

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

на

1. САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор № 10135.2555.151.3.1, находящ се в гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, район „Приморски“, ул. „Острава“ № 8, на етаж -1 /минус едно/, а съгласно предходен документ за собственост – на полуподземен етаж, представляващ АПАРТАМЕНТ № 1, намиращ се в сграда с идентификатор № 10135.2555.151.3, с предназначение: жилищна сграда – многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор № 10135.2555.151, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива на обекта: 1, с площ от 51.55 кв. м., състоящ се от: коридор, дневна с кухненски бокс, спалня, баня-тоалетна, английски двор, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - № 10135.2555.151.3.2, № 10135.2555.151.3.3, под обекта – няма, над обекта - № 10135.2555.151.3.4, № 10135.2555.151.3.5 и при граници по предходен документ за собственост: складово помещение 1, вътрешен двор, апартамент 2, коридор, ведно с прилежащата към обекта изба № 1, с полезна площ от 1.83 кв. м., при граници: вътрешен двор, изба 2, коридор, както и приспадащите се към обекта 5.7599 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, в едно с 8 /осем/ кв. м. идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 10135.2555.151, находящ се в гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, район „Приморски“, ул. „Острава“ № 8, целият с площ от 438 кв. м. по скица, а по предходен документ за собственост – с площ от 419 кв. м.

**Възложител: Частен съдебен изпълнител № 719 Станислава Янкова,
Район на действие - Окръжен съд гр. Варна във връзка с изпълнително
дело № 20257190400549;**

**Изпълнител: „Булгоброк“ ЕООД, чрез оценител Лъчезар Алексиев със
сертификат № 100102219 от 11.02.2015 г.;**

Взискател: „БАНКА ДСК“ АД, ЕИК: 121830616

Длъжник: ДИМИТЪР ЯНЕВ ГЕРОДИМОВ;

гр. Варна
16.10.2025 год.

Търговско дружество:		дата на доклада	16.10.2025 г.
мобилен тел.:	0878606185		
е-майл:			
оценител:	Лъчезар Алексиев		
I. Резюме на оценителския доклад			
Общи Данни			
Обект на оценката	Двустайно тухлено жилище в района на кв. Левски		
Възложител	Частен съдебен изпълнител № 719 Станислава Янкова		
документ за ипотека			
адрес на обекта	гр. Варна, ул. „Острава“ № 8, етаж -1, ап. 1		
валутен курс към датата на оценка		1 евро = 1.95583 лв.	
година на построяване			2018
вид на конструкцията	монолитна		
качество на строителството	Добро		
Собственик на обекта	ДИМИТЪР ЯНЕВ ГЕРОДИМОВ		
Цел на оценката	да се предложи пазарна стойност на оценяваният обект		
Технически параметри приети в оценката			
Площ на жилището			51,55 кв,м,
Методи на оценка		Резултати от отделните методи	
Метод на разходите за създаване		25 900 EUR	
Метод на пазарните аналози		115 000 EUR	
Приети теглови коефициенти за методите на оценка			
Метод на разходите за създаване			0,00%
Метод на пазарните аналози			100,00%
Метод на приходната стойност			0,00%
Крайна пазарна стойност на оценяваният обект			
С оглед на всичко изложено в оценителския доклад, направеният пазарен анализ и изведените резултати по избраните методи на оценка, оценителят счита, че крайната пазарна стойност на оценяваният обект следва да се изведе при следните теглови коефициенти: метод на разходите за създаване – 0%, Метод на пазарните аналози – 100%, Метод на приходната стойност - 0%			
ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		225 000 лв.	
II. ВЪВЕДЕНИЕ			
Характеристика на сградата			
Тип Конструкция	монолитна		
Година на завършване	2018		
Степен на завършване	100%		
Качество на строителството	добро		
Общи части на сградата	добри		
Прекарани инсталации	ток, вода, канал		
Асансьор	да		
Функционалност	добра		
Общо състояние на сградата	добро		

1. ОБХВАТ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

Изготвяне на заключение за актуализация на оценка на апартамент с адрес в гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, район „Приморски“, ул. „Острава“ № 8, на етаж -1 /минус едно/, ап. 1.

