Дата на доклад: 17.3.2025
Оценител: Мирослав Милиджиев
Тел.: 0894330505
E-mail:

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

I. ОБЩО ОПИСАНИЕ

Обект на оценяване: Поземлен имот №27156.502.32 находящ се в с.Езерче ,ул.Христо Ботев № 29А

Местоположение: с.Езерче

Начин на използване към момента на оценка: УПИ

Възложител: ОБЩИНА ЦАР КАЛОЯН

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): Акт №340 за частна общинска собственост 31.1.2024г Скица №15-401948-11.03.2025г

ДОПУСКАНИЯ ЗА ОЦЕНКАТА

Настоящата оценка е изготвена на база представената от възложителя информация. При установяване на несъответствие между описаните в документите данни и актуалното състояние на имота, оценка подлежи на корекция.

ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ (По документи за собственост):

Съгласно предоставената документация, обект на оценка е:

Поземлен имот №27156.502.32 находящ се в с.Езерче ,ул.Христо Ботев № 29А. Имотът е незастроен .вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за жилищни нужди, площ 1004кв.м стар номер 1,2, квартал 6.Съседи: 27156.502.33, 27156.502.707, 27156.502.31, 27156.502.704, 27156.502.35

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА: *Поземлен имот №27156.502.32 находящ се в с.Езерче ,ул.Христо Ботев № 29А*

Поземлен имот №27156.502.32 1004,00

Поземлен имот №27156.502.32

Приета площ (кв. м): 1004,00

Урегулиран /Неурегулиран: урегулиран

Параметри на застрояване

Правилна /неправилна форма: правилна

Кинт -

Релеф: равнинен

Плътност -

Използва се като: незастроен терен

Предназначение "Жилищно застрояване"

Лице към път /м/: -

Документ/Дата

Комуникации: Електричество - Вода - Газ -

Централно отопление - Канализация - Локално отопление -

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
Метод на сравнителната стойност	5 619,80	2 873,36	100%
Пазарна Стойност	**5 619,80**	**2 873,36**	

Подробните изчисления на оценителите са дадени в Таблици - Приложение №1 към доклада.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	*ЛЕВА*	*лв./ кв.м*	*ЕВРО*	*€ / кв.м*
Пазарна Стойност	**5 620**	**5,60**	**2 873**	**2,86**

Срок на валидност на оценката: 6 месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са 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
- 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 укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

Оценител: Мирослав Милиджиев

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Регистр. № 100102713 от 25.10.2024 год.
Мирослав Георгиев Милиджиев

(печат/подпис)

Приложение № 1

Обект на оценяване:	**Поземлен имот №27156.502.32 находящ се в с.Езерче ,ул.Христо Ботев № 29А**
Местоположение:	**с.Езерче**
Възложител:	**ОБЩИНА ЦАР КАЛОЯН**

Elements of comparison **Елементи на сравнение**	**Subject property** **Оценяван имот**	**Comparable A** **Аналог А**	**Comparable B** **Аналог В**	**Comparable C** **Аналог С**
date / Дата	март.25	март.25	март.25	март.25
surface / Площ	1 004,00	***1 000***	***720***	***1 580***
SELL PRICE EUR / Цена евро		**3 323**	**1 534**	**6 800**
Sell price per sqm (EUR/sqm) **Цена, за кв.м. (евро/м2)**		**€ 3,32**	**€ 2,13**	**€ 4,30**
Type of comparable **Вид аналог**	**УПИ**			
Type of comparable **Вид аналог**		offer / оферта	offer / оферта	offer / оферта
Correction % / Корекция %		0%	0%	0%
Correction value / Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Corrected price (EUR/sqm) **Коригирана цена (евро/м2)**		€ 3,32	€ 2,13	€ 4,30
Location / Локация				
Местоположение	*с.Езерче*	*с.Езерче*	*с.Костанденец*	*с.Дряновец*
Correction % / Корекция %		-5%	-5%	-5%
Correction value / Корекция стойност		-€ 0,18	-€ 0,12	-€ 0,23
Corrected price (EUR/sqm) **Коригирана цена (евро/м2)**		€ 3,14	€ 2,01	€ 4,07
Physical characteristics / **Физически параметри**				
Size and shape / **Размер и форма**	1 004,00	1 000	720	1 580
Correction % / Корекция %		0%	0%	0%
Correction value / Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Corrected price (EUR/sqm) **Коригирана цена (евро/м2)**		€ 3,14	€ 2,01	€ 4,07

Available utulities / Инфраструктура				
Utilities (electr / water / sewage / gas / heating) Ток/вода/канал/газ/отопление	Ел; ВиК	Ел; ВиК	Ел; ВиК	Ел; ВиК
Correction % / Корекция % Correction value / Корекция стойност **Corrected price (EUR/sqm)** **Коригирана цена (евро/м2)**		-10% -€ 0,31 € 2,83	-10% -€ 0,20 € 1,81	-10% -€ 0,41 € 3,66
Technical conditions / технически условия				
Technical conditions **Технически условия**	равнинен терен с правилна форма	равнинен терен с правилна форма	равнинен терен с правилна форма	равнинен терен с правилна форма
Correction % / Корекция % Correction value / Корекция стойност **Corrected price (EUR/sqm)** **Коригирана цена (евро/м2)**		0% € 0,00 € 2,83	0% € 0,00 € 1,81	0% € 0,00 € 3,66
Optimal use / Оптимална употреба				
Optimal use / **Оптимална употреба**	УПИ	застроен терен	застроен терен	незастроен терен
Correction % / Корекция % Correction value / Корекция стойност **Corrected price (EUR/sqm)** **Коригирана цена (евро/м2)**		10% € 0,28 € 3,11	0% € 0,00 € 1,81	0% € 0,00 € 3,66

Corrected price(Eur/m2) Коригирана цена (евро/м2)		€ 3,11	€ 1,81	€ 3,66
Net total correction Обща нетна корекция	(absolute/ абсолютна) (%)	-€ 0,21 -6%	-€ 0,32 -15%	-€ 0,64 -15%
Gross total correction Обща брутна корекция	(absolute/ абсолютна) (%)	€ 0,78 23%	€ 0,32 15%	€ 0,64 15%
Площ (м2)	1 004,00			
Opinion EUR / sqm Мнение евро/м2	**2,86**			
Value EURO/ Стойност в Евро	**2 873,36**			
Стойност в ЛЕВА	**5 619,80**			
exchange rate / курс	1,95583			
Date / дата	17.март.25			

АНАЛОГ 1	Продава КЪЩА област Разград, с. Езерче двор 1000кв.м къща 80кв.м
Източник:	https://www.imot.bg/pcgi/imot.ci?act=5&adv=1j168776366042073&slink=bis1o3&
АНАЛОГ 2	Продава КЪЩА област Разград, с. Костанденец двор 720 кв.м къща 55 кв.м
Източник:	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1j172431371067750&slink=bis1o3&f1=2
АНАЛОГ 3	Продава ПАРЦЕЛ област Разград, с. Дряновец, 1580кв.м
Източник:	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r172086128197755&slink=bis3vl&f1=1