

**инж. Соня
Корназова**
гр. Габрово, ул.
Чардафон 10

сертификат
N100100395/2009г.
К Н О Б

Д О К Л А Д

за извършена експертна оценка на

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 73403.501.1749 по
КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА гр. ТРЯВНА, ЗАЕДНО
С ПОСТРОЕНИТЕ В НЕГО ДВЕ ДВУЕТАЖНИ
МАСИВНИ СГРАДИ – ВИЛА 1 И ВИЛА 2

Собственик– СБПЛРББ "ЦАРИЦА ЙОАННА" ЕООД,
ТРЯВНА

гр. Габрово
септември` 2025г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОЦЕНЯВАН ИМОТ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 73403.501.1749 по КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА гр. ТРЯВНА, ЗАЕДНО С ПОСТРОЕНИТЕ В НЕГО ДВЕ ДВУЕТАЖНИ МАСИВНИ СГРАДИ – ВИЛА 1 И ВИЛА 2

Технически показатели:

Вид имот	ПИ с идентификатор 73403.501.1749 по Кадастралната карта на гр. Трявна с площ 16721 м ² , заедно с построените в него две двуетажни масивни сгради
Собственик съгласно приложените документи	СБПАРББ „Царица Йоанна“ ЕООД, гр. Трявна
Технически параметри	Етажност: 2 етажа; ЗП на сграда с идентификатор 73403.501.1749.1 – 176 кв.м., на сграда с идентификатор 73403.501.1749.2 – 174 кв.м.; РЗП – 352 кв.м. – за двете сгради.
Местонахождение на територията на България	Имотът се намира в гр. Трявна, област Габрово.
Местонахождение на територията на населеното място	Имотът се намира във втора зона на гр. Трявна и попада в УПИ I-детски санаториум, кв. 3а по ЗРП на гр.Трявна
Година на строителство	1944 год.
Вид строителство	Масивна, монолитна сграда с носещи стоманобетоннови елементи
Особености на имота – кратко описание	Сградите са били предназначени за дом на медицински персонал от болницата.
За какво се използва имота в момента	Имотът е необитаван.
За какво може да се използва	За жилищни или вилни нужди.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:	316 700 лв., в т.ч. земя 172 750 лв.
Дата на оценката	25.09.2025 год.
Използвани методи на оценка	Методи на вещната и сравнителната стойност
Рекапитулация	Земя – 172 750 лв. Вила 1 – 75 150 лв. Вила 2 – 68 800 лв.

I. Въведение

Предмет на заданието: определяне на справедливата пазарна цена на ПИ с идентификатор 73403.501.1749 по Кадастралната карта на гр. Трявна, заедно с построените в него две двуетажни масивни сгради.

Цел на оценката: определяне на справедливата пазарна цена на имота за продажба на същия.

Възложител: СБПЛРББ "ЦАРИЦА ЙОАННА" ЕООД, ТРЯВНА.

Собственик на оценявания имот: Собственик е СБПЛРББ "ЦАРИЦА ЙОАННА" ЕООД, ТРЯВНА, по силата на: Нотариален акт вх. р. №882 от 20.12.2018г., акт №182, том III, дело 579, вписан в СВ Трявна.

Изпълнител: инж. Соня Т. Корназова - лицензиран оценител, сертификат N100100395/20019 г. – КНОБ.

Ефективна дата на оценката: 25.09.2025г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца след ефективната дата. При необходимост може да бъде актуализирана.

Приложен стандарт: Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване /БСО/ в сила от 01.06.2018 г. и без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване /МСО/ и Европейските стандарти за оценяване /ЕСО/, чрез използването на съответните подходи и методи.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи използване при извършване на оценката на имота са подчинени на изискването тя да отговаря на справедливата пазарна цена към момента на извършването ѝ. Това предполага намиране на най-вероятната цена, платима в брой левове или техния еквивалент, за която имотът може да бъде продаден на конкурентния пазар при спазване на всички условия за конкурентната продажба: продавачът и купувачът да действат съзнателно и да има двустранно желание за сделка; да имат добра осведоменост и пълна информация за имота; да има приоритет на собствени интереси и липса на каквато и да е принуда.

II. Обхват на анализа

1. Проверени документи и извършени проверки.

1.1. Проверени документи за собственост, предоставени от възложителя.

1.2. Технически оглед на имота.

1.3. Проучване на пазара на цените на аналогични имоти, към датата на оценката.

2. Методически инструментариум.

2.1. Метод на вещната стойност

Този метод дава стойността, която се базира на възстановителната стойност на имота. Този метод произтича от предположението, че цената и стойността на имота са взаимно свързани. Основните фактори, влияещи върху нея са: функционалният тип на населеното място и зоната, в която е разположен оценяваният имот; годината на строителство на обекта; общата и остатъчна експлоатационна годност

на сградата; производствената ѝ стойност; намаление на стойността от овехтяване; намаление на стойността от строителни недостатъци, недовършени работи, необходимост от ремонтни работи; техническите характеристики на сградата; предназначението на обекта и неговия начин на експлоатация; възможност за бъдеща експлоатация; влиянието на обекта върху околната среда.

