ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

С ЦЕЛ УСТАНОВЯВАНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Урегулиран поземлен имот
ПИ с идн. No 12961.422.886

гр. Вършец, община Вършец, обл. Монтана

ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА
ОБЩИНА ВЪРШЕЦ

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТНА : **12 610 евро**

Експертизата и оценката визират определянето на пазарната стойност на **недвижим имот – ПИ с идн. No 12961.422.886, гр. Вършец, община Вършец, обл. Монтана , собственост на Община Вършец с цел – продажба на имота.**

Оценката и писмения доклад са изготвени в съответствие изискванията на: **Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.; Закон за независимите оценители; Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконови нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);**

При изготвяне на оценката е използван метода на сравнението, както и база данни, събрани и обработени от Оценителя при оценителската му дейност.

Пазарната стойност към **датата на оценката – 20.10.2026 г.** се

определя на: **12 610 евро**
/ Дванадесет хиляди шестотин и десет евро /

Валидност на оценката - 6 месеца от датата на оценката.

Лицензираният оценител не е в трудово-правни отношения с **възложителя на оценката - Община Вършец**. Същият е изготвил една обективна пазарна оценка, отговаряща на състоянието и условията за района. **За изложеното в Доклада, Оценителят носи отговорност, която декларира с подписа си, като автор на експертната оценка.**

НЕЗАВИСИМ ЕКСПЕРТ: Р. Тарльовски
СЕРТИФИКАТ No: 100101736/ 20.09.2010 г.
КНОБ – София

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100101736 от 20.09.2010 год.

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

I. Общи данни на заданието.

I. 1. Възложител на оценката.

I.2. Предмет на оценката.

I.3. Цел на оценката.

I.4. Дата на изготвяне на оценката и период на валидност.

II. Общи данни за недвижимия имот.

II.1. Местонахождение.

II.2. Начин на придобиване /собственост/.

II.3. Предназначение на имота.

II.4. Площ на имота

II.5. Данни - характеристика на района.

III. Оценка на недвижимия имот.

III.1.Характеристика на оценявания имот

III.2.Метод на сравнението

IV. Протокол

Приложения : - акт за общинска собственост
- скица

Е К С П Е Р Т Н А О Ц Е Н К А

I. ОБЩИ ДАННИ НА ЗАДАНИЕТО.

I.1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА:
- Община Вършец - гр. Вършец

I.2. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА:
- ПИ с идн. No 12961.422.886, гр. Вършец, собственост на Община Вършец.

I.3. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:
- Настоящата оценка се изготвя с цел продажба на имота

I.4. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:
- Ефективна дата на оценката - 20.10.2026 г. год.
- Валидност на оценката - 6 (шест) месеца след датата на оценката

II. ОБЩИ ДАННИ ЗА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ.

II.1. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:
- ПИ с идн. No 12961.422.886, гр. Вършец

II.2. НАЧИН НА ПРИДОБИВАНЕ:
- акт за общинска собственост No 1163/08.10.2026 год.

II.3. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ИМОТА:
- за ниско застрояване до 10 м.

II.4. ПЛОЩ НА ИМОТА:
- 575,00 кв.м.

II.5. ДАННИ - ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА
/ в който попада имота /.

- Инфраструктура:
  - водопровод - изграден
  - канализация - изградена
  - електрификация - изградена
  - топлофикация - не изградена
  - улична мрежа - изградена
  - вертикална планировка - изградена
  - транспортна достъпност - осигурена

Районът на имота се характеризира с ниска плътност на застрояването. Застроен е основно с жилищни и второстепенни постройки - ниско и средноетажни жилищни сгради, отделни къщи с дворни места. Вида на строителството е по класически монолитен способ. Има добра транспортна достъпност. Достъпът до имота е по път с настилка. Търсенето на подобен род имоти в района е задоволително.

II.5.4. Условия на обитаване:

Табл. 1

No	Състояние на параметрите на недвижимия имот / показатели /	отличен	много добър	добър	задово-лителен	лошо
1.	Населено място			*		
2.	Инфраструктура			*		
3.	Район на обекта			*		
4.	Екологична обстановка	*				
5.	Общо състояние на имота			*		
6.	Пазар на недвижими имоти в района			*		
7.	Продаваемост на имота			*		
*	Оценка на имота - **комплексно**			*		

Приложени стандарти на стойността:

- ПАЗАРНА СТОЙНОСТ – оценената сума, срещу която към датата на оценката, обекта/актива трябва 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

Използван метод за оценка на Активи.

Изборът на метода за оценка на Активите е съобразен с постигането на основната цел на експертната оценка - определяне на най-вероятна и справедлива пазарна стойност на обекта с цел неговата продажба.

Оценяваният обект е продаваем и най-подходящ за оценяването му е посоченият по-долу метод, отговарящ на действащите в момента стандарти за бизнес-оценяване. За оценка на недвижимия имот се прилагат следния подход :

- пзарен (сравнителен) метод - при този метод експертно се извършват корекции на чистата стойност на активите в зависимост от външните (икономически) условия. Той се основава на доброто проучване на пазарните условия в конкретния район на обекта или подобни, сравними райони в даденото населено място . На база сравняване на регистрираната информация за извършени продажби на имоти, които по основните си параметри са идентични или сходни с оценявания обект, се определя експертно корекционен коефициент (Кк) с който се увеличава или намалява (коригира)

чистата стойност на недвижимият имот в зависимост от факторите посочени в табл.1

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ .

III.1.Характеристика на оценявания имот :

Обектът представлява 575,00 кв.м. незастроен урегулиран поземлен имот предназначен за ниско застрояване до 10 м., находящ се в източната част на града.

III.2 Метод на сравнението:

Оценката на терена е извършена по Сравнителен метод на основание данни от личния архив на оценителя за стойност на продадени имоти с подобни технически характеристики и в близки до оценявания район.Използвани са данни за цени на аналогични земи от посреднически агенции за недвижими имоти.

Табл. 2

Стойност на земята

No по ред	ОЦЕНЯВАН ИМОТ	План	КОРИГИРАНА ПАЗАРНА ЦЕНА НА 1 кв.м.	ПАЗАРНА СТ-СТ	КОРЕКЦИОНЕН КОЕФИЦИЕНТ ПОРАДИ ПЪЛТНОСТ НА ЗАСТРОЯВАНЕ	КОРЕКЦИОНЕН КОЕФИЦИЕНТ ПОДОБРЕНИЯ	ПАЗАРНА СТ-СТ
		кв.м.	евро	евро			евро
1	УПИ с кад. № 12961.422.886 - гр. Вършец	575,00	22	12 610	1,00	1,00	12 610

№	Вид на имота	План кв.м.	Цена €	Цена €/кв.м.	Кк план	Кк местопол.	Кк тежести	Кк оферта стойност	Коригирана стойност €
1	Аналог 1	794,00	28 000	35	1,00	0,90	1,00	0,90	22680
	Източник:	https://www.imot.bg/obiava-1r175317425883409-prodava-partsel-oblast-montana-gr-varshets-za-							
2	Аналог 1	1 500,00	30 000	20	1,05	0,90	1,00	0,90	25515
	Източник:	https://www.imot.bg/obiava-1r176053512311414-prodava-partsel-oblast-montana-gr-varshets							
3	Аналог 1	369,00	14 000	38	0,90	0,90	1,00	0,90	10206
	Източник:	https://www.imot.bg/obiava-1r166740419024508-prodava-partsel-oblast-montana-gr-varshets-ky							
		2 663	72 000	27					58401
Коригирана пазарна цена:		22 евро/кв.м.							



