

ОБЩИНА ДУПНИЦА

Изх. № СА 26.61-00.42.7/19.03.2026г

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ДУПНИЦА

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ 2600

№ 255/19.03.2026г

г. Дупница

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ПЪРВАН ДАНГОВ - КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА

ОТНОСНО: Продажба на поземлен имот с идентификатор 68789.605.99 по кадастралната карта на град Дупница, с площ 304 квадратни метра

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Акт за общинска собственост № 1637/21.02.2007год. вписан в Служба по вписвания вх.рег. № 1172, акт № 91, том V от 22.03.2007год е актуван за частна общинска собственост следния недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 68789.605.99 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район шестстотин и пет, имот деведесет и девет/ град Дупница, община Дупница, област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №300-5-56/30.07.2004 год. на изпълнителния 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: град Дупница, ул. "Бабуна планина" №2, с площ: 304 кв.м / триста и четири квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (10м.), предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 336 /триста тридесет и шест/. Без съдържачата се в имота сграда.

Изготвената пазарна оценка на поземлен имот с идентификатор 68789.603.64 по КК на град Дупница, е в размер на 13 115 € /тринадесет хиляди сто и петнадесет евро/

Данъчната оценка на описания имот е 1012.70 € / хиляда и дванадесет евро и седемдесет евроцента/ съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК, с изх. № 6003000320/04.02.2026 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 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, 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:

РЕШЕНИЕ

1. Общински съвет Дупница взема решение за продажба чрез публичен търг с явно наддаване на следния общински недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 68789.605.99 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район шестстотин и пет, имот деветдесет и девет/ град Дупница, община Дупница, област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №300-5-56/30.07.2004 год. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КKKP със заповед, с адрес: град Дупница, ул. "Бабуна планина" №2, с площ: 304 кв.м / триста и четири квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (10м.), предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 336 /триста тридесет и шест/. Без съдържащата се в имота сграда – частна общинска собственост по Акт за общинска собственост № 1637/21.02.2007год. вписан в Служба по вписвания вх.рег. № 1172, акт № 91, том V от 22.03.2007год с пазарна оценка, в размер на 13 115 € /тринадесет хиляди сто и петнадесет 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 – 1 311.50€ /хиляда триста и единадесет евро и петдесет евро цента/, 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.

ВНОСИТЕЛ:
ПЪРВАН ДАНГОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА





Изх. № 6003000320 / 04.02.2026 г.

РНУ: 60434797-ecf7-4d2a-a983-7dc95fb221d3

Искането е получено с вх. № 08-09-135 / 04.02.2026 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 с партиден № 6003F71592, находящ се в 2600 гр.ДУПНИЦА ул.БАБУНА ПЛАНИНА N: 2, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г. , идентификатор на поземления имот 68789.605.99 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 68789.605.99	304,00			1/1	1012.70 € 1980.67 лв.	1012.70 € 1980.67 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 1012.70 € / 1980.67 лв. словом: ХИЛЯДА И ДВАНАДЕСЕТ ЕВРО И 70 ЕВРО ЦЕНТА / ХИЛЯДА ДЕВЕТСТОТИН И ОСЕМДЕСЕТ ЛЕВА И 67 СТОТИНКИ

за собственика е: 1012.70 € / 1980.67 лв. словом: ХИЛЯДА И ДВАНАДЕСЕТ ЕВРО И 70 ЕВРО ЦЕНТА / ХИЛЯДА ДЕВЕТСТОТИН И ОСЕМДЕСЕТ ЛЕВА И 67 СТОТИНКИ

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

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение
ОБЩИНА ДУПНИЦА - собственик	000261630	Няма непогасени задължения

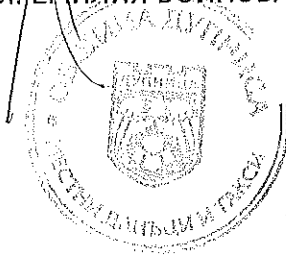
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2026 г.

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 кап. тала на търговски дружества, вписването на ипотeka 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. № 6003000320/04.02.2026 г., за да послужи пред РАЙОНЕН СЪД ДУПНИЦА.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДУПНИЦА , актуални към 04.02.2026 г.

