

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

ЗА СЪСТОЯНИЕТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ С ОГЛЕД ОПРЕДЕЛЯНЕТО НА НАЧАЛНА ТРЪЖНА ЦЕНА НА СЛЕДНИТЕ ИМОТИ:

1. ПИ 37472.16.6, област Благоевград, община Гърмен, с. Ковачевица, м. ЧИФТЕ ЧАРК, вид собств. Държавна частна, вид територия Земеделска, категория 10, НТП За курортен хотел, почивен дом, с площ от 371 кв. м, стар номер 000052, ведно с построената в него сграда 37472.16.6.1, функционално предназначение Курортна, туристическа сграда, брой етажи 2, застроена площ 102 кв. м.

1.ПИ 37472.16.9, област Благоевград, община Гърмен, с. Ковачевица, м. ЧИФТЕ ЧАРК, вид собств. Държавна частна, вид територия Урбанизирана, НТП За курортен хотел, почивен дом, с площ от 271 кв. м, стар номер 000053, ведно с построената в него сграда 37472.16.9.1 с функционално предназначение Сграда за обществено хранене, със застроена площ от 28 кв. м.



Дата на възлагане
на оценката:

04/03/2025

Дата на оглед на място /
Ефективна дата на оценката

04/03/2025

Дата на
доклада

04/03/2025

Пазарна адекватност
до дата

04/09/2025

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКА

Възложител: Област Благоевград

Предназначение на оценката: Определяне на пазарна стойност на актива.

Оценявано имущество:

1. ПИ 37472.16.6, област Благоевград, община Гърмен, с. Ковачевица, м. ЧИФТЕ ЧАРК, вид собств. Държавна частна, вид територия Земеделска, категория 10, НТП За курортен хотел, почивен дом, с площ от 371 кв. м, стар номер 000052, ведно с построената в него сграда 37472.16.6.1, функционално предназначение Курортна, туристическа сграда, брой етажи 2, застроена площ 102 кв. м.

1.ПИ 37472.16.9, област Благоевград, община Гърмен, с. Ковачевица, м. ЧИФТЕ ЧАРК, вид собств. Държавна частна, вид територия Урбанизирана, НТП За курортен хотел, почивен дом, с площ от 271 кв. м, стар номер 000053, ведно с построената в него сграда 37472.16.9.1 с функционално предназначение Сграда за обществено хранене, със застроена площ от 28 кв. м.

Становище за стойността:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			дата:	4.3.2025
Методи /подходи на оценяване	Стойност	Отн.тегло на метода	Пазарна стойност	
Метод на амортизираната възстановителна стойност	5 010 €	100%	5 010 €	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			5 010 €	9 800 лв
в това число:		дял		
ПИ 37472.16.6, с. Ковачевица, м. ЧИФТЕ ЧАРК	371 кв,м		900 €	1 760 лв
Сграда 37472.16.6.1, Курортна, туристическа сграда	204 кв,м		4 110 €	8 040 лв

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			дата:	4.3.2025
Методи /подходи на оценяване	Стойност	Отн.тегло на метода	Пазарна стойност	
Метод на амортизираната възстановителна стойност	1 140 €	100%	1 140 €	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			1 140 €	2 230 лв
в това число:		дял		
ПИ 37472.16.9, с. Ковачевица, м. ЧИФТЕ ЧАРК	271 кв,м		660 €	1 290 лв
Сграда 37472.16.9.1 Сграда за обществено хранене	28 кв,м		480 €	940 лв

Независими оценители

публичен регистър www.ciab-bg.com на Камара на независимите оценители /КНОБ/



Оценител: Ваня Сотирова Симеонова, притежаваща сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101183 / 14.12.2009 г на КНОБ за оценка на недвижими имоти .

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

Оценявано имущество: 1. ПИ 37472.16.6, област Благоевград, община Гърмен, с. Ковачевица, м. ЧИФТЕ ЧАРК, вид собств. Държавна частна, вид територия Земеделска, категория 10, НТП За курортен хотел, почивен дом, с площ от 371 кв. м, стар номер 000052, ведно с построената в него сграда 37472.16.6.1, функционално предназначение Курортна, туристическа сграда, брой етажи 2, застроена площ 102 кв. м.

