ОБЩИНА ДУПНИЦА

Изх. № 0026-61-00-135/19.03.26

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ДУПНИЦА

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ 2600
№ 261/19.03.2026 г.
гр. Дупница

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ ПЪРВАН ДАНГОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА

ОТНОСНО: Вземане на решение за продажба на поземлен имот с идентификатор 17659.12.21 по кадастралната карта на с.Грамаде, земеделска земя, с начин на трайно ползване: Нива, представляващ имот по чл. 19 от ЗСПЗЗ, временно стопанисван от Община Дупница

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Поземлен имот с идентификатор 17659.12.21 /землище седемнадесет хиляди шестстотин петдесет и девет, кадастрален район дванадесет, имот двадесет и едно/, село Грамаде, община Дупница, област Кюстендил по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-992/24.04.2018 година на Изпълнителния директор на Агенцията 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.Грамаде, местност "Капинята", с площ: 4 445 кв. м. /четири хиляди четиристотин четиридесет и пет квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята при неполивни условия: 3 /трета/, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 012021 /дванадесет хиляди двадесет и едно/, е предаден на Община Дупница за временно стопанисване с 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.

Имотът представлява земеделска земя по чл. 19 от ЗСПЗЗ – земя, останала след възстановяване правата на собствениците и предадена за временно стопанисване на общината.

Съгласно чл. 19 от ЗСПЗЗ Общината стопанисва и управлява земеделската земя, останала след възстановяването на правата на собствениците. След влизане в сила на плана за земеразделяне и одобрената карта на съществуващи и възстановими стари реални граници земите стават общинска собственост.

След актуването им като общинска собственост същите придобиват статут на частна общинска собственост и подлежат на разпореждане по реда на ЗОС.

Описаният по – горе имот е актуван за частна общинска собственост с Акт за общинска собственост №6340/17.02.2026 год., вписан в Служба по вписванията под вх.№538/23.02.2026 год., Акт №171, том 2, дело №257.

Изготвената пазарна оценка на поземлен имот, изготвена от експерт-оценител на земеделска земя с идентификатор 17659.12.21 по КК на с.Грамаде е в размер на 13 931. 60 € /тринадесет хиляди

деветстотин тридесет и едно евро и шестдесет евроцента/. Съгласно чл. 45 от Закон за данък върху добавената стойност продажбата на незастроена земя, която не е урегулиран поземлен имот (УПИ), е освободена доставка.

Данъчната оценка на поземления имот е 350. 00 € /триста и петдесет евро/, съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК, с изх. №6003000485/13.02.2026 год.

Имотът не 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".

С оглед ефективното управление на общинската собственост и необходимостта от реализиране на приходи в общинския бюджет, считам за целесъобразно имотът да бъде продаден чрез публичен търг с явно наддаване, при начална тръжна цена, определена въз основа на изготвената пазарна оценка от лицензиран оценител.

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. 35, ал. 1 от ЗОС и чл. 19 от ЗСПЗЗ, 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:

Проект:

Р Е Ш Е Н И Е

1. Общински съвет Дупница допълва Програмата за управление и разпореждане с имотите общинска собственост в Община Дупница за 2026 год. в част III, т.Б " "Имоти, които Община Дупница има намерение да продаде", със следния имот: Поземлен имот с идентификатор 17659.12.21 /землище седемнадесет хиляди шестстотин петдесет и девет, кадастрален район дванадесет, имот двадесет и едно/, село Грамаде, община Дупница, област Кюстендил по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-992/24.04.2018 година на Изпълнителния директор на Агенцията 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.Грамаде, местност "Капинята", с площ: 4 445 кв. м. /четири хиляди четиристотин четиридесет и пет квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята при неполивни условия: 3 /трета/, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 012021 /дванадесет хиляди двадесет и едно/.

