

ОБЩИНА ДУПНИЦА

Изх. № 61-00-317 / 03.12.2025г.

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ДУПНИЦА



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА ОТ ПЪРВАН ДАНГОВ - КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА

ОТНОСНО: Продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построените в имота сгради, находящи се в поземлен имот с идентификатор 68789.15.400 по КК на гр.Дупница

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Дупница е постъпило заявление от Мая Николова Александрова, с което същата е изразила желание да закупи общински недвижим имот, представляващ: поземлен имот с идентификатор 68789.15.400 /земище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район петнадесет, имот четиристотин/, град Дупница, община Дупница, област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед 300-5-56/30.07.2004 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: гр Дупница, улица "Седма Рилска дивизия " № 7 /седем/, с площ на имота: 373 кв.м /триста седемдесет и три квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10м.), предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 5292 /пет хиляди двеста деветдесет и две/, квартал: 177 /сто седемдесет и седем/, парцел: XXV/двадесет и пет/ - частна общинска собственост по Акт за общинска собственост № 6301/28.10.2025год., вписан в Служба по вписванията под № 118, том 16 вх. рег.№ 4316 от 06.11.2025 год.

Мая Николова Александрова е собственик на сграда с идентификатор 68789.15.400.1 /земище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район петнадесет, имот четиристотин, сграда едно/ по КККР на гр.Дупница, съгласно Нотариален акт № 51, том II, рег. № 3086, дело № 225 от 2011год., вписан в Служба по вписванията под вх.рег.№ 3394 от 10.11.2011год., Акт №69, том 13, дело № 1837;

Съгласно Становище от 19.11.2025 год. на Гл.архитект на Община Дупница двуетажна заварена сграда на основно застрояване с жилищно предназначение, с идентификатор 68789.15.400.1 по кадастрална карта на гр.Дупница, свободно разположена в имота, ниска по височина /до 10 м/, са законно изградени.

Изготвената от експерт-оценител на недвижими имоти пазарна оценка на описания поземлен имот с идентификатор 68789.15.400 по кадастралната карта на гр.Дупница, с площ: 373 кв.м., е в размер на 33 540,16 лв. /тридесет и три хиляди петстотин и четиридесет лева и шестнадесет стотинки/ или 17 148,81 € /седемнадесет хиляди сто четиридесет и осем евро и осемдесет и едно евро цента/

Данъчната оценка на описания по - горе имот е в размер на 4028.40 лв. /четири хиляди двадесет и осем лева и четиридесет стотинки/ или 2059.69 € /две хиляди петдесет и девет евро и шестдесет и девет евро цента/, съгласно удостоверение за данъчна оценка изх. № 6003002909/22.10.2025г. по чл.264, ал.1 от ДОПК, 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 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.35, ал.3 и чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост и чл.76 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 68789.15.400 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район петнадесет, имот четиристотин/, град Дупница, община Дупница, област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед 300-5-56/30.07.2004 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: гр Дупница, улица "Седма Рилска дивизия" № 7 /седем/, с площ на имота: 373 кв.м /триста седемдесет и три квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10м.), предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 5292/ пет хилядии двеста деветдесет и две/, квартал: 177 /сто седемдесет и седем/, парцел: XXV/двадесет и пет/- частна общинска собственост по Акт за общинска собственост № 6301/28.10.2025год., вписан в Служба по вписванията под № 118, том 16 вх. рег.№ 4316 от 06.11.2025 год.

