

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Обекти на оценка: Права върху недвижимо имущество:

ПИ 56126.451.2, област Благоевград, община Петрич, гр. Петрич, п.к. 2850, м. ТРЪСТЕН ИМОТ, вид собств. Държавна частна, вид територия Земеделска, НТП Друг вид поземлен имот без определено стопанско предназначение, площ 145768 кв. м, стар номер 000999

Местонахождение община Петрич, гр. Петрич



Дата на възлагане
на оценката:

20/03/2025

Дата на оглед на място /
Ефективна дата на оценката

20/03/2025

Дата на
доклада

20/03/2025

Пазарна адекватност
до дата

20/09/2025

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКА

Възложител: Област Благоевград

Предназначение на оценката: Определяне на пазарна стойност на актива.

Оценявано имущество:

ПИ 56126.451.2, област Благоевград, община Петрич, гр. Петрич, п.к. 2850, м. ТРЪСТЕН ИМОТ, вид собств. Държавна частна, вид територия Земеделска, НТП Друг вид поземлен имот без определено стопанско предназначение, площ 145768 кв. м, стар номер 000999

Становище за стойността:

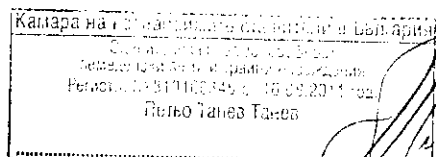
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

дата: 20.3.2025

Методи /подходи на оценяване	Стойност	Отн.тегло на метода	Пазарна стойност
Метод на пазарните сравнения (аналози);	155 640 €	100%	155 640 €
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			155 640 € 304 405 лв

Независими оценители

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



Оценител: инж. Петьо Танев Танев, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. № 810100345 / 16.08.2011 г на КНОБ за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

Оценявано имущество:

ПИ 56126.451.2, област Благоевград, община Петрич, гр. Петрич, п.к. 2850, м. ТРЪСТЕН ИМОТ, вид собств. Държавна частна, вид територия Земеделска, НТП Друг вид поземлен имот без определено стопанско предназначение, площ 145768 кв. м, стар номер 000999

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

1. Договор за безвъзмездно прехвърляне на право на собственост върху недвижим имот - ЧОС № ДС 12-/12.02.2025 г., вписан в Службата по вписване Петрич с вх. Рег. № 298 от 14.02.2023 с акт № 168, т. 1(дело № 142 от 2025 г.

Предназначение и приложение на оценката:

Изготвяне на пазарна оценка на имуществото, със счетоводна цел.

Дата на оценката /ефективна дата/: Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителите за стойността е датата: 20/03/2025

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 пазарните сравнения (аналози)

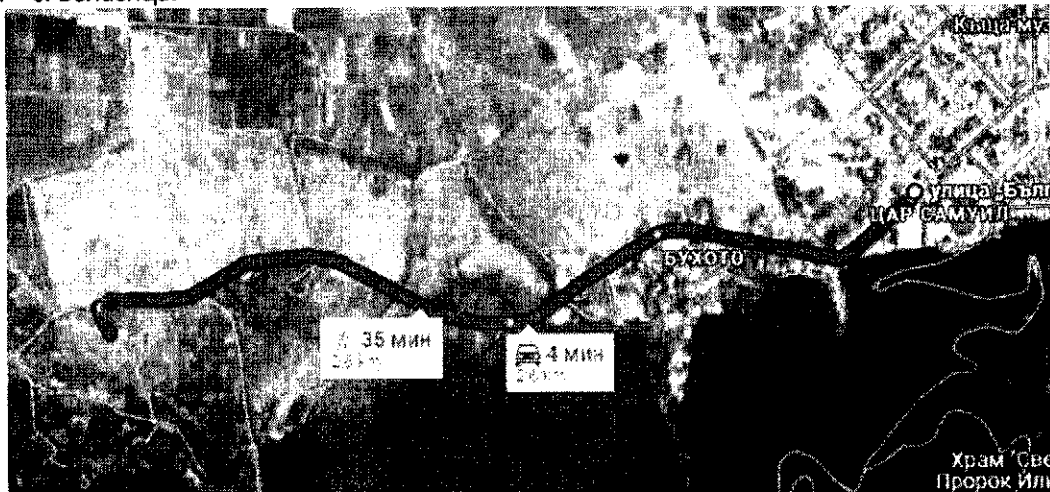
Ограничение на отговорността:

- ☒ 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.

Оценяваният имот се намира на запад от гр. Петрич, на 2,6 километра по стария асфалтиран път Петрич – с. Беласица.



Приблизителни координати: 41.386382196184464, 23.171400159118207

Развитие на района: развиващо се

Транспортна достъпност: добра

Поддържане: добро.

Привлекателност: добра.