2.2. Метод на пазарните аналози /сравнителен метод/

При този метод стойността се определя въз основа на цената на съпоставими сделки по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурата на метода позволява на базата на така наречените пазарни множители да се достигне до справедливата пазарна цена на оценявания имот, като се ползва информацията за пазарните цени на еталонни обекти.

III. Общи данни за имота

1. Вид на имота и предназначение:

Имотът представлява ПИ с идентификатор 73403.501.1749 по Кадастралната карта на гр. Трявна, заедно с построените в него две двуетажни масивни сгради с идентификатори 73403.501.1749.1 и с идентификатор 73403.501.1749.2.

2. Местоположение:

Имотът е в гр. Трявна -населено място от трети функционален тип, съгласно Единния класификатор на населените места в Република България. Градът е обявен за курортен център от национално значение. В него има изключително много паметници на културата и архитектурата, което го прави привлекателен за многото туристи – български и чуждестранни, които го посещават.

Сградите, представляващи бивши вили за настаняване на медицински персонал на болницата, са разположени във втора зона на Трявна. Прилежащи са на асфалтирана улица и отстоят на около 900 м. от квартал на града с индивидуални жилищни сгради. Попадат в терена отреден за Специализирана болница за продължително лечение и рехабилитация на белодробни болести „Царица Йоанна“, представляващ УПИ I-детска болница, от кв. 3"а". Имотът е разположен в северозападната част на гр. Трявна.

Изводи: Имотът попада в привлекателен район на града по отношение на обитаване, но е сравнително отдалечен от компактната жилищна зона.

3. Описание

Дворното място с идентификатор 73403.501.1749 по кадастралната карта на гр. Трявна е с квадратура 16 721 кв.м. Теренът е със слаб наклон на югозапад и не е ограден с трайна ограда. Част от него е обрасъл с трева и ниска растителност, както и с единични високи дървета.

Сградите, намиращи се в този ПИ, са построени през 1944 г. като вили за настаняване на медицински персонал на болницата. Вилите са

на два етажа без тавански етаж и сутерен. Конструкцията е масивна с носещи стоманобетоннови елементи. Покривът е дървен, покрит с керемиди. Дограмата на вила 1 /сграда с идентификатор 73403.501.1749.1 по КК/ е дървена, прозорците са двукатни, остъклени, като на места стъклата са счупени. На вила 2 /сграда с идентификатор 73403.501.1749.2/ цялата дограма, както и вратите, са демонтирани.

Сградите са били водоснабдени от градския водопровод, но в момента водоподаването е прекъснато. Отпадните води са заустени в септична яма. Ел. захранването също е прекъснато.

Двете вили са с напълно идентично разположение на помещенията. Двата етажа се обслужват от стоманобетоннова стълбищна клетка. На всеки от етажите са разположени по два апартамента, състоящи се от входно преддверие, кухня, стая, тоалетна и баня. Към стаята и кухнята на втория етаж има тераси. За апартаментите на първия етаж освен достъп от централното стълбище има и директен достъп от дворното място.

Към датата на оценката сградите са в изключително лошо състояние поради факта, че от много години те не се обитават и поддържат. Вила 2 е била обект на тотално разграбване, и всички довършителни работи не съществуват – вратите са вандалски изскубани заедно с касите, прозорците също липсват, в помещенията на първия етаж са отглеждани животни, настилките, мазилките и бояджийските работи са напълно унищожени. Външната мазилка почти напълно е обрушена и липсва. В малко по-добро състояние е вила 1, на която вратите и прозорците не са демонтирани, но тя също е напълно изоставена и се нуждае от пълна подмяна на всички довършителни работи – настилки, мазилки, бояджийски работи, санитарни прибори, инсталации.

И на двете вили трябва да се направи основен ремонт на покрива и на покривното покритие, на олуците и водосточните тръби.

4. Инфраструктура

Районът на оценявания имот е с добре изградени елементи на инженерната инфраструктура, както следва:

- водопровод – изграден;
- канализация – изградена;
- електрификация – изградена;
- улична мрежа – изградена;
- вертикална планировка – изпълнена.

Кварталът е благоустроен и с добра транспортна достъпност. Сградите обаче са с прекъснато водоснабдяване и електрификация.

5. Технически характеристики

- Конструкция на сградите – масивна, монолитна;
- Година на строителство – 1944 год.;
- Обща експлоатационна годност – 90 год.;
- Експлоатационна възраст – 77 год.;

- Остатъчна експлоатационна годност – 13 год.;
- Етажност на сградите – 2 етажа;
- Застроена площ – 176 кв.м.;
- Разгъната застроена площ – 352 кв.м.;
- Процент на овехтяване – 70 %;
- Намаление за ремонт – 35 % и 40%;

IV. ОЦЕНКА

Оценка на земята /дворното място/

Цената на дворното място е определена по методиката на приложение № 2 към ЗМДТ, след което е приложен пазарен коефициент, отчитащ реалните цени на пазара на недвижимите имоти спрямо данъчната им цена. За имота като цяло не може да се приложи метода на пазарните аналози, тъй като в гр. Трявна няма търсене и предлагане на подобни по предназначение имоти, от офертните или продажни цени на които да се определи стойността на оценявания имот.