Подпис:
Издаде: ЕМИЛИЯ ВОЙНОВА



О Б Щ И Н А Д У П Н И Ц А

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

Изх. №08-09-1488/1/19.11.2025 год.

С Л У Ж Е Б Н О П И С М О

До Мая Караджова
Началник отдел „ТД и УОА“
Община Дупница

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО КАРАДЖОВА,

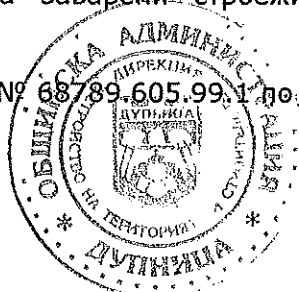
Във връзка с Ваше Заявление вх. № 08-09-1488/23.10.2025 год. за становище относно реализираното и предвидено застрояване и законността на съществуващи сгради с идентификатори № 68789.605.99.1 и № 68789.605.99.2 по КК на гр. Дупница, изградени в поземлен имот с идентификатор №68789.605.99 по КК на гр. Дупница, представляващ УПИ XII-99, кв.272 по регулационния план на гр. Дупница Ви информирам, че за сградата с идентификатори № 68789.605.99.2, след извършена справка в архива на отдел „УТ“ е открит архитектурен план № 233/1973 год. по който е издадено строително разрешение за едноетажна жилищна сграда без мазе върху 36 кв. м.

Видно от справка в Кадастралната карта на гр. Дупница същата е с функционално предназначение „Друг вид сграда за обитаване“, брой етажи 2 и застроена площ 75 кв.м

Предвид горното същата не отговаря на одобрените строителни книжа и **не може** да се счита за „**законно изграден строеж**“, съгласно разпоредбата на § 21 от Заключителни разпоредби (ЗР) към Закона за устройство на територията (ЗУТ). („Когато във връзка с устройството на територията се държи сметка за заварени строежи, се имат предвид законните строежи“).

За сградата с идентификатор № 68789.605.99.1 по КК на гр. Дупница не са открити строителни книжа.

С УВАЖЕНИЕ,
АРХ. НАЙДЕНА ТОДОРОВА
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА



Handwritten notes or scribbles in the top left corner of the page.

Small handwritten mark or characters.

Small handwritten mark or characters.

Small handwritten mark or characters.

О Б Щ И Н А Д У П Н И Ц А
О Т Д Е Л "О С И Т Д"

Изх. № 08-09-1488.1/23.10.2025г.

АРХ.НАЙДЕНА ТОДОРОВА
ГЛ.АРХИТЕКТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА

С Л У Ж Е Б Н О П И С М О

Относно: Становище за градоустройствен статут на имот във връзка с процедура по продажба на поземлен имот с идентификатор 68789.605.99 по КК на гр. Дупница, в който са изградени сгради с идентификатори 68789.605.99.1 и 68789.605.99.2

УВАЖАЕМА АРХ. ТОДОРОВА,

В деловодството на Община Дупница е входирано Заявление вх.№ 94-И-684/13.10.2025год. от Илиана Кирилова Димова, с което същата е изразила желание за закупуване на имота, в който притежава собствена сграда, съгласно Нотариален акт №124, том II, н.д. № 670/97г. и Нотариален акт №144, том II, рег.№ 4053, дело № 303 от 2009, а именно:

Поземлен имот с идентификатор 68789.605.99 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Дупница, община Дупница, област Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-56 от 30.07.2004год. 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: гр.Дупница, ул. „Бабуна планина“ № 2, с площ: 304 кв.м /триста и четири квадратни метра/, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 метра), предходен идентификатор: няма, номер по предходен план: 336 – частна общинска собственост по Акт за общинска собственост № 1637/21.02.2007год., вписан в Служба по вписванията акт № 91, том V, вх.рег.№ 1172/22.03.2007г.