2. ОБЕКТ НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор № 10135.2555.151.3.1, находящ се в гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, район „Приморски“, ул. „Острава“ № 8, на етаж -1 /минус едно/, а съгласно предходен документ за собственост – на полуподземен етаж, представляващ АПАРТАМЕНТ № 1, намиращ се в сграда с идентификатор № 10135.2555.151.3, с предназначение: жилищна сграда – многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор № 10135.2555.151, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива на обекта: 1, с площ от 51.55 кв. м., състоящ се от: коридор, дневна с кухненски бокс, спалня, баня-тоалетна, английски двор, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - № 10135.2555.151.3.2, № 10135.2555.151.3.3, под обекта – няма, над обекта - № 10135.2555.151.3.4, № 10135.2555.151.3.5 и при граници по предходен документ за собственост: складово помещение 1, вътрешен двор, апартамент 2, коридор, ведно с прилежащата към обекта изба № 1, с полезна площ от 1.83 кв. м., при граници: вътрешен двор, изба 2, коридор, както и приспадащите се към обекта 5.7599 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, в едно с 8 /осем/ кв. м. идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 10135.2555.151, находящ се в гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, район „Приморски“, ул. „Острава“ № 8, целият с площ от 438 кв. м. по скица, а по предходен документ за собственост – с площ от 419 кв. м.

3. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Частен съдебен изпълнител № 719 Станислава Янкова

4. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Лъчезар Алексиев, притежаващ сертификат № 100102219 за оценка на недвижими имоти издаден на 11.02.2015 г. от КНОБ;

5. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

Приет стандарт в доклада – Пазарна стойност. В оценителския доклад се съблюдават приетите Международни стандарти за оценка (МСО 2017) и Български стандарти за оценка (БСО 2018).

Пазарна стойност – изчислената сума за която ще се осъществи стандартна сделка съгласно принципа на равнопоставеност в деня на оценката между желаещи купувач и продавач, при правилен маркетинг, като страните действат разумно, без предубеждение и натиск. Пазарната стойност е най – вероятната цена, която може да бъде разумно добита на пазара. Всички анализи, хипотези и подходи които се използват при изготвяне на доклада са съобразени с избрания стандарт на стойността, спазвайки изискванията на споменатите МСО 2017 и БСО 2018 в съответствие със съществуващата правна рамка в Република България и спазване на правилата за професионална етика.

6. ДАТА НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

Датата на настоящия оценителски доклад е 16.10.2025 год.

7. ВАЛИДНОСТ НА ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКА

Спазвайки правилата на приетите МСО 2017 и БСО 2018, настоящия доклад следва да се приеме валиден към посочената дата на оценка. Въпреки дефиницията, изведените в доклада стойности, следвайки логиката на използваните методи за оценка, направените пазарни проучвания и допускания, може да се заключи, че стойностите са валидни за срок от шест месеца от датата на доклада. Това допускане за валидност на оценката е прието при предпоставка, че за периода няма да настъпят каквито и да било промени по отношение на:

- Вещно-правния режим на оценявания недвижим имот;
- Икономическите условия при които са направени всички свързани с доклада пазарни анализи и допускания;
- Техническото състояние на оценявания имот, както и техническите параметри приети при анализа на неговата стойност;

В противен случай, получените в доклада стойности трябва да бъдат преразгледани и при необходимост да бъдат променени, отразявайки настъпилите промени в обекта на оценка. В този контекст, изведените стойности в доклада, следва да се разглеждат като временни поради особеностите на пазара на недвижими имоти.

8. ДОКУМЕНТИ И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

В процеса на изготвяне на доклада са използвани следните документи и източници на информация:

8.1. Данни предоставени от страна на Възложителя:

8.2. Допълнително предоставени данни получени в хода на изготвяне на доклада: В хода на изготвяне на доклада не бяха установени факти и обстоятелства които да налагат нуждата от допълнителни документи, отнасящи се до обекта.

