

## ПАЗАРНА ОЦЕНКА

ПИ с идентификатор № 20482.501.1000 по КК на землището на гр.Девня,  
ул.“Хр.Смирненски“ № 0 с площ 485 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](mailto: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. ВП18.11**

**Собственик:** Община Девня – Акт за частна общинска собственост № 2701/24.06.2021 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 20482.501.1000 по КК на землището на гр.Девня, ул.“Хр.Смирненски“ № 0

**Площ:** Площ 485 кв.м

### II. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПОЛУЧЕНАТА СТОЙНОСТ:

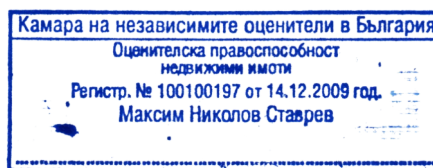
<b>Препоръчителна пазарна стойност</b>	<b>26 517.00 лв</b>	<b>13 558.00 €</b>	<b>27,95</b>
--	---------------------	--------------------	--------------

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](mailto: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

# Оценителски доклад

## 1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

### 1.1 ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

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

**намиращ се в**

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:**

**СОБСТВЕНИК:**

**ИЗПЪЛНИТЕЛ:**

**ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:**

ПИ 20482.501.1000 по КК на землището на гр.Девня,

гр.Девня, ул.“Хр.Смирненски“ № 0

**Община Девня на основание Договор № 1007 – 360/02.05.2025г. ВП18.11**

Община Девня – Акт за частна общинска собственост № 2701/24.06.2021 г

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

**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 №2701 от 24.06.2021г, регистър 2259 за частна общинска собственост
- Кадастрална скица на поземлен имот сидентификатор № 20482.501.1000
- 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 485.00 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 на границата със земеделски земи.



ПИ 20482.501.1000 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 485 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 485 кв.м е урбанизирана територия с параметри на застрояване за строителство – средно застрояване. Парцела е затревен с частична саморасла растителност. Формата е правилен четириъгълник с лице към второстепенна улица със сравнително добре запазено покритие.

Има лека денивелация към съседните земеделски земи. Имота не е ограден.

Предимства – тих район, има изглед към обратвоаеми 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 края на улицата има търговски обект

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
<b>ИМОТ 1</b>	Парцел	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		
<b>ИМОТ 2</b>	Парцел	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		
<b>ИМОТ 3</b>	Парцел	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		
<b>Средна цена €/кв.м</b>				<b>30,39</b>
<b>Корекционен коефициент(договаряне, комисион)</b>				<b>-8%</b>
<b>Прието</b>		<b>485</b>	<b>13 558 €</b>	<b>27,95</b>
		в лева	<b>26 517 лв</b>	<b>54,67</b>

**Пазарната стойност на оценявания обект, изчислена по Метода на пазарните аналози е 13 558 €**

## 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 22.04.2026 год. е :

Изчислени стойности	при степен на завършеност	в лева	в евро	евро/кв.м
<b>Препоръчителна пазарна стойност</b>	<b>100%</b>	<b>26 517.00 лв</b>	<b>13 558.00 €</b>	<b>27,95</b>

**ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ** съгласно [чл.21 от Закона за независимите оценители](#):  
Оценителя съставил настоящия 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

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

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

Инж.М.Ставрев

**WEB: [www.ocenitel.org](http://www.ocenitel.org)**

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