

# Д О К Л А Д

ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

**ПИ С ИДЕНТИФИКАТОР 73403.501.1745 по  
КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА гр. ТРЯВНА, ЗАЕДНО С  
ПОСТРОЕНАТА В НЕГО ДВУЕТАЖНА МАСИВНА  
СГРАДА /ВИЛА НА УПРАВИТЕЛЯ/**

**СОБСТВЕНОСТ НА:  
ДСБП ЛРББ "ЦАРИЦА ЙОАННА" ЕООД, ТРЯВНА**

Изготвил:  
инж. Велина Ракова

**Независим оценител  
на недвижими имоти  
Лиценз от АП № 603 / 1993 г.  
Велина Иванова Ракова**

м. май 2022 год.

## РЕКАПИТУЛАЦИЯ

Вид имот	ПИ с идентификатор 73403.501.1745 по Кадастралната карта на гр. Трявна заедно с построената в него двуетажна масивна сграда /Вила на управителя/
Собственик съгласно приложените документи	ДСБПЛРББ „Царица Йоанна”ЕООД, гр.Трявна
Технически параметри	Етажност: 2 етажа + сутерен + тавански етаж; ЗП 159 кв.м.; РЗП с таван и маза – 565 кв.м.; Редуцирана ЗП 405 кв.м.
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.
Година на строителство	1944 год.
Вид строителство	Масивна, монолитна сграда с носещи стоманобетонени елементи
Особености на имота – кратко описание	Сградата е била предназначена за дом на управителя на Детската болница.
За какво се използва имота в момента	Имотът е необитаван.
За какво може да се използва	За жилищни или вилни нужди.
<b>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:</b>	<b>162 500 лв., в т.ч. земя 35 900 лв.</b>
Дата на оценката	27.05.2022 год.
Използвани методи на оценка	Методи на вещната и сравнителната /аналогова/ стойност
Рекапитулация	Вещна стойност сграда: <b>96 000 лв.</b> Аналогова стойност сграда: <b>147 000 лв.</b>

# ОБЩА ЧАСТ

## 1.3 АДАНИЕ

---

1.1. **Предмет на оценката** – определяне на справедливата пазарна цена на ПИ с идентификатор 73403.501.1745 по Кадастралната карта на гр. Трявна, заедно с построената в него двуетажна масивна сграда /Вила на управителя/.

1.2. **Възложител** – ДСБПЛРББ „Царица Йоанна” ЕООД, Трявна.

1.3. **Изпълнител** – инж.Велина Иванова Ракова, лицензиран оценител на недвижими имоти лиценз №603/20.04.1993 г. от АП София.

1.4. **Цел на оценката** – определяне пазарната цена на имота за продажба на същия.

1.5. **Собственик на сградата** – ДСБПЛРББ „Царица Йоанна” ЕООД, Трявна

1.6. **Дати на оценката**

1.6.1. Ефективна дата на оценката – 27.05.2022 год.

1.6.2. Приет срок за валидност на оценката: 6 месеца.

1.7. **Правен статут**

1.7.1. Документ за собственост – нот. акт №17, том II, рег. №2476, дело №192/2016 год.

1.7.2. Отчуждителни мероприятия съгласно ЗРП – няма.

1.7.3. Основание за направа на оценката – договор за възлагане на оценката.

1.8. **Информационни източници**

Оценката е изготвена на базата изходна информация, предоставена от Възложителя и допълнителни информационни източници:

- Документ за собственост;
- Скица-копие от Кадастралната карта на града;
- Извършен оглед на място;
- Статистическа информация за средните строителни цени на сгради по еталони на СЕК в. „Строителен обзор;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект от Агенциите за недвижими имоти;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителя.



## **2. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ НА ОЦЕНЯВАНЕ**

---

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.

### **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 на имота се определя въз основа на цената на съпоставими обекти 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.

## И. А Н А Л И З

### 1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА

---

Имотът, предмет на оценката, се намира в гр. Трявна, който е 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.

Сградата, представляваща бивша Вила на управителя, е разположена във втора зона на Трявна. Прилежащ е на асфалтирана улица и е на около 400 м. до квартал на града с индивидуални жилищни сгради. Имотът е в близост до отредения за Детската специализирана болница за продължително лечение и рехабилитация на белодробни болест „Царица Йоанна” УПИ I-детска болница, от кв. 3”а”. Разположен е в северозападната част на гр. Трявна. Срещу имота се намира Музея на иконата, както и терен за озеленяване – гора.

