

| | |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| Служба по вписванията гр. Девня | |
| Вх. рег. № | 2541 / 0-4-105 2022. |
| Акт № | 51 том VIII / дело № 1479 / 20 22г. |
| Партидна книга: том | стр. |
| Имотна партида | ДВР 2504 |
| Д.Т. | кв. № / 20 г. |
| Съдия по вписванията: | |



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА ДЕВНЯ, ОБЛАСТ ВАРНА

УТВЪРЖДАВАМ

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

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Свилен Шитов
 (име и фамилия)



Вписване по ЗС/ПВ

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:


(име и фамилия)



А К Т № 2778
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2331
 Досие 2778

| | |
|--|---|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ | 29.09.2022 г. |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ | Чл.2, ал.1, т.1 от ЗОС във връзка с § 7, ал.1, т.3 от ЗМСМА |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА | 197 /сто деветдесет и седем/ кв.м. идеални части от Поземлен имот №20482.501.2511 /две нула четири осем две . пет нула едно . две пет едно едно/ целия с площ 729,00 /седемстотин двадесет и девет/ кв. м., кв. Девня, ул. „Пирин“ по Кадастралната карта на гр. Девня, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: Средно застрояване, Предишен идентификатор - 20482.501.1691 /две нула четири осем две . пет нула едно . едно шест девет едно/, 20482.501.1692 /две нула четири осем две . пет нула едно . едно шест девет две/, 20482.501.1688 /две нула четири осем две . пет нула едно . едно шест осем осем/, Номер по предходен план - 793 /седем девет три/ 792 /седем девет две/, квартал.: 61 /шест едно/, парцел: VII /седем римско/. |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА | гр. Девня, кв. Девня, ул. „Пирин“, кад. район 501, пл.№ 2511, община Девня, област Варна. |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА | ПИ №№ 20482.230,49, 20482.501.2512, 20482.501.1682, 20482.501.2510 |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 1024,40 лв. /хиляда двадесет и четитри лева и 40 ст./ |

| | |
|--|---|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ | <p>Добри <small>Заличено на Основание чл.4, ал.1 Регламен /ЕС / 2016/679</small> Димитров - НА № 20, том V, рег. 1651, дело 847 от 17.05.2005г. на СВ - Девня; НА № 41, том VIII, рег. 2172, дело 1532 от 14.07.2008г. на СВ - Девня и Димитър <small>Заличено на Основание чл.4, ал.1 Регламен /ЕС / 2016/679</small> Василев - НА № 30, том 6, рег. 1686, дело 1031 от 12.07.2021г. на СВ - Девня</p> |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ | <p>Няма</p> |
| 9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: На основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС, имотът се управлява от Кмета на общината. | |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Димитрина <small>Заличено на Основание чл.4, ал.1 Регламен /ЕС / 2016/679</small> Щерева - началник отдел „Транспорт и Собственост“ <small>Заличено на Основание чл.4, ал.1 Регламен /ЕС / 2016/679</small> <div style="text-align: right;">  (ПОДПИС) </div> | |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ <ul style="list-style-type: none"> - Допълнителна информация за собственика: - седалище - гр. Девня, кв. Река Девня, бул. “Съединение“ №78 - Булстат 000093645 | |



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВАРНА

9000, Бул."ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ" №76Г, ет.6, 052/635620; 634638,
varna@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-1214804-19.10.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **20482.501.2511**

Гр. **Девня**, общ. **Девня**, обл. **Варна**

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-85/17.09.2008 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **17.10.2022 г.**