2. Взема решение за продажба чрез публичен търг с явно наддаване на следния общински недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 17659.12.21 /землище седемнадесет хиляди шестстотин петдесет и девет, кадастрален район дванадесет, имот двадесет и едно/, село Грамаде, община Дупница, област Кюстендил по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-992/24.04.2018 година на Изпълнителния директор на Агенцията 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.Грамаде, местност "Капинята", с площ: 4 445 кв. м. /четири хиляди четиристотин четиридесет и пет квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята при неполивни условия: 3 /трета/, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 012021 /дванадесет хиляди двадесет и едно/., с пазарна оценка, изготвената от експерт-оценител на земеделска земя в размер на 13 931. 60 € /тринадесет хиляди деветстотин тридесет и едно евро и шестдесет евроцента/, ДДС не се дължи.

3.Общински съвет Дупница определя:

3.1.Начална цена – утвърдената пазарна оценка по т.2 от решението.

3.2.Размер на депозита за участие в търга – 1 393. 16 € /хиляда триста деветдесет и три евро и шестнадесет евроцента/, представляващи 10% от началната цена.

3.3.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.

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

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

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

5.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. Грамаде, Община Дупница, Област Кюстендил.

ВНОСИТЕЛ:
ПЪРВАН ДАНГОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА

3970

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

[illegible]
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-197055-10.02.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **17659.12.21**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Грамаде**, общ. **Дупница**, обл. **Кюстендил**, одобрени със **Заповед №РД-18-992/24.04.2018 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. Грамаде**

Местност: **"КАПИНЯТА"**

Площ: **4445 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

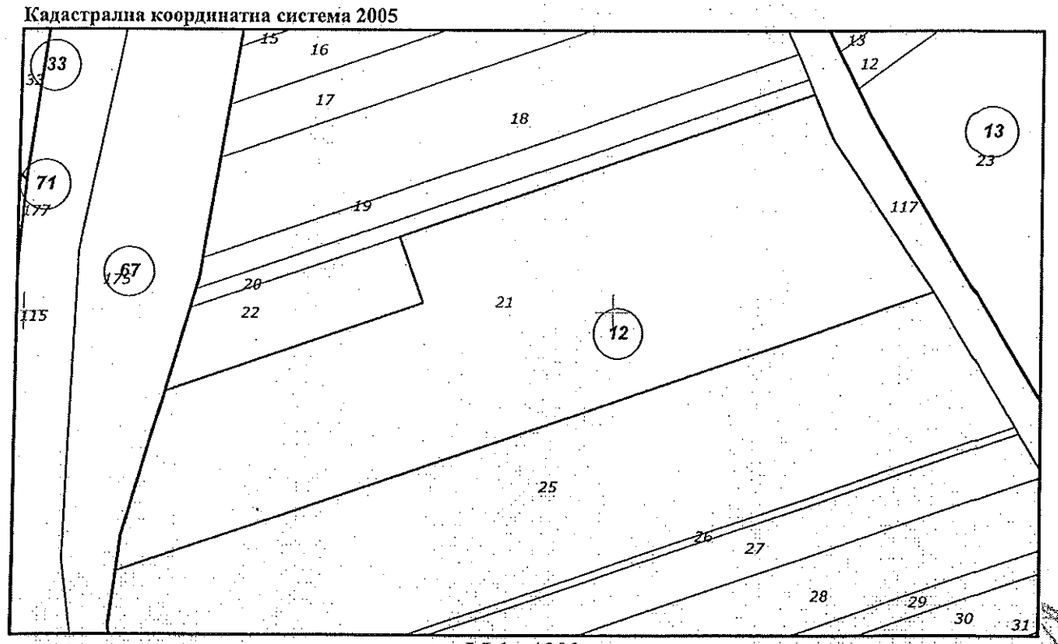
Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята при неполивни условия: **3**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **012021**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседи: 17659.12.25, 17659.12.20, 17659.67.175, 17659.12.117, 17659.12.22

Скица **№15-197055-10.02.2026 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-94820-10.02.2026 г.**
Код за достъп: **4c61a395e18e**

Собственици по данни от КРНИ:

ОБЩИНА ДУПНИЦА

площ 4445 кв. м от правото на собственост

Заповед на директора на ОД "Земеделие" по чл.45в, ал.7 от ППЗСПЗЗ одобряваща протоколно решение на комисията по чл.19, ал.2 от ЗСПЗЗ № РД-05-76 от 07.06.2012г., издаден от ОД "ЗЕМЕДЕЛИЕ" КЮСТЕНДИЛ

