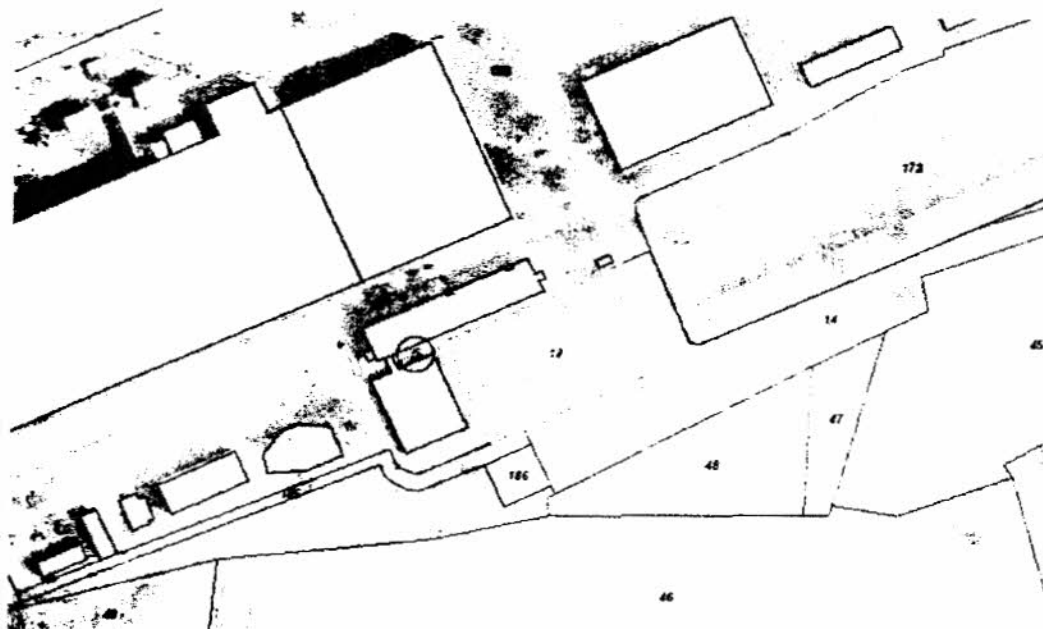


ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Оценявано имущество:

ПИ с идентификатор 14492.5.12 област Благоевград, община Кресна, гр. Кресна, вид собств. Държавна частна, вид територия Урбанизирана, НТП Обществен селищен парк, градина, площ 2949 кв. м, стар номер 005012



Дата на възлагане
на оценката:

22/04/2025

Дата на оглед на място /
Ефективна дата на оценката

22/04/2025

Дата на
доклада

22/04/2025

Пазарна адекватност
до дата

22/10/2025

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКА

Възложител: Област Благоевград

Предназначение на оценката: за нуждите на Област Благоевград

Оценявано имущество: ПИ с идентификатор 14492.5.12 област Благоевград, община Кресна, гр. Кресна, вид собств. Държавна частна, вид територия Урбанизирана, НТП Обществен селищен парк, градина, площ 2949 кв. м, стар номер 005012

Становище за стойността:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

дата: 22.4.2025

Методи /подходи на оценяване	Стойност	Отн.тегло на метода	Пазарна стойност
Метод на пазарните сравнения (анализи);	20 700 €	100%	20 700 €
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			20 700 € 40 486 лв
в това число:		дъл	

ПИ с идентификатор 14492.5.12 област Благоевград, община Кресна, гр. Кресна, вид територия Урбанизирана, НТП Обществен селищен парк, градина, площ 2949 кв. м, стар номер 005012

2949 кв,м	20 700 €	40 486 лв
-----------	----------	-----------

Независими оценители

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

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100101183 от 14.12.2009 г.
Ваня Сотирова Симеонова

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: ПИ с идентификатор 14492.5.12 област Благоевград, община Кресна, гр. Кресна, вид собств. Държавна частна, вид територия Урбанизирана, НТП Обществен селищен парк, градина, площ 2949 кв. м, стар номер 005012

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

1. Акт за ЧДС № 1371 / 23.01.2006 г на Област Благоевград
2. Скица на ПИ № 15-247476 от 12.02.2025 г.

Предназначение и приложение на оценката:

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

Дата на оценката /ефективна дата/: Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителите за стойността е: **22/04/2025**

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 (анализи);

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 в покрайнините на Кресна, вдясно /на около 200-300 м/ от основен път Е-79 в района на бензиностанция „Петрол“ в гр. Кресна, в близост до оранжериите на Кресна. Районът е с напълно изградена инженерна инфраструктура.



Приблизителни координати: 41.71470290612603, 23.166078251971957

Развитие на района: добро

Транспортна достъпност: добра

Поддържане: добро.

Привлекателност: средна.

Инженерната инфраструктура на района:

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

2. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ

ЗЕМЯ

ПИ с идентификатор 14492.5.12 област Благоевград, община Кресна, гр. Кресна, вид собств. Държавна частна, вид територия Урбанизирана, НТП Обществен селищен парк, градина, площ 2949 кв. м, стар номер 005012. Намира се в покрайнините на Кресна, вдясно /на около 200-300 м/ от основен път Е-79 в района на бензиностанция „Петрол“ в гр. Кресна, в близост до оранжериите на Кресна. Районът е с напълно изградена инженерна инфраструктура.



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.

