

ДОКЛАД

за изготвена експертна оценка за определяне на пазарната стойност на
обект:

ПИ с идентификатор **20482.501.1143** с площ 28689 /двадесет и осем хиляди
шестстотин осемдесет и девет/ кв . метра по Кадастралната карта на гр.
Девня, вид собственост Общинска частна, вид територия Урбанизирана,
НТП За обект комплекс за образование.



18.06.2025г.

Възложител на оценката: Община Девня, със седалище гр. Девня, Варненска област, бул. "Съединение" №78, ВИК BG 000093645, представлявана от Свилен Шитов – Кмет на Община Девня;

Изпълнител на оценката: Ивайло Ненков, оценител на недвижими имоти вписан в КНОБ, сертификат № 100100942;

ЦЕЛ: Определяне на пазарна стойност на имота и прилежащите сгради в него.

ВАЛУТЕН КУРС: 1 USD = 1,70 лева

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 18.06.2025г.

ВАЛИДНА ДО: 30.06.2025г.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:	На ПИ с идентификатор 20482.501.1143 с площ 28 689 м² по КККР на гр. Девня, вид собственост Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП за обект комплекс за образование, стар номер 1490 УПИ за училище, квартал 160. Сграда с идентификатор 20482.501.1143.7/ представляваща сграда за образование със ЗП=1 255м² и РЗП=4 775,45 м², стоманобетонна, монолитно-гредова конструкция, на 4 етажа, състояща се от: подземен етаж - 8 хранилища, 9 склада, коридор и две стълбища; първи етаж - 4 класни стаи, 8 хранилища, 3 кабинета, портерна, 2 санитарни възела, две стълбища и коридор; втори етаж - 6 класни стаи, учителска стая, 5 хранилища, 5 кабинета, 3 склада, 2 санитарни възела, две стълбища и коридор; трети етаж - 6 класни стаи, актова зала, 3 хранилища, 3 кабинета, 3 склада, 2 санитарни възела, две стълбища и коридор; четвърти етаж - 7 класни стаи, библиотека, 3 хранилища, 2 кабинета, 3 склада, 2 санитарни възела, две стълбища и коридор. Сграда с идентификатор 20482.501.1143.8 едноетажна представляваща сграда за образование /работилница/ със ЗП=934м², смесена конструкция-стоманобетонова основа и метални ограждащи стени и покрив, на един етаж. Сграда с идентификатор 20482.501.1143.10, представляваща спортна сграда, база със ЗП=369м² сграда на един етаж, конструкция: стоманено хале - тренировъчна зала и сграда пригодена за съблекални от стоманобетон, Пазарната стойност на имота възлиза на: <u>5 750 278.37 USD</u> <u>9 775 473.23 BGN</u>

Стойността на 1 м² от имота и сградите е ≈28.36 BGN

Оценител.....
Ивайло Ненков

1. Източници на информация и обхват на проучванията:

Документи, предоставени от Възложителя.

1.1 Други източници:

- Данни от направения от оценителите оглед на имота, квартала, микрорайона, комплекса, на сградата и терена с оглед тяхното идентифициране, установяване на съществуващото им състояние, както и на технически и други данни, необходими за оценката;

- Проучвания на пазара на недвижими имоти, както и реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект;

- Собствени данни и опит на оценителския екип;

- Бюлетени на Националния статистически институт, Бюлетени на БНБ, Икономически бюлетин "Цени на СМР и строителни работи" и други.

Нормативна база:

- Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.;

- Закон за независимите оценители;

- Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконовни нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);

2. Допускания и ограничения

2.1 ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ

- Настоящата оценка е изготвена под формата на оценителски доклад на база предоставени на оценителите данни от Възложителя;

- Данните, получени при огледа на оценявания обект;

- Интервю на оценителя с Възложителя;

- Проучвания на пазара на недвижими имоти в района, както и реализирани сделки, оферти и наеми за района, в който се намира оценявания обект и др.

- Изготвената оценка представлява становище за пазарна стойност към датата на доклада, за посочената цел и при определени пазарни условия.

- Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.

- При оценяването на имота са взети предвид неговите размери, строителни характеристики и състояние на сградите в него, установени в документи и при огледа, без да са извършвани замервания на място.

- Оценителите приемат за коректни и надеждни данните, получени от Възложителя и не носят отговорност за тяхната достоверност.

- Оценителите, които извършват оценката не предявяват никакви претенции към обекта на оценка, които от своя страна биха могли да засегнат обективността на оценката.

- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер;

- Притежанието на този доклад или на негово копие не носи в себе си правата за публикуване на целия доклад или на части от него, нито може да бъде използван за други цели, без съгласието на авторите на доклада.

- Различните оценки на стойността, представени в този доклад, се отнасят само за тази оценка и единствено за нея и не могат да бъдат използвани за други цели.

- Всички стойности, изведени в настоящата оценка са крайни.