**Изводи:** Имотът попада в изключително привлекателен район на града по отношение на обитаване.

### 2. ИНФРАСТРУКТУРА НА РАЙОНА И ЕЛЕМЕНТИ НА ОБЩЕСТВЕННОТО ОБСЛУЖВАНЕ

---

Кварталът е с изградена инженерна инфраструктура – ВК, ЕЛ, телефонизация. Същият не е топлоснабден от централен топлоизточник. Прилежащата улица е асфалтирана и е без трайни тротоарни настилки. Същата е част от уличната мрежа на гр. Трявна. В прилежащия жилищен квартал са изградени част от елементите на общественото обслужване – магазини, заведения за обществено хранене. По висока степен на обслужване се осъществява в центъра на гр. Трявна.

**Изводи:** Кварталът е благоустроен и с добра транспортна достъпност. Това го прави привлекателен за обитаване – както за жилищни, така и за вилни нужди.



### **3. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ**

---

#### **3.1. Общо описание**

Дворното място с идентификатор 73403.501.1745 по кадастралната карта на гр. Трявна е с квадратура 3103 кв.м. Теренът е със слаб наклон на юг. По северната и източната имотна граница, към прилежащата улица, той е ограден с ограда от метални пана, които на места са демонтирани. Към останалия терен на детската болница – от запад, имотът не е ограден.

Сградата, намираща се в този ПИ, е построена през 1944 г. като Вила на управителя. Съгласно документа за собственост тя е със застроена площ 156 кв.м., а съгласно Кадастралната карта – 159 кв.м. При определяне на стойността на сградата е ползвана квадратурата от КК, тъй като тя е актуална и действителна към настоящия момент. Същата е на два етажа + тавански етаж + сутерен. Конструкцията ѝ е масивна с носещи стоманобетонени елементи. Покривът е дървен, покрит с керемиди. Дограмата е дървена, прозорците са двукатни, остъклени, като на места стъклата са счупени.

Сградата е водоснабдена от градския водопровод и е захранена с ел. енергия. Отпадните води са заустени в септична яма.

На първия етаж са разположени входно предверие, вестибюл, кабинет, дневна със зидана камина, кухня, два санитарни възела, мокро помещение и веранда, за която има достъп и от дворното място.

На втория етаж са разположени вестибюл, четири стаи, коридор, санитарен възел и тераса по цялата източна, южна и западна фасади.

Под цялата сграда има сутерен със складови помещения и котелно помещение с котел на течно гориво. До сутерена се достига посредством бетоново стълбище от първия етаж на сградата.

В таванския етаж има обособена една стая с прозорец и настилка от дюшеме. Останалата част представлява еднопространствено складово помещение. Таванската конструкция на стаята, която е била с дървени плоскости, е демонтирана.

Към датата на оценката сградата е в лошо състояние поради факта, че от няколко години тя не се обитава и поддържа. На места вътрешните и външните мазилки са обрушени, бояджийските работи са напълно компрометирани – латексът е олющен и подкожушен, фаянсовата облицовка в санитарния възел на втория етаж е изкъртена. В една от стаите на втория етаж ел. инсталацията е изскубана, в друга стая вследствие на теч от покрива мазилката по тавана е с мухъл, а паркетът е навлажнен и изгнил. Част от радиаторите в помещенията са демонтирани и откраднати.

## 3.2. Изпълнени видове СМР

### 3.2.1. Основни видове СМР

- \* Основи на сградата: каменни;
- \* Конструкция: масивна, монолитна, с носещи стоманобетонени елементи;
- \* Стени: тухлени;
- \* Покривна конструкция: дървен скатен покрив;
- \* Покривно покритие: керемиди;
- \* Дограма: дървена, двукатни прозорци;
- \* Ел. инсталация: стандартна;
- \* Водопроводна инсталация: стандартна;
- \* Канализация: стандартна заустена в септична яма;
- \* Отоплителна инсталация: локална с котел на течно гориво;

### 3.2.2. Довършителни работи:

- \* Външна мазилки: бяла гладка на места обрушена;
- \* Вътрешна мазилка: обикновена гладка на места изкъртена;
- \* Бояджийски работи: латексово боядисване в много лошо състояние;
- \* Подови настилки: теракот във входното предверие на първия етаж, в коридора и терасата на втория етаж и в санитарните възли; паркет в стаите за обитаване и вестибюлите; дюшеме в таванската стая; бетонова настилка в мокрото помещение и верандата на първия етаж
- \* Облицовки: фаянс в санитарния възел на първия етаж;
- \* Отоплителни тела: чугунени радиатори, които на места са демонтирани и липсват;
- \* Остъкляване: обикновени стъкла, на места счупени;
- \* Осветление: единични осветителни тела;
- \* Други: камина в дневната на първия етаж; вана в банята на втория етаж; резервоар за резервна вода на първия етаж.