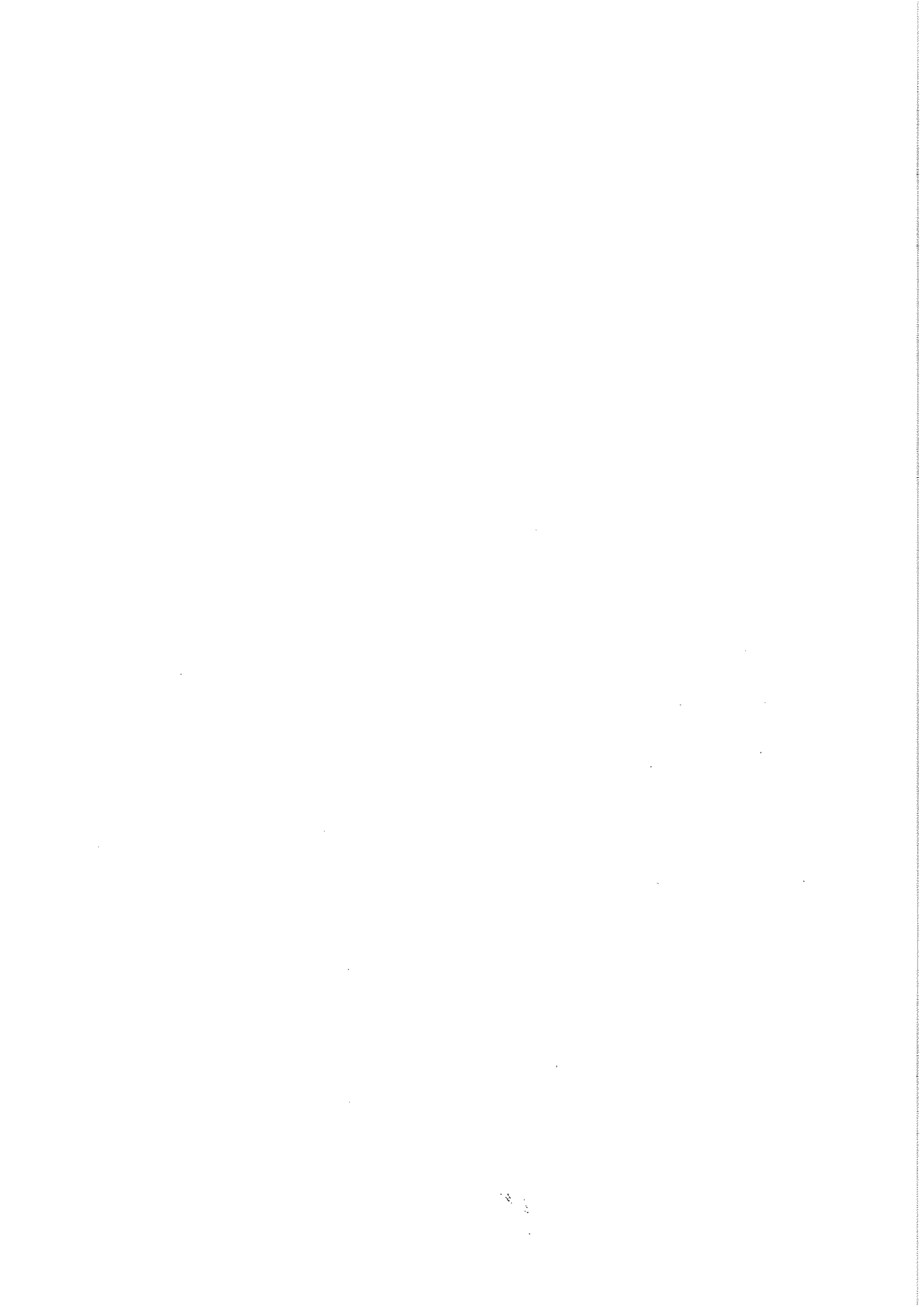
За да продължи процедурата по продажба на Поземлен имот с идентификатор 68789.605.99 и на основание чл.50, ал.2, т.4 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Общински съвет Дупница е необходимо да издадете становище за градоустройствен статут на имота и становище за законността на съществуващите сгради с идентификатор 68789.605.99.1 и 68789.605.99.2

Приложение: АОС № 1637/21.02.2007год.;
Нотариален акт №144, том II, дело № 303/2009г.;
Нотариален акт № 124, том II, н.д. 670/97г.
Копие на Договор за отстъпено право на строеж 1975г.
Кадастрална скица - № 15-2012943/23.09.2025г.

МАЯ КАРАДЖОВА
НАЧАЛНИК ОТДЕЛ "ОС И ТД"

Изготвил:

Здравка Кузманова - ст. експерт "ОС и ОЖ".....