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

Скица **№15-197055-10.02.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-94820-10.02.2026 г.**
Код за достъп: **4c61a395e18e**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
10.02.2026 12:53:50

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 № 6340
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър II
Досие 6340

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	17.02.2026 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.56, ал.1 от Закона за общинската собственост и Протоколно решение №1 от 04.06.2012 год., одобрено със Заповед №РД-05-76 от 07.06.2012 год. на Директора на Областна дирекция "Земеделие" гр.Кюстендил
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 17659.12.21 /землище седемнадесет хиляди шестстотин петдесет и девет, кадастрален район дванадесет, имот двадесет и едно/, село Грамаде, община Дупница, област Кюстендил по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-992/24.04.2018 година на Изпълнителния ректор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, Продължава в забележки:
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област с административен център Кюстендил, Община Дупница, село Грамаде, местност "Капинята", поземлен имот с идентификатор 17659.12.21 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Грамаде.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	17659.12.25, 17659.12.20, 17659.67.175, 17659.12.117, 17659.12.22

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	350. 00 € /триста и петдесет евро/
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
последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес на поземления имот: с.Грамаде, местност "Капинята", с площ: 4 445 кв. м. /четири хиляди четиристотин четиридесет и пет квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята при неполивни условия: 3 /трета/, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 012021 /дванадесет хиляди двадесет и едно/.

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

Изх. № 6003000485 / 13.02.2026 г.
РНУ: 457719d2-23b2-400c-bb6e-59e9c8775a0d
Искането е получено с вх. № ОД26-08-09-214 / 12.02.2026 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 2679 с.ГРАМАДЕ , описание на земята: КАПИНЯТА и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Ниви	17659.12.21	Категория III	4445.00	350.00 €	684.54 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 350.00 € / 684.54 лв. словом: ТРИСТА И ПЕТДЕСЕТ ЕВРО И 00 ЕВРО ЦЕНТА / ШЕСТСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛЕВА И 54 СТОТИНКИ

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

1. ОБЩИНА ДУПНИЦА, ЕГН/БУЛСТАТ: 000261630 - няма непогасени задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2026 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. № 6003000485/13.02.2026 г., за да послужи пред РАЙОНЕН СЪД ДУПНИЦА

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДУПНИЦА , актуални към 13.02.2026 г.

Подпис: .....
Издал: ЦВЕТАНА АНАСТАСОВА

Д О К Л А Д

ЗА

П А З А Р Н А О Ц Е Н К А

Обект: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 17659.12.21 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Грамаде, община Дупница, област Кюстендил, местност „Капинята“ одобрени със Заповед №РД-18-992/24.04.2018 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър. Площ 4445 кв. м, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория при неполивни условия 3/трета/, номер по предходен план: 012021

ПИ 17659.12.21 е частна общинска собственост на Община Дупница

Местонахождение: с. Грамаде, община Дупница, област Кюстендил

Р Е З Ю М Е НА Д О К Л А Д А

Обект: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 17659.12.21 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Грамаде, община Дупница, област Кюстендил, местност „Капинята“ одобрени със Заповед №РД-18-992/24.04.2018 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър. Площ 4445 кв. м, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория при неполивни условия 3/трета/, номер по предходен план: 012021

ПИ **17659.12.21** е общинска собственост на основание Акт за частна общинска собственост №6340 от 17.02.2026 г.

Адрес на обекта: с. Грамаде, община Дупница, област Кюстендил

Предназначение на терена: Земеделска земя

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА ЦЕНА НА ОБЕКТА

За оценката на поземлен имот - незастроен ПИ с идентификатор **17659.12.21 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Грамаде, община Дупница, област Кюстендил** земеделска земя с размер от **4445** кв. м, които ще бъдат обект на бъдеща покупко - продажба на заинтересовано лице, са използвани база данни на аналогови обекти на извършени оферти на подобни имоти, за които стойностите на тези ПИ са се превърнали в цени, които определят степента на изменение на пазарната им стойност под влияние на различни фактори и дадености.