* Пазарни свидетелства - продава

Вид имот: ПАРЦЕЛ;Цена: EUR 59000

Местоположение: област Благоевград, район: гр. Сандански,
Данни: Площ: 7719 кв.м, Регулация,
Допълнителна информация: Ребус ЕООД прова имот от 7719
кв.м с лице на Е79,от ляво посока Кулата,на 3-4 км от изхода
на Сандански.Имотът се намира на ниво, по високо от това на
пътя със страхотна панорама.Парцелът е преотреден за
бензиностанция,мotel,търговски
комплекс,складове,шоурум.Платени държавни такси и отписан
от земеделския регистър.Предвидено в ПУП РЗП 3500 кв.м.При
премахване на бензиностанцията от подробния устройствен
план, разгънатата застроена площ би могла да бъде удвоена.
Продавач: Тел.:088707770, <http://rebus.imot.bg>
публикувана в 22:23 часа на 19 Март, 2025 год.

цена без ДДС	РЗП	Цена на кв.м.	Коеф.	Коригирана пазарна цена на 1 кв.м.
59 000 €	7719 кв.м	7,64 €	0,02	За Местоположение
			0,05	Техн. усл./форма, големина/
			0,02	Инфраструктура /Вода, канал, Ел, Газ, достъп/
			-0,03	Индивидуален/статут, предназначение, лице на път/
			0,06	ОБЩ Корект-т
			1,06	8,10 €

81 500 €	11505 кв.м	7,08 €	0,00	За Местоположение
			0,08	Техн. усл./форма, големина/
			0,02	Инфраструктура /Вода, канал, Ел, Газ, достъп/
			0,05	Индивидуален/статут, предназначение, лице на път/
			0,15	ОБЩ Корект-т
			1,15	8,15 €

Вид имот: ПАРЦЕЛ

Цена: EUR 81500

Местоположение: област Благоевград, район: гр. Сандански,
Данни: Площ: 11505 кв.м,
Допълнителна информация: Агенция Мартинова Консулт
предлага за продажба поземлен имот в гр. Сандански с площ
от 11505 кв. м. Не се дължи допълнително ДДС върху имота.
Без комисиона за купувача.
Продавач: Тел.:0895683520, <http://martinovaconsult.imot.bg>
публикувана в 18:46 часа на 1 Април, 2025 год.

<https://www.imot.bg/oblast-blagoevgrad-nr-sandanski-1r161763248671579-prodava-partsel-nblast-blagoevgrad-nr-sandanski>

Вид имот: ПАРЦЕЛ;Цена: EUR 210000

Местоположение: област Благоевград, район: гр. Сандански,
Данни: Площ: 28396 кв.м,Допълнителна информация: Масив от
28 396 кв.м., разпределен в 8 отделни поземлени имота на 500
метра от кръговото движение на автомагистрала Струма до гр.
Кресна. В близост до Градешки минерални бани и над
водоема, който се вижда на снимките.
Разстоянието от имота до ГКПП Кулата - Промахон (границата
с Гърция) е 40 км, колкото е и разстоянието до гр. Сандански.
Имотът отстои на 25 км. от ГКПП - Струмяни - Клепало
(границата с Република Северна Македония).
Масивът е частично ограден и е с оформени строителни
площадки и вътрешни пътища.
Парцелите попадат и обхващат изцяло зона ОК -
'рекреационна зона за курортни дейности, свързани с
минерална вода', съгласно ОУП (общ устройствен план) на
община Кресна от 2024г. Продавач: Тел.:0876808141,
<http://iris1234.imot.bg>публикувана в 16:22 часа на 9 Април,
2025 год.

210 000 €	28396 кв.м	7,40 €	0,05	За Местоположение
			0,10	Техн. усл./форма, големина/
			0,00	Инфраструктура /Вода, канал, Ел, Газ, достъп/
			-0,02	Индивидуален/статут, предназначение, лице на път/
			0,13	ОБЩ Корект-т
			1,13	8,36 €

Средно 7 €

Коригирана средна офертна стойност

1,11

8,20 €

Срок за реализиране на сделка в месеци

12

отбив за оферта

0,9500

Прието за оценката

7,79 €

15,24 лв

Сравнителна стойност на ЗЕМЯ

Наименование	Площ	Паз. цена (на кв.м.)	Обща стойност	К за развитие	Сравнителна стойност
ПИ с идентификатор 14492.5.12 област Благоевград, община Кресна, гр. Кресна, вид територия Урбанизирана, НТП Обществен селищен парк, градина, площ 2949 кв. м, стар номер 005012	2 949 кв.м,	7,79 €	23 000 €	0,9	20 700 €
Сравнителна стойност на ЗЕМЯ					40 486 лв

20 700 €

40 486 лв

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

дата: 22.4.2025

Методи /подходи на оценяване	Стойност	Отн.тегло на метода	Пазарна стойност	
Метод на пазарните сравнения (анализи);	20 700 €	100%	20 700 €	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			20 700 €	40 486 лв

в това число:

дъл

ПИ с идентификатор 14492.5.12 област Благоевград, община Кресна, гр. Кресна, вид територия Урбанизирана, НТП Обществен селищен парк, градина, площ 2949 кв. м, стар номер 005012	2949 кв.м		20 700 €	40 486 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;

Комара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистър № 100101183 от 14.12.2009 г.
Ваня Сотирова Симеонова