1.ПИ 37472.16.9, област Благоевград, община Гърмен, с. Ковачевица, м. ЧИФТЕ ЧАРК, вид собств. Държавна частна, вид територия Урбанизирана, НТП За курортен хотел, почивен дом, с площ от 271 кв. м, стар номер 000053, ведно с построената в него сграда 37472.16.9.1 с функционално предназначение Сграда за обществено хранене, със застроена площ от 28 кв. м.

Представени документи (копия) и източници на информация при оценяване:

1. Акт за ЧДС № 3572 / 14.10.2019 г на Област Благоевград, ВПИСАН В Службата по вписване Благоевград с акт 193, том 131 дело824, вх. Рег. №3331 от 2019 г.
2. Акт за ЧДС № 3679 / 27.03.2020 г на Област Благоевград, ВПИСАН В Службата по вписване Благоевград с акт 118, том 4, вх. Рег. №870 от 2020 г

Предназначение и приложение на оценката:

Изготвяне на пазарна оценка на имуществото, с цел определяне на начална цена при публична продан.

Дата на оценката /ефективна дата/: Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителите за стойността е датата: **04/03/2025**

Приложими стандарти за оценяване: Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г.

ЧАСТ ВТОРА, Раздел Първи : Специфики при оценка на недвижими имоти /НИ/

База / норма на стойността на недвижимите имоти (БСО) по т.5.1, стр.25:

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало 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.

Пазарен наем - оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на недвижими имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на трите основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част първа, раздел VII на БСО :

- Приходен подход
- Разходен подход
- Сравнителен подход

Приложими методи в настоящата оценка

- Метод на амортизираната възстановителна стойност;
- Метод на пазарните сравнения (аналози) (само за земята);

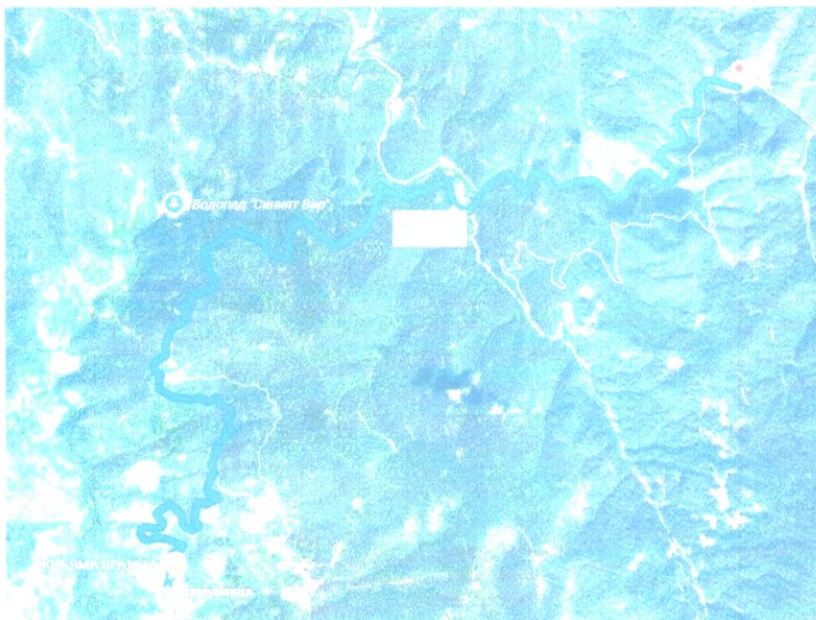
Ограничение на отговорността:

- Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
- Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на активите.
- Настоящата оценка представлява становище на независимите оценители относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.
- Становището на независимите оценители не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАН ОБЕКТ

ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА.

Оценяваните имоти се намират в обл. Благоевград, общ. Гърмен, с. Ковачевица, местност "Чифте чарк", на 11 километра след с. Ковачевица по частично асфалтиран, частично черен път, в лошо и опасно състояние.



Приблизителни координати: 41.71888103153271, 23.878366501453847

Развитие на района: слабо

Транспортна достъпност: лоша

Поддържане: лошо.

