

Дата на доклад: 5.9.2025  
Оценител: инж. Павлин Колев  
Тел.: 0898550545  
E-mail: [office@ocenitel.bg](mailto:office@ocenitel.bg)

## **ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ**

### **I. ОБЩО ОПИСАНИЕ**

**Обект на оценяване:** Поземлен имот ид. 04666.501.531

Местоположение: с. Богданци, ул. РОПОТАМО №5

**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 №5309/26.09.2022 г.

## **ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ**

Съгласно предоставената документация, обект на оценка е:

*Поземлен имот с идентификатор 04666.501.531 с площ от 665 кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10м.). Адрес на поземления имот: с.Богданци, ул. „Ропотамо“ №5, община Самуил, област Разград, по АЧОС №5309/26.09.2022 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> | 3 024,44        | 1 546,37        | 100%   |
| <i>Пазарна Стойност</i>                | 3 024,44        | 1 546,37        |        |

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

| ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ | ЛЕВА     | лв./ кв.м | ЕВРО     | € / кв.м |
|---------------------------------|----------|-----------|----------|----------|
| Пазарна Стойност                | 3 024,44 | 4,55      | 1 546,37 | 2,33     |

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.
- Заключениеята 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. 04666.501.531 |
| Местоположение:     | с. Богданци, ул. РОПОТАМО №5    |

| Elements of comparison<br>Елементи на сравнение                  | Subject property<br>Оценяван имот | Comparable A<br>Аналог А                            | Comparable B<br>Аналог В                               | Comparable C<br>Аналог С                               |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| date / Дата                                                      | сеп.25                            | сеп.25                                              | сеп.25                                                 | сеп.25                                                 |
| surface / Площ                                                   | 893                               | <b>1 524</b>                                        | <b>610</b>                                             | <b>1 300</b>                                           |
| <b>SELL PRICE EUR / Цена евро</b>                                |                                   | <b>6 393</b>                                        | <b>3 579</b>                                           | <b>7 669</b>                                           |
| <b>Sell price per sqm (EUR/sqm)<br/>Цена, за кв.м. (евро/м2)</b> |                                   | <b>€ 4,19</b>                                       | <b>€ 5,87</b>                                          | <b>€ 5,90</b>                                          |
| Type of comparable<br><b>Вид аналог</b>                          |                                   |                                                     |                                                        |                                                        |
| Type of comparable<br><b>Вид аналог</b>                          |                                   | offer / оферта                                      | offer / оферта                                         | offer / оферта                                         |
| Correction % / Корекция %                                        |                                   | -12%                                                | -12%                                                   | -12%                                                   |
| Correction value / Корекция<br>стойност                          |                                   | -€ 0,50                                             | -€ 0,70                                                | -€ 0,71                                                |
| <b>Corrected price (EUR/sqm)<br/>Коригирана цена (евро/м2)</b>   |                                   | <b>€ 3,69</b>                                       | <b>€ 5,17</b>                                          | <b>€ 5,19</b>                                          |
| <b>Местоположение</b>                                            | <b>с. Владимировци</b>            | <b>с. Дянково</b>                                   | <b>с. Просторно</b>                                    | <b>с. Пороище</b>                                      |
| Correction % / Корекция %                                        |                                   | -20%                                                | -15%                                                   | -20%                                                   |
| Correction value / Корекция<br>стойност                          |                                   | -€ 0,74                                             | -€ 0,78                                                | -€ 1,04                                                |
| <b>Corrected price (EUR/sqm)<br/>Коригирана цена (евро/м2)</b>   |                                   | <b>€ 2,95</b>                                       | <b>€ 4,39</b>                                          | <b>€ 4,15</b>                                          |
| Optimal use / Оптимална<br>употреба                              |                                   |                                                     |                                                        |                                                        |
| Optimal use / Оптимална<br>употреба                              |                                   | незастроен парцел с<br>възможност за<br>застрояване | незастроен<br>парцел с<br>възможност за<br>застрояване | незастроен<br>парцел с<br>възможност за<br>застрояване |
| Correction % / Корекция %                                        |                                   | -33,33%                                             | -33,33%                                                | -33,33%                                                |
| Correction value / Корекция<br>стойност                          |                                   | -€ 0,98                                             | -€ 1,46                                                | -€ 1,38                                                |
| <b>Corrected price (EUR/sqm)<br/>Коригирана цена (евро/м2)</b>   |                                   | <b>€ 1,97</b>                                       | <b>€ 2,93</b>                                          | <b>€ 2,77</b>                                          |

| Corrected price(Eur/m2) Коригирана цена<br>(евро/м2) |                                 | € 1,97          | € 2,93          | € 2,77          |
|------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Net total correction<br>Обща нетна корекция          | (absolute/<br>абсолютна)<br>(%) | -€ 1,72<br>-47% | -€ 2,24<br>-43% | -€ 2,42<br>-47% |
| Gross total correction<br>Обща брутна корекция       | (absolute/<br>абсолютна)<br>(%) | € 2,22<br>60%   | € 2,94<br>57%   | € 3,13<br>60%   |
| Площ (м2)                                            | 665,00                          |                 |                 |                 |
| Opinion EUR / sqm<br>Мнение евро/м2                  | 2,56                            |                 |                 |                 |
| корекционен коефициент                               | 0,91                            |                 |                 |                 |
| Value EURO/<br>Стойност в Евро                       | 1 546                           |                 |                 |                 |
| Стойност в ЛЕВА                                      | 3 024,44                        |                 |                 |                 |
| exchange rate / курс                                 | 1,95583                         |                 |                 |                 |
| Date / дата                                          | 5.сеп.25                        |                 |                 |                 |

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