$C_3 = BC \times K_m \times K_i \times K_y \times K_z$, където:

BC- базисна стойност земя = 0.80 лв. x 1.2 /чл. 14, ал.5/ = 0.96 лв.;

K_m- коефициент за местоположение = 8.6;

K_i- коефициент за инфраструктура = 1.0;

K_y- коефициент за устройствена зона = 1.0;

K_z – коефициент за застроеност = 1.0

C_{п.с.} = 0.96 x 8.6 x 1 x 1 x 1 = 8.26 лв./кв.м.

Прилагам пазарен коефициент, отчитащ реалните цени на пазара на недвижимите имоти спрямо данъчната им оценка K=1.25, при което цената на 1 кв.м. земя възлиза на 10.33 лв./кв.м.

16 721 кв.м. x 10,33 лв. = 172 728 лв., **закръглено 172 750 лв.**

1. Сгради по метода на вещната стойност

ВИЛА 1

- | | |
|--|-------------------|
| • Обща експлоатационна годност – 90 год. | |
| • Експлоатационна възраст – 76 год. | |
| • Година на строителство – 1944 год. | |
| • Застроена площ – 176 кв.м. | |
| • Етажност – 2 етажа | |
| • Разгъната застроена площ – 352 кв.м. | |
| • Производствена стойност | 369 600 лв. |
| • Намаление от овехтяване – 70 % | 258 720 лв. |
| • Стойност без овехтяване | 110 880 лв. |
| • Намаление за ремонт – 35 % | 38 808 лв. |
| • Пазарна цена по вещния метод | 72 072 лв. |
| • Закръглена вещна стойност | 72 000 лв. |

ВИЛА 2

- Обща експлоатационна годност – 90 год.
- Експлоатационна възраст – 76 год.
- Година на строителство – 1944 год.
- Застроена площ – 176 кв.м.
- Етажност – 2 етажа
- Разгъната застроена площ – 352 кв.м.
- Производствена стойност 369 600 лв.
- Намаление от овехтяване – 70 % 258 720 лв.
- Стойност без овехтяване 110 880 лв.
- Намаление за ремонт – 40 % 44 352 лв.
- Пазарна цена по вещния метод 66 528 лв.
- Закръглена вещна стойност **66 500 лв.**

2. По метода на пазарните аналози /сравнителен метод/

Жилищни сгради на два етажа в гр. Трявна	Оферт -на цена лв./м ²	Ккор. състоя- ние	Ккор. констр.	Кориги- рана цена лв./кв.м.
1. Паянтова сграда в град Трявна, 120 кв.м. + двор с площ 3600 кв.м., в добро състояние	375	0.5	1.1	206
2. Паянтова сграда в кв. Божковци, 100 кв.м. + двор 440 кв.м., в добро състояние	499	0.5	1.1	274
3. Паянтова сграда на 8 км. От Трявна, 108 кв.м. + двор 915 кв.м., в добро състояние	462	0.5	1.1	254
Осреднена продажна цена – лв./кв.м.				244
Корекция при реализация на пазара				- 10 %
Коригирана пазарна цена – лв./кв.м.				222
РЗП на сградата – кв.м.				352
Вещна стойност – лв.				78 293
Закръглена вещна стойност за вила 1 в лв.				78 300
Закръглена вещна стойност за вила 2 в лв.				71 000

3. ПРЕТЕГЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА ВИЛА 1

МЕТОД НА ОЦЕНКА	СТОЙНОСТ	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	ПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ
Вещен метод	72 000	0.5	36 000
Сравнителен метод	78 300	0.5	39 150
Общо Вила 1			75 150

4. ПРЕТЕГЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА ВИЛА 2

МЕТОД НА ОЦЕНКА	СТОЙНОСТ	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	ПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ
Вещен метод	66 500	0.5	33 250
Сравнителен метод	71 000	0.5	35 500
Общо Вила 1			68 800

ПАЗАРНА ЦЕНА НА ЦЕЛИЯ ИМОТ

Дворно място	172 750 лв.
Вила 1	75 150 лв.
Вила 2	68 800 лв.
Общо имот	316 700 лв.

При изготвяне на оценката декларирам, че:

1. Нямам личен интерес и отношение към възложителя в момента на оценката, които биха повлияли за нейната обективност.

1. Оценката е извършена на нивото на професионалните ми знания.

2. Нито наемането ми за тази оценка, нито възнаграждението ми за извършването и, са зависими от изчислените стойности.

3. Информацията и сведенията, които ми бяха предоставени и използвах, са получени от възложителя и други източници, които считам, че заслужават доверие.

Този доклад е предмет на търговска тайна, предназначен е за ползване от възложителя и е собственост само на възложителя.



25.09.2025г.

Лицензиран оценител:

гр. Габрово

/инж. С. Корназова/