#### 4. ТЕХНИЧЕСКИ ХАРАКТЕРИСТИКИ

---

- \* Конструкция на сградата – масивна, монолитна;
- \* Година на строителство – 1944 год.;
- \* Обща експлоатационна годност – 100 год.;
- \* Експлоатационна възраст – 77 год.;
- \* Остатъчна експлоатационна годност – 23 год.;
- \* Етажност на сградата – 2 етажа + сутерен + тавански етаж;
- \* Застроена квадратура – 159 кв.м.;
- \* Разгъната застроена площ с маза и таван – 565 кв.м.;
- \* Редуцирана застроена площ с маза и таван – 405 кв.м.;
- \* Процент на овехтяване – 50 %;
- \* Намаление за ремонт – 15 %;

### Ш. О Ц Е Н К А

#### ОЦЕНКА НА 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.

$C_3 = BC \times K_m \times K_i \times K_u \times K_z$ , 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;

$K_u$ - коефициент за устройствена зона = 1.0;

$K_z$  – коефициент за застроеност = 1.0

$C_{п.с.} = 0.96 \times 8.6 \times 1 \times 1 \times 1 = 8.26$  лв./кв.м.

Прилагам пазарен коефициент, отчитащ реалните цени на пазара на недвижимите имоти спрямо данъчната им оценка  $K=1.4$ , при което цената на 1 кв.м. дворно място възлиза на 11.56 лв./кв.м.

3 103 кв.м. x 11.56 лв. = 35 870 лв., **закръглено 35 900 лв.**



## СГРАДА ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

* Обща експлоатационна годност – 100 год.	
* Експлоатационна възраст – 77 год.	
* Година на строителство – 1944 год.	
* Застроена площ – 159 кв.м.	
* Етажност – 2 етажа + сутерен + тавански складов етаж	
* Редуцирана разгъната застроена площ – 405 кв.м.	
* Производствена стойност	226 000 лв.
* Намаление от овехтяване – 50 %	113 000 лв.
* Стойност без овехтяване	113 000 лв.
* Намаление за ремонт – 15 %	16 950 лв.
* Пазарна цена по вещния метод	96 050 лв.
* <b>Закръглена вещна стойност</b>	<b>96 000 лв.</b>

## СГРАДА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

№	Сравними имоти	ЗП	Цена лв./кв.м
1.	Двуетажна къща в гр. Трявна	105 м <sup>2</sup>	510
2.	Двуетажна къща кв. Демиев хан	75 м <sup>2</sup>	533
3.	Двуетажна къща гр. Трявна – център	94 м <sup>2</sup>	585

Осреднена офертна цена /лв./кв.м./	543
Намаление за реализация на пазара – 15 %	-5 %
Намаление за лошо състояние на довършителните работи	- 10 %
Обща корекция на цената	- 15 %
Корегизирана цена /лв. за кв.м./	462
Разгъната площ на оценяваната сграда /без маза и таван/	318 кв.м.
Пазарна стойност на сградата в лв.	146 916
Закръглена аналогова стойност в лв.	<b>147 000</b>

## ПРЕТЕГЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА

МЕТОД НА ОЦЕНКА	СТОЙНОСТ	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	ПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ
Вещен метод	96 000	0.4	38 400
Сравнителен метод	147 000	0.6	88 200
Общо сграда:			126 600
Дворно място			35 900
<b>Общо имот:</b>			<b>162 500</b>

#### IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ, ИЗВОДИ, ПРЕПОРЪКИ

Направените оценки по двата метода определят ценовия диапазон, в чиито рамки се търси крайната оценка на имота. Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на оценителя за състоянието /търсенето и предлагането/ на пазара на недвижими имоти в района, в който се намира оценяваният имот към датата на оценката, както и тенденциите в развитието му в близкото бъдеще.

При притеглянето на стойностите, чрез тегловния коефициент е дадена по-голяма тежест на метода на пазарните аналози, тъй като авторът счита, че по този начин се постигат стойности най-близки до цените на пазара на подобни луксозни но неподдържани недвижимите имоти.

Информацията, сведенията и мненията, предоставени на оценителя и съдържащи се в експертната оценка, са получени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо, оценителят не поема отговорността за точността на предоставената информация.

За нанесени щети и повреди след деня на огледа, експертът не носи отговорност.

Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в използването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се използват същите данни и информация, не следва да има съмнение в получаването на същите резултати.

Настоящата оценка е валидна към датата на нейното съставяне, т.е. м. март 2021 год. и е съобразена със законовата и друга уредба към тази дата, както и със състоянието на имота. В този смисъл, по-късното ѝ използване може да изисква актуализиране. По тази причина препоръчвам валидността на оценката, при липса на активна инфлация, и при условие, че не се извършват подобрения в имота, да бъде до края на м. август 2021 г., след която дата установените цени да бъдат актуализирани или потвърдени. Също така всяка промяна в състоянието на имота би изисквала актуализиране на оценката.

Съставителят на оценката обръща внимание на факта, че същата е предмет на търговска тайна, предназначена е за ползване само при продажба на имота и е собственост само на възложителя.

ОЦЕНИТЕЛ:

  
/инж. В. Ракова/