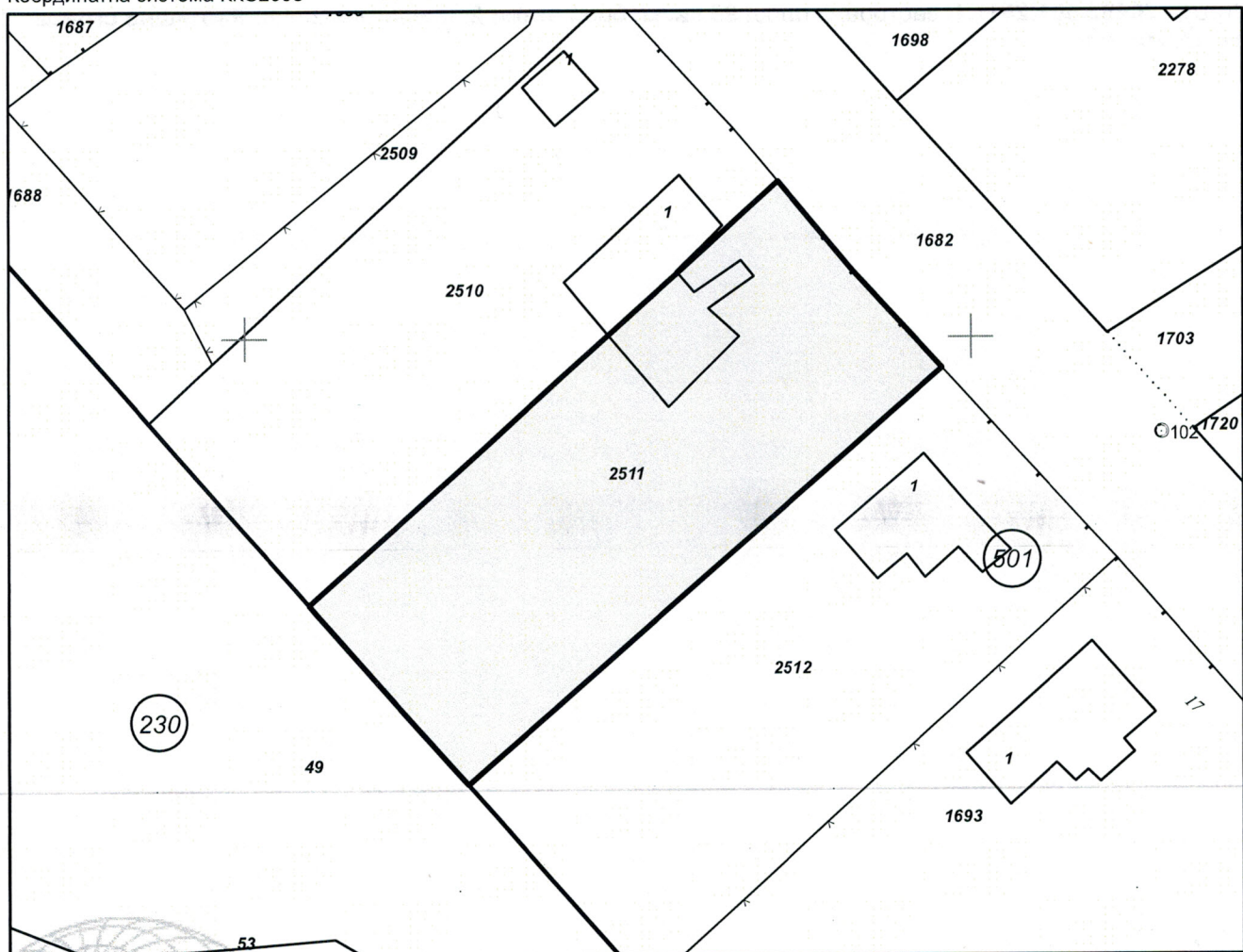
Адрес на поземления имот: **гр. Девня, ПИРИН**

Площ: **729 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Средно застрояване (от 10 до 15 м)**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **20482.501.1691; 20482.501.1692; 20482.501.1688**

Номер по предходен план: **793,792, квартал: 61, парцел: VIII**

Скица № 15-1214804-19.10.2022 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-606646-19.10.2022 г.

Севдалина

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

Урумова ОЗЛ - Деопл

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



Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency



Съседни: 20482.230.49, 20482.501.2512, 20482.501.1682, 20482.501.2510

Собственици по данни от КРНИ:

1. **000093645, ОБЩИНА ДЕВНЯ**

Ид. част 197 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 51 том VIII рег. 2504 дело 1479 от 04.10.2022г., издаден от

Служба по вписванията гр.Девня

2. **ДОБРИ** Заличено на
Основаие чл.4, ал.1
Регламен /ЕС / 2016/679 **ДИМИТРОВ**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 20 том V рег. 1651 дело 847 от 17.05.2005г., издаден от СВ-ДЕВНЯ

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 41 том VIII рег. 2172 дело 1532 от 14.07.2008г., издаден от СВ-ДЕВНЯ

3. **ДИМИТЪР** Заличено на
Основаие чл.4, ал.1
Регламен /ЕС / 2016/679 **ВАСИЛЕВ**

Ид. част 371.88 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 30 том 6 рег. 1686 дело 1031 от 12.07.2021г., издаден от Служба по вписванията

гр.Девня

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда **20482.501.2511.1**: застроена площ **98 кв. м**, брой етажи **2**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**

Скица № 15-1214804-19.10.2022 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-606646-19.10.2022 г.

