

С О Б С Т В Е Н И К

ОБЩИНА ДУПНИЦА

**ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА
НЕДВИЖИМ ИМОТ**

**УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ VI-373, КВАРТАЛ 27,
ПО ПЛАНА НА С.БАЛАНОВО, ОБЩИНА ДУПНИЦА,
С ПЛОЩ 804 КВ.М –
ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ НА
ОБЩИНА ДУПНИЦА**

М.март, 2026 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/ VI-373, квартал 26, по плана на с.Баланово, Община Дупница, област Кюстендил, с урегулирана площ 804 м2 – частна общинска собственост на Община Дупница, за който е съставен Акт за частна общинска собственост №1539/06.10.2004 год., вписан в Службата по вписванията акт №130, том X11, вх.р-р 3282/11.11.2004 год. Имотът не съдържа сгради.

Урегулиран поземлен имот /УПИ/ VI-373, квартал 27 е с площ, определена по графични данни – 804 кв.м, с улична регулация, одобрена със Заповед №1673/16.08.1969г.

2. Възложител

Община Дупница

3. Изпълнител

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

4. Цел на оценката

Определяне пазарната стойност на недвижимия имот, във връзка с бъдеща сделка.

5. Стандарт на стойността

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването тя 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. Март 2026 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 скип декларира с подписа си в този доклад, че изтъпява 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/ VI-373, квартал 26, по плана на с.Баланово, Община Дупница, област Кюстендил, с урегулирана площ 804 м² – частна общинска собственост, за който е съставен Акт за частна общинска собственост №1539/06.10.2004 год., вписан в Службата по вписванията акт №130, том X11, вх.р-р 3282/11.11.2004 год. Имотът не съдържа сгради.

Урегулиран поземлен имот /УПИ/ VI-373, квартал 27 е с площ, определена по графични данни – 804 кв.м, с улична регулация, одобрена със Заповед №1673/16.08.1969г.

Върху обекта няма учредени ипотечи 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: Урегулиран поземлен имот /УПИ/ VI-373, квартал 26, по плана на с.Баланово, Община Дупница, област Кюстендил, с урегулирана площ 804 м², за който е съставен Акт за частна общинска собственост №1539/06.10.2004 год., вписан в Службата по вписванията акт №130, том X11, вх.р-р 3282/11.11.2004 год., е частна общинска собственост на Община Дупница.

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

2. Местоположение

Оценяваният недвижим имот, представляващ: Урегулиран поземлен имот /УПИ/ VI-373, квартал 26, по плана на с.Баланово, Община Дупница, област Кюстендил, с урегулирана площ 804 м² – частна общинска собственост, е разположен в урбанизираната територия на село Баланово, и представлява незастроен урегулиран поземлен имот.

Село Баланово се намира в непосредствена близост до гр. Дупница и е на не повече от 5 минути с автомобил от магистрала Струма. От Столицата се стига за около 40 минути.



3. Характеристики на имота

- Урегулиран поземлен имот /УПИ/ VI-373, квартал 26, по плана на с.Баланово, Община Дупница, област Кюстендил – частна общинска собственост, с улична регулация, одобрена със Заповед №1673/16.08.1969г.
- Площ – урегулирана площ 804 м² ;
- Съседни на имота – улица с о.т.98-117, УПИ V11-374, УПИ V-372.

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 ОСИГУРИТЕЛНИЯПРОЦЕСУАЛЕН 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:

$$\boxed{\begin{array}{l} \text{Продажна цена на} \\ \text{сравняемия имот} \end{array}} + \boxed{\begin{array}{l} \text{Стойност} \\ \text{различието} \end{array}} \text{ на} = \boxed{\begin{array}{l} \text{Стойност на} \\ \text{оценявания имот} \end{array}}$$