imot.bg

Продава ПАРЦЕЛ

28 000 €
54 763.24 лв.
Не се начислява ДДС
(35.36 €, 68.96 лв./кв.м)

Местоположение:
Местоположение: област Монтана
Район: гр. Вършец
Под район: за Запад

Данни:
Квадратура: 794 кв.м
Регулация: ДА

Допълнителна информация:
Продава се парцел в регулация от 794 кв.м. до Спортната зала и детето

Особености:
За жил.строителство

Продавач:
Тел.: 0888748875
http://: dd605.imot.bg

imot.bg

Продава ПАРЦЕЛ

30 000 €
58 674.90 лв.
Не се начислява ДДС
(20 €, 39.12 лв./кв.м)

Местоположение:
Местоположение: област Монтана
Район: гр. Вършец

Данни:
Квадратура: 1500 кв.м
Регулация: ДА
Ток: ДА
Вода: ДА

Допълнителна информация:
Имоти Регион предлага на Вашето внимание парцел в град Вършец,местност Кривина. Имотът е с площ 775 кв./м. с лице на улица с ток и вода, подходящ за къща.

За повече информация цитирайте следният код: 44567

Особености:
Вода, За пром.строителство, Обезщетение

Продавач:
Тел.: 0885235652
http://: imotregion.imot.bg
Този имот се предлага само на частни лица

REGION

imot.bg

Продава ПАРЦЕЛ

14 000 €
Не се начислява ДДС
(37.94 €/кв.м)

Местоположение:
Местоположение: област Монтана
Район: гр. Вършец
Под район: кв. Васил Левски

Данни:
Квадратура: 369 кв.м
Регулация: ДА
Ток: ДА
Вода: ДА

Допълнителна информация:
Продавам парцел в регулация от 369 кв. м. в квартал Васил Левски.

Особености:
За жил.строителство

Продавач:
Тел.: 0888748875
http://: dd605.imot.bg

Стойност на имота – 12 610 евро

IV. ПРОТОКОЛ - резултат от оценката:

От приложения метод на оценяване, пазарната стойност на недвижимия имот – ПИ с идн. No 12961.422.886- гр. Вършец , се определя на :

12 610 евро
/ Дванадесет хиляди шестотин и десет евро /

Внимание! Този доклад е собственост на Община Вършец и е предназначен само за служебно ползване. Същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност.Доклада или част от него не могат да бъдат копирани и ползвани за каквито и да е цели без писменото разрешение на собственика и оценителя.

Изведената стойност е без ДДС!

20.10.2026 г.
гр. Враца

НЕЗАВИСИМ ЕКСПЕРТ: Р. Тарльовски
СЕРТИФИКАТ No: 100101736/ 20.09.2010 г.
КНОБ – София

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100101736 от 20.09.2010 год.
Радомир Тарльовски

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

С ЦЕЛ УСТАНОВЯВАНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Урегулиран поземлен имот
ПИ с идн. No 12961.422.887

гр. Вършец, община Вършец, обл. Монтана

ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА
ОБЩИНА ВЪРШЕЦ

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТНА : **12 260 евро**

Експертизата и оценката визират определянето на пазарната стойност на **недвижим имот – ПИ с идн. No 12961.422.887, гр. Вършец, община Вършец, обл. Монтана , собственост на Община Вършец с цел – продажба на имота.**

Оценката и писмения доклад са изготвени в съответствие изискванията на: **Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.; Закон за независимите оценители; Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконови нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);**

При изготвяне на оценката е използван метода на сравнението, както и база данни, събрани и обработени от Оценителя при оценителската му дейност.

Пазарната стойност към **датата на оценката – 20.10.2026 г.** се

определя на: **12 260 евро**
/ Дванадесет хиляди двеста и шестдесет евро /

Валидност на оценката - 6 месеца от датата на оценката.

Лицензираният оценител не е в трудово-правни отношения с **възложителя на оценката - Община Вършец**. Същият е изготвил една обективна пазарна оценка, отговаряща на състоянието и условията за района. **За изложеното в Доклада, Оценителят носи отговорност, която декларира с подписа си, като автор на експертната оценка.**

НЕЗАВИСИМ ЕКСПЕРТ: Р. Тарльовски
СЕРТИФИКАТ No: 100101736/ 20.09.2010 г.
КНОБ – София

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100101736 от 20.09.2010 год.

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

I. Общи данни на заданието.

I. 1. Възложител на оценката.

I.2. Предмет на оценката.

I.3. Цел на оценката.

I.4. Дата на изготвяне на оценката и период на валидност.

II. Общи данни за недвижимия имот.

II.1. Местонахождение.

II.2. Начин на придобиване /собственост/.

II.3. Предназначение на имота.

II.4. Площ на имота

II.5. Данни - характеристика на района.

III. Оценка на недвижимия имот.

III.1.Характеристика на оценявания имот

III.2.Метод на сравнението

IV. Протокол

Приложения : - акт за общинска собственост
- скица

Е К С П Е Р Т Н А О Ц Е Н К А

I. ОБЩИ ДАННИ НА ЗАДАНИЕТО.

I.1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА:
- Община Вършец - гр. Вършец

I.2. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА:
- ПИ с идн. No 12961.422.887, гр. Вършец, собственост на Община Вършец.

I.3. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:
- Настоящата оценка се изготвя с цел продажба на имота

I.4. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:
- Ефективна дата на оценката - 20.10.2026 г.
- Валидност на оценката - 6 (шест) месеца след датата на оценката

II. ОБЩИ ДАННИ ЗА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ.

II.1. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:
- ПИ с идн. No 12961.422.887, гр. Вършец

II.2. НАЧИН НА ПРИДОБИВАНЕ:
- акт за общинска собственост No 1164/08.10.2026 год.

II.3. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ИМОТА:
- за ниско застрояване до 10 м.

II.4. ПЛОЩ НА ИМОТА:
- 559,00 кв.м.

II.5. ДАННИ - ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА
/ в който попада имота /.

- Инфраструктура:
  - водопровод - изграден
  - канализация - изградена
  - електрификация - изградена
  - топлофикация - не изградена
  - улична мрежа - изградена
  - вертикална планировка - изградена
  - транспортна достъпност - осигурена

Районът на имота се характеризира с ниска плътност на застрояването. Застроен е основно с жилищни и второстепенни постройки - ниско и средноетажни жилищни сгради, отделни къщи с дворни места. Вида на строителството е по класически монолитен способ. Има добра транспортна достъпност. Достъпът до имота е по път с настилка. Търсенето на подобен род имоти в района е задоволително.

II.5.4. Условия на обитаване:

Табл. 1

No	Състояние на параметрите на недвижимия имот / показатели /	отличен	много добър	добър	задово-лителен	лошо
1.	Населено място			*		
2.	Инфраструктура			*		
3.	Район на обекта			*		
4.	Екологична обстановка	*				
5.	Общо състояние на имота			*		
6.	Пазар на недвижими имоти в района			*		
7.	Продаваемост на имота			*		
*	Оценка на имота - **комплексно**			*		

 # Приложени стандарти на стойността:

- ПАЗАРНА СТОЙНОСТ – оценената сума, срещу която към датата на оценката, обекта/актива трябва 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

 # Използван метод за оценка на Активи.

Изборът на метода за оценка на Активите е съобразен с постигането на основната цел на експертната оценка - определяне на най-вероятна и справедлива пазарна стойност на обекта с цел неговата продажба.

