

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на

Недвижим имот:

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – УПИ VII-15, находящ се в с. Дебелец, общ.
Дългопол, обл. Варна, с площ от 3 185 кв. м., ведно с построената в имота
СГРАДА с площ от 84 кв. м., представляваща двуетажна масивна
постройка – къща № 4.**

Възложител: Частен съдебен изпълнител № 719 Станислава Янкова
Район на действие - Окръжен съд гр. Варна във връзка с изпълнително дело
№ 20247190402120;

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

Взискател: ОБЩИНА ДЪЛГОПОЛ, ЕИК 000093524

Длъжник: „ЕКО БИО ПРЕД“ ЕООД;

гр. Варна
08.2026 г.

Търговско дружество:		дата на доклада	08.2026 г.
мобилен тел.:	0878606185		
е-майл:			
оценител:	Лъчезар Алексиев		
I. Резюме на оценителския доклад			
Общи Данни			
Обект на оценката	дворно място в с. Дебелец с къща		
Възложител	Частен съдебен изпълнител № 719 Станислава Янкова		
документи за собственост			
адрес на обекта	с. Дебелец, общ. Дългопол, обл. Варна		
валутен курс към датата на оценка		1 евро = 1.95583 лв.	
Собственик на обекта	„ЕКО БИО ПРЕД“ ЕООД		
Цел на оценката	да се предложи пазарна стойност на оценяваният обект		
Технически параметри приети в оценката			
парцел			3 185,00 кв,м,
къща на две нива			84,00 кв,м,
Методи на оценка		Резултат от метода	
метод на пазарните аналози		69 000 EUR	
Приети теглови коефициенти за методите на оценка			
Метод на пазарните аналози		100,00%	
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 пазарните аналози – 100%			
ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА ИМОТА		76 700 EUR	
II. ВЪВЕДЕНИЕ			
Характеристика на парцела			
поземлен имот			
площ по нот. Акт			
площ по скица от кадастъра			
вид път до поземленият имот			
Прекарани инсталации:			
ток			
вода			
канал			

1. ОБХВАТ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

Изготвяне на заключение за оценка на недвижим имот с адрес: с. Дебелец, общ. Дългопол, обл. Варна.

2. ОБЕКТ НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – УПИ VII-15, находящ се в с. Дебелец, общ. Дългопол, обл. Варна, с площ от 3 185 кв. м., ведно с построената в имота СГРАДА с площ от 84 кв. м., представляваща двуетажна масивна постройка – къща № 4.

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 2013, 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 08.2026 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 пазарните аналози;

III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

10. ТЕХНИЧЕСКО И ПРАВНО СЪОТВЕТСТВИЕ

Обект на оценителския доклад са:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – УПИ VII-15, находящ се в с. Дебелец, общ. Дългопол, обл. Варна, с площ от 3 185 кв. м., ведно с построената в имота СГРАДА с площ от 84 кв. м., представляваща двуетажна масивна постройка – къща № 4.

Не са установени различие в описаното на имота освен.

Начин на експлоатация – Обекта към момента на огледа е не ограден и не поддържан парцел с постройки в него в много лошо състояние.

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 са:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – УПИ VII-15, находящ се в с. Дебелец, общ. Дългопол, обл. Варна, с площ от 3 185 кв. м., ведно с построената в имота СГРАДА с площ от 84 кв. м., представляваща двуетажна масивна постройка – къща № 4.

11. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Оценяваният имот се намира в с. Дебелец, община Дългопол.

ВИД НА РАЙОНА

Районът в който попада оценяваният имот е селски, застроен предимно с еднофамилни къщи и жилищни сгради, сторени предимно през 20 и 21-ви век. Микрорайонът може да се характеризира като типичен селски район.

НАЛИЧНА ТЕХНИЧЕСКА ИНФРАСТРУКТУРА , ТРАНСПОРТНА ОБЕЗПЕЧЕНОСТ И ЕКОЛОГИЯ

Зоната е с изградени елементи на техническата инфраструктура – улици с трайна настилка. Не е обезпечен с всички комунални услуги и периодично сметосъбиране и почистване. Достъпът до имотът е по коларски път.

Транспортната обезпеченост на района не е 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

При направения опис констатирахме че имота не е поддържан, сравнително равен и частично ограден. Имотът е със сравнително правилна форма. В имота има къща на два етажа, която е в много лошо общо състояние. Стълбището между двете нива е външно, дървено и е почти изгнило и погинало. Има дупки в покривната конструкция. Няма дограми и врати. От отвън се виждат дупки в тавана на второто ниво. Къщата е в много лошо общо състояние.