2.2. СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ

- Очаквана промяна в градоустройствени показатели (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

- Наличие на договор за наем с конкретни очаквани условия (да/не/има инфо/няма инфо/описание);

- Възможно и допустимо правно, технически и икономически обосновано бъдещо пристрояване/надстрояване (да/не/има инфо/няма инфо/описание);
- Недвижим имот в процес на изграждане (да/не/има инфо/няма инфо/описание);
- Други (описват се, ако има)

2.3. ДОПУСКАНИЯ ОТНОСНО МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ И ПОЛИТИЧЕСКИ УСЛОВИЯ

- В случай на запазване на макроикономическите и пазарните условия в страната, както и при непроменен правен статут и непроменени технически и функционални параметри на обекта на оценка, се допуска валидност на оценката до 6 месеца. След изтичане на срока на оценката следва тя да бъде актуализирана от същия оценител в случай, че няма промяна в правния статут на имота и във физическото състояние на обекта на оценка.
- Възложителят е декларирал съгласието си за обработка на всички лични данни в предоставените от него документи на оценителя и същите се обработват само и единствено за нуждите на настоящата оценка.

Декларация на независимия оценител по смисъла на чл.21 от ЗНО:

Оценителите декларират, че:

- не са свързани лица с Възложителя по смисъла на §1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
- те и свързани с тях лица по смисъла на не са § 1, т. 3 от Данъчно- осигурителния процесуален кодекс нямат имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
- към момента на извършване на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката.

База на стойността:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ – оценената сума, срещу която към датата на оценката, обекта/актива трябва да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

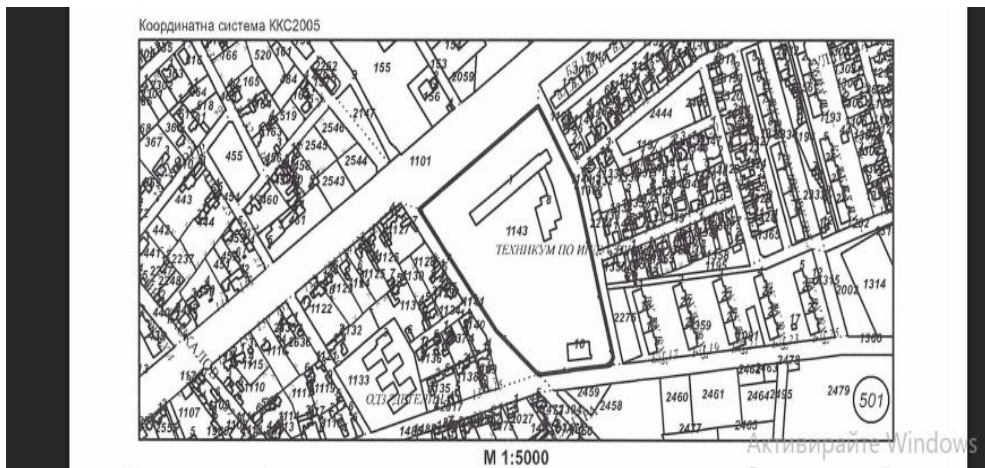
1. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

Поземлен имот с идентификатор 20482.501.1143 с площ 28 689 м2 по КKKP на гр. Девня, вид собственост Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП за обект комплекс за образование:

Към настоящия момент разполага с осигурена инфраструктура, която включва;

- Локално пътно платно;
- ВиК комуникации;
- Електрозахранване;
- Парково осветление;
- Противопожарни кранове и паркинг

Освен това имота е стратегически ситуиран в непосредствена близост до централната част на гр. Девня /в близот до Административен център, Районно управление –Полиция и др./. Същата имота е с добри транспортни връзки.



2. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект и друга писменна и графична информация имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:

- ✓ Извадка от <https://kais.cadastre.bg/bg>
- ✓ Скица ;
- ✓ Строителен обзор
- ✓ Нормативна база:
 - ✓ Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018г.;
 - ✓ Закон за независимите оценители;
 - ✓ Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконовни нормативни актове, ОУП и други нормативни актове на общинските съвети и други);

5. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

5.1 МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Методът на сравнителните продажби има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект.

Процедурите на метода позволяват на базата на т.нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна – това може да

бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенцията недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

№	Местоположение на сравнимите обекти	Цена в USD	площ /кв.м. /	Цена USD/кв.м
1.	Двуетажна къща с РЗП=60м ² и двор 2000 м ² https://www.alo.bg/kashta-v-grad-devnya-78708-10315423#highlight=%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4+%D0%B4%D0%B5%D0%B2%D0%BD%D1%8F	40 200	2000	20,10
2.	Къща в центъра на град Девня https://www.alo.bg/kashta-v-centara-na-grad-devnya-10334980#highlight=%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4+%D0%B4%D0%B5%D0%B2%D0%BD%D1%8F	122 945.20	760	161,77
3.	Къща в рустикален стил, разположена в град Девня https://www.alo.bg/imnoti-premier-vi-predstavayame-unikalen-imot-kashta-v-rustikalen-stil-razpolojena-v-grad-devnya-9831345#highlight=%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4+%D0%B4%D0%B5%D0%B2%D0%BD%D1%8F	605 676	850	712,56