Оценяваният обект е продаваем и най-подходящ за оценяването му е посоченият по-долу метод, отговарящ на действащите в момента стандарти за бизнес-оценяване. За оценка на недвижимия имот се прилагат следния подход :

- пзарен (сравнителен) метод - при този метод експертно се извършват корекции на чистата стойност на активите в зависимост от външните (икономически) условия. Той се основава на доброто проучване на пазарните условия в конкретния район на обекта или подобни, сравними райони в даденото населено място . На база сравняване на регистрираната информация за извършени продажби на имоти, които по основните си параметри са идентични или сходни с оценявания обект, се определя експертно корекционен коефициент (Кк) с който се увеличава или намалява (коригира)

чистата стойност на недвижимият имот в зависимост от факторите посочени в табл.1

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ .

III.1.Характеристика на оценявания имот :

Обектът представлява 559,00 кв.м. незастроен урегулиран поземлен имот предназначен за ниско застрояване до 10 м., находящ се в източната част на града.

III.2 Метод на сравнението:

Оценката на терена е извършена по Сравнителен метод на основание данни от личния архив на оценителя за стойност на продадени имоти с подобни технически характеристики и в близки до оценявания район.Използвани са данни за цени на аналогични земи от посреднически агенции за недвижими имоти.

Табл. 2

Стойност на земята

No по ред	ОЦЕНЯВАН ИМОТ	Площ	КОРИГИРАНА ПАЗАРНА ЦЕНА НА 1 кв.м.	ПАЗАРНА СТ-СТ	КОРЕКЦИОНЕН КОЕФИЦИЕНТ ПОРАДИ ПЛЪТНОСТ НА ЗАСТРОЯВАНЕ	КОРЕКЦИОНЕН КОЕФИЦИЕНТ ПОДОБРЕНИЯ	ПАЗАРНА СТ-СТ
		кв.м.	евро	евро			евро
1	УПИ с идн. № 12961.422.887 - гр. Вършец	559,00	22	12 259	1,00	1,00	12 259

№	Вид на имота	Площ кв.м.	Цена €	Цена €/кв.м.	Кк площ	Кк местопол.	Кк тежести	Кк оферта стойност	Коригирана стойност €
1	Аналог 1	794,00	28 000	35	1,00	0,90	1,00	0,90	22680
	Източник:	https://www.imot.bg/obiava-1r175317425883409-prodava-parcel-oblast-montana-gr-varshets-ze-							
2	Аналог 1	1 500,00	30 000	20	1,05	0,90	1,00	0,90	25515
	Източник:	https://www.imot.bg/obiava-1r176053512311414-prodava-parcel-oblast-montana-gr-varshets							
3	Аналог 1	369,00	14 000	38	0,90	0,90	1,00	0,90	10206
	Източник:	https://www.imot.bg/obiava-1r166740419024508-prodava-parcel-oblast-montana-gr-varshets-ky-							
		2 663	72 000	27					58401
Коригирана пазарна цена:			22	евро/кв.м.					



Стойност на имота – 12 260 евро

IV. ПРОТОКОЛ - резултат от оценката:

От приложения метод на оценяване, пазарната стойност на недвижимия имот – ПИ с идн. No 12961.422.887- гр. Вършец , се определя на :

12 260 евро
/ Дванадесет хиляди двеста и шестдесет евро /

Внимание! Този доклад е собственост на Община Вършец и е предназначен само за служебно ползване. Същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност.Доклада или част от него не могат да бъдат копирани и ползвани за каквито и да е цели без писменото разрешение на собственика и оценителя.

Изведената стойност е без ДДС!

20.10.2026 г.
гр. Враца

НЕЗАВИСИМ ЕКСПЕРТ: Р. Тарльовски
СЕРТИФИКАТ No: 100101736/ 20.09.2010 г.
КНОБ – София

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100101736 от 20.09.2010 год.
Раша Христов Тарльовски

Е К С П Е Р Т Н А О Ц Е Н К А

НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

С Ц Е Л У С Т А Н О В Я В А Н Е Н А С П Р А В Е Д Л И В А П А З А Р Н А С Т О Й Н О С Т

Урегулиран поземлен имот
ПИ с идн. No 12961.422.888

гр. Вършец, община Вършец, обл. Монтана

ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА
ОБЩИНА ВЪРШЕЦ

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТНА : **15 970 евро**

Експертизата и оценката визират определянето на пазарната стойност на **недвижим имот – ПИ с идн. No 12961.422.888, гр. Вършец, община Вършец, обл. Монтана , собственост на Община Вършец с цел – продажба на имота.**

Оценката и писмения доклад са изготвени в съответствие изискванията на: **Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.; Закон за независимите оценители; Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконови нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);**

При изготвяне на оценката е използван метода на сравнението, както и база данни, събрани и обработени от Оценителя при оценителската му дейност.

Пазарната стойност към **датата на оценката – 20.10.2026 г.** се

определя на: **15 970 евро**
/ Петнадесет хиляди деветстотин и седемдесет евро /

Валидност на оценката - 6 месеца от датата на оценката.

Лицензираният оценител не е в трудово-правни отношения с **възложителя на оценката - Община Вършец**. Същият е изготвил една обективна пазарна оценка, отговаряща на състоянието и условията за района. **За изложеното в Доклада, Оценителят носи отговорност, която декларира с подписа си, като автор на експертната оценка.**

НЕЗАВИСИМ ЕКСПЕРТ: Р. Тарльовски
СЕРТИФИКАТ No: 100101736/ 20.09.2010 г.
КНОБ – София

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100101736 от 20.09.2010 год.

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

I. Общи данни на заданието.

I. 1. Възложител на оценката.

I.2. Предмет на оценката.

I.3. Цел на оценката.

I.4. Дата на изготвяне на оценката и период на валидност.

II. Общи данни за недвижимия имот.

II.1. Местонахождение.

II.2. Начин на придобиване /собственост/.

II.3. Предназначение на имота.

II.4. Площ на имота

II.5. Данни - характеристика на района.

III. Оценка на недвижимия имот.

III.1.Характеристика на оценявания имот

III.2.Метод на сравнението

IV. Протокол

Приложения : - акт за общинска собственост
- скица

Е К С П Е Р Т Н А О Ц Е Н К А

I. ОБЩИ ДАННИ НА ЗАДАНИЕТО.

I.1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА:
- Община Вършец - гр. Вършец

I.2. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА:
- ПИ с идн. No 12961.422.888, гр. Вършец, собственост на Община Вършец.

I.3. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:
- Настоящата оценка се изготвя с цел продажба на имота

I.4. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:
- Ефективна дата на оценката - 20.10.2026 г.
- Валидност на оценката - 6 (шест) месеца след датата на оценката

II. ОБЩИ ДАННИ ЗА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ.

II.1. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:
- ПИ с идн. No 12961.422.888, гр. Вършец

II.2. НАЧИН НА ПРИДОБИВАНЕ:
- акт за общинска собственост No 1165/08.10.2026 год.

II.3. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ИМОТА:
- за ниско застрояване до 10 м.

II.4. ПЛОЩ НА ИМОТА:
- 728,00 кв.м.

II.5. ДАННИ - ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА
/ в който попада имота /.

- Инфраструктура:
  - водопровод - изграден
  - канализация - изградена
  - електрификация - изградена
  - топлофикация - не изградена
  - улична мрежа - изградена
  - вертикална планировка - изградена
  - транспортна достъпност - осигурена

Районът на имота се характеризира с ниска плътност на застрояването. Застроен е основно с жилищни и второстепенни постройки - ниско и средноетажни жилищни сгради, отделни къщи с дворни места. Вида на строителството е по класически монолитен способ. Има добра транспортна достъпност. Достъпът до имота е по път с настилка. Търсенето на подобен род имоти в района е задоволително.