Продава ПАРЦЕЛ област Кюстендил, с. Баланово 60 000 € 117 349.80 лв. (24 €, 46.94 лв./m ²) Не се начислява ДДС Площ: 2537 m ² Регулация:ДА Ток:ДА Описание на имота: Само на 3км от магистрала Струма-изхода за Кюстендил. Предлагаме за продажба парцел/терен от 2537 кв.м в урбанизирана територия, находящ се в м. СТОПАНСКИ ДВОР на с.Баланово, общ. Дупница. с построрена сграда от 523м ² и помощна постройка към нея от 48м ² . Парцела със сградата са 4 позиционирани между два пътя. Целогодишен достъп по асфалтов път.
--

№	Местоположение	Офертна цена	Площ	Цена на 1кв.м	Корекционен коеф. за местоположение	Корекционен коеф. за състояние	Корекционен коеф. за регулация	Коригирана стойност
		/EUR/	/кв.м/	EUR/кв.м				EUR/кв.м
1	Аналог 1	12 000	1 050	11,43	1,00	1,20	1,20	16,46
2	Аналог 2	13 000	527	24,67	1,00	1,00	1,00	24,67
3	Аналог 3	15 000	527	28,46	1,00	1,00	1,00	28,46
4	Аналог 4	60 000	2 537	23,65	1,00	1,00	1,00	23,65

1	<i>СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - сума</i>	23,31	€/кв.м
2	<i>Курс на БНБ - лев/евро</i>	1,95583	лв/€
3	<i>Площ дворно място</i>	804	кв.м
4	<i>Корекция за застроеност на парцела</i>	1,00	
5	<i>Корекция за съсобственост</i>	1,00	
6	<i>Корекция за пазарна реализация</i>	0,85	
7	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА	15 930	€
		31 156	Лв.

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

№	Аналог
1	<p>Продава ПАРЦЕЛ област Кюстендил, с. Баланово 12 000 € 23 469.96 лв. (11 €, 21.51 лв./m²) Не се начислява ДДС Площ: 1050 m² Регулация: Не Описание на имота: Positive Trade'продава поземлен имот с площ от 1050m² в с.Баланово общ.Дупница.Имота граничи с парка на селото,на 20метра от асфалтов път.Не е в регулация,но може да се вкара.Цена 12хил.евро.0889991841.Село Баланово се намира на 4км от разклона на магистрала Струма при гр.Дупница.</p>
2	<p>Продава ПАРЦЕЛ област Кюстендил, с. Баланово 13 000 € 25 425.79 лв. (25 €, 48.90 лв./m²) Не се начислява ДДС Площ: 527 m² Вода: ДА</p>
3	<p>Продава ПАРЦЕЛ област Кюстендил, с. Баланово 15 000 € 29 337.45 лв. (28 €, 54.76 лв./m²) Не се начислява ДДС Площ: 527 m² Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА</p>

МЕТОД	Стойност в лева	Стойност в EUR	Фиксинг на БНБ
Пазарна стойност на имота	31 156	15 930	1,95583

Определената по този начин крайна оценка на:

Урегулиран поземлен имот /УПИ/ VI-373, квартал 26, по плана на с.Баланово, Община Дупница, област Кюстендил, с урегулирана площ 804 м2 – частна общинска собственост на Община Дупница , е:

15 930 EUR / 31 156 лв. /

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.

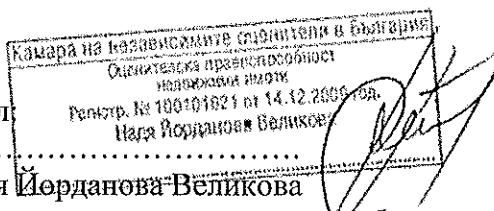
Оценител:

.....
инж.Надя Йорданова-Великова

Сертификат за оценителска правоспособност

рег.№100101621/14.12.2009 год.

м.март 2026 год.



Определена по метода на пазарните сравнения, пазарната стойност на земята на *Урегулиран поземлен имот /УПИ/ VI-373, квартал 26, по плана на с.Баланово, Община Дупница, област Кюстендил, с урегулирана площ 804 м2 – частна общинска собственост на Община Дупница*, възлиза на:

15 930 € /31 156 лв. /

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.март, 2026 год.:

Окончателна пазарна стойност

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Тегловен коефициент
1	Сравнителна стойност	31 156	15 930	1
	Пазарна стойност	31 156	15 930	1,0