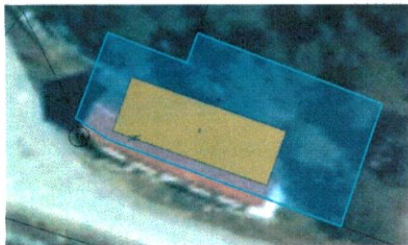
Привлекателност: слаба.

Инженерната инфраструктура на района:

- | | |
|--|------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Водопровод и канализация | ■ не |
| <input checked="" type="checkbox"/> Електрификация | ■ не |
| <input checked="" type="checkbox"/> Улична мрежа с трайни пътни настилки | ■ не |

2. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ

А) ЗЕМЯ



ПИ 37472.16.6, област Благоевград, община Гърмен, с. Ковачевица, м. ЧИФТЕ ЧАРК, вид собств. Държавна частна, вид територия Земеделска, категория 10, НТП За курортен хотел, почивен дом, с площ от 371 кв. м, стар номер 000052,

Б). Сграда 37472.16.6.1, функционално предназначение Курортна, туристическа сграда, брой етажи 2, застроена площ 102 кв. м. В лошо състояние. Стоманобетонна конструкция, с външна мазилка, но с теч и за ремонт.



В) ЗЕМЯ



ПИ 37472.16.9, област Благоевград, община Гърмен, с. Ковачевица, м. ЧИФТЕ ЧАРК, вид собств. Държавна частна, вид територия Урбанизирана, НТП За курортен хотел, почивен дом, с площ от 271 кв. м.

Б). Сграда 37472.16.9.1 с функционално предназначение Сграда за обществено хранене, със застроена площ от 28 кв. м. В лошо състояние. Стоманобетонна конструкция, с външна мазилка, но с теч и за ремонт.



III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

1. Оценка на ЗЕМЯТА

Метод на пазарните сравнения (анализи);

Оценката на имота по метода на сравнителните продажби се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти и на другите действащи пазарни регулатори при сделки с недвижими имоти, които са извършени при пазарна конкуренция и удовлетворяват изискванията за сравнимост с предмета на настоящата оценка.

Сравнимите имоти са избрани от актуални оферти от Агенции за недвижими имоти. Избраните имоти са с близки пазарни характеристики до оценявания имот, или са коригирани с коефициенти за приравняване към оценявания.

Метод на пазарните сравнения/анализи

* Пазарни свидетелства - продава

Обява №10087988; Цена 222 000 EUR / 20 EUR/кв.м

Цената е по-ниска от средната на кв.м. за село Ковачевица.

Местоположение Ранча, село Ковачевица, област Благоевград,

Вид сделка Продажба; Квадратура 11100 кв.м

Регулация В регулация (УПИ); Ток С ток

Вода Собствен водоизточник; Наличие на проект С готов

проект; Особености За жилищно строителство Кладенец

Панорамна гледка Актуализирана преди 14 дни. Валидна още

46 дни. Имота е в землището на арх резерват Ковачевица, но се

намира в местността Ранча Високо в Родопите има ток и вода

и нов асфалтов път. Много подходящ за изграждане на

къмпинг намира се на 12 км от Сърница по гл път Велинград -

Сатовча

цена без
ДДС

РЗП

Цена на
кв.м.

Коеф.

Коригирана пазарна цена
на 1 кв.м.

222 000 €

11100 кв,м

20 €

-0,30

За Местоположение

0,03

Техн. усл./форма, големина/

-0,20

Инфраструктура /Вода,
канал, Ел, Газ, достъп/

-0,25

Индивид х-ки /статут,
предназначение, лице на път/

-0,72

ОБЩ Корек к-т

<https://www.alo.bg/upi-za-kamping-vi>

0,28

6 €

Продава парцел в с. Скрбатно; Цена 3 999 EUR 3.33 EUR/кв.м; Местоположение На главния път., село Скрбатно, област Благоевград Вид сделка Продажба
 Квадратура 1200 кв.м; Регулация Пред регулация
 Ток С ток; Вода Водопровод; Наличие на проект С готов проект; Особености Асфалтов път Виза До главен път До регулация За жилищно строителство Панорамна гледка
 Актуализирана днес. Валидна още 89 дни.
 Уникален Поземлен Имот в сърцето на Родопите, на няколко км от балнео курортът Огняново, Лещен и Ковачевица, подходящ за сглобяема къща. Прекрасна панорама. В близост има ток и вода. До асфалтов главен път. С право да се построи сграда по Наредба 19 с помещение за отдих. Подходящо е и за поставяне на сглобяема къща, фургон, каравана или бунгало. Имотът е с четириъгълна форма, подобна на правоъгълник. Целогодишен достъп. GPS Координати: 41.681179, 23.800277.