Пазарната цена на поземлен имот с идентификатор 17659.12.21 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Грамаде, община Дупница, област Кюстендил, местност „Капинята“, площ 4445 кв.м, категория на земята - трета, собственост на Община Дупница е 13931.60 евро словом:/тринадесет хиляди деветстотин тридесет и едно евро и шестдесет цента/, или 27247.85 лева словом:/двадесет и седем хиляди двеста четирдесет и седем лева и осемдесет и пет стотинки /

Дата на оценката: 15.03.2026 г.
Дата на приключване на доклада: 15.03.2026 г.

О П И С А Н И Е Н А З А Д А Н И Е Т О

Предмет на заданието:

Обект: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 17659.12.21 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Грамаде, община Дупница, област Кюстендил, местност „Капинята“ одобрени със Заповед №РД-18-992/24.04.2018 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър. Площ 4445 кв. м, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория при неполивни условия 3/трета/, номер по предходен план: 012021

ПИ 17659.12.21 е общинска собственост на основание Акт за частна общинска собственост №6340 от 17.02.2026 г.

Адрес на обекта: с. Грамаде, община Дупница, област Кюстендил

Възложител: Община Дупница с възлагателно писмо изх. №ОД26-94-Е-343/10.03.2026 г.

Изпълнител: Екатерина Антонова Златанова, притежаваща сертификат Рег.№ 810100104 от 21.02.2011 г. на Камарата на независимите оценители в България.

Обект на оценката: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 17659.12.21, с. Грамаде, земеделска земя, НТП – нива

Цел на оценката: *Определяне на пазарната цена на недвижимия имот, земеделска земя, във връзка с бъдещата му покупко - продажба на заинтересовано лице.*

Ефективна дата на оценката: 15.03.2026 година
Валидност на оценката : Шестмесечен срок от ефективната дата на изготвяне на оценката.
Дата на приключване на доклада: 15.03.2026 година

Приложен стандарт на стойността:

Справедлива пазарната стойност - представляваща предполагаемата пазарна цена, срещу която дадена собственост може да се продаде за определено време, при определени условия между независим, информиран и желаещ собственик и независим, информиран и желаещ купувач.

Използвани методи на оценка:
1. Метод на пазарни сравнения/сравнителна стойност/ от оферти с аналогови обекти на ПИ - използвана е възможността за изчисляване на стойността чрез осредняване на близки по време покупателни цени на сравними обекти, коригирана за площ, разстояние, местоположение, категория на земята от заинтересовани физически и юридически лица.
2. Метод по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи / Загл. Изм. – ДВ, бр.75 от 2006 г., изм. и доп. - ДВ бр. 65 от 8.08.2025 г. /. Цените на земеделските земи изразяват цената в евро на декар в зависимост от началните цени, диференцирани според техния статут, местоположение и други икономически фактури.

ПАЗАРНА ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

Местоположение на региона: *ОБЛАСТ - КЮСТЕНДИЛ*

Населено място: **Град;** Село;
Зона: I; II; III; IV; V; ***Извън стр.гр. НМ-Зем.земя***;
Земеделска земя
Привлекателност: **Добра**; Добра; Задоволителна; Лоша;
Тенденции за развитие на района: **Добра**; Добра; Задоволителна; Лоша;
Тенденции за стойността на пазарните, наемни,цени на недвижимите имоти: **Добра;** Запазват се; Намаляват;
Пазарно предлагане за отдаване под наем от вида на оценявания имот: Голямо; **Добро;** Липсва;
Пазарно търсене за отдаване под наем от вида на оценявания имот: Голямо; **Добро;** Липсва;

Коментар: Проучванията на оценителя показват, че през последните години има реализиране на сделки със земеделски имоти в зависимост от тяхното местоположение, плодородност, близост до населените места и граничещи с пътна настилка.

ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА

Правен статут на обекта:
Обект: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 17659.12.21 е общинска собственост на основание Акт за частна общинска собственост №6340 от 17.02.2026 г. Данъчната оценка на имота към момента на утвърждаване на акта е 350.00 евро. словом: /триста и петдесет евро/

Върху обекта няма учредени ипотеки и други вещни права.