8.3. Данни от направения от оценител оглед – идентификация на района (квартала), достъпност, инфраструктурна обезпеченост, местоположение, характеристика на околната среда, идентификация на сградата, идентификация на оценявания недвижим имот;

8.4. Пазарен анализ на района на база на:

- Интервю с агенции за недвижими имоти и със строителни фирми, получените данни не се оповестяват в доклада поради тяхната конфиденциалност;
- Анализ на общодостъпната офертна информация, предоставена от агенции на недвижими имоти, строителни фирми и др. източници;
- Собствената база данни на оценителя;

8.5. Информация от специализирани издания – „Стройексперт СЕК”, „Данни за единичните цени в строителството” и др.

8.6. Актуални цветни снимки на обекта на оценка - отвън и отвътре, заснети от оценител по време на огледа;

8.7. Действащата законова рамка в България;

9. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

В доклада за извеждане на пазарната стойност на оценяваният имот са използвани следните методи за оценка:

- Метод на разходите за създаване;

- Метод на приходната стойност;
- Метод на пазарните аналози;

III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

10. ТЕХНИЧЕСКО И ПРАВНО СЪОТВЕТСТВИЕ

САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор № 10135.2555.151.3.1, находящ се в гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, район „Приморски“, ул. „Острва“ № 8, на етаж -1 /минус едно/, а съгласно предходен документ за собственост – на полуподземен етаж, представляващ АПАРТАМЕНТ № 1, намиращ се в сграда с идентификатор № 10135.2555.151.3, с предназначение: жилищна сграда – многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор № 10135.2555.151, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива на обекта: 1, с площ от 51.55 кв. м., състоящ се от: коридор, дневна с кухненски бокс, спалня, баня-тоалетна, английски двор, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж - № 10135.2555.151.3.2, № 10135.2555.151.3.3, под обекта – няма, над обекта - № 10135.2555.151.3.4, № 10135.2555.151.3.5 и при граници по предходен документ за собственост: складово помещение 1, вътрешен двор, апартамент 2, коридор, ведно с прилежащата към обекта изба № 1, с полезна площ от 1.83 кв. м., при граници: вътрешен двор, изба 2, коридор, както и приспадащите се към обекта 5.7599 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, в едно с 8 /осем/ кв. м. идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 10135.2555.151, находящ се в гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, район „Приморски“, ул. „Острва“ № 8, целият с площ от 438 кв. м. по скица, а по предходен документ за собственост – с площ от 419 кв. м.

Не са установени различие в описаното разпределение на имота.

Начин на експлоатация – За жилище

Направените изводи и констатации са на база предоставените документи от страна на Възложителя, допълнително предоставените документи в хода на изготвяне на доклада, и допълнителните проучвания на оценителят. Правният и технически анализ на обекта са направени за нуждите на доклада, и са валидни единствено и само за него.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Имотът, подробно описан в т.2 на доклада е САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА, с идентификатор № 10135.2555.151.3.1, находящ се в гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, район „Приморски“, ул. „Острва“ № 8, на етаж -1 /минус едно/, а съгласно предходен документ за собственост – на полуподземен етаж, представляващ АПАРТАМЕНТ № 1, намиращ се в сграда с идентификатор № 10135.2555.151.3, с предназначение: жилищна сграда – многофамилна, разположена в поземлен имот с идентификатор № 10135.2555.151, с предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива на обекта: 1, с площ от 51.55 кв. м., състоящ се от:

коридор, дневна с кухненски бокс, спалня, баня-тоалетна, английски двор, складово помещение 1, вътрешен двор, апартамент 2, коридор, ведно с прилежащата към обекта изба № 1, с полезна площ от 1.83 кв. м., при граници: вътрешен двор, изба 2, коридор, както и приспадащите се към обекта 5.7599 % идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, в едно с 8 /осем/ кв. м. идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 10135.2555.151, находящ се в гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна, район „Приморски“, ул. „Острва“ № 8, целият с площ от 438 кв. м. по скица, а по предходен документ за собственост – с площ от 419 кв. м.

11. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Оценяваният имот се намира в гр. Варна в района на кв. Левски. В района има детска градина, спирки на градския транспорт, хранителни магазини, спортни съоръжения и аптеки.

ВИД НА РАЙОНА

Районът в който попада оценяваният имот е застроен предимно с жилищни и обществени сгради, сторени предимно през 20 и 21-ви век. Микрорайонът може да се характеризира като типичен жилищен централен район с добра инфраструктура.