3 999 €	1200 кв.м	3 €	0,30	За Местоположение
			0,02	Техн. усл./форма, големина/
			-0,10	Инфраструктура /Вода, канал, Ел, Газ, достъп/
			0,20	Индивид х-ки /статут, предназначение, лице на път/
			0,42	ОБЩ Корект к-т
			1,42	5 €

<https://www.alo.bg/prodava-parcel-vs>

УПИ за продажба в с. Скрбатно, до Огняново
 Цена 47 000 лв. 41.41 лв./кв.м
 Местоположение село Скрбатно, област Благоевград.
 Вид сделка Продажба; Квадратура 1135 кв.м
 Регулация В регулация (УПИ); Ток С ток
 Вода Водопровод; Наличие на проект С готов проект
 Особености Виза Делим За жилищно строителство
 Канализация Панорамна гледка
 Актуализирана преди 2 дни. Валидна още 21 дни.
 Имоти Банско има удоволствието да представи на вашето внимание, урегулиран поземлен имот в с. Скрбатно, на 9 км от с. Огняново, известно с минералните си извори и спа курорти. Парцелът е с големина 1135 кв.м и има готов проект за къща за гости. Плътно на застрояване 10%, кинт 0,44, озеленяване 70%, кота корниз 10 м ЗП 113,15, РЗП 500,56
 Скрбатно има богата история, като се предполага, че е създадено още в края на 18 век. Селото е запазило традиционната си архитектура, като тук могат да се видят типични стари родопски къщи с дървени конструкции и каменни основи.

24 031 €	1135 кв.м	21 €	-0,25	За Местоположение
			0,02	Техн. усл./форма, големина/
			-0,20	Инфраструктура /Вода, канал, Ел, Газ, достъп/
			-0,30	Индивид х-ки /статут, предназначение, лице на път/
			-0,73	ОБЩ Корект к-т
			0,27	6 €

<https://www.alo.bg/upi-za-prodajba-v->

Средно 15 €

Коригирана средна офертна стойност

0,36 5 €

Срок за реализиране на сделка в месеци

12 отбив за оферта 0,8000

Дисконтов процент/годишен- ОЛП+10 пункта

0,00% 10,00% отбив за сделка 0,9052

Прието за оценката 4,00 € 8 лв

Сравнителна стойност на ЗЕМЯ

Наименование	Площ	Паз. цена (на кв.м.)	Обща стойност	К за развитие	Сравнителна стойност	
ПИ 37472.16.6, с. Ковачевица, м. ЧИФТЕ ЧАРК	371 кв.м,	4,00 €	1 500 €	0,6	900 €	1 760 лв
ПИ 37472.16.9, с. Ковачевица, м. ЧИФТЕ ЧАРК	271 кв.м,	4,00 €	1 100 €	0,6	660 €	1 291 лв
					900 €	1 760 лв

Сравнителна стойност на ЗЕМЯ

1. Оценка на ИМОТА

Метод на амортизираната възстановителна стойност

Оценката по метода се базира на разходите за възстановяване/придобиване/сздаване на нови, аналогични активи според настоящо им използване и предназначение, при отчитане на настъпилите в процеса на експлоатация оцветяване, недостатъци и повреди или подобрения и всички влияещи върху стойността обстоятелства. За определяне на производствената стойност оценителят се позовава на официална информация за средните строителни пазарни цени на "еталонни" сгради, публикувана в периодичното издание "Строителен обзор" на "Стройексперт-СЕК", актуални към датата на оценка. Производствената стойност се коригира с физическото оцветяване, технически повреди или подобрения, настъпили в процеса на експлоатация, както и с икономическо обезценяване /или повишаване/ на стойността под влияние на външни фактори към датата на оценката. Към коригираната стойност на сградите се прибавят стойността на земята /или правото на строеж/ и прилежащите инфраструктурни съоръжения и строителни подобрения в имота.

