

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

**ПИ с идентификатор № 20482.501.992 по КК на землището на гр.Девня,
ул.“Хр.Смирненски“ № 0 с площ 494 кв.м**



гр.Девня Април 2026г

**Мобилен телефон
0888 004 055**

**СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ**

**9000 Варна, ул. „Котел“№8 , ет.3
e-mail: office@ocenitel.org,**

ЕИК 177913893

ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ: 22.04.2026
ИЗГОТВЕНА В 1 КОПИЕ с ПРИЛОЖЕНИЯ

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

I. ОБЩИ ДАННИ:

Изпълнител: Инж. Максим Николов Ставрев – независим оценител, вписан в регистъра на КНОБ

Възложител: **Община Девня на основание Договор № 1007 – 360/02.05.2025г. ВП18.5**

Собственик: Община Девня – Акт за частна общинска собственост № 2693/24.06.2021 г

Срок на валидност на оценката: 12 месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта

Цел на оценката: Продажба на земя частна общинска собственост по реда на чл.35,ал.1 от ЗОС.

Обект: ПИ 20482.501.992 по КК на землището на гр.Девня, ул.“Хр.Смирненски“ № 0

Площ: Площ 494 кв.м

II. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПОЛУЧЕНАТА СТОЙНОСТ:

Препоръчителна пазарна стойност	27 009.00 лв	13 810.00 €	27,95
--	---------------------	--------------------	--------------

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Заличено на
Основание чл.4, ал.1
Регламен /ЕС / 2016/679

Инж.М.Ставрев

Сертификат № 100100197 от КНОБ за оценка на недвижими имоти



Забележка: Всички стойности са без ДДС

Декларация:

Този Доклад е собственост на Възложителя и е предмет на търговска тайна, поради което не може да бъде предоставян на трети лица без изричното разрешение на Възложителя. Резюмето е неразделна част от оценителския доклад. Крайните изводи в него не могат да се използват извън контекста на доклада.

Мобилен телефон
0888 004 055

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ

Стр. 2

9000 Варна, ул. „Котел“№8 , ет.3
e-mail: office@ocenitel.org,

ЕИК 177913893

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА
 - 1.1 ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ
 - 1.2 СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА И ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ
 - 1.3 ИЗПОЛЗВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ
 - 1.4 ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ
2. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ
 - 2.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА
 - 2.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОКОЛНАТА СРЕДА. ЕКОЛОГИЧЕН И СОЦИАЛЕН РИСК
 - 2.3 ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА
 - 2.4. ТЕХНИЧЕСКИ И ФУНКЦИОНАЛНИ ПАРАМЕТРИ НА ТЕРЕНА
3. ОЦЕНКА НА ИМОТА/ИМОТИТЕ
4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ
 - 4.1 ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА
5. ПРИЛОЖЕНИЯ
 - 5.1 ПЪРВИЧНИ ДОКУМЕНТИ
 - 5.2 СНИМКИ НА ОБЕКТА
 - 5.3. КОПИЕ ОТ СЕРТИФИКАТА НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Оценителски доклад

1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1.1 ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Разработката представя резултатите от Оценката на **недвижим имот**

ПИ 20482.501.992 по КК на землището на гр.Девня,

намиращ се в

гр.Девня, ул.“Хр.Смирненски“ № 0

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

Община Девня на основание Договор № 1007 – 360/02.05.2025г. ВП18.4

СОБСТВЕНИК:

Община Девня – Акт за частна общинска собственост № 2693/24.06.2021 г

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Дейностите по оценката са извършени от инж.М.Ставрев – сертифициран оценител със сертификат 100100197от КНОБ, приложен към Доклада.

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Да се определи **Пазарна Стойност** на недвижим имот, която да послужи за продажба на земя частна общинска собственост по реда на чл.35,ал.1 от ЗОС.

ДАТА НА ПРОВЕЖДАНЕ НА ОГЛЕДА: 09.04.2026 год.

ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА: 22.04.2026 год.

Всички изводи, анализи и констатации, прогнози и оценки, установени и използвани от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за формиране на справедлива пазарна стойност:

- са валидни за оценяваните обекти към датата на оценката,
- съобразени са със Законите и Наредбите, които са в сила към тази дата и
- не могат да се използват извън контекста ѝ.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 12 (дванадесет) месеца, при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта.