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
ОБЩИНА ДУПНИЦА, ОБЛАСТ КЮСТЕНДИЛ

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)

КМЕТ:
Първан Ангелов Дангов

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
(име, презиме и фамилия)

АКТ № 1637
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: П
Картотека: П
Досие (РЗ): 1637

Вк. р-р №
на територията
квартал
Съставен по физическия акт:

1. Дата на съставяне	21.02.2007 год.
2. Правно основание	чл.56, ал.2 от Закона за общинската собственост и §42 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за общинската собственост
3. Вид и описание на имота	Поземлен имот № 336 (триста тридесет и шести), включен в урегулиран поземлен имот (УПИ) П (втори) – За жилищно строителство в квартал 272 (двеста седемдесет и две) по регулационния план на гр.Дупница, с площ 311 (триста и единадесет) квадратни метра с нов идентификатор № 68789.605.99 (шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет точка шестотин и пет точка деветдесет и девет) по кадастрална карта на гр.Дупница, одобрена със Заповед № 300-5-56 от 30.07.2004 год. на Агенцията по кадастъра, с площ по кадастралната карта 304 (триста и четири) квадратни метра.
4. Местонахождение на имота	Област Кюстендил, община Дупница, град Дупница, ул."Бабуна планина" № 2, поземлен имот № 336 в квартал 272, гр.Дупница
5. Граница на имота	Север – поземлен имот № 335 (триста тридесет и пет) общински с право на строеж; от изток – улица с осови точки 1497-1508-1509-1510; от юг – поземлен имот № 339 (триста тридесет и девети) на Лазар Стоилов, Виолета Стоилова, Евлоги Зарев и Никола Зарев; от запад – поземлен имот № 338 (триста тридесет и осми) на Любен Биразов и поземлен имот № 337 (триста тридесет и седми) на Георги Джартов
6. Данъчна оценка на имота към момента на утвърждаване на акта	2239.20 лв. (две хиляди двеста тридесет и девет лева и двадесет стотинки)
7. Бивш собственик на имота	няма
8. Съсобственици - име, адрес	няма
9. Номер и дата на съставени по-рано актове	няма

1637 П Дн 1637 № 468

10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

Имотът се управлява от кмета на община Дупница на основание чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост.

11. Разпоредителни действия с имота (част от имота):

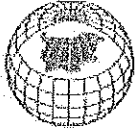
В имота са изградени жилищни сгради, собственост на наследници на Кирил Асенов георгиев и Лиляна Асенова Павлова, на основание отстъпено право на строеж

12. Актосъставител (ТРИТЕ ИМЕНА И ДЛЪЖНОСТ):

инж.Надя Великова-главен експерт "ОС"

.....
(ПОДПИС)

13. ЗАБЕЛЕЖКИ:



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2012943-23.09.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 68789.605.99

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Дупница, общ. Дупница, обл. Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-56/30.07.2004 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: гр. Дупница, ул. БАБУНА ПЛАНИНА №2