II.5.4. Условия на обитаване:

Табл. 1

No	Състояние на параметрите на недвижимия имот / показатели /	отличен	много добър	добър	задово-лителен	лошо
1.	Населено място			*		
2.	Инфраструктура			*		
3.	Район на обекта			*		
4.	Екологична обстановка	*				
5.	Общо състояние на имота			*		
6.	Пазар на недвижими имоти в района			*		
7.	Продаваемост на имота			*		
*	Оценка на имота - **комплексно**			*		

 # Приложени стандарти на стойността:

- ПАЗАРНА СТОЙНОСТ – оценената сума, срещу която към датата на оценката, обекта/актива трябва 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

 # Използван метод за оценка на Активи.

Изборът на метода за оценка на Активите е съобразен с постигането на основната цел на експертната оценка - определяне на най-вероятна и справедлива пазарна стойност на обекта с цел неговата продажба.

Оценяваният обект е продаваем и най-подходящ за оценяването му е посоченият по-долу метод, отговарящ на действащите в момента стандарти за бизнес-оценяване. За оценка на недвижимия имот се прилагат следния подход :

- пзарен (сравнителен) метод - при този метод експертно се извършват корекции на чистата стойност на активите в зависимост от външните (икономически) условия. Той се основава на доброто проучване на пазарните условия в конкретния район на обекта или подобни, сравними райони в даденото населено място . На база сравняване на регистрираната информация за извършени продажби на имоти, които по основните си параметри са идентични или сходни с оценявания обект, се определя експертно корекционен коефициент (Кк) с който се увеличава или намалява (коригира)

чистата стойност на недвижимият имот в зависимост от факторите посочени в табл.1

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ .

III.1.Характеристика на оценявания имот :

Обектът представлява 728,00 кв.м. незастроен урегулиран поземлен имот предназначен за ниско застрояване до 10 м., находящ се в източната част на града.

III.2 Метод на сравнението:

Оценката на терена е извършена по Сравнителен метод на основание данни от личния архив на оценителя за стойност на продадени имоти с подобни технически характеристики и в близки до оценявания район.Използвани са данни за цени на аналогични земи от посреднически агенции за недвижими имоти.

Табл. 2

Стойност на земята

No по ред	ОЦЕНЯВАН ИМОТ	Площ	КОРИГИРАНА ПАЗАРНА ЦЕНА НА 1 кв.м.	ПАЗАРНА СТ-СТ	КОРЕКЦИОНЕН КОЕФИЦИЕНТ ПОРАДИ ПЛЪТНОСТ НА ЗАСТРОЯВАНЕ	КОРЕКЦИОНЕН КОЕФИЦИЕНТ ПОДОБРЕНИЯ	ПАЗАРНА СТ-СТ
		кв.м.	евро	евро			евро
1	УПИ с идн. № 12961.422.888 - гр. Вършец	728,00	22	15 965	1,00	1,00	15 965

№	Вид на имота	Площ кв.м.	Цена €	Цена €/кв.м.	Кк площ	Кк местопол.	Кк тежести	Кк оферта стойност	Коригирана стойност €
1	Аналог 1	794,00	28 000	35	1,00	0,90	1,00	0,90	22680
	Източник:	https://www.imot.bg/obiava-1r175317425883409-prodava-parcel-oblast-montana-gr-varshets-za-							
2	Аналог 1	1 500,00	30 000	20	1,05	0,90	1,00	0,90	25515
	Източник:	https://www.imot.bg/obiava-1r176053512311414-prodava-parcel-oblast-montana-gr-varshets							
3	Аналог 1	369,00	14 000	38	0,90	0,90	1,00	0,90	10206
	Източник:	https://www.imot.bg/obiava-1r166740419024508-prodava-parcel-oblast-montana-gr-varshets-ky-							
		2 663	72 000	27					58401
Коригирана пазарна цена:			22	евро/кв.м.					



imot.bg

Продава ПАРЦЕЛ

28 000 €
54 763.24 лв.
Не се начислява ДДС
(35.26 €, 68.96 лв./кв.м)

Местоположение:
Местоположение: област Монтана
Район: гр. Вършец
Под район: за Залата

Данни:
Квадратура: 794 кв.м
Регулация: ДА

Допълнителна информация:
Продава се парцел в регулация от 794 кв.м. до Спортната зала и ресата.

Особености:
За жил.строителство

Продавач:
Тел.: 0888748875
http://: dds05.imot.bg

imot.bg

Продава ПАРЦЕЛ

30 000 €
58 674.90 лв.
Не се начислява ДДС
(20 €, 39.12 лв./кв.м)

Местоположение:
Местоположение: област Монтана
Район: гр. Вършец

Данни:
Квадратура: 1500 кв.м
Регулация: ДА
Ток: ДА
Вода: ДА

Допълнителна информация:
[illegible] парцел в [illegible] с площ 775 кв./м. с [illegible] на улица с ток и вода. подходящ за къща.

За повече информация цитирайте следният код: 44567

Особености:
Вила, За пром.строителство, Обезщетение

Продавач:
Тел.: 0885235652
http://: imotiregion.imot.bg
Този имот се предлага само на частни лица

Име за контакти:
Имоти РЕГИОН
Личен телефон:
0883217220
e-mail:
imotiregion@gmail.com

imot.bg

Продава ПАРЦЕЛ

14 000 €
Не се начислява ДДС
(37,94 €/кв.м)

Местоположение:
Местоположение: област Монтана
Район: гр. Вършец
Под район: кв. Васил Левски

Данни:
Квадратура: 369 кв.м
Регулация: ДА
Ток: ДА
Вода: ДА

Допълнителна информация:
Продавам парцел в регулация от 369 кв. м. в квартал Васил Левски.

Особености:
За жил.строителство

Продавач:
Тел.: 0888748875
http://: dds05.imot.bg

Стойност на имота – 15 970 евро

IV. ПРОТОКОЛ - резултат от оценката:

От приложения метод на оценяване, пазарната стойност на недвижимия имот – ПИ с идн. No 12961.422.888 - гр. Вършец , се определя на :

15 970 евро
/ Петнадесет хиляди деветстотин и седемдесет евро /

Внимание! Този доклад е собственост на Община Вършец и е предназначен само за служебно ползване. Същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност.Доклада или част от него не могат да бъдат копирани и ползвани за каквито и да е цели без писменото разрешение на собственика и оценителя.

Изведената стойност е без ДДС!

20.10.2026 г.
гр. Враца

НЕЗАВИСИМ ЕКСПЕРТ: Р. Тарльовски
СЕРТИФИКАТ No: 100101736/ 20.09.2010 г.
КНОБ – София

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр.
Р:

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

С ЦЕЛ УСТАНОВЯВАНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Урегулиран поземлен имот
ПИ с идн. No 12961.422.889

гр. Вършец, община Вършец, обл. Монтана

ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА
ОБЩИНА ВЪРШЕЦ

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТНА : **11 780 евро**

Експертизата и оценката визират определянето на пазарната стойност на **недвижим имот – ПИ с идн. No 12961.422.889, гр. Вършец, община Вършец, обл. Монтана , собственост на Община Вършец с цел – продажба на имота.**

Оценката и писмения доклад са изготвени в съответствие изискванията на: **Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.; Закон за независимите оценители; Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконови нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);**

При изготвяне на оценката е използван метода на сравнението, както и база данни, събрани и обработени от Оценителя при оценителската му дейност.