2. Общински съвет Дупница взема решение за продажба на поземлен имот идентификатор с идентификатор 68789.15.400 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район петнадесет, имот четиристотин/, град Дупница, община Дупница, област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед 300-5-56/30.07.2004 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: гр Дупница, улица "Седма Рилска дивизия" № 7 /седем/, с площ на имота: 373 кв.м /триста седемдесет и три квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10м.), предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 5292/ пет хилядии двеста деветдесет и две/, квартал: 177 /сто седемдесет и седем/, парцел: XXV/двадесет и пет/- частна общинска собственост по Акт за общинска собственост № 6301/28.10.2025год., вписан в Служба по вписванията под № 118, том 16 вх. рег.№ 4316 от 06.11.2025 год. - собственост на Мая Николаева Александрова срещу заплащане на цена, в размер на 33 540,16 лв. /тридесет и три хиляди петстотин и четиридесет лева и шестнадесет стотинки/ или 17 148,81 € /седемнадесет хиляди сто четиридесет и осем евро и осемдесет и едно евро 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 33 540,16 лв. /тридесет и три хиляди петстотин и четиридесет лева и шестнадесет стотинки/ или 17 148,81 € /седемнадесет хиляди сто четиридесет и осем евро и осемдесет и едно евро цента/ без ДДС.

ВНОСИТЕЛ:
ПЪРВАН ДАНГОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА



Д О К Л А Д

За определяне на пазарна стойност

О Б Е К Т

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ №68789.15.400, ГР.ДУПНИЦА,
ОБЩИНА ДУПНИЦА,УЛ.СЕДМА РИЛСКА ДИВИЗИЯ
№7, ПО КК И КР НА ГР.ДУПНИЦА, ОДОБРЕНИ СЪС
ЗАПОВЕД 300-5-56/30.07.2004Г. НА АГКК

С О Б С Т В Е Н И К

ОБЩИНА ДУПНИЦА

**ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА
НЕДВИЖИМИМОТ**

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 68789.15.400, ГР.ДУПНИЦА, ОБЩИНА
ДУПНИЦА, УЛ.СЕДМА РИЛСКА ДИВИЗИЯ №7,
С ПЛОЩ ОТ 373 КВ.М –
СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА ДУПНИЦА, ЗАСТРОЕН СЪС
ЗАКОННО ИЗГРАДЕНА ЖИЛИЩНА СГРАДА – ЧАСТНА
СОБСТВЕНОСТ**

М.ноември, 2025 год.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ	3
1.1. <i>Описание на заданието</i>	3
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>	6
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	10
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА	11

I. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Предмет на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на обект:

Поземлен имот с идентификатор 68789.15.400 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Дупница, Община Дупница, одобрени със Заповед 300-5-56/30.07.2004г.. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, с площ на имота 373 кв.м, с адрес на поземления имот: гр.Дупница, ул.»Седма Рилска дивизия» №7, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10м/, номер по предходен план 5292, квартал 177, парцелXXV, с отстъпено и реализирано право на строеж – частна общинска собственост на Община Дупница.

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 зискуеми 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 с идентификатор 68789.15.400 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Дупница, Община Дупница, одобрени със Заповед 300-5-56/30.07.2004г.. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, с площ на имота 373 кв.м, с адрес на поземления имот: гр.Дупница, ул.Седма Рилска дивизия №7, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10м/, с отстъпено и реализирано право на строеж, е частна общинска собственост на Община Дупница, без съдържащите се в имота сгради.

За имота е съставен Акт за частна общинска собственост № 6301/28.10.2025 год.

В имота съществува заварена сграда с идентификатор 68789.15.400.1с предназначение „еднофамилна жилищна сграда” със застроена площ 76,00 м2, брой стажи 2, за която е налице Договор за отстъпено право на строеж от 13.01.1961 год., Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 10.11.2011 год и одобрен архитектурен план №(2/1962 год.

Съгласно Становище относно градоустройствения статут, издадено от Гл.архитект на Община Дупница от 19.11.2025 год., съществуващата сграда се счита за „законно изграден строеж”.

Върху обекта няма учредени ипотeki и други вещни права.