Стойност на аналога - USD/m ²	20.10	161.77	712.56
Коефициент за положение	0.95	1	1
Коефициент за комуникации	1	11	
Коефициент за пазарна реализация	0.90	0.90	0.90
Родобрения	1	1	1
Сравнителна стойност - USD/m ²	19.55	155.55	675.55
Тегловен коефициент	25%	25%	25%
Средно претеглен резултат	4.88	33.88	173,89

сравним резултат на м ²	283.55	USD
Оценявана площ	34 767,45	м ²
Валутен курс за 1 USD	1.70	BGN
РЕЗУЛТАТ ПО МЕТОДА В BGN	16 759 127.60	BGN

Стойност на имота по метода €:

9 858 310.45 USD

15 971 262.60 BGN

5.2 МЕТОД НА РАЗВИТИЕТО /ОСТАТЪЧЕН МЕТОД/

Методът на сравнителните продажби има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т.нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна – това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенцията за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

Валутен курс: 1 USD = 1.70BGN

№	Параметър	Стойност	Ед.мярка
1	Площ на парцела с максимално застрояване	28 689	m ²
2	Плътност	60	%
3	Максимална стойност на Кинт за квартала	2	
4	Застроена площ	2 558	m ²
5	Разгънатата застроена площ	4 775,45	m ²
I.Определяне ст-ста на имота след неговото развитие			
1	Прогнозна наемна площ	33 464	m ²
2	Прогнозен наем на m ²	2,82	USD
3	Прогнозен месечен приход	94 368,48	USD
4	Прогнозен годишен приход	1 132 421,76	USD
5	Разходи за стопанисване	18	%
6	Чист годишен приход	928 585	USD
7	Норма на капитализация	6	%
8	Капитализиране на прихода за безкраен период	10313399,94	USD
9	Разходи по продажба	2	%
10	Чиста стойност на инвестиционния проект	18 307 131,94	USD
II.Разходи за реализация на инвестиционния проект			
A. Разходи за изграждане на сградата			
11	Застроена площ / РЗП /934	6 105,45	m ²
12	Стойност на изграждане/ремонт на 1 m ²	587,22	USD
13	Стойност на изграждане/ремонт на сградата	3 585 242,35	USD

Б. Изграждане на ел. инсталция			
14	Ел. Инсталция	5 300	m'
15	Стойност на изграждане на m'	268.35	USD
	Стойност на изграждане на ел. инсталция	1 422 255	USD
В. Изграждане на ВиК. инсталция			
16	ВиК инсталация	4000	m'
17	Стойност на изграждане на m'	278,87	USD
18	Стойност на изграждане на <u>ВиК</u> инсталция	1 115 480	USD
Г. Печалба за предприемача			
19	Ст-ст на инв. проект без печалба на предприемача	6 122 977.35	USD
20	Печалба за предприемача в %	10,5	%
21	Печалба за предприемача	6 765 889.97	USD
Д.	Общо доходи за реализиране на инвест проект (А+Б+В+Г)	12 888 867.30	USD
22	Ст-ст на инвестиционния проект след неговото развитие	18 307 131,94	
23	Общо разходи за реализиране на инв. проект (т.Д)	12 888 867.30	
24	Остатъчна стойност на земята	5 418 264.62	
25	Остатъчна стойност на земята 1USD=1.70BGN	9 211 049.85	

Стойност на имота по метода на Развитието е:

5 418 264.62USD

9 211 049.85BGN

6. 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);
- общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона.

Отчитайки местоположението на оценявания имот, позволяващо получаване на много добри доходи при отдаване под наем или при осъществяване на сделка покупко-продажба, оценителят определя следната тежест на използваните методи в оценката за извеждане на справедлива пазарна стойност на имота:

- Сравнителна стойност – 70%;

- Метод на Развитието – 30%; Стойността на имота, определена по двата метода за оценка, образува ценови диапазон в рамките на който попада реалната пазарна стойност на оценявания имот.

МЕТОД	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ В ЛЕВА	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ
Пазарни аналози	9 358 310.45 USD	70%
Метод на Развитието	4 918 264.62USD	30%
Пазарна стойност	5 750 278.37 USD	100%

Пазарна стойност на ПИ с идентификатор 20482.501.1143 с площ 28689 /двадесет и осем хиляди шестстотин осемдесет и девет/ кв . метра по Кадастралната карта на гр. Девня, вид собственост Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За обект комплекс за образование.възлиза на: **5 750 278.37 USD**

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ

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 пар.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 пар.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 и бъдещ момент;

- 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

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижимост
Регистр. № 100100942 от 14.12.2019 г.
Ивайло Дончев Ненков
Оценител.....
/Ивайло Ненков/