Пазарната стойност към **датата на оценката – 20.10.2026 г.** се

определя на: **11 780 евро**
/ Единадесет хиляди седемстотин и осемдесет евро /

Валидност на оценката - 6 месеца от датата на оценката.

Лицензираният оценител не е в трудово-правни отношения с **възложителя на оценката - Община Вършец**. Същият е изготвил една обективна пазарна оценка, отговаряща на състоянието и условията за района. **За изложеното в Доклада, Оценителят носи отговорност, която декларира с подписа си, като автор на експертната оценка.**

НЕЗАВИСИМ ЕКСПЕРТ: Р. Тарльовски
СЕРТИФИКАТ No: 100101736/ 20.09.2010 г.
КНОБ – София



С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

I. Общи данни на заданието.

I. 1. Възложител на оценката.

I.2. Предмет на оценката.

I.3. Цел на оценката.

I.4. Дата на изготвяне на оценката и период на валидност.

II. Общи данни за недвижимия имот.

II.1. Местонахождение.

II.2. Начин на придобиване /собственост/.

II.3. Предназначение на имота.

II.4. Площ на имота

II.5. Данни - характеристика на района.

III. Оценка на недвижимия имот.

III.1.Характеристика на оценявания имот

III.2.Метод на сравнението

IV. Протокол

Приложения : - акт за общинска собственост
- скица

Е К С П Е Р Т Н А О Ц Е Н К А

I. ОБЩИ ДАННИ НА ЗАДАНИЕТО.

I.1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА:
- Община Вършец - гр. Вършец

I.2. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА:
- ПИ с идн. No 12961.422.889, гр. Вършец, собственост на Община Вършец.

I.3. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:
- Настоящата оценка се изготвя с цел продажба на имота

I.4. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:
- Ефективна дата на оценката - 20.10.2026 г.
- Валидност на оценката - 6 (шест) месеца след датата на оценката

II. ОБЩИ ДАННИ ЗА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ.

II.1. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:
- ПИ с идн. No 12961.422.889, гр. Вършец

II.2. НАЧИН НА ПРИДОБИВАНЕ:
- акт за общинска собственост No 1166/08.10.2026 год.

II.3. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ИМОТА:
- за ниско застрояване до 10 м.

II.4. ПЛОЩ НА ИМОТА:
- 537,00 кв.м.

II.5. ДАННИ - ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА
/ в който попада имота /.

- Инфраструктура:
  - водопровод - изграден
  - канализация - изградена
  - електрификация - изградена
  - топлофикация - не изградена
  - улична мрежа - изградена
  - вертикална планировка - изградена
  - транспортна достъпност - осигурена

Районът на имота се характеризира с ниска плътност на застрояването. Застроен е основно с жилищни и второстепенни постройки - ниско и средноетажни жилищни сгради, отделни къщи с дворни места. Вида на строителството е по класически монолитен способ. Има добра транспортна достъпност. Достъпът до имота е по път с настилка. Търсенето на подобен род имоти в района е задоволително.

II.5.4. Условия на обитаване:

Табл. 1

No	Състояние на параметрите на недвижимия имот / показатели /	отличен	много добър	добър	задово-лителен	лошо
1.	Населено място			*		
2.	Инфраструктура			*		
3.	Район на обекта			*		
4.	Екологична обстановка	*				
5.	Общо състояние на имота			*		
6.	Пазар на недвижими имоти в района			*		
7.	Продаваемост на имота			*		
*	Оценка на имота - **комплексно**			*		

 # Приложени стандарти на стойността:

- ПАЗАРНА СТОЙНОСТ – оценената сума, срещу която към датата на оценката, обекта/актива трябва 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

 # Използван метод за оценка на Активи.

Изборът на метода за оценка на Активите е съобразен с постигането на основната цел на експертната оценка - определяне на най-вероятна и справедлива пазарна стойност на обекта с цел неговата продажба.

Оценяваният обект е продаваем и най-подходящ за оценяването му е посоченият по-долу метод, отговарящ на действащите в момента стандарти за бизнес-оценяване. За оценка на недвижимия имот се прилагат следния подход :

- пзарен (сравнителен) метод - при този метод експертно се извършват корекции на чистата стойност на активите в зависимост от външните (икономически) условия. Той се основава на доброто проучване на пазарните условия в конкретния район на обекта или подобни, сравними райони в даденото населено място . На база сравняване на регистрираната информация за извършени продажби на имоти, които по основните си параметри са идентични или сходни с оценявания обект, се определя експертно корекционен коефициент (Кк) с който се увеличава или намалява (коригира)

чистата стойност на недвижимият имот в зависимост от факторите посочени в табл.1

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ .

III.1.Характеристика на оценявания имот :

Обектът представлява 537,00 кв.м. незастроен урегулиран поземлен имот предназначен за ниско застрояване до 10 м., находящ се в източната част на града.

III.2 Метод на сравнението:

Оценката на терена е извършена по Сравнителен метод на основание данни от личния архив на оценителя за стойност на продадени имоти с подобни технически характеристики и в близки до оценявания район.Използвани са данни за цени на аналогични земи от посреднически агенции за недвижими имоти.

Табл. 2

Стойност на земята

No по ред	ОЦЕНЯВАН ИМОТ	Площ	КОРИГИРАНА ПАЗАРНА ЦЕНА НА 1 кв.м.	ПАЗАРНА СТ-СТ	КОРЕКЦИОНЕН КОЕФИЦИЕНТ ПОРАДИ ПЛЪТНОСТ НА ЗАСТРОЯВАНЕ	КОРЕКЦИОНЕН КОЕФИЦИЕНТ ПОДОБРЕНИЯ	ПАЗАРНА СТ-СТ
		кв.м.	евро	евро			евро
1	УПИ с идн. № 12961.422.889 - гр. Вършец	537,00	22	11 777	1,00	1,00	11 777

№	Вид на имота	Площ кв.м.	Цена €	Цена €/кв.м.	Кк площ	Кк местопол.	Кк тежести	Кк оферта стойност	Коригирана стойност €
1	Аналог 1	794,00	28 000	35	1,00	0,90	1,00	0,90	22680
	Източник:	https://www.imot.bg/obiava-1r175317425883409-prodava-partsel-oblast-montana-gr-varshets-za-							
2	Аналог 1	1 500,00	30 000	20	1,05	0,90	1,00	0,90	25515
	Източник:	https://www.imot.bg/obiava-1r178053512311414-prodava-partsel-oblast-montana-gr-varshets							
3	Аналог 1	369,00	14 000	38	0,90	0,90	1,00	0,90	10206
	Източник:	https://www.imot.bg/obiava-1r166740419024508-prodava-partsel-oblast-montana-gr-varshets-ky-							
		2 663	72 000	27					58401
Коригирана пазарна цена:			22 евро/кв.м.						



imot.bg

Продава ПАРЦЕЛ

28 000 €
54 763.24 лв.
Не се начислява ДДС
(35.28 €, 68.96 лв./кв.м)

Местоположение:
Местоположение: област Монтана
Район: гр. Вършец
Под район: кв Запад

Данни:
Квадратура: 794 кв.м
Регулация: ДА

Допълнителна информация:
Продава се парцел в регулация от 794 кв.м. до Спортната зала и ресто.