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

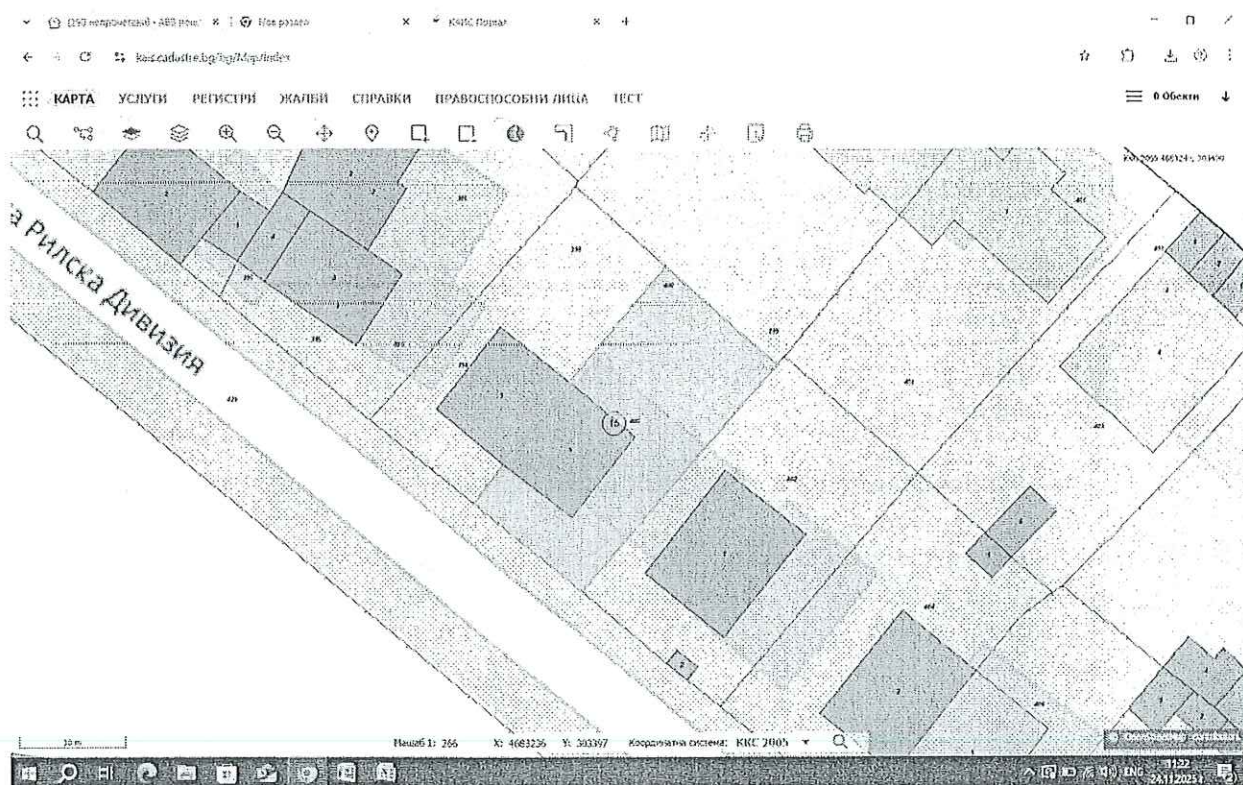
Заклучение

Поземлен имот с идентификатор 68789.15.400 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Дупница, Община Дупница, одобрени със Заповед 300-5-56/30.07.2004г.. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, с площ на имота 373 кв.м, с адрес на поземления имот: гр.Дупница, ул.Седма Рилска дивизия №7, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10м/, с отстъпено и реализирано право на строеж, 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 ползване на имота от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика, не влияят върху стойността на имота.

2. Местоположение

Поземлен имот с идентификатор 68789.15.400 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Дупница, Община Дупница, одобрени със Заповед 300-5-56/30.07.2004г.. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, с площ на имота 373 кв.м, с адрес на поземления имот: гр.Дупница, ул.Седма Рилска дивизия №7, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10м/, с отстъпено и реализирано право на строеж, е разположен в гр.Дупница, на ул. „Седма Рилска дивизия», в близост до центъра на града.





3. Характеристики на имота

- Поземлен имот с идентификатор 68789.15.400, гр.Дупница, общ.Дупница – площ 373 кв.м;
- Трайно предназначение на територията - Урбанизирана
- НТП –ниско застрояване до 10м;
- Номер по предходен план – 5292, квартал 177, парцел XXV;
- Съседни на имота – 68789.15.402, 68789.20.399, 68789.18.428, 68789.18.398;
- Имотът е застроен със законно изградена двуетажна еднофамилна жилищна сграда със ЗП 76,00 кв.м.