НАЛИЧНА ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА , ТРАНСПОРТНА ОБЕЗПЕЧЕНОСТ И ЕКОЛОГИЯ

Зоната е с изградени елементи на техническата инфраструктура – улици с трайна настилка. Обезпечен е с всички комунални услуги и периодично сметосъбиране и почистване. Достъпът до имотът е по прилежащата улица, в района възможността за свободно паркиране не е добър.

Цялата инженерна инфраструктура е изградена и функционира нормално – електроразпределителна, канализационна и водоснабдителна.

Транспортната обезпеченост на района е изключително добра. В района не са разположени производствени дейности с голям мащаб. Няма данни за замърсяване.

12. ОБЩО ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА ПРЕДМЕТ НА ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКА

ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТЪТ НА ОЦЕНКА

Сградата, в която е разположен апартамента е тухлена, завършена през 2018 година. От вън сградата е със стандартна архитектура. Фасадата е измазана и боядисана. Сградата е тухлена, като връзката между етажите се осъществява по стълбище. В сградата има асансьор.

Сградата е с изпълнени всички инженерни комуникации за ток, канал и вода.

Вътрешно разпределение и довършителни работи:

По време на огледа бяхме допуснати до имота от страна на наематели в жилището. Имотът се състои от дневен тракт, коридор, спалня и баня с тоалет. Жилището е с ламинат и гранитогрес на подовите, а стените и таваните са на шпакловка и боя. Санитарното помещение е напълно завършено с теракота и гранитогрес и оборудвано.

Като цяло имотът е в добро общо състояние.

13. ПАЗАРЕН АНАЛИЗ

Пазарът на недвижими имоти в района – на гр. Варна – района на кв. Левски, се изразява в покупко – продажба на жилищни имоти. Пазарът в района при равни други условия към момента може да се характеризира като динамичен. Наблюденията показват, че към момента може да се заключи, че търсенето и предлагането не са в равновесие и търсенето надминава предлагането. Наемният пазар в района е добре развит.

IV. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ

Настоящия оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения са свързани със следните допускания и ограничаващи условия:

- Притежаването на доклада или копие от него не предполага права за цялостна или частична публикация. Недопустимо е използването му и от трети лица, различни от възложителя или ползвателя, без последните да са изрично упълномощени;
- Изчислените стойности в доклада не поставят ограничение в ползването и на други подходи на оценка, различни от приложените тук. В случай, че се прилагат приетите стандарти за оценка и се ползват същата налична информация и конкретен пазарен анализ, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.
- За нуждите на настоящия доклад са преценявани известни факти и условия, които са съществували към датата на оценка. Последвали събития и факти не са и не могат да бъдат взети под внимание;
- Анализите и стойностите, представени в настоящия доклад са приложими изключително за конкретната цел, отразена в него. Определените стойности не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада без преразглеждане и писмено потвърждение;
- Докладът е подготвен в съответствие с изискванията, спецификациите и инструкциите, посочени в приетия стандарт за оценка, както и съгласно специфичните нужди и указания на Възложителя;
- Изведените в доклада за оценка стойности на имота не са задължителни за Възложителя и/или Ползвателя на оценката, освен в случаите когато това е предвидено от действащите закони.

V. УДОСТЕВЕРЕНИЯ И ДЕКЛАРАЦИИ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Оценителят, изготвил и подписал настоящия доклад, съгласно знанията и убежденията си, при отсъствие на интереси от каквото и да било естество в тях декларира, че:

- Изложените в настоящия оценителски доклад данни и факти са верни, коректни и неподвеждащи;
- Докладваните анализи, становища и заключения са резултат от едно непредубедено мислене в рамките на притежаваната компетентност;
- Не съществуват каквито и да е било лични интереси към обекта на оценка, както и към съответните страни по евентуална сделка с него;
- Крайното възнаграждение не е свързано под никакъв предлог с установяване на определена стойност, целящо облагодетелстване каузата на възложител, ползвател или свързани с тях трети лица;

- За нуждите на оценителския доклад е извършена инспекция и оглед на обекта;
- Не е представена и не може да бъде представена информация от трети лица, свързана с доверителни данни;

VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА, МЕТОДОЛОГИЯ

14. МЕТОД НА РАЗХОДИТЕ ЗА СЪЗДАВАНЕ

Методът се основава на възстановяване на разходите по изграждане на обекта предмет на оценка (преки и косвени). При него се изхожда от хипотезата, че в условията на конкуренция, „разумния купувач“ не би платил повече, отколкото биха му стрували разходите за възстановяване на аналогичен актив със същите (или сходни) характеристики: местоположение, големина, строителна конструкция, прилежащ терен, степен на облагороденост на терена, разпределение на пространството, етажност, състояние и др.