Особености:
За жил.строителство

Продавач:
Тел.: 0888748875
http://: dds05.imot.bg

imot.bg

Продава ПАРЦЕЛ

30 000 €
58 674.90 лв.
Не се начислява ДДС
(20 €, 39.12 лв./кв.м)

Местоположение:
Местоположение: област Монтана
Район: гр. Вършец

Данни:
Квадратура: 1500 кв.м
Регулация: ДА
Ток: ДА
Вода: ДА

Допълнителна информация:
Имоти Регион предлага на Вашето внимание парцел в град Вършец,местност Красна. Имотът е с площ 775 кв./м. с лице на улица с ток и вода, подходящ за къщи.

За повече информация цитирайте следният код: 44567

Особености:
Вила, За пром.строителство, Обезщетение

Продавач:
Тел.: 0885235652
http://: imotregion.imot.bg
Този имот се предлага само на частни лица

REGION

Лице за контакти:
Имоти РЕГИОН
Телефон телефони:
0885 23 7250
e-mail:
imotregion@gmail.com

imot.bg

Продава ПАРЦЕЛ

14 000 €
Не се начислява ДДС
(37.94 €/кв.м)

Местоположение:
Местоположение: област Монтана
Район: гр. Вършец
Под район: кв. Васил Левски

Данни:
Квадратура: 369 кв.м
Регулация: ДА
Ток: ДА
Вода: ДА

Допълнителна информация:
Продавам парцел в регулация от 369 кв. м. в квартал Васил Левски.

Особености:
За жил.строителство

Продавач:
Тел.: 0888748875
http://: dds05.imot.bg

Стойност на имота – 11 780 евро

IV. ПРОТОКОЛ - резултат от оценката:

От приложения метод на оценяване, пазарната стойност на недвижимия имот – ПИ с идн. No 12961.422.889 - гр. Вършец , се определя на :

11 780 евро
/ Единадесет хиляди седемстотин и осемдесет евро /

Внимание! Този доклад е собственост на Община Вършец и е предназначен само за служебно ползване. Същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност.Доклада или част от него не могат да бъдат копирани и ползвани за каквито и да е цели без писменото разрешение на собственика и оценителя.

Изведената стойност е без ДДС!

20.10.2026 г.
гр. Враца

НЕЗАВИСИМ ЕКСПЕРТ: Р. Тарльовски
СЕРТИФИКАТ No: 100101736/ 20.09.2010 г.
КНОБ – София

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100101736 от 20.09.2010 год.
Р

Е К С П Е Р Т Н А О Ц Е Н К А

НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

С Ц Е Л У С Т А Н О В Я В А Н Е Н А С П Р А В Е Д Л И В А П А З А Р Н А С Т О Й Н О С Т

Урегулиран поземлен имот
ПИ с идн. No 12961.422.891

гр. Вършец, община Вършец, обл. Монтана

ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА
ОБЩИНА ВЪРШЕЦ

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТНА : **11 840 евро**

Експертизата и оценката визират определянето на пазарната стойност на **недвижим имот – ПИ с идн. No 12961.422.891, гр. Вършец, община Вършец, обл. Монтана , собственост на Община Вършец с цел – продажба на имота.**

Оценката и писмения доклад са изготвени в съответствие изискванията на: **Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.; Закон за независимите оценители; Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконови нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);**

При изготвяне на оценката е използван метода на сравнението, както и база данни, събрани и обработени от Оценителя при оценителската му дейност.

Пазарната стойност към **датата на оценката – 20.10.2026 г.** се

определя на: **11 840 евро**
/ Единадесет хиляди осемстотин и четиридесет евро /

Валидност на оценката - 6 месеца от датата на оценката.

Лицензираният оценител не е в трудово-правни отношения с **възложителя на оценката - Община Вършец**. Същият е изготвил една обективна пазарна оценка, отговаряща на състоянието и условията за района. **За изложеното в Доклада, Оценителят носи отговорност, която декларира с подписа си, като автор на експертната оценка.**

НЕЗАВИСИМ ЕКСПЕРТ: Р. Тарльовски
СЕРТИФИКАТ No: 100101736/ 20.09.2010 г.
КНОБ – София

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100101736 от 20.09.2010 год.
Рашо Христов Тарльовски

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

I. Общи данни на заданието.

I. 1. Възложител на оценката.

I.2. Предмет на оценката.

I.3. Цел на оценката.

I.4. Дата на изготвяне на оценката и период на валидност.

II. Общи данни за недвижимия имот.

II.1. Местонахождение.

II.2. Начин на придобиване /собственост/.

II.3. Предназначение на имота.

II.4. Площ на имота

II.5. Данни - характеристика на района.

III. Оценка на недвижимия имот.

III.1.Характеристика на оценявания имот

III.2.Метод на сравнението

IV. Протокол

Приложения : - акт за общинска собственост
- скица

Е К С П Е Р Т Н А О Ц Е Н К А

I. ОБЩИ ДАННИ НА ЗАДАНИЕТО.

I.1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА:
- Община Вършец - гр. Вършец

I.2. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА:
- ПИ с идн. No 12961.422.891, гр. Вършец, собственост на Община Вършец.

I.3. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:
- Настоящата оценка се изготвя с цел продажба на имота

I.4. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:
- Ефективна дата на оценката - 20.10.2026 г.
- Валидност на оценката - 6 (шест) месеца след датата на оценката

II. ОБЩИ ДАННИ ЗА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ.

II.1. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:
- ПИ с идн. No 12961.422.891, гр. Вършец

II.2. НАЧИН НА ПРИДОБИВАНЕ:
- акт за общинска собственост No 1168/08.10.2026 год.

II.3. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ИМОТА:
- за ниско застрояване до 10 м.

II.4. ПЛОЩ НА ИМОТА:
- 540,00 кв.м.

II.5. ДАННИ - ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА
/ в който попада имота /.

- Инфраструктура:
  - водопровод - изграден
  - канализация - изградена
  - електрификация - изградена
  - топлофикация - не изградена
  - улична мрежа - изградена
  - вертикална планировка - изградена
  - транспортна достъпност - осигурена

Районът на имота се характеризира с ниска плътност на застрояването. Застроен е основно с жилищни и второстепенни постройки - ниско и средноетажни жилищни сгради, отделни къщи с дворни места. Вида на строителството е по класически монолитен способ. Има добра транспортна достъпност. Достъпът до имота е по път с настилка. Търсенето на подобен род имоти в района е задоволително.

II.5.4. Условия на обитаване:

Табл. 1

No	Състояние на параметрите на недвижимия имот / показатели /	отличен	много добър	добър	задово-лителен	лошо
1.	Населено място			*		
2.	Инфраструктура			*		
3.	Район на обекта			*		
4.	Екологична обстановка	*				
5.	Общо състояние на имота			*		
6.	Пазар на недвижими имоти в района			*		
7.	Продаваемост на имота			*		
*	Оценка на имота - **комплексно**			*		

 # Приложени стандарти на стойността:

- ПАЗАРНА СТОЙНОСТ – оценената сума, срещу която към датата на оценката, обекта/актива трябва 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

 # Използван метод за оценка на Активи.

Изборът на метода за оценка на Активите е съобразен с постигането на основната цел на експертната оценка - определяне на най-вероятна и справедлива пазарна стойност на обекта с цел неговата продажба.

