

Дата на доклад: 5.9.2025
Оценител: инж. Павлин Колев

ДОКЛАД

за определяне на пазарна стойност на недвижим имот

I. ОБЩО ОПИСАНИЕ

Обект на оценяване: ПИ с ид. 77517.501.57

Местоположение: с.Хума, ул. "Плиска" №2

НТП: Ниско застрояване (до 10м.)

Възложител: Община Самуил

Цел на оценката: Определяне на пазарна стойност на земеделски земи.

Оценката не може да се използва извън контекста и целите на възложителя.

ПРЕДОСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

Документ (№, дата, издадена

от): АЧОС №5111/23.05.2022 г.

Скица (№, дата, издадена от): <https://kais.cadastre.bg/bg/Map>

Обекти на оценката

Поземлен имот с идентификатор 77517.501.57 с площ от 1146 кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10м.). Адрес на поземления имот: с.Хума, ул. "Плиска" №2, община Самуил, област Разград., по АЧОС №5111/23.05.2022 г.

II. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА И ИЗПОЛЗВАНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

В оценителският доклад се съблюдават изискванията на възприетите стандарти за бизнес-оценяване, съгласно "Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители" (приета с ПМС № 113 / 31 май 2002 година, обнародвана в Държавен вестник брой 57 от 2002 година, в сила от 11 октомври 2002 година) СБО – 1/2002 г. до СБО – 7/2002 г. Оценителският екип също така прилага общите стандарти и методология на RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), както и на TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations).

СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване на оценявания обект с подходящи аналози. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за реално осъществени сделки и оферти през последните три до шест месеца на съответния местен пазар на недвижими имоти или на други сравними пазари.

При определяне пазарна стойност по метода на пазарните аналози се сравняват само факторите /вътрешни качества на имота и външни/икономически/характеристики/, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

- * Предназначение на сравняваните обекти;
- * Местоположение на обекта спрямо сравняваните обекти и в рамките на конкретно или сравнимо населено място, район, местност ;
- * Време на осъществяване на сделките със сравнимите обекти /"отдалеченост" от датата на оценката/;
- * Специфични сходни фактори влияещи на еталонните обекти;

Разликите в сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект са коригирани съответно /в "плюс" или в "минус"/ според по-добрите и по-слаби характеристики на обектите с експертни коефициенти /проценти/ отразяващи степента качествените и количествени отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на 1 дка за съответния обект по отношение на сравнявания. Основната формула /зависимост/ на метода "Сравнителни продажби" е:

$$\boxed{\text{Продажна цена на сравняемия имот}} \pm \boxed{\text{Стойността на различията}} = \boxed{\text{Стойност на оценявания имот}}$$

Където стойността на различията се характеризира със следните коефициенти в плюс или минус:

Кф - коефициент за функционалност

Км - коефициент за местоположение и инфраструктура

Кс- коефициент за състояние

Подробни описания на методологията са представени в приложената изчислителна таблица.

Пазарна стойност	Пазарна стойност в Лева	ПС на имота в (лев./кв.м.)
ПИ с ид. 77517.501.57	5 215 лв.	4,55 лв.

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:

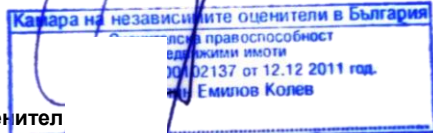
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.
- Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не 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 и
- 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 крити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

Оценител



(печат/подпис)

Обект на оценяване:	ПИ с ид. 77517.501.57
Местоположение:	с.Хума, ул. "Плиска" №2
Възложител:	Община Самуил

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Елементи на сравнение	Оценяван имот	Аналог А	Аналог В	Аналог С
Дата	сеп. 25	сеп. 25	сеп. 25	сеп. 25
Площ на парцела, в кв.м.		1 524	610	1 300
Продажна/офертна цена в лева		12 500	7 000	15 000
Продажна/офертна цена лв./кв.м.		8,20 лв.	11,48 лв.	11,54 лв.
Вид аналог		оферта	оферта	оферта
Корекция %		-12,0%	-12,0%	-12,0%
Корекция стойност		-€ 0,98	-€ 1,38	-€ 1,38
Коригирана цена		7,22 лв.	10,10 лв.	10,15 лв.
Местоположение		с. Дянково	с. Просторно	с. Пороище
Корекция %		-20,0%	-15,0%	-20,0%
Корекция стойност		-€ 9 181,00	-€ 6 885,75	-€ 9 181,00
Коригирана цена		- 9 172,80 лв.	- 6 874,27 лв.	- 9 169,46 лв.
Площ /кв.м./		1 524	610	1 300
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Коригирана цена		8,20 лв.	11,48 лв.	11,54 лв.
НТП		дворно място	дворно място	дворно място
Корекция %		-33,3%	-33,3%	-33,3%
Корекция стойност		-€ 2,73	-€ 3,82	-€ 3,85
Коригирана цена		5,47 лв.	7,65 лв.	7,69 лв.
Коригирана цена		4,48 лв.	6,27 лв.	6,31 лв.
Нетна корекция	абсолютна сума	-€ 3,72	-€ 5,20	-€ 5,23
	процент	-45%	-45%	-45%
ПС на имота в (лв./кв.м.)	5,69			
Дата	5.сеп.25			

	Площ в кв.м.	Корекционен коефициент	Стойност в лева	ПС на имота в (лв./кв.м.)
ПИ с ид. 77517.501.57	1146,00	0,80	5215	4,55

АНАЛОГ 1	Продава ПАРЦЕЛ област Разград, с. Дянково Продава се дворно място в село Дянково с площ от 1524 квадратни метра, в регулация, без ток и вода, но могат да бъдат прекарани!
Източник	https://www.imot.bg/obiava-1r170852573638532-prodava-partsel-oblast-razgrad-s-dyankovo
АНАЛОГ 2	Продава ПАРЦЕЛ област Разград, с. Просторно Площ: 610 m2 Регулация: ДА
Източник	https://www.imot.bg/obiava-1r174721477756347-prodava-partsel-oblast-razgrad-s-prostorno

АНАЛОГ 3	Продава ПАРЦЕЛ област Разград, с. Дянково Продава се дворно място в село Дянково с площ от 1524 квадратни метра, в регулация, без ток и вода, но могат да бъдат прекарани!
Източник	https://www.imot.bg/pcqi/imot.cgi?act=5&adv=1r170852573638532&slink=b63o18&f1=1