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.

III. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

3.1. Описание на метода

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т.нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Оценителят е използвал за пазарен множител цената на квадратен метър застроена площ. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

3.2. Оценка на обекта

В настоящата оценка е използвана информация от Агенции за недвижими имоти. За еталонни имоти са подбрани подобни по площ имоти, разположени в района на оценявания

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.

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:

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

Изчисленията на пазарна стойност на земята по метода на пазарните аналози са представени в следващите таблици:

№	Аналог
1	<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.Цена 55 хил.лв.</p>
2	<p>Продава ПАРЦЕЛ област Кюстендил, гр. Дупница Виж карта 28 121.05 € 55 000 лв. (71.07 €, 139 лв./m2) Не се начислява ДДС Площ:396 m2 Регулация:ДА Описание на имота: Парцел 396кв.м.,намиращ се в гр.Дупница до магазин 'Зора'.</p>
3	<p>Продава ПАРЦЕЛ област Кюстендил, гр. Дупница Виж карта 30 000 € 58 674.90 лв. (167 €, 326.62 лв./m2) 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>

Продава ПАРЦЕЛ област Кюстендил, гр. Дупница 50 000 € 97 791.50 лв. (109 €, 213.19 лв./m ²) Площ:460 m ² 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 460m ² ,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.

4

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 площ	Коригирана стойност EUR/кв.м
		/EUR/	/кв.м/	EUR/кв.м				
1	Аналог 1	28 121	200	140,61	0,90	0,85	1,00	107,5€
2	Аналог 2	28 121	396	71,01	1,00	1,20	1,00	85,22
3	Аналог 3	30 000	180	166,67	0,90	0,90	0,90	121,50
4	Аналог 4	50 000	460	108,70	0,90	1,00	1,00	97,83

1	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - сума	103,03	€/кв.м
2	Курс на БНБ - лев/евро	1,95583	лв/€
3	Площ дворно място	373	кв.м
4	Корекция за застроеност на парцела	0,70	
5	Корекция за реализирано право на строеж	0,75	25%

6	Корекция за пазарна реализация	0,85	
7	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА	17 148,81	€
		33 540,16	Лв.

Определена по метода на пазарните сравнения, пазарната стойност на земята на: Поземлен имот с идентификатор 68789.15.400 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Дупница, Община Дупница, одобрени със Заповед 300-5-56/30.07.2004г.. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, с площ на имота 373 кв.м, с адрес на поземления имот: гр.Дупница, ул.»Седма Рилска дивизия» №7, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10м/, с отстъпено и реализирано право на строеж – частна общинска собственост на Община Дупница, възлиза на:

33 540,16 лв. / 17 148,81 €

4. ОЦЕНКА – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

4.1. 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.

4.2. База на стойността: Реални стойности.

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

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

Окончателна пазарна стойност

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Тегловен коэффициент
1	Сравнителна стойност	33 540,16	17 148,81	1
	Пазарна стойност	33540,16	17148,81	1,0

МЕТОД	Стойност в лева	Стойност в EUR	Фиксинг на БНБ
Пазарна стойност на имота	33 540,16	17 148,81	1,95583

С оглед отчитане на възможностите за реализация към настоящия момент и състоянието на пазара, оценителят е използвал теглови коефициенти на оценките на базата на пазарни сравнения - 100%.