Севдалина

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

а Урумова ОЗЛ - Девня

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





Изх. № 5308000232 / 09.04.2026 г.
РНУ: 0e1610cc-44fb-459c-a1d0-18b7c94da918

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА ДЕВНЯ

ЕИК по БУЛСТАТ 000093645

Адрес за кореспонденция
бул. СЪЕДИНЕНИЕ № 78, гр. ДЕВНЯ 9160

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 5308F13919, находящ се в 9160 гр.ДЕВНЯ ул.ПИРИН, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г. , идентификатор на поземления имот 20482.501.2511 и представляващ

| Обект | площ, кв.м | мазе, кв.м | таван, кв.м | ид. части | ДО за собственика | ДО на за обекта |
|---------------------------------------|---------------|---------------|----------------|--------------|----------------------|--------------------|
| Земя идентификатор: 20482.501.2511 | 729,00 | | | 0.27023 | 656.30 € | 2428.50 € |
| | | | | | 1283.61 лв. | 4749.73 лв. |

данъчната оценка на гореописания имот е: 2428.50 € / 4749.73 лв. словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ОСЕМ ЕВРО И 50 ЕВРО ЦЕНТА / ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛЕВА И 73 СТОТИНКИ

за собственика е: 656.30 € / 1283.61 лв. словом: ШЕСТСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРО И 30 ЕВРО ЦЕНТА / ХИЛЯДА ДВЕСТА ОСЕМДЕСЕТ И ТРИ ЛЕВА И 61 СТОТИНКИ

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

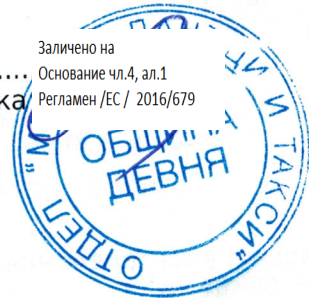
| Име, презиме, фамилия | ЕГН / ЛНЧ | Общо по вид задължение |
|---------------------------|-----------|----------------------------|
| ОБЩИНА ДЕВНЯ - собственик | 000093645 | Няма непогасени задължения |

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2026 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 5308000232/09.04.2026 г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДЕВНЯ , актуални към 09.04.2026 г.

Подпис:
Издаде: Елка



ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ: 15.04.2026
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. ВП19.3**

Собственик: Община Девня – Акт за частна общинска собственост № 2728/29.09.2022г

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 20482.501.2511 по КК на землището на гр.Девня, ул.“Пирин“ № 0

Площ: Площ 197 кв.м ид.ч. от 729 кв.м

II. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПОЛУЧЕНАТА СТОЙНОСТ:

| Изчислени стойности | при степен на завършеност | в лева | в евро | евро/кв.м |
|---|---------------------------|---------------------|-------------------|--------------|
| Препоръчителна пазарна стойност за 197 кв.м ид.ч | 100% | 11 215.00 лв | 5,734.00 € | 29,11 |

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. Резюме то 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

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 20482.501.2511 по КК на землището на гр.Девня,

намиращ се в

гр.Девня, ул.“Пирин“ № 21

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

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

ВП № 19.3

СОБСТВЕНИК:

Община Девня – Акт за частна общинска собственост № 2778/29.09.2022 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: 15.04.2026 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.

КУРС НА БНБ към 15.04.2026 год. за 1€ =1.95583 лв.

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 №2778 от 29.09.2022г
- Кадастрална скица на поземлен имот с идентификатор № 20482.501.2551
- Извършен оглед на място на оценявания обект.
- 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

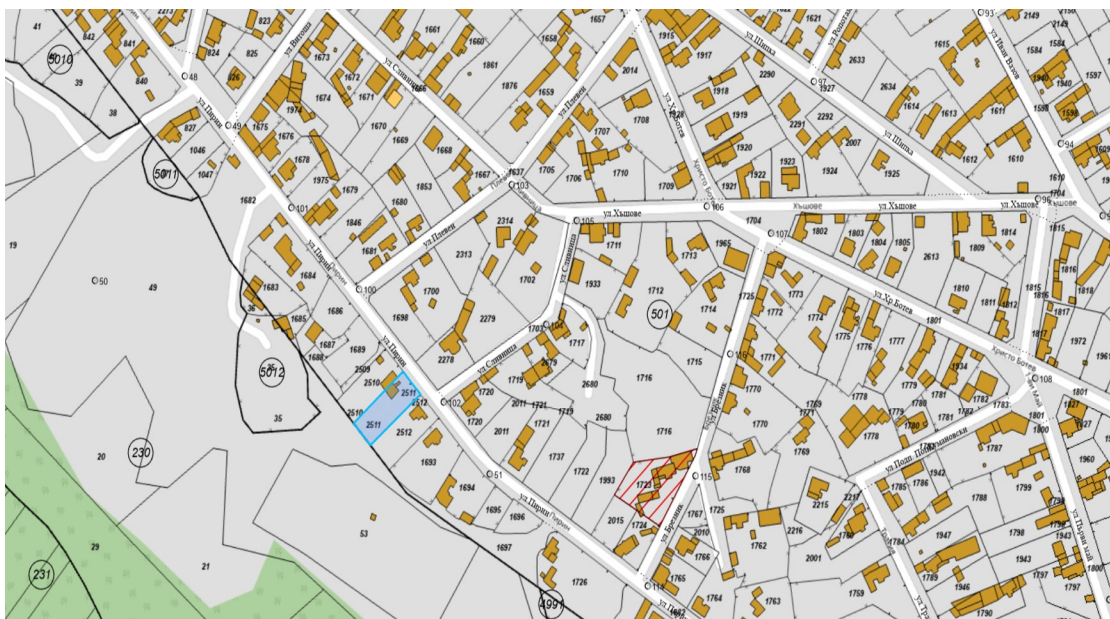
Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- 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 197.00 кв.м ид.ч от 729 кв.м по кадастрална скица се намират на ул."Пирин" №21 на гр.Девня, кв.Девня в края на квартала с лице към улица с асфалтово покритие.