Площ: 304 кв.м

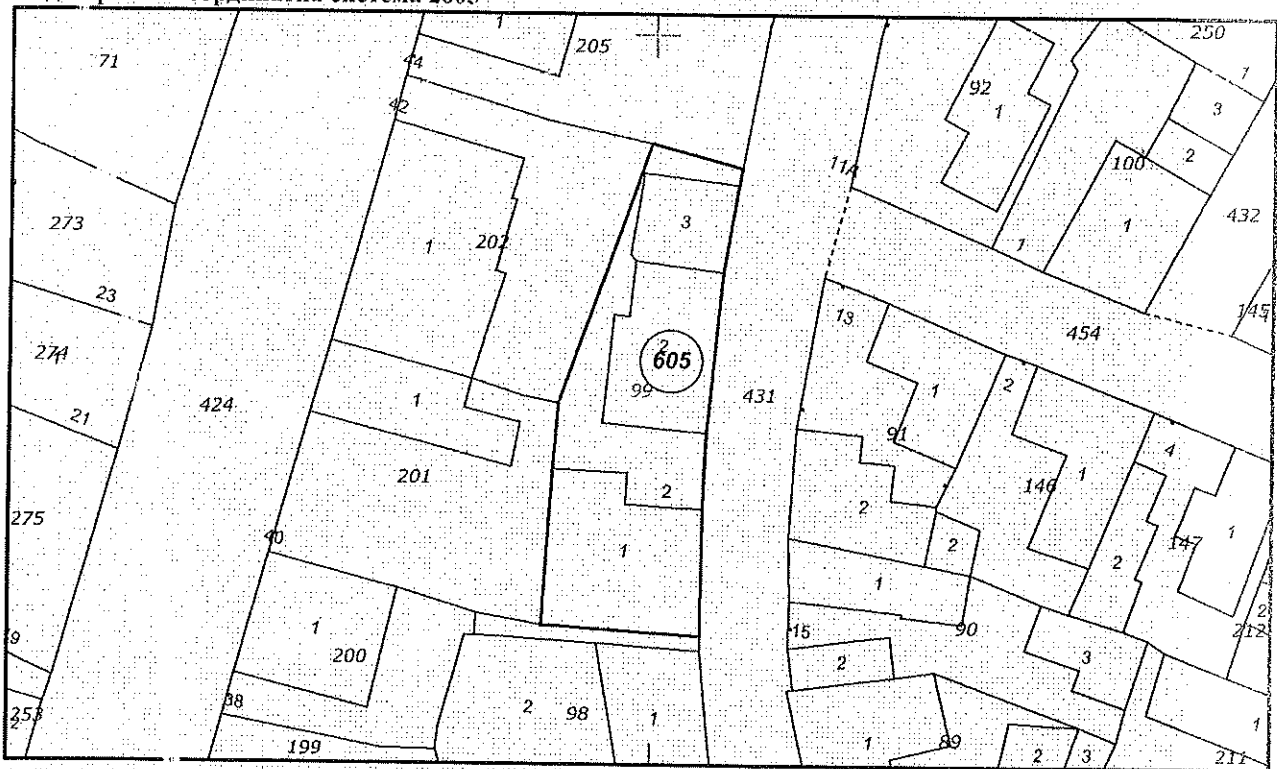
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

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

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 336

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: 68789.605.98, 68789.605.205, 68789.605.431, 68789.605.201, 68789.605.202

Собственици по данни от КРНИ:

000261630Ю, ОБЩИНА ДУПНИЦА

Скица №15-2-12943-23.09.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-707096-09.09.2025 г.

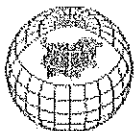
Код за достъп 4a27b5e6ce0d

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: С. Симеонова

Дата: 23.09.2025 г. Подпис: [Signature]





Няма данни за идеалните части

Няма документ за собственост издаден от липсва информация

Носители на вещи и други права по данни от КРНИ:

КИРИЛ АСЕНОВ ГЕОРГИЕВ

Право на строеж

Ид. част 1/2

Договор от 12.04.1975г., вписан в Градски народен съвет гр. Станке Димитров

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

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда 68789.605.99.1: застроена площ **104 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Друг вид сграда за обитаване**
2. Сграда 68789.605.99.2: застроена площ **75 кв.м**, брой етажи **2**, предназначение: **Друг вид сграда за обитаване**
3. Сграда 68789.605.99.3: застроена площ **39 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за търговия**

Скица №15-2012943-23.09.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-707096-09.09.2025 г.

Код за достъп: 4a27b5c6ce0d

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy, Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
23.09.2025 09:53:36



Д О К Л А Д

За определяне на пазарна стойност

О Б Е К Т

НЕДВИЖИМ ИМОТ – ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 68789.605.99
ПО КК И КР НА ГР.ДУПНИЦА, УЛ.“БАБУНА
ПЛАНИНА“ №2

С О Б С Т В Е Н И К

ОБЩИНА ДУПНИЦА

**ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА
НЕДВИЖИМИМОТ**

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /ПИ/ 68789.605.99,
ПО КК И КР НА ГР. ДУПНИЦА, ОБЩИНА ДУПНИЦА,
УЛ. БАБУНА ПЛАНИНА №2,
С ПЛОЩ 304 КВ.М, СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА,
ЗАСТРОЕН СЪС ЗАКОННО ИЗГРАДЕНА ЖИЛИЩНА СГРАДА–
ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ**

М.февруари, 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:

Поземлен имот /ПИ/ 68789.605.99, по КК и КР на гр.Дупница, област Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-56/30.07.2004 год. на Изп.директор на АГКК, с площ 304 кв.м, с адрес гр.Дупница, ул.“Бабуна планина“ №2, вид територия: урбанизирана, НТП Ниско застрояване /до 10м/, номер по предходен план 336, кв.272 - частна общинска собственост на Община Дупница, застроен със законно изградена сграда с жилищно предназначение – частна собственост.