Оценяваният обект е продаваем и най-подходящ за оценяването му е посоченият по-долу метод, отговарящ на действащите в момента стандарти за бизнес-оценяване. За оценка на недвижимия имот се прилагат следния подход :

- пзарен (сравнителен) метод - при този метод експертно се извършват корекции на чистата стойност на активите в зависимост от външните (икономически) условия. Той се основава на доброто проучване на пазарните условия в конкретния район на обекта или подобни, сравними райони в даденото населено място . На база сравняване на регистрираната информация за извършени продажби на имоти, които по основните си параметри са идентични или сходни с оценявания обект, се определя експертно корекционен коефициент (Кк) с който се увеличава или намалява (коригира)

чистата стойност на недвижимият имот в зависимост от факторите посочени в табл.1

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ .

III.1.Характеристика на оценявания имот :

Обектът представлява 540,00 кв.м. незастроен урегулиран поземлен имот предназначен за ниско застрояване до 10 м., находящ се в източната част на града.

III.2 Метод на сравнението:

Оценката на терена е извършена по Сравнителен метод на основание данни от личния архив на оценителя за стойност на продадени имоти с подобни технически характеристики и в близки до оценявания район.Използвани са данни за цени на аналогични земи от посреднически агенции за недвижими имоти.

Табл. 2

Стойност на земята

No по ред	ОЦЕНЯВАН ИМОТ	Площ	КОРИГИРАНА ПАЗАРНА ЦЕНА НА 1 кв.м.	ПАЗАРНА СТ-СТ	КОРЕКЦИОНЕН КОЕФИЦИЕНТ ПОРАДИ ПЛЪТНОСТ НА ЗАСТРОЯВАНЕ	КОРЕКЦИОНЕН КОЕФИЦИЕНТ ПОДОБРЕНИЯ	ПАЗАРНА СТ-СТ
		кв.м.	евро	евро			евро
1	УПИ с идн. №12961.422.891 - гр. Вършец	540,00	22	11 842	1,00	1,00	11 842

№	Вид на имота	Площ кв.м.	Цена €	Цена €/кв.м.	Кк площ	Кк местопол.	Кк тежести	Кк оферта стойност	Коригирана стойност €
1	Аналог 1	794,00	28 000	35	1,00	0,90	1,00	0,90	22680
	Източник:	https://www.imot.bg/obiava-1r175317425883409-prodava-parcel-oblast-montana-gr-vurshets-za-							
2	Аналог 1	1 500,00	30 000	20	1,05	0,90	1,00	0,90	25515
	Източник:	https://www.imot.bg/obiava-1r176053512311414-prodava-parcel-oblast-montana-gr-vurshets							
3	Аналог 1	369,00	14 000	38	0,90	0,90	1,00	0,90	10206
	Източник:	https://www.imot.bg/obiava-1r166740419024508-prodava-parcel-oblast-montana-gr-vurshets-ky							
		2 663	72 000	27					58401
Коригирана пазарна цена:		22 евро/кв.м.							



imot.bg

Продава ПАРЦЕЛ

28 000 €
54 763.24 лв.
Не се начислява ДДС
(35.26 €, 68.96 лв./кв.м)

Местоположение:
Местоположение: област Монтана
Район: гр. Вършец
Под район: за Залата

Данни:
Квадратура: 794 кв.м
Регулация: ДА

Допълнителна информация:
Продава се парцел в регулация от 794 кв.м. до Спортната зала и ремата.

Особености:
За жил.строителство

Продавач:
Тел.: 0888748875
http://i dds05_mot.bg

imot.bg

Продава ПАРЦЕЛ

30 000 €
58 674.90 лв.
Не се начислява ДДС
(20 €, 39.13 лв./кв.м)

Местоположение:
Местоположение: област Монтана
Район: гр. Вършец

Данни:
Квадратура: 1500 кв.м
Регулация: ДА
Ток: ДА
Вода: ДА

Допълнителна информация:
Имоти Регион предлага на Вашето внимание парцел в град Вършец,местност Красна. Имотът е с площ 775 кв./м. с лице на улица с ток и вода, подходящ за къщи.

За повече информация цитирайте следният код: 44567

Особености:
Вила, За пром.строителство, Обезпечение

Продавач:
Тел.: 0885235652
http://: imotregion.imot.bg
Този имот се предлага само на частни лица

REGION

Лице за контакти:
Имоти РЕГИОН
Личен телефон:
0883217220
e-mail:
imotiregion@gmail.com

imot.bg

Продава ПАРЦЕЛ

14 000 €
Не се начислява ДДС
(37.94 €/кв.м)

Местоположение:
Местоположение: област Монтана
Район: гр. Вършец
Под район: кв. Васил Левски

Данни:
Квадратура: 369 кв.м
Регулация: ДА
Ток: ДА
Вода: ДА

Допълнителна информация:
Продавам парцел в регулация от 369 кв. м. в квартал Васил Левски.

Особености:
За жил.строителство

Продавач:
Тел.: 0888748875
http://: dds05_mot.bg

Стойност на имота – 11 840 евро

IV. ПРОТОКОЛ - резултат от оценката:

От приложения метод на оценяване, пазарната стойност на недвижимия имот – ПИ с идн. No 12961.422.891 - гр. Вършец , се определя на :

11 840 евро
/ Единадесет хиляди осемстотин и четиридесет евро /

Внимание! Този доклад е собственост на Община Вършец и е предназначен само за служебно ползване. Същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност.Доклада или част от него не могат да бъдат копирани и ползвани за каквито и да е цели без писменото разрешение на собственика и оценителя.

Изведената стойност е без ДДС!

20.10.2026 г.
гр. Враца

НЕЗАВИСИМ ЕКСПЕРТ: Р. Тарльовски
СЕРТИФИКАТ No: 100101736/ 20.09.2010 г.
КНОБ – София

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100101736 от 20.09.2010 год.
Рашо Христов Тарльовски

Е К С П Е Р Т Н А О Ц Е Н К А

НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

С Ц Е Л У С Т А Н О В Я В А Н Е Н А С П Р А В Е Д Л И В А П А З А Р Н А С Т О Й Н О С Т

Урегулиран поземлен имот
ПИ с идн. No 12961.422.890

гр. Вършец, община Вършец, обл. Монтана

ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА
ОБЩИНА ВЪРШЕЦ

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТНА : **11 840 евро**

Експертизата и оценката визират определянето на пазарната стойност на **недвижим имот – ПИ с иди. No 12961.422.890, гр. Вършец, община Вършец, обл. Монтана , собственост на Община Вършец с цел – продажба на имота.**

Оценката и писмения доклад са изготвени в съответствие изискванията на: **Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.; Закон за независимите оценители; Специфична нормативна уредба, относима към оценяването на права върху недвижими имоти в България (вкл. Конституция на РБ, ЗС, ЗДС, ЗОС, ЗУТ, ЗЗД, ЗЕ, подзаконови нормативни актове, ОУП и др. нормативни актове на общинските съвети и други);**

При изготвяне на оценката е използван метода на сравнението, както и база данни, събрани и обработени от Оценителя при оценителската му дейност.

Пазарната стойност към **датата на оценката – 20.10.2026 г.** се

определя на: **11 840 евро**
/ Единадесет хиляди осемстотин и четиридесет евро /

Валидност на оценката - 6 месеца от датата на оценката.

Лицензираният оценител не е в трудово-правни отношения с **възложителя на оценката - Община Вършец**. Същият е изготвил една обективна пазарна оценка, отговаряща на състоянието и условията за района. **За изложеното в Доклада, Оценителят носи отговорност, която декларира с подписа си, като автор на експертната оценка.**

НЕЗАВИСИМ ЕКСПЕРТ: Р. Тарльовски
СЕРТИФИКАТ No: 100101736/ 20.09.2010 г.
КНОБ – София

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100101736 от 20.09.2010 год.

