

Дата на доклад: 5.9.2025
Оценител: инж. Павлин Колев
Тел.: 0898550545
E-mail: office@ocenitel.bg

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩО ОПИСАНИЕ

Обект на оценяване: Поземлен имот ид. 11449.73.85

Местоположение: с.Владимировци, ул. „Георги Марков“ №17

**Начин на използване към
момента на оценка:** НТП Ниско застрояване (до 10 m)

Възложител: Община Самуил

Цел на оценката: Да се определи Пазарна Стойност на недвижим имот
Оценката не може да се използва извън контекста и целите на възложителя.

ПРЕДОСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

Документ (№, дата,
издадена от): АЧОС №923/03.02.2012 г.

ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

Съгласно предоставената документация, обект на оценка е:

Поземлен имот с идентификатор 11449.73.85 с площ от 893 кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10м.). Адрес на поземления имот: с.Владимировци, ул. „Георги Марков“ №17, община Самуил, област Разград, по АЧОС №923/03.02.2012 г.

II. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА И ИЗПОЛЗВАНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

Настоящият, оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (МСО), съгласно който определението за „Пазарна стойност“ е: „Оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда“.

Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящия Оценителски доклад, са подчинени на МСО 230: "Права върху недвижимо имущество".

Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, оценителят приема да използва следните методи или комбинация от тях:

Сравнителен метод - при изготвяне на оценка на недвижим имот с използване на този метод оценителят извършва анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики. Оценката по този метод включва данни за характеристиките и местоположението на сравнимите имоти и източниците на информация за тези продажби.

ИЗЧИСЛЕНИЯ - ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ	Стойност в Лева	Стойност в Евро	Тежест
<i>Метод на сравнителната стойност</i>	7 131,64	3 646,35	100%
<i>Пазарна Стойност</i>	7 131,64	3 646,35	

Подробните изчисления на оценителите са дадени в Таблицы - Приложение №1

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	ЛЕВА	лев./ кв.м	ЕВРО	€ / кв.м
Пазарна Стойност	7 131,64	7,99	3 646,35	4,08

Определените в оценката пазарни и стойности и използваните величини при изчисляването им са без ДДС.

Срок на 6 месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са **валидност на оценката:** настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:

Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.
- Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.
- **Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ от страна на Оценителя.**
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.
- Заключенията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на оценителския доклад.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

- Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че
- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
 - както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ
 - ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
 - полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
 - към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
 - при извършване на оценката не са укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

Оценител:

инж. Павлин Колев

(печат/подпис)

Приложение № 1

Обект на оценяване:	Поземлен имот ид. 11449.73.85
Местоположение:	с.Владимировци, ул. „Георги Марков“ №17

Elements of comparison Елементи на сравнение	Subject property Оценяван имот	Comparable A Аналог А	Comparable B Аналог В	Comparable C Аналог С
date / Дата	сеп.25	сеп.25	сеп.25	сеп.25
surface / Площ	893	1 524	610	1 300
SELL PRICE EUR / Цена евро		6 393	3 579	7 669
Sell price per sqm (EUR/sqm) Цена, за кв.м. (евро/м2)		€ 4,19	€ 5,87	€ 5,90
Type of comparable Вид аналог				
Type of comparable Вид аналог		offer / оферта	offer / оферта	offer / оферта
Correction % / Корекция %		-5%	-5%	-5%
Correction value / Корекция стойност		-€ 0,21	-€ 0,29	-€ 0,29
Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)		€ 3,98	€ 5,58	€ 5,61
Местоположение	с. Владимировци	с. Дянково	с. Просторно	с. Пороище
Correction % / Корекция %		-5%	-5%	-5%
Correction value / Корекция стойност		-€ 0,20	-€ 0,28	-€ 0,28
Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)		€ 3,78	€ 5,30	€ 5,33
Optimal use / Оптимална употреба				
Optimal use / Оптимална употреба		незастроен парцел с възможност за застрояване	незастроен парцел с възможност за застрояване	незастроен парцел с възможност за застрояване
Correction % / Корекция %		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Correction value / Корекция стойност		-€ 0,57	-€ 0,80	-€ 0,80
Corrected price (EUR/sqm) Коригирана цена (евро/м2)		€ 3,21	€ 4,51	€ 4,53

Corrected price(Eur/m2) Коригирана цена (евро/м2)		€ 3,21	€ 4,51	€ 4,53
Net total correction Обща нетна корекция	(absolute/ абсолютна) (%)	-€ 0,77 -19%	-€ 1,07 -19%	-€ 1,08 -19%
Gross total correction Обща брутна корекция	(absolute/ абсолютна) (%)	€ 0,98 25%	€ 1,36 24%	€ 1,37 24%
Площ (м2)	893,00			
Opinion EUR / sqm Мнение евро/м2	4,08			
корекционен коефициент	1,00			
Value EURO/ Стойност в Евро	3 646			
Стойност в ЛЕВА	7 131,64			
exchange rate / курс	1,95583			
Date / дата	5.сеп.25			

АНАЛОГ 1	Продава ПАРЦЕЛ област Разград, с. Пороище Квадратура: 450 кв.м Регулация:ДА
Източник:	https://www.olx.bg/ad/partsel-CID368-ID3xy84.html#129be12d73
АНАЛОГ 2	Продава ПАРЦЕЛ област Разград, с. Ушинци Квадратура:4672 кв.м Регулация:ДА
Източник:	https://www.olx.bg/ad/prodava-dvorno-myasto-v-s-ushintsi-CID368-ID85PvP.html#129be12d73
АНАЛОГ 3	Продава ПАРЦЕЛ област Разград, с. Ушинци Квадратура:3500 кв.м Регулация:ДА
Източник:	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r146108713802511&slink=59eybt&f1=1