Местоположение на имота:
Зона: I; II; III; IV; V; **Извън стр.гр. на НМ – зем.земя**
Жилищен квартал; **Земеделска земя;** Промишлена зона; Граница м/у жилищен квартал;

На главна улица; **Полски път;** На второстепенна улица; На улица без изход;

Инженерна инфраструктура на имота: Извън регулация на населеното място, местен път:
Коментар: Имотът с идентификатор **17659.12.21**, земеделска земя, целият състоящ се от 4445 кв. м, се намира извън строителните граници, при съседни имоти с идентификатори: 17659.12.20, 17659.12.22, 17659.12.25, 17659.12.117, 17659.67.175
Данни за пазара за подобни недвижими имоти:
- Тенденция за развитие -добра; Пазарно търсене - добро;
- Пазарно предлагане - добро ; Степен на развитие - добра.

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА СРАВНЯВАНЕ НА ИМОТИ ОТ ПОДОБЕН ТИП

Методът на сравнителната стойност на сравними обекти от пазара на недвижими имоти, се основава на възможността за определяне на оценката на имота чрез прякото му сравняване на извършени покупко – продажби на подобни, сравними имоти с оценявания.
Алгоритъмът на прилагане на този метод се изразява в:

- Набиране на информация относно извършени сделки на сравними вещни права върху сравними недвижими имоти и изготвяне анализ на продажните цени и при какви условия са сключени самите сделки и имоти отдавани под аренда, наем за определен дългогодишен период от време.
- Определяне на факторите, които оказват влияние върху продажната цена на оценявания имот, както и за моментното състояние на пазара на недвижимите имоти, както и тези влияещи при отдаване на предлагани имоти под аренда в даден момент на търсене на такива.
- Сравняване на влиянието което може да окаже местоположението на сравнимите обекти с това на оценявания имот.
- Сраняване на почвените характеристики /категория на почвите, бонитетнни балове, почвени видове и др.п./ за територията на оценявания имот.

РАЗЧЕТИ ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Местоположение на сравнимите имоти	**Офертна цена (bg- лв)**	**Кор.к-т % Площ/ /катег. отстоян./ Общ.ц-р**	**Площ $м^2$ /кв.м/**	**Оценяван имот ПИ 17659.12.21 с.Грамаде Площ на ПИ-4445$м^2$**	**Стойност на ПИ { лв и евро /$м^2$ }**
гр.Дупница	60000/10.71 лв кв.м	-10; 0; 0	5600	Аналог – 1, нива,4 кат.	9.64
с.Бистрица	40000/57.14лв кв.м	-50; -20; 0	700	Аналог – 2, нива, 4 кат.	17.14
С.Самораново	30000/20.0лв/кв.м	-50; 0; 0	1500	Аналог – 3, нива, 4 кат.	10.00
	Осреднена цена				12.26 лв/кв.м

• АНАЛОГОВИ ЦЕНИ НА БАЗА ИЗВЪРШЕНИ ОФЕРТИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

- Площ на оценявания имот- ПИ **17659.12.21** — 4445 кв.м
- Осреднена/офертна/ пазарна цена на оценявани имот за – лв. /кв.м — 12.26 лв/кв.м
- Корекция на офертна цена - 50 % — 6.13 лв/ кв.м
- Корегирана офертна цена на оценявани имот за – лв. /кв.м — 6.13 лв/кв.м
- Офертна цена на оценявани имот за 4445 кв.м – лв — 27247.85 лева

Пазарната стойност на 4445 кв.м по метода - 27247.85 лева

Пазарната стойност на 4445 кв.м по метода - 13931.60 евро

Коментар: За изготвяне на оценката по този метод е използвана информационната база данни на Агенциите за недвижими имоти – Ало. бг поради, което определям пазарната цена на оценявания имот за кв.м. – 6.13 лева или 3.13 евро.

За определянето на горната пазарна цена на кв.м. е използвано сравнението от офертни продажби на подобни недвижими имоти в региона на землището на гр. Дупница.

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА НАРЕДБАТА ЗА РЕДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ

При изготвяне на оценката е взето в предвид местоположението на обекта /имота/ и факторите въздействащи най - много върху цената на имота, като: плодородие на почвата, близост до населено място и асфалтов път IV клас.