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

I. Общи данни на заданието.

I. 1. Възложител на оценката.

I.2. Предмет на оценката.

I.3. Цел на оценката.

I.4. Дата на изготвяне на оценката и период на валидност.

II. Общи данни за недвижимия имот.

II.1. Местонахождение.

II.2. Начин на придобиване /собственост/.

II.3. Предназначение на имота.

II.4. Площ на имота

II.5. Данни - характеристика на района.

III. Оценка на недвижимия имот.

III.1.Характеристика на оценявания имот

III.2.Метод на сравнението

IV. Протокол

Приложения : - акт за общинска собственост
- скица

Е К С П Е Р Т Н А О Ц Е Н К А

I. ОБЩИ ДАННИ НА ЗАДАНИЕТО.

I.1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА:
- Община Вършец - гр. Вършец

I.2. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА:
- ПИ с идн. No 12961.422.890, гр. Вършец, собственост на Община Вършец.

I.3. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:
- Настоящата оценка се изготвя с цел продажба на имота

I.4. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:
- Ефективна дата на оценката - 20.10.2026 г.
- Валидност на оценката - 6 (шест) месеца след датата на оценката

II. ОБЩИ ДАННИ ЗА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ.

II.1. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:
- ПИ с идн. No 12961.422.890, гр. Вършец

II.2. НАЧИН НА ПРИДОБИВАНЕ:
- акт за общинска собственост No 1167/08.10.2026 год.

II.3. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ИМОТА:
- за ниско застрояване до 10 м.

II.4. ПЛОЩ НА ИМОТА:
- 540,00 кв.м.

II.5. ДАННИ - ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА
/ в който попада имота /.

- Инфраструктура:
  - водопровод - изграден
  - канализация - изградена
  - електрификация - изградена
  - топлофикация - не изградена
  - улична мрежа - изградена
  - вертикална планировка - изградена
  - транспортна достъпност - осигурена

Районът на имота се характеризира с ниска плътност на застрояването. Застроен е основно с жилищни и второстепенни постройки - ниско и средноетажни жилищни сгради, отделни къщи с дворни места. Вида на строителството е по класически монолитен способ. Има добра транспортна достъпност. Достъпът до имота е по път с настилка. Търсенето на подобен род имоти в района е задоволително.

II.5.4. Условия на обитаване:

Табл. 1

No	Състояние на параметрите на недвижимия имот / показатели /	отличен	много добър	добър	задово-лителен	лошо
1.	Населено място			*		
2.	Инфраструктура			*		
3.	Район на обекта			*		
4.	Екологична обстановка	*				
5.	Общо състояние на имота			*		
6.	Пазар на недвижими имоти в района			*		
7.	Продаваемост на имота			*		
*	Оценка на имота - **комплексно**			*		

 # Приложени стандарти на стойността:

- ПАЗАРНА СТОЙНОСТ – оценената сума, срещу която към датата на оценката, обекта/актива трябва 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

 # Използван метод за оценка на Активи.

Изборът на метода за оценка на Активите е съобразен с постигането на основната цел на експертната оценка - определяне на най-вероятна и справедлива пазарна стойност на обекта с цел неговата продажба.

Оценяваният обект е продаваем и най-подходящ за оценяването му е посоченият по-долу метод, отговарящ на действащите в момента стандарти за бизнес-оценяване. За оценка на недвижимия имот се прилагат следния подход :

- пзарен (сравнителен) метод - при този метод експертно се извършват корекции на чистата стойност на активите в зависимост от външните (икономически) условия. Той се основава на доброто проучване на пазарните условия в конкретния район на обекта или подобни, сравними райони в даденото населено място . На база сравняване на регистрираната информация за извършени продажби на имоти, които по основните си параметри са идентични или сходни с оценявания обект, се определя експертно корекционен коефициент (Кк) с който се увеличава или намалява (коригира)

чистата стойност на недвижимият имот в зависимост от факторите посочени в табл.1

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ .

III.1.Характеристика на оценявания имот :

Обектът представлява 540,00 кв.м. незастроен урегулиран поземлен имот предназначен за ниско застрояване до 10 м., находящ се в източната част на града.

III.2 Метод на сравнението:

Оценката на терена е извършена по Сравнителен метод на основание данни от личния архив на оценителя за стойност на продадени имоти с подобни технически характеристики и в близки до оценявания район.Използвани са данни за цени на аналогични земи от посреднически агенции за недвижими имоти.

Табл. 2

Стойност на земята

No по ред	ОЦЕНЯВАН ИМОТ	Площ	КОРИГИРАНА ПАЗАРНА ЦЕНА НА 1 кв.м.	ПАЗАРНА СТ-СТ	КОРЕКЦИОНЕН КОЕФИЦИЕНТ ПОРАДИ ПЛЪТНОСТ НА ЗАСТРОЯВАНЕ	КОРЕКЦИОНЕН КОЕФИЦИЕНТ ПОДОБРЕНИЯ	ПАЗАРНА СТ-СТ
		кв.м.	евро	евро			евро
1	УПИ с изм. №12961.422.890 - гр. Вършец	540,00	22	11 842	1,00	1,00	11 842

№	Вид на имота	Площ кв.м.	Цена €	Цена €/кв.м.	Кк площ	Кк местопол.	Кк тежести	Кк офертна стойност	Коригирана стойност €
1	Аналог 1	794,00	28 000	35	1,00	0,90	1,00	0,90	22680
	Източник:	https://www.imot.bg/obiava-1r175317425883409-prodava-partsel-oblast-montana-gr-varshets-za-							
2	Аналог 1	1 500,00	30 000	20	1,05	0,90	1,00	0,90	25515
	Източник:	https://www.imot.bg/obiava-1r176053512311414-prodava-partsel-oblast-montana-gr-varshets							
3	Аналог 1	369,00	14 000	38	0,90	0,90	1,00	0,90	10206
	Източник:	https://www.imot.bg/obiava-1r166740419024508-prodava-partsel-oblast-montana-gr-varshets-ky							
		2 663	72 000	27					58401
Коригирана пазарна цена:			22	евро/кв.м.					



Стойност на имота – 11 840 евро

IV. ПРОТОКОЛ - резултат от оценката:

От приложения метод на оценяване, пазарната стойност на недвижимия имот – ПИ с идн. No 12961.422.890 - гр. Вършец , се определя на :

11 840 евро
/ Единадесет хиляди осемстотин и четиридесет евро /

Внимание! Този доклад е собственост на Община Вършец и е предназначен само за служебно ползване. Същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност.Доклада или част от него не могат да бъдат копирани и ползвани за каквито и да е цели без писменото разрешение на собственика и оценителя.

Изведената стойност е без ДДС!

20.10.2026 г.
гр. Враца

НЕЗАВИСИМ ЕКСПЕРТ: Р. Тарльовски
СЕРТИФИКАТ No: 100101736/ 20.09.2010 г.
КНОБ – София

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100101736 от 20.09.2010 год.

ДОКЛАД

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 16119.501.239 НА УЛ. „ПЪРВА“ С. ГОРНА БЕЛА РЕЧКА, ОБЩ.ВЪРШЕЦ**

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: **ПК 3544, С. ГОРНА БЕЛА РЕЧКА, ОБЩ. ВЪРШЕЦ, ОБЛ.МОНТАНА**

СОБСТВЕНИК: **ОБЩИНА ВЪРШЕЦ**



Дата на оценката:
21.10.2026г.

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. Възложител: ОБЩИНА ВЪРШЕЦ.