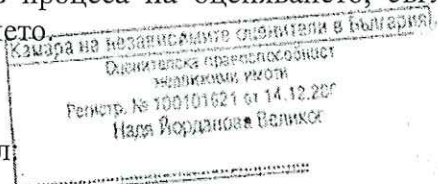
Определената по този начин крайна оценка на имот :

Поземлен имот с идентификатор 68789.15.400 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Дупница, Община Дупница, одобрени със Заповед 300-5-56/30.07.2004г.. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, с площ на имота **373** кв.м, с адрес на поземления имот: гр.Дупница, ул.»Седма Рилска дивизия» №7, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10м/, без съдържащата се в имота сграда – частна общинска собственост на Община Дупница, е:

33 540,16 ЛВ. / 17 148,81 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

АНАЛОЗИ:
1/

Продава ПАРЦЕЛ
област Кюстендил, гр. Дупница

28 121.05 €
55 000 лв.
(340.61 € / 275 лв./m²)
Не се начислява ДДС

☎ **0889991841**

Изпрати Е-мейл на преработка

★ ЗАПАЗИ ОБЪЯВАТА

ПОЗИТИВ ТРЕЙД ЕООД
област Кюстендил, гр. Дупница,
булевард Кюстендил, Салоники
булевард

В imot.bg от 2022 г.
Виж всички имоти на агенцията

Продава ПАРЦЕЛ
област Кюстендил, гр. Дупница

28 121.05 €
55 000 лв.
(140.61 € / 275 лв./m²)
Не се начислява ДДС

Купи само за 107 € / месец с Кредитцентър 30 г. Заяви

2/

imot.bg Вход | Нова Регистрация

Редакция на обява **ДОДАВИ ОБЪЯВА**

Начало | Публикуване | Търсене | Нови страни | Агенции | Новини | Кредити | Още... | Подгетимо

Избор на рубрика | Продава | Дава под наем | Купува | Търси да наеме | Заемане | Съквартиранти | Колко струва новият имот?

Реклами с Google

Наточка, твои рекл. | Защо твои реклами?

НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО

Продава ПАРЦЕЛ
област Кюстендил, гр. Дупница

28 121.05 €
55 000 лв. [4+]
(71.07 € / 139 лв./m²)
Не се начислява ДДС

☎ **0898734040**

Изпрати Е-мейл на преработка

★ ЗАПАЗИ ОБЪЯВАТА

БУЛЕНА ГРАД ДУПНИЦА
област Кюстендил, гр. Дупница, 2658 гр. Дупница
ул. "Сопут" 2, ет.2, бчв.6

В imot.bg от 2008 г.
Виж всички имоти на агенцията

Adobe Creative Cloud
Студентите спестяват 69%
от Creative Cloud Pro.
Важат правилата и условията

3/

3/

imot.bg Вход | Нова Регистрация Редакция на обява ДОБАВИ ОБЯВА

Начало Публикуване Търсене Нови страни Агенти Новини Кредити Още... МОБИЛНОТ

Избор на рубрика | Продава | Дапа под наем | Купува | Търси да наеме | Занети | Саквояжиранти | Кояко струва моят имот?

Реклами с Google

На показ тази рекла Защо тази реклама?

НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО

Продава ПАРЦЕЛ
 област Кюстендил, гр. Дупница

30 000 €
 58 674.90 лв.
 (167 с, 326.62 кв.м²)
 Цената е с включено ДДС

☎ 0882817449

Изпрати Email на пропозита

☆ ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

БЪЛГЕРИАН ПРОПЕРТИС
 област София, гр. София,
 кв. Лазарево, ул. Заеман
 рил 22, ет. 6, офис 7

В imot.bg от 2011 г.
 Бр. в регистър на агенциите

Adobe Premiere Pro

Излезте на глобалната сцена. С 27 езика

Преведете автоматично надписи с машинен интелигентен анализ

Пробавайте безплатно

Удължете работното време, изберете език и преведете директно в реално време

17:41
 28.9.2021

4/

4/

imot.bg Вход | Нова Регистрация Редакция на обява ДОБАВИ ОБЯВА

Начало Публикуване Търсене Нови страни Агенти Новини Кредити Още... МОБИЛНОТ

Избор на рубрика | Продава | Дапа под наем | Купува | Търси да наеме | Занети | Саквояжиранти | Кояко струва моят имот?

Реклами с Google

На показ тази рекла Защо тази реклама?

НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО

Продава ПАРЦЕЛ
 област Кюстендил, гр. Дупница

50 000 €
 97 791.50 лв.
 (109 с, 213.19 кв.м²)

☎ 0889991841

Изпрати Email на пропозита

☆ ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

ПОЗИТИВ ТРЕЙД БООД
 област Кюстендил, гр. Дупница,
 Дупница, Костинброд, Септемврийска
 Бона

В imot.bg от 2022 г.
 Рег. в регистър на агенциите

Adobe Lightroom

Премахнете всички едно докосване с Generative Remo (генеративно премахване).

17:50
 28.9.2021

4316
118/16

06-11-2025

15/114



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

УТВЪРЖДАВАМ:



КМЕТ НА ОБЩИНА:
Първан Дангов
(име и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ



СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име и фамилия)

А К Т № 6301
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър II
Досие 6301

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	28.10.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал. 1 от Закона за общинска собственост и Заповед № ОА-ДС-07-44 от 16.10.2025год. на Областен управител на Област Кюстендил
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 68789.15.400 /землище шестдесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и девет, кадастрален район петнадесет, имот четиристотин/, град Дупница, община Дупница, област Кюстендил, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед 300-5-56/30.07.2004г. на Изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър. Продължава в забележки
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област с административен център Кюстендил, Община Дупница, град Дупница, ул."Седма рилска девизия" №7, поземлен имот с идентификатор 68789.15.400 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Дупница.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	68789.15.402, 68789.15.399, 68789.15.428, 68789.15.398

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	4028.40лв. /четири хиляди двадесет и осем лева и четиридесет стотинки/ или 2059.69 € /две хиляди петдесет и девет евро и шестдесет и девет цента
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АДС № 668 / 10.0.1964г.
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: ЗДРАВКА КУЗМАНОВА - СТ. ЕКСПЕРТ "ОС И ОЖ" <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  (ПОДПИС) </div>	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ Към графа 3. Вид и описание на имота Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземлени имот: няма извършено изменение на КККР със заповед, с адрес: гр. Дупница, ул. "Седми рилска девизия" №7, с площ на целия имот: 373 кв.м /триста седемдесет и три квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 5292 / пет хиляди двеста деветдесет и две/, квартал: 177 /сто седемдесет и седем/, парцел: XXV. Бет съдържащата се в имота сграда.	



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

6.301/22.10.25.

стр. 1 от 2

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2978056-28.10.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 68789.15.400