№ по ред	Характеристика за: Имота с площ от 4.445 дка	Показатели	Стойност за 1 дка лева/евро
	Категория на земята	трета	
I.	Начална цена		1573.00 804.26
I.1.	Според категорията		
I.2.	Според бонитетен бал		
II.	Коефициенти и стойности за диференциране		
II.1.	Площ на имота	0.00	
II.2.	Поливност	0.00	
II.3.	Отстояние от основни пазари	+0.10	
II.4.	Отстояние от най-близкото нас.място	+0.25	
II.5.	Отстояние от път с трайна настилка	0.00	
II.6.	Общ корекционен коефициент +1	1.35	
III.	Цена на 1 дка		2123.55лева 1085.75 евро

Пазарната стойност на 4445 кв. м по метода - 9439.18 лева

Пазарната стойност на 4445 кв. м по метода - 4826.18 евро

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА НА ПАЗАРНАТА ЦЕНА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Определените по горните два метода стойности на оценявания обект показват / според оценителя / изменението на стойността на оценката при отчитане на различните пазарни фактори и хипотези. Посочената разлика в стойностите на пазарната цена на имота, предполага определяне на различна тежест на методите и получените стойности при тяхното използване е във връзка с по прецизното изследване на особеностите на пазара. Този начин на оптимизиране на стойността на обекта, предпазва от нереалното завишаване или намаляване на цената на този обект.
Така определените стойности показват обхвата на пазарната цена на обекта, при следните условия:

- Метод на посредственото сравнение/сравнителен метод/ - отразява действително офертирани сделки.
- Метод по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи изразяват цената в евро на декар в зависимост от началните цени, диференцирани според техния статут, местоположение и други икономически фактури.

Поради горното, за да се определи справедливата пазарна стойност на имота, предлагам окончателната цена да се формира като се вземе стойността от сравнителния метод.

ПИ 17659.12.21, с. Грамаде 4445 кв. м

Метод на оценка	Стойност лева /евро	Тегловен коефициент %	Претеглена стойност лева/евро
Сравнителна стойност	**27247.85 /13931.60**	100	**27247.85 /13931.60**
Наредба	**9439.18 /4826.18**	0	0.00
Претеглена стойност на обекта:			**27247.85лева /13931.60евро**

Окончателната справедлива пазарна стойност на поземлен имот с идентификатор 17659.12.21, с. Грамаде, община Дупница, област Кюстендил с площ 4445 кв. м е 13931.60 евро словом:/тринадесет хиляди деветстотин тридесет и едно евро и шестдесет цента/

Окончателната справедлива пазарна стойност на поземлен имот с идентификатор 17659.12.21, с. Грамаде, община Дупница, област Кюстендил с площ 4445 кв. м е 27247.85 лева словом:/двадесет и седем хиляди двеста четирдесет и седем лева и осемдесет и пет стотинки /

П р и л о ж е н и я:

- **Документ за собственост**
- **Скица на недвижимия имот**
- **Лиценз на оценителя**

Настоящата оценка е изготвена като са ползвани съвременни подходи за оценка на недвижими имоти, както и утвърдени методи за оценка, приети за нормативна.

Извършената оценка е търговска тайна и е собственост на възложителя и има поверителен характер.

Резултатът от оценката, както и копия или данни от нея не могат да се предоставят на трети лица без съгласие и разрешение на страните по оценката.

Оценителят е приел за достоверни, без допълнително потвърждение, всички данни от документите, предоставени от възложителя.

Информацията, съдържаща се в доклада за оценка за наема е получена от източници, които по мнение на оценителя са достоверни и преди да бъдат използвани в оценката тези данни са били проверени.

Оценителят, изготвил оценката няма настоящ или бъдещ интерес, свързан с оценения обект, както пряко, така и като представител на заинтересовани купувачи, което би могло да повлияе върху обективността на оценката.

Оценителят не носи отговорност за изменения, настъпили в състоянието на обекта на оценката след датата на изготвяне на доклада.

EKATERINA ANTONOVA ZLATANOVA

Digitally signed by EKATERINA ANTONOVA ZLATANOVA
Date: 2026.03.17 19:08:27 +02'00'

Оценител :.....
/ Екатерина Златанова /