Инженерната инфраструктура на района:

- | | |
|--|------|
| ✓ Водопровод и канализация | ■ не |
| ✓ Електрификация | ■ не |
| ✓ Улична мрежа с трайни пътни настилки | ■ да |

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

1. Оценка на ЗЕМЯТА

Метод на пазарните сравнения (аналози);

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 - продажба

	цена без ДДС	РЗП	Цена на кв.м.	Коеф.	Коригирана пазарна цена на 1 кв.м.
Земеделска земя продава Обява ота.zaharlieva1969.alo.bg Цена на имота18 000 лв.2.25 лв./кв.м Цената е по-ниска от средната на кв.м. за град Петрич. Местоположениеград Петрич, област Благоевград, ВидЗемеделска земя;Площ (кв.м)8001 кв.м Категорияседма категория Актуализирана преди 5 дни. Валидна още 25 дни. Допълнителна информация Агенция ФОКС+ предлага за продажба земеделска земя, начин на трайно ползване: „Нива“, гр. Петрич, местност. АМУШЕВИ ЛЪКИ, вид територия Земеделска, на земята при неполивни условия 7, площ 8001 кв.м.	9 203 €	8001 кв.м	1,15 €	0,00 -0,15 0,00 0,00 -0,15	За Местоположение Техн. усл./форма, големина/ Инфраструктура /Вода, канал, Ел, Газ, достъп/ Индивид х-ки /статут, предназначение, лице на път/ ОБЩ Корек к-т
https://www.alo.bg/zemedelska-zem				0,85	0,98 €

Земеделска земя

Обява ота.zaharlieva1969.alo.bg Цена на имота25 600 лв.3 лв./кв.м Цената е по-ниска от средната на кв.м. за град Петрич. Местоположениеместност „ИВАНИК“, град Петрич, област Благоевград, ВидЗемеделска земя Площ (кв.м)8520 кв.м;Категорияпета категория ОсобеностиДо река Актуализирана преди 25 дни. Валидна още 4 дни. Агенция ФОКС предлага за продажба земеделска земя, начин на трайно ползване: „Нива“, с трайно предназначение на територията: „Земеделска“, категория на земята при неполивни условия: пета, с площ от 8520 (осем хиляди петстотин и двадесет) квадратни метра, местност „ИВАНИК“ ☒ Атрактивна цена 25600 (двадесет и пет хиляди и шестстотин) лева.	12 782 €	8520 кв.м	1,50 €	0,00 -0,15 -0,10 0,00 -0,25 0,75	За Местоположение Техн. усл./форма, големина/ Инфраструктура /Вода, канал, Ел, Газ, достъп/ Индивид х-ки /статут, предназначение, лице на път/ ОБЩ Корек к-т
https://www.alo.bg/zemedelska-zem					1,13 €

Земеделска земя за продажба в село Михнево, община Петрич

Цена на имота38 500 EURO.48 EUR/кв.м Местоположениесело Михнево, област Благоевград, ВидЗемеделска земя Площ (кв.м)80018 кв.м;Категорияосма категория Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 47 дни. Допълнителна информация Агенция за недвижими ИМОТИ ШОПОВА предлага на Вашето внимание поземлен имот за продажба в село Михнево, община Петрич. Земеделската земя е с площ 80 018 кв.м., находящ се в местността „Връо“, категория на земята 8, начин на трайно ползване: Пасище.	38 500 €	80018 кв.м	0,48 €	0,25 0,00 0,00 0,20 0,45	За Местоположение Техн. усл./форма, големина/ Инфраструктура /Вода, канал, Ел, Газ, достъп/ Индивид х-ки /статут, предназначение, лице на път/ ОБЩ Корек к-т
https://www.alo.bg/zemedelska-zem				1,45	0,70 €

Средно

1 €

Коригирана средна офертна стойност

0,89 0,93 €

Срок за реализиране на сделка в месеци

12

отбив за оферта

0,9500

Дисконтов процент/годишен- ОЛП+10 пункта

0,00%

10,00%

отбив за сделка

1,0000

Прието за оценката

0,89 €

1,74 лв

Сравнителна стойност на ЗЕМЯ

Наименование	Площ	Паз. цена (на кв.м.)	Обща стойност	К за развитие	Сравнителна стойност
ПИ 56126.451.2, област Благоевград, община Петрич, гр. Петрич, л.к. 2850, м. ТРЪСТЕН ИМОТ,	145 768 кв.м,	0,89 €	129 700 €	1,2	155 640 € 304 405 лв
Сравнителна стойност на ЗЕМЯ					155 640 € 304 405 лв

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		дата: 20.3.2025	
Методи /подходи на оценяване	Стойност	Отн.тегло на метода	Пазарна стойност
Метод на пазарните сравнения (аналози);	155 640 €	100%	155 640 €
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			155 640 € 304 405 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;

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
Оценителска дейност
Класификационен и трайен номер
Регистр. №: 100345 от 16.08.2011 год.
Генерал Таназ Танев