Таблица 2

ОЦЕНКА НА СГРАДИ ПО МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

Цената на ново строителство е приета по еталон 2 на "Стройексперт - СЕК" - кн. 4 от 2024 г. на сп. "Строителен обзор"

№ по ред	Наименование	етажност	Вид конструкция	Година на строене	Година на осн.ремонт	Срок експл год	Срок на експл год	Остат. експл. срок	Застр. площ кв.м	Разг. застр. площ кв.м	Нова възстановителна стойност		Физическо обезценяване %	Функцион. обезценяване %	Икономическо обезценяване %	Обща обезценка %	Възстановителна стойност	Възстановителна стойност	Възстановителна стойност		
											Ед. цена (евро/кв.м)	Общо (евро)									
I	Сгради																				
1	Сграда 37472.16.6.1, Курортна, туристическа сграда	1	масивна стб	1963		70	62	8	204 кв.м	204,0 кв.м	375,80 €	76 663	83,51%	35%	50%	95%	4 110 €	4 110 €	8 040 лв		
	Общо сгради								204,0 кв.м	204,0 кв.м		76 663					4 110 €	4 110 €	8 040 лв		
III	Земя /сравнителна стойност/								371 кв.м								900 €	900 €	1 760 лв		
	ПИ 37472.16.6, с. Ковачевица, м. ЧИФТЕ ЧАРК																5 010 €	5 010 €	9 800 лв		
	ОБЩО сгради и инфраструктурни съоръжения									204 кв.м											

дата на оценка: 4.3.2025

Таблица 2

ОЦЕНКА НА СГРАДИ ПО МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

Цената на ново строителство е приета по еталон 2 на "Стройексперт - СЕК" - кн. 4 от 2024 г. на сп. "Строителен обзор"

№ по ред	Наименование	етажност	Вид конструкция	Година на строителство	Година на осн.ремонт	Срок год	Срок на експл год	Остат. експл. срок год	Застр. площ кв.м	Разг. застр. площ кв.м	Нова възстановителна стойност		Физическо обзещяване %	Функц. и техн. обзещяване %	Икономическо обзещяване %	Обща обзещяване %	Възстановителна стойност евро	Възстановителна стойност лева	
											Ед. цена (евро/кв.м)	Общо (евро)							
I	Сгради																		
1	Сграда 37472.16.9.1 Сграда за обществено хранене	1	мз сивна	1963	1963	70	62	8	28 кв,м	28,0 кв,м	322,11 €	9 019	83,51%	35%	50%	95%	480 €	940 лв	
	Общо сгради								28,0 кв,м	28,0 кв,м		9 019					480 €	940 лв	
III	Земя / сравнителна стойност/																		
	ПИ 37472.16.9, с. Ковачевица, м. ЧИФТЕ ЦАРК								271 кв,м								660 €	1 290 лв	
	ОБЩО сгради и инфраструктурни съоръжения									28 кв,м							1 140 €	2 230 лв	

дата на оценка: 4.3.2025

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			дата:	4.3.2025
Методи /подходи на оценяване	Стойност	Отн.тегло на метода	Пазарна стойност	
Метод на амортизираната възстановителна стойност	5 010 €	100%	5 010 €	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			5 010 €	9 800 лв
в това число:		дял		
ПИ 37472.16.6, с. Ковачевица, м. ЧИФТЕ ЧАРК	371 кв,м		900 €	1 760 лв
Сграда 37472.16.6.1, Курортна, туристическа сграда	204 кв,м		4 110 €	8 040 лв

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			дата:	4.3.2025
Методи /подходи на оценяване	Стойност	Отн.тегло на метода	Пазарна стойност	
Метод на амортизираната възстановителна стойност	1 140 €	100%	1 140 €	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			1 140 €	2 230 лв
в това число:		дял		
ПИ 37472.16.9, с. Ковачевица, м. ЧИФТЕ ЧАРК	271 кв,м		660 €	1 290 лв
Сграда 37472.16.9.1 Сграда за обществено хранене	28 кв,м		480 €	940 лв

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

по чл. 21 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката;

Съюз на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100101183 от 14.12.2009 год.
Баня Сотирова Симеонова