ПИ 20482.501.2511 област Варна, община Девня, гр. Девня, ПИРИН вид собств. Съсобственост, вид територия Урбанизирана, НТП Средно застрояване (от 10 до 15 m), площ 729 кв.м.

Сграда 20482.501.2511.1 област Варна, община Девня, гр. Девня, ПИРИН №21 вид собств. Частна, функц. предн. Жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи 2, застроена площ 98 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 обща площ 729 кв.м е урбанизирана територия с параметри на застрояване за строителство – ниско застрояване (до 10м). Парцела е застроен с еднофамилна жилищна сграда. Същият има укрепителна стена към улицата, като денивелацията е около 150см спрямо пътното платно. Свободната от застрояване част от парцела е обрасла с тревиста растителност. Обеката е далеч от търговски и административни обекти.

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 | 760 | 21500 | 28,29 |
| ОСОБЕНОСТИ | Парцелът е с лице на асфалтов път. Ток и вода на границата. Разрешено е застрояване до 10 м височина в района. За жил.строителство.За контакт: 0888867044 Агенция: ГЕОБОР. Публикувана на 23 март, 2026 год. | Корекция за местоположение | Км | 0% |
| | | Корекция за функционалност | Кф | 0% |
| ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ | Офертна цена - Агенция за недвижими имоти | Коригирана цена | | 28,29 |
| ИМОТ 2 | Парцел гр.Девня | 717 | 25000 | 34,87 |
| ОСОБЕНОСТИ | Имоти Премиер предлага за продажба равен парцел. Вода в имота, ток на граница. 0877594613. 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 | Коригирана цена | | 34,87 |
| ИМОТ 3 | Парцел гр.Девня | 758 | 30000 | 39,58 |
| ОСОБЕНОСТИ | Регулация:ДАТок:ДАВода:ДА Идеален за построяване на къща, на новоасфалтирана улица, равен изчистен в регулация ПУП. Тихо място и същевременно много близо до центъра.Има вода ,канал и ток. Моля без брокери . За жил.стр-во. За контакт: 0889664725 /Частно лице/. Коригирана на 25 март, | Корекция за местоположение | Км | 0% |
| | | Корекция за функционалност | Кф | 0% |
| ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ | Офертна цена - Агенция за недвижими имоти | Коригирана цена | | 39,58 |
| Средна цена €/ кв.м | | | | 34,24 |
| Корекционен коефициент – застрояване, съсобственост | | | | -15% |
| Прието | | 197 | 5 734 € | 29,11 |
| | | в лева | 11 215 лв | 56,93 |

Пазарната стойност на оценявания обект, изчислена по Метода на пазарните аналози е 5 734 евро

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. "Пирин" №21 към 15.04.2026 год. е :

| Изчислени стойности | при степен на завършеност | в лева | в евро | евро/кв.м |
|--|---------------------------|---------------------|-------------------|--------------|
| Препоръчителна пазарна стойност | 100% | 11 215.00 лв | 5,734.00 € | 29,11 |

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

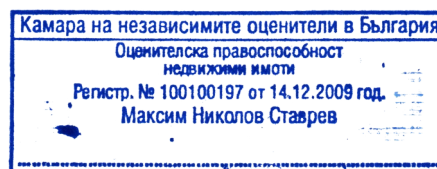
6. ПРИЛОЖЕНИЯ

6.1 ПЪРВИЧНИ ДОКУМЕНТИ

6.2. КОПИЕ ОТ СЕРТИФИКАТА НА ОЦЕНИТЕЛЯ

МЯСТО НА ИЗГОТВЯНЕ НА
ОЦЕНКАТА – гр. Варна

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:



WEB: www.ocenitel.org

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

Инж.М.Ставрев
сертификат № 121 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