Подходът се основава на предположението, че стойността се формира от съвкупността на стойностите на прилежащият терен или право на строеж и строителните разходи за изграждане на същия обект. Стойността на обекта представлява сумата, която би била необходима за да се изгради оценяваният имот във вида, в който съществува, намален с акумулираната амортизация.

За амортизационен срок е приет нормативно определен срок на годност, публикуван в Държавен вестник, брой 36 – 37 от 1988 г. При определяне на амортизационните отчисления е използвана формулата:

$$W = (A2/GDN2 + A/GDN) \times 0.5 \times 100$$

където :

- W е овехтяването в процент;
- A е възрастта в години;
- GDN е приета експлоатационна годност;

Към разходите за СМР са добавени и разходите за проектиране на сградата, строителен надзор и инвеститорски контрол, печалбата на инвеститора и разходите за инфраструктура и вертикална планировка.

Резултатите получени от използването на метода са посочени в Приложение 1 към доклада за оценка;

15. МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ (НАЕМА)

Стойността се определя на база допускането, че при правилно и разумно управление, оценяваният имот може да генерира доход. Най-често това става чрез отдаването му под наем. От полученият брутен приход се приспадат всички разходи за управление и стопанисване. Методът определя стойността чрез нейния еквивалент – настоящата стойност на един очакван приход от имота. Основните параметри на метода са: определяне на очаквания нетен, брутен и чист годишен приход; определяне на експлоатационните разходи; определяне на коефициента на капитализация.

Методът позволява да се определи актуалната стойност на бъдещи ползи, които могат да се получат от собствеността. Методът се базира на обстоен пазарен анализ по отношение на определяне на пазарен наем.

Директна капитализация - техниката на директната капитализация всъщност преобръща дохода, добит чрез употребата на имота, в индикация за стойност/капитал чрез прилагането на подходящ коефициент на капитализация. Това може да се изрази с израза:

$$V = I / y \text{ където,}$$

V – Стойност на имота;

I – чист годишен приход от имота;

y – коефициент на капитализация;

Пазарният наем в доклада е изведен на база обстоен пазарен анализ на наемния пазар в района за двустайни жилища.

Резултатите получени от използването на метода са посочени в приложение 2 към доклада за оценка;

16. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Метода се основава на Принципа на замяната и Принципа на търсене и предлагане.

Сравнителният метод се основава на оценка на пазарната цена на имот чрез анализиране на реални пазарни сделки на други подобни по локация, качества и др. характеристики имоти. Прилагането на метода предполага наличието на представителна (достатъчно надеждна) извадка за определен брой реални сделки в района, въз основа на които да могат да се направят заключения за крайната пазарна стойност на имота. При подхода се използват съществуващите данни за сделки и/или цените в района, които могат да се сравнят с оценявания имот. По този начин Оценителят използвайки информацията от базата данни ги комбинира със специфичните характеристики на обекта, знанията и опита си, и единствената крайна цел е определянето на пазарна стойност на имота, към която заинтересованите страни (продавач-купувач) вероятно ще се съотнесат.

Резултатите получени от използването на метода са посочени в приложение 3 към доклада за оценка;

17. ПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ

Стойностите определени по избраните методи за оценка образуват един стойностен диапазон, в който попада търсената пазарна стойност на оценявания имот. Търсената Пазарна стойност се дефинира, чрез определяне на теглови коефициенти на участие на всеки един от използваните методи при формиране на крайната пазарна стойност.