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 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 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. февруари, 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 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 ЛПИ/ 68789.605.99, по КК и КР на гр.Дупница, област Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-56/30.07.2004 год. на Изп.директор на АГКК, с площ 304 кв.м, с адрес гр.Дупница, ул.“Бабуна планина“ №2, вид територия: урбанизирана, НТП Ниско застрояване, до 10 м, без съдържащата се в имота сграда, е частна общинска собственост на Община Дупница.

В имота съществуват законно изградени едноетажна сграда с жилищно предназначение със ЗП 104 кв.м, двуетажна сграда с жилищно предназначение със ЗП 75 кв.м и едноетажна сграда за търговия със ЗП 39 кв.м, изградени по отстъпено право на строеж с Договор от 12.04.1975 год., собственост на Кирил Асенов Георгиев.

За ПИ 68679.605.99 е съставен Акт за частна общинска собственост №1637/21.02.2007 год., без съдържащите се в имота сгради.

Върху обекта няма учредени ипотекни 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

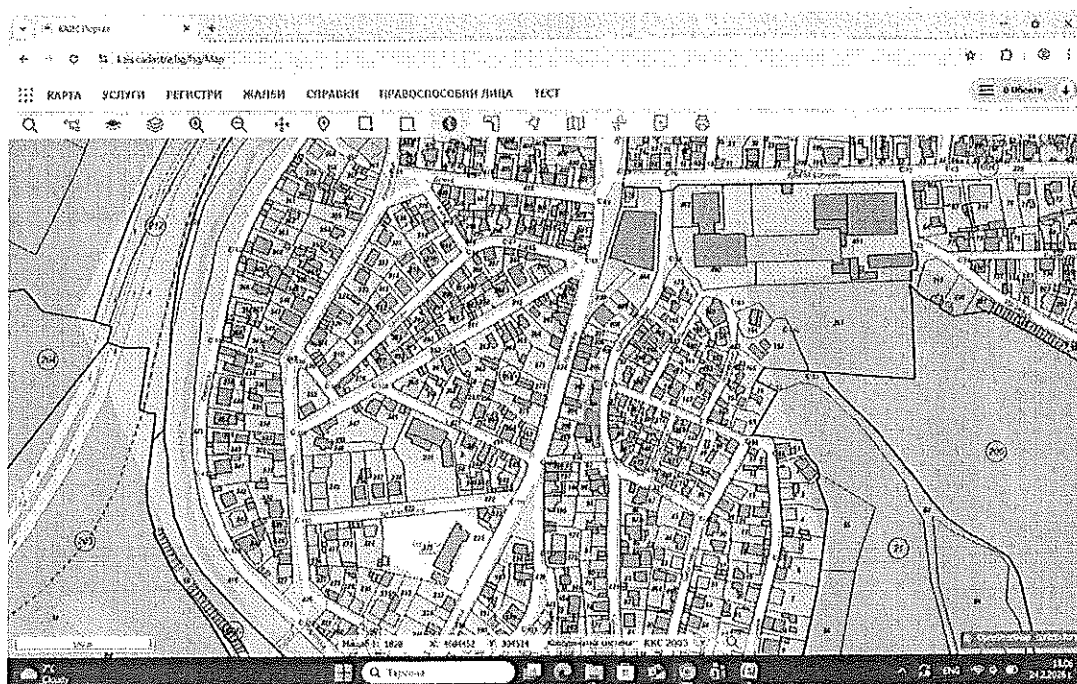
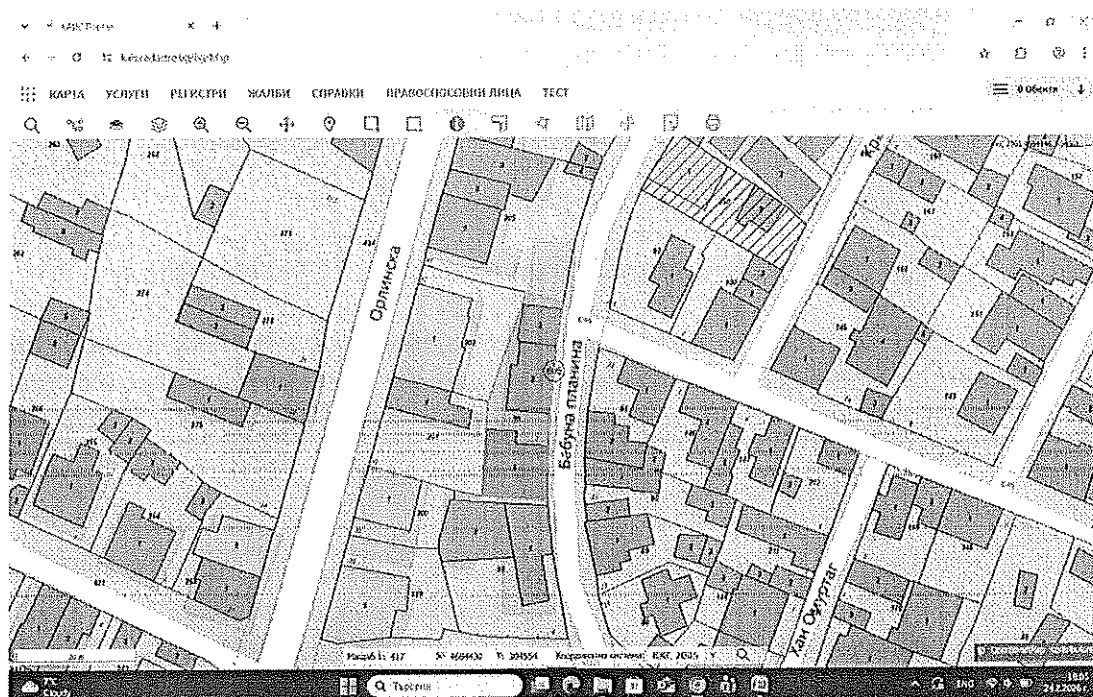