В имота има сглобяемо старо бунгало, което също е в много лошо общо състояние. За него няма никаква информация в документите.

13. ПАЗАРЕН АНАЛИЗ

Пазарът на недвижими имоти в района – на с. Дебелец, община Дългопол се изразява в покупко – продажба на жилищни имоти и парцели. Пазарът в района при равни други условия към моментът може да се характеризира като умерен. Наблюденията показват, че към моментът може да се заключи, че търсенето и предлагането са в равновесие. Наемният пазар в района е слабо 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. УДОСТЕВЕРНИЯ 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 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;

15. 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 пазарните аналози – 100%

VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На база изведените стойности по методите и пазарния анализ, мога да направя предложение за пазарна стойност от **76 700 евро** за обекта разгледан в оценителския доклад.



Метод на разходите за създаване къща		
Обект на оценка	дворно място в с. Дебелец с къща	
Адрес	с. Дебелец, общ. Дългопол, обл. Варна	
Дата на оценителският доклад	08.2026 г.	
година на построяване		1960
конструкция на сградата	монолитна	
година на оценката		2026
приет амортизационен срок		100
възраст на сградата към датата на доклада		66
застроена площ		84,00 кв,м,
Преки разходи за изграждане на обекта		
Стойност на изграждане на 1 кв.м. Жилище		1 163,00 лв.
Стойност на сградата като нова		97 692 лв.
Обезценяване		
физическо обезценяване	55%	53 516 лв.
икономическо обезценяване/тежък ремонт	30%	29 308 лв.
Стойност на обезценяването		82 823 лв.
Стойност на строителната част към датата на оценката		14 869 лв.
Стойност на обекта по метода	14 900 лв.	178,00 лв/кв.м.
	7 700 EUR	92 EUR/кв.м.

Метод на пазарните аналози за парцел				
Обект на оценка	парцел			
Адрес	с. Дебелец, общ. Дългопол, обл. Варна			
Дата на оценителският доклад				08.2026 г.
Елементи на сравнение	Оц. имот	Аналог А	Аналог В	Аналог С
Пазарен аналог	с. Дебелец, общ. Дългопол, обл. Варна	с. Аспарухово, общ. Дългопол, обл. Варна	с. Дебелец, общ. Дългопол, обл. Варна	с. Дебелец, общ. Дългопол, обл. Варна
дата				
площ на имота	3 185,00 кв.м,	4 891,00 кв.м,	1 750,00 кв.м,	760,00 кв.м,
офертна цена в евро		146 700 EUR	40 000 EUR	39 500 EUR
офертна цена ев/кв.м.		30 EUR/кв.м.	23 EUR/кв.м.	52 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%
път	асфалт	асфалт	асфалт	асфалт
корекция в %		0%	0%	0%
частично застроен	да	не	не	не
корекция в %		-15%	-15%	-15%
Физически характеристики				
големина парцел		сходен	с 30% по - малък	с 80% по - малък
корекция в %		0%	-15%	-30%
Инфраструктура				
ток/вода	да	да	да	да
корекция в %		0%	0%	0%
Обща корекция %		-20%	-35%	-50%
Обща корекция в евро		-29 340 EUR	-14 000 EUR	-19 750 EUR
цена на кв.м. след корекцията		24,00 EUR	14,86 EUR	25,99 EUR
Цена след корекция		117 360,00 EUR	26 000,00 EUR	19 750,00 EUR
тежест на аналозите		33%	33%	34%
стойност на обекта по метода	69 000,00 EUR		21,66 EUR/кв.м.	
	135 000 лв.		42,39 лв/кв.м.	

Претеглена стойност	
Обект на оценка	дворно място в с. Дебелец с къща
Адрес	с. Дебелец, общ. Дългопол, обл. Варна
Дата на оценителският доклад	08.2026 г.
РЕЗУЛТАТ ОТ ИЗПОЛЗВАНИТЕ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА:	
метод на разходите за създаване за къща	7 700 EUR
метод на пазарните аналози за парцел	69 000 EUR
Метод на пазарните аналози	100,00%
Метод на разходите за създаване	100,00%
Обща стойност на имота по методите	76 700 EUR
ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА ИМОТА	76 700 EUR