1.2 СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА И ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

Настоящият Доклад е подготвен в съответствие с българските стандарти за оценяване – БСО одобрени от Общото събрание на КНОБ на 17-18 Март.2018г и влезли в сила на 1.Юли.2018г.

Като база на стойността е възприет термина „Пазарна стойност“.

Подходите и методи за оценяване са в съответствие с изискванията на БСО

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

Метод на пазарния подход: Пазарния подход дава индикация за стойност,като се сравнява оценяваният актив с идентични или аналогични(сходни) активи за които е налична ценова информация. Когато сравняваната пазарна информация не се отнася до еднакви или по същество еднакви активи, оценителя трябва да извърши сравнителен анализ на качествените и количествени прилики и разлики между сравняваните активи и оценявания актив. Често ще е необходимо да се направят корекции на базата на този сравнителен анализ. За целта се ползват пазарни множители.

Пазарния подход би трябвало да се прилага и да му се придава значителна тежест при следните обстоятелства:

- а) актив като оценявания е бил продаден наскоро чрез сделка, която е подходяща за разглеждане при възприетата база на стойността
- б) активи, които са идентични или по същество аналогични на оценявания, са активно търгувани публично, и/или
- в) има чести и/или скорошни наблюдаеми сделки с по същество аналогични активи

Оценителя избира да извърши оценката единствено по този метод поради факта, че единствено той отговаря на изискванията за определяне стойността на оценявания обект и поради наличието на достатъчен брой пазарни свидетелства.

1.3 ИЗПОЛЗВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

Оценката е изготвена на база изходна информация, предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, както следва:

- Акт №2693 от 24.06.2021г, регистър 2251 за частна общинска собственост
- Кадастрална скица на поземлен имот с идентификатор № 20482.501.992
- Извършен оглед на място на оценявания обект.
- Вербално интервю на оценителя с Възложителя / Собственика на имота
- Извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценяваният обект
- Досегашен опит и налична база данни на оценителя.

1.4 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.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителят не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.
- Заключениета за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата.

2. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

2.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА

Оценяваните 494.00 кв.м по кадастрална скица се намират на ул. ”Хр.Смирненски” № 0 на гр.Девня. Имота е новообразуван като се намира в края на града кв.Девня и на границата със земеделски земи.



ПИ 20482.501.992 област Варна, община Девня, гр. Девня, ул. ХРИСТО СМИРНЕНСКИ №0 вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Средно застрояване (от 10 до 15 m), площ 494 кв. м

2.2 ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА (ОБЕКТА)

Оценявания имот е частна общинска собственост съгласно предоставени и описани документи

2.3. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

Оценявания обект с площ 494 кв.м е урбанизирана територия с параметри на застрояване за строителство – средно застрояване (от 10 до 15м). Парцела е затревен с частична саморасла растителност. Формата е правилен четириъгълник с лице към второстепенна улица със сравнително добре запазено покритие. Има лека денivelация към съседните земеделски земи. Имота не е ограден. Предимства – тих район, има изглед към обработваеми ниви в равнината и хълмист горски масив на Север. На отсрещната страна на улицата има други жилищни сгради. В близост не са установени значителни търговски обекти. Поради засилен интерес към района има интерес за изграждане на обслужващи обекти в района. В близост има магазин за строителни материали. Недостатъци – без вода, без ток, без канализация. Същите са в близост до обекта. Непълна инфраструктура.

3. ОЦЕНКА НА ИМОТА/ИМОТИТЕ

3.1. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИЯ ПОДХОД

3.2. ОПИСАНИЕ НА МЕТОДА

Оценката по *метода на сравнителните продажби* се изготвя чрез пряко сравняване на оценявания обект с подходящи аналози. Същността на метода на **пазарните аналози** се основава на ползване информация за **реално осъществени сделки** с качества на пазарни свидетелства през последните три до шест месеца на съответния местен пазар на недвижими имоти или на други сравними пазари. Цената на аналогични имоти се определя и от местоположението, вида строителство, годината на построяване, хоризонтална и вертикална планировка за района, общото състояние на недвижимият имот и общите части, отстоянието от спирка на градския транспорт и др. Разликите на сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект се **коригират** съответно (в “плюс” или в “минус”) според по-добрите им или по-слаби характеристики с експертни коефициенти (проценти), отразяващи степента на качествените и количествените отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне **коригирана цена на квадратен метър** за съответните обекти по отношение на сравнявания. Основната формула (зависимост) на метода “сравнителни продажби е:

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

Кф-коефициент за функционалност

Кс-коефициент за специфики

Км-коефициент за местоположение и инфраструктура

3.3.ОЦЕНКА НА ИМОТА

Резултатите от изчисленията по този метод са систематизирани в следната таблица:

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ		ПЛОЩ	СТОЙНОСТ	ЦЕНА
		КВ.М	€	€/ кв.м
ИМОТ 1	Парцел гр.Девня	500	14000	28,00
ОСОБЕНОСТИ	Имот Консулт Ви предлага Ексклузивно парцел в регулация. Ток,вода и канализация на граница с имота.Подходящ както за къща така и за инвестиция. Тел. 0879104435. Коригирана на 26 март, 2026 год	Корекция за местоположение	Км	0%
		Корекция за функционалност	Кф	0%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Офертна цена - Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние	Кс	0%
		Коригирана цена		28,00
ИМОТ 2	Парцел гр.Девня	760	21500	28,29
ОСОБЕНОСТИ	Дворно място,в регулацията с лице на асфалтов път. Ток и вода на границата. Разрешено е застрояване до 10 м височина в района. За жил.строителство.Тел. 0888867044 Агенция: ГЕОБОР. Публикувана в на 23 март, 2026 год.	Корекция за местоположение	Км	0%
		Корекция за функционалност	Кф	0%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Офертна цена - Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние	Кс	0%
		Коригирана цена		28,29
ИМОТ 3	Парцел гр.Девня	717	25000	34,87
ОСОБЕНОСТИ	Имоти Премиер предлага за продажба равен парцел. Вода в имота,ток на граница. За контакт: 0877594613. Брокер:Силвия Красимилова. Коригирана на 2 април, 2026 год. Обявата е посетена 2034 пъти.	Корекция за местоположение	Км	0%
		Корекция за функционалност	Кф	0%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Офертна цена - Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние	Кс	0%
		Коригирана цена		34,87
Средна цена €/ кв.м				30,39
Корекционен коефициент(договаряне, комисион)				-8%
Прието		494	13 810 €	27,95
		в лева	27 009 лв	54,67

Пазарната стойност на оценявания обект, изчислена по Метода на пазарните аналози е 13,810.00лв.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

4.1 ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка, при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори:

- качествата и действителните характеристики на имуществото (местоположение и транспортна достъпност,
- размер и оформление,
- изградена инфраструктура,
- общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона.

4.2 ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Въз основа на направените оценки на обекта по изброените дотук методи в доклада, констатациите от направения оглед на място и състоянието на пазара на аналогични имоти към момента на оценката,

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

Получената пазарна стойност на имота, находящ се в гр.Девня ул.“Хр.Смирненски“ № 0 към 24.06.2024 год. е :

Изчислени стойности	при степен на завършеност	в лева	в евро	евро/кв.м
Препоръчителна пазарна стойност	100%	27 009.00 лв	13 810.00 €	27,95

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ съгласно [чл.21 от Закона за независимите оценители](#):
Оценителят съставил настоящият доклад декларира, че са спазени изискванията на Закона.

6. ПРИЛОЖЕНИЯ

6.1 ПЪРВИЧНИ ДОКУМЕНТИ

6.2. КОПИЕ ОТ СЕРТИФИКАТА НА ОЦЕНИТЕЛЯ

МЯСТО НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА – гр. Варна

WEB: www.ocenitel.org

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Заличено на
Основание чл.4, ал.1
✓ Регламен /ЕС / 2016/679

Инж.М.Ставрев

сертификат № 197 за недвижими имоти, сертификат № 90 за машини и съоръжения, сертификат № 80 за търговски предприятия и сертификат №123 за земеделски земи и трайни насаждения – всички издадени от КНОБ, вещо лице към НАП, МВР, АВ, ВОС, оценител към Община Варна и Община Девня