ИМОТЪТ, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ: *Поземлен имот ЛПИ/ 68789.605.99, по КК и КР на гр.Дупница, област Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-56/30.07.2004 год. на Изп.директор на АГКК, с площ 304 кв.м, с адрес гр.Дупница, ул.“Бабуна планина“ №2, вид територия: урбанизирана, НТП Ниско застрояване, до 10 м, без съдържащата 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

Оценяваният недвижим имот, представляващ: Поземлен имот /ПИ/ 68789.605.99, по КК и КР на гр.Дупница, област Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-56/30.07.2004 год. на Изп.директор на АГКК, с площ 304 кв.м, с адрес гр.Дупница, ул.“Бабуна планина“ №2, вид територия: урбанизирана, НТП Ниско застрояване, до 10 м, без съдържащата се в имота сграда - частна общинска собственост на Община Дупница, е разположен в оживен жилищен квартал на гр.Дупница, квартал Горна махала.

Районът е благоустроен, в близост до имота са разположен много магазини, училище, детска градина и др.



3. Характеристики на имота

- ПИ 68789.605.99 е с площ – 304 кв.м;
- Съседни на имота – 68789.605.98, 68789.605.205, 68789.605.431, 68789.605.201, 68789.605.202;
- Номер по предходен план – 336;
- Имотът е застроен със законно изградени сгради 68789.605.99.1, 68789.605.99.2 и 68789.605.99.3.