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. СЕДМА РИЛСКА ДЕВИЗИЯ №7

Площ: 373 кв.м

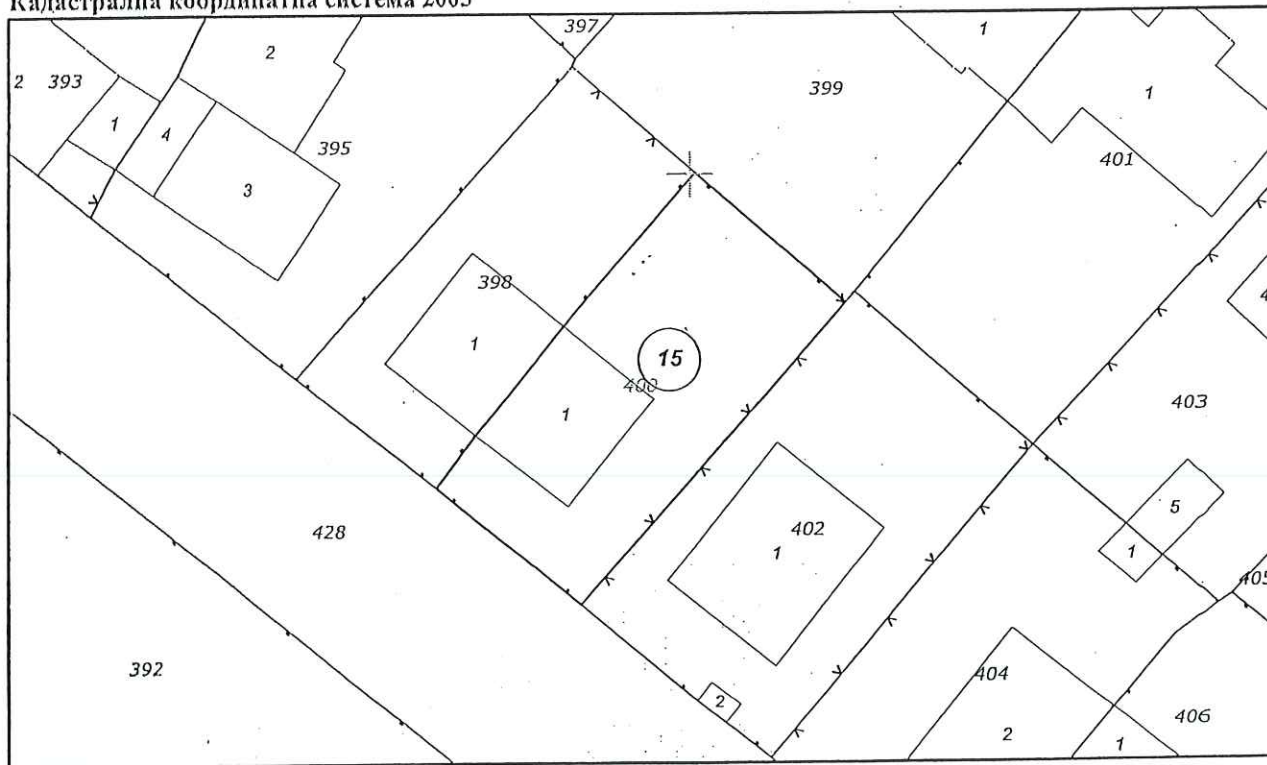
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Преишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **5292, квартал: 177, парцел: XXV**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: 68789.15.402, 68789.15.399, 68789.15.428, 68789.15.398

Собственици по данни от КРНИ:
000261630, ОБЩИНА ДУПНИЦА

Скици №15-2978056-28.10.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-846001-28.10.2025 г.
Код за достъп: 030ad7ef6fae

БЕЗНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ
Име и фамилия: *Мас Кара*
Дата: *28.10.2025* Подпи





АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

Адрес: ул. "Св. Кирил и Методий" № 10, София 1000, БГ
Тел: +359 2 978 0561
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 2

Ид. част 1/1 от правото на собственост
Липсва информация

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 68789.15.400.1: застроена площ 76 кв.м, брой етажи 2, предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна

Скани №15-2978056-28.10.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-846001-28.10.2025 г.
Код за достъп: 030ad7cf6fac

CN=eng_Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
28.10.2025 13:02:23



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) УПИ ХХV-400, КВ.177 ПО РЕГУЛАЦИОННИЯ ПЛАН НА ГР. ДУПНИЦА
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: ГР. ДУПНИЦА, УПИ УПИ ХХV-400, КВ.177 ПО РЕГУЛАЦИОННИЯ ПЛАН НА ГР. ДУПНИЦА
АДМИНИСТРАТИВЕН АДРЕС: ОБЩИНА ДУПНИЦА, ГР. ДУПНИЦА, УЛ. „СЕДМА РИЛСКА ДИВИЗИЯ“ №7.

Урегулиран поземлен имот (УПИ) УПИ ХХV-400, кв.177 по регулационния план на гр. Дупница, одобрен със Решение № 35/31.03.2023 год. на Общински съвет Дупница, представляващ поземлен имот с идентификатор 68789.15.400 по Кадастралната карта на гр. Дупница с административен адрес: общ.Дупница, гр. Дупница, ул. „Седма рилска дивизия“ №7 е разположен в територия, изцяло определена за ниско жилищно застрояване.

В урегулиран поземлен имот (УПИ) УПИ ХХV-400, кв.177 по регулационния план на гр. Дупница, одобрен със Решение № 35/31.03.2023 год. на Общински съвет Дупница, представляващ поземлен имот с идентификатор 68789.15.400 по Кадастралната карта на гр. Дупница, съществува **заварена** сграда с идентификатор № 68789.15.400.1 с предназначение „Еднофамилна жилищна сграда“, със застроена площ 76,00 кв.м., брой етажи – 2(два), за която е налице Договор за отстъпено право на строеж върху отредено дворно място за групово или кооперативно жилищно строителство от 13.01.1961 год., Акт № 668/10.02.1964 год. за държавна собственост, Акт №6301 за частна общинска собственост от 28.10.2025 год. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 69, том 13, дело № 1837, вх. р-р №3394/10.11.2011 год. и одобрен архитектурен план №12/1962 год.

Същата 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“).

19.11.2025 год.
ГР. ДУПНИЦА

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ:
АРХ. НАЙДА ТОДОРОВА





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Населено място/ район ГР.ДУПНИЦА

Община ДУПНИЦА

Област КЮСТЕНДИЛ

Изх.№ 2581

Дата: 21.05.2025 г.
ден, месец, година

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ

Настоящото удостоверява, че:

Име: КРАСИМИР ЙОРДАНОВ АЛЕКСАНДРОВ
собствено бащино фамилно

ЕГН/Дата на раждане: [REDACTED]

е със семейно положение: ЖЕНЕН Починал/а на: 15.05.2025 г.
ден, месец, година

Акт за смърт № 0525 / 15.05.2025 г. , съставен в: СОФИЯ 09 РН ЛОЗЕНЕЦ СОФИЯ
ден, месец, година населено място (държава) област

след смъртта си е оставил/а следните наследници по закон:

№ по ред	Име: собствено,бащино фамилно	ЕГН/ Дата на раждане	Съпруг/а Родство	Дата на смърт
Постоянен адрес: област, община, населено място; пл., бул., ул., ж.к., кв. и др.; №, вх., ет., ап.				
1.	МАЯ НИКОЛАЕВА АЛЕКСАНДРОВА КЮСТЕНДИЛ ДУПНИЦА ГР.ДУПНИЦА Ж.К.ЛЮЛЯК 015 01	7 [REDACTED]	СЪПРУГА	-----
2.	ЙОРДАН КРАСИМИРОВ АЛЕКСАНДРОВ КЮСТЕНДИЛ ДУПНИЦА ГР.ДУПНИЦА Ж.К.ЛЮЛЯК 015 01	[REDACTED]	СИН	-----

Удостоверението е издадено на основание чл. 9, от Наредбата за издаване на удостоверения въз основа на регистъра на населението

Длъжностно лице: ИВАНА [REDACTED] ОВА
име: собствено фамилно

Подпис и печат





Изх. № 6003002909 / 22.10.2025 г.
РНУ: c87af367-4602-4514-869a-685c1005231d

Искането е получено с вх. № 3106 / 21.10.2025 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 № 6003F71535, находящ се в 2600 гр.ДУПНИЦА ул.СЕДМА РИЛСКА ДИВИЗИЯ N: 7, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г. , идентификатор на поземления имот 68789.15.400 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 68789.15.400	373,00			1/1	4028.40 лв. 2059.69 €	4028.40 лв. 2059.69 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 4028.40 лв. / 2059.69 € словом: ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ДВАДЕСЕТ И ОСЕМ ЛЕВА и 40 СТОТИНКИ / ДВЕ ХИЛЯДИ ПЕТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО и 69 ЕВРО ЦЕНТА

за собственика е: 4028.40 лв. / 2059.69 € словом: ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ДВАДЕСЕТ И ОСЕМ ЛЕВА и 40 СТОТИНКИ / ДВЕ ХИЛЯДИ ПЕТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО и 69 ЕВРО ЦЕНТА

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, лв.
ОБЩИНА ДУПНИЦА - собственик	000261630	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 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. № 6003002909/22.10.2025 г., за да послужи пред РАЙОНЕН
СЪД ДУПНИЦА.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДУПНИЦА, актове № 100/22.10.2025 г.

Подпис: ...

Издава: ЕМИЛИЯ ВОНОВА