Тегловите коефициенти се определят от Оценителя и отразяват:

- Моментното състояние на дадения местен пазар на недвижими имоти (търсене/предлагане) в населеното място и в конкретния район на оценявания имот;
- Комплексното влияние на външните (икономически) фактори в съчетание с вътрешните качества и характеристиките на самия имот;
- Предназначението на оценката;

Претеглянето на получените резултати от използваните методи на оценка се базира на извършено, към датата на доклад, проучване на пазара, използване на надеждни пазарни свидетелства и на очакванията за развитието на пазара.

С оглед на всичко изложено по-горе в оценителския доклад, направеният пазарен анализ и изведените резултати по избраните методи на оценка, оценителите считат, че крайната пазарна стойност на оценявания обект следва да се изведе при теглови коефициенти:

- Метод на разходите за създаване – 0%
- Метод на приходната стойност – 0%
- Метод на пазарните аналози – 100%

VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На база изведените стойности по методите и пазарния анализ, мога да направя предложение от **225 000 лева** за обекта, разгледан в оценителския доклад.



Метод на разходите за създаване		
Обект на оценка	Двустайно тухлено жилище в района на кв. Левски	
Адрес	гр. Варна, ул. „Острава“ № 8, етаж -1, ап. 1	
Дата на оценителският доклад	16.10.2025 г.	
година на построяване		2018
конструкция на сградата	монолитна	
година на оценката		2025
приет амортизационен срок		100
възраст на сградата към датата на доклада		7
застроена площ		51,55 кв,м,
Преки разходи за изграждане на обекта		
Стойност на изграждане на 1 кв.м. Жилище		1 017,00 лв.
Стойност на сградата като нова		52 426 лв.
Обезценяване		
физическо обезценяване	4%	1 963 лв.
икономическо обезценяване	0%	0 лв.
Стойност на обезценяването		1 963 лв.
Стойност на строителната част към датата на оценката		50 463 лв.
Стойност на обекта по метода	50 500 лв.	980,00 лв/кв.м.
	25 900 EUR	503 EUR/кв.м.

определяне на пазарният наем				
Обект на оценка	Двустаино тухлено жилище в района на кв. Левски			
Адрес	гр. Варна, ул. „Острава“ № 8, етаж -1, ап. 1			
Дата на оценителският доклад			16.10.2025 г.	
Елементи на сравнение	Оценяван имот	Аналог А	Аналог В	Аналог С
пазарен аналог	двустаен тухлен апартамент в района на кв. Левски	двустаен тухлен апартамент в района на кв. Левски	двустаен тухлен апартамент в района на кв. Левски	двустаен тухлен апартамент в района на кв. Левски
дата				
площ на имота	51,55 кв,м,	50,00 кв,м,	60,00 кв,м,	70,00 кв,м,
наемна цена в евро		375,00 EUR	440,00 EUR	486,00 EUR
неамна цена ев/кв.м.		7,5 EUR/кв.м.	7,3 EUR/кв.м.	6,9 EUR/кв.м.
Сравнителни показатели/корекция				
источник на инфор.		обява	обява	обява
корекция в %		-5%	-5%	-5%
местоположение	добро	добро	добро	добро
корекция в %		0%	0%	0%
функционалност	добра	добра	добра	добра
корекция в %		0	0	0
обща части на сграда	добри	добри	добри	добри
корекция в %		0%	0%	0%
Физически характеристики				
квадратни метри		сходни	сходни	сходни
корекция в %		0%	0%	0%
етаж	-1	4	3	2
корекция в %		0%	0%	0%
възраст		сходна	сходна	сходна
корекция в %		0%	0%	0%
сграда в експлоатация	да	да	да	да
корекция в %		0%	0%	0%
Инфраструктура				
ток/вода/канал	да	да	да	да
корекция в %		0%	0%	0%
довършителни работи	добри	добри	добри	добри
корекция в %		0%	0%	0%
Обща корекция %		-5%	-5%	-5%
Обща корекция в евро		-18,75	-22	-24,3
цена на кв.м. след корекцията		7,13 EUR/кв.м.	6,97 EUR/кв.м.	6,60 EUR/кв.м.
Цена след корекция		356,25	418	461,7
тежест на аналозите		34%	33%	33%
пазарен наем по метода	356 EUR		6,90 EUR/кв.м.	
	695 лв.		13,49 лв/кв.м.	

Метод на приходната стойност		
общи данни		
Година на построяване	2018	
Приет амортизационен срок	100	
Текуща година	2025	
Остатъчен срок за използване	93	
Възраст към датата на доклада	7	
технически характеристики		
застроена площ	51,55 кв,м,	
площ на мазе	0,00 кв,м,	
приета приходна площ на имота	51,55 кв,м,	
Приход		
Брутен месечен наем	355,60 EUR	
Брутен годишен наем	4 267,16 EUR	
Разходи		
Разходи за управление и поддръжка	15%	
	640,07 EUR	
Нетен приход		
Нетен годишен приход	3 627,08 EUR	
коефициент на капитализация	6%	
Стойност на обекта по метода	60 200,00 EUR	1 167,80 EUR/кв.м.
	117 800 лв.	2285,16 лв/кв.м.

Метод на пазарните аналози				
Обект на оценка	Двустайно тухлено жилище в района на кв. Левски			
Адрес	гр. Варна, ул. „Острава“ № 8, етаж -1, ап. 1			
Дата на оценителският доклад			16.10.2025 г.	
Елементи на сравнение	Оценяван имот	Аналог А	Аналог В	Аналог С
Пазарен аналог	двустаен тухлен апартамент в района на кв. Левски	двустаен тухлен апартамент в района на кв. Левски	двустаен тухлен апартамент в района на кв. Левски	двустаен тухлен апартамент в района на кв. Левски
дата				
площ на имота	51,55 кв,м,	70,00 кв,м,	66,00 кв,м,	84,00 кв,м,
офертна цена в евро		180 000 EUR	159 900 EUR	184 000 EUR
офертна цена ев/кв.м.		2 571 EUR/кв.м.	2 423 EUR/кв.м.	2 190 EUR/кв.м.
Сравнителни показатели/корекция				
источник на инфор.		обява	обява	обява
корекция в %		-5%	-5%	-5%
местоположение	добро	добро	добро	добро
корекция в %		0%	0%	0%
функционалност	добра	добра	добра	добра
корекция в %		0%	0%	0%
пазарни условия		сходни	сходни	сходни
корекция в %		0%	0%	0%
Физически характеристики				
състояние на общите ч.	добри	добри	добри	добри
корекция в %		0%	0%	0%
етаж	-1	3	4	1
корекция в %		-5%	-5%	-5%
възраст		сходно	сходно	сходно
корекция в %		0%	0%	0%
площ на имота				
корекция в %		0%	0%	0%
състояние на сградата	добро	сходно	сходно	сходно
корекция %		0%	0%	0%
конструкция	монолитна	монолитна	монолитна	монолитна
корекция %		0%	0%	0%
степен на завършеност	завършен	завършена	завършена	завършена
корекция %		0%	0%	0%
Асансьор	да	да	да	да
корекция %		0%	0%	0%
Инфраструктура				
ток/вода/канал	да	да	да	да
корекция в %		0%	0%	0%
довършителни работи	добри	добри	добри	не добри
корекция в %		0%	0%	10%

Обща корекция %		-10%	-10%	0%
Обща корекция в евро		-18 000,00 EUR	-15 990,00 EUR	0,00 EUR
цена на кв.м. след корекцията		2 314 EUR	2 180 EUR	2 190 EUR
Цена след корекция		162 000 EUR	143 910 EUR	184 000 EUR
тежест на аналозите		34%	33%	33%
стойност на обекта по метода	115 000,00 EUR		2 230,00 EUR/кв.м.	
	225 000 лв.		4 365,00 лв/кв.м.	

Претеглена стойност	
Обект на оценка	Двустайно тухлено жилище в района на кв. Левски
Адрес	гр. Варна, ул. „Острава“ № 8, етаж -1, ап. 1
Дата на оценителският доклад	16.10.2025 г.
РЕЗУЛТАТ ОТ ИЗПОЛЗВАНИТЕ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА:	
Метод на разходите за създаване	25 900,00 EUR
Метод на приходната стойност	60 200,00 EUR
Метод на пазарните анализи	115 000,00 EUR
Метод на разходите за създаване	0,00%
Метод на приходната стойност	0,00%
Метод на пазарните анализи	100,00%
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ОБЕКТ ПО МЕТОДИТЕ	115 000 EUR
ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	115 000 EUR
	225 000 лв.