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 насравняваните 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, гр. Дупница 20 000 € 39 116.60 лв. (73 €, 142.78 лв./m²) Не се начислява ДДС Площ:273 m² Регулация:ДА Ток:ДА Вода:ДА Описание на имота: Адрес на поземления имот: гр. Дупница, ул. Отовица 4 Площ: 273 кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10м) В имота има всички комуникации - ток, вода и мръсен канал.</p>
2	<p>Продава ПАРЦЕЛ област Кюстендил, гр. Дупница 25 000 € 48 895.75 лв. (139 €, 271.86 лв./m²) Цената е с включено ДДС Площ:180 m² Регулация:ДА Ток:ДА Вода:ДА Описание на имота: Продава се парцел на главна улица в град Дупница. Парцелът е на възлово и комуникативно място. Има лице на едно от главните и важни пътни артерии в град Дупница. Подходящ е за жилищно строителство или бизнес цели. Разположен е на две улици. ...</p>
3	<p>Продава ПАРЦЕЛ област Кюстендил, гр. Дупница 28 121.05 € 55 000 лв. (140.61 €, 275 лв./m²) Не се начислява ДДС Площ:200 m² Регулация:ДА Описание на имота: Агенция за Недвижими Имоти'Positive Trade'продава парцел с площ от 200m² в гр.Дупница,ул.Орлинска.Имота е разположен до магазин 'Зора'и има петно от стара къща.</p>

4	Продава ПАРЦЕЛ област Кюстендил, гр. Дупница 50 000 € 97 791.50 лв. (109 €, 213.19 лв./m2) Площ:460 m2 Регулация:ДА Ток:ДА Вода:ДА Описание на имота: Агенция за Недвижими Имоти' Positive Trade 'продава равен парцел за жилищно строителство в гр.Дупница.Имота е с площ от 460m2,с разрешено застрояване на 240 кв.м .Ситуиран в широк център ,в района на Транспортна болница и с дълго лице на асфалтиран път,парцелът е идеален за построяване на многофамилна жилищна сграда или къща
---	--

Метод на пазарните сравнения за определяне стойността на земята

№	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	20 000	273	73,26	1,00	1,00	1,00	73,26
2	Аналог 2	25 000	180	138,89	0,90	0,80	1,00	100,00
3	Аналог 3	28 121	200	140,61	0,90	0,80	1,00	101,24
4	Аналог 4	50 000	460	108,70	0,90	0,90	1,00	88,04

1	<i>СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - сума</i>	90,63	€/кв.м
2	<i>Курс на БНБ - лев/евро</i>	1,95583	лв/€
3	<i>Площ дворно място</i>	304	кв.м
4	<i>Корекция за застроеност на парцела</i>	0,70	
5	<i>Корекция за реализирано строителство</i>	0,80	20%
6	<i>Корекция за пазарна реализация</i>	0,85	
7		13 115	€
	<i>СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА</i>	25 651	Лв.

Определена по метода на пазарните сравнения, пазарната стойност на земята на: Поземлен имот /ПИ/ 68789.605.99, по КК и КР на гр.Дупница, област Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-56/30.07.2004 год. на Изп.директор на АГКК, с площ 304 кв.м, с адрес гр.Дупница, ул.“Бабуна планина“ №2, вид територия: урбанизирана, НТП Ниско застрояване /до 10м/, номер по предходен план 336, кв.272 - частна общинска собственост на Община Дупница, **възлиза на:**

13 115 EUR / 25 651 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.февруари, 2026 год.:

Окончателна пазарна стойност

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Тегловен коефициент
1	Сравнителна стойност	25 651	13 115	1
	Пазарна стойност	25 651	13 115	1,0

МЕТОД	Стойност в лева	Стойност в EUR	Фиксинг на БНБ
Пазарна стойност на имота	25 651	13115	1,95583

Определената по този начин крайна оценка на:

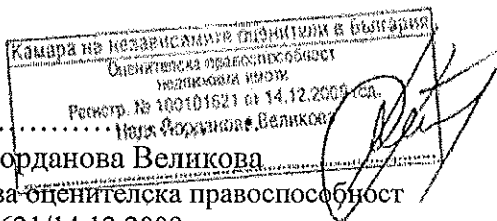
Поземлен имот /ЛИ/ 68789.605.99, по КК и КР на гр.Дупница, област Кюстендил, одобрени със Заповед №300-5-56/30.07.2004 год. на Изп.директор на АГКК, с площ 304 кв.м, с адрес гр.Дупница, ул. "Бабуна планина" №2, вид територия: урбанизирана, НТП Ниско застрояване /до 10м/, номер по предходен план 336, кв.272 - частна общинска собственост на Община Дупница, е:

13 115 EUR / 25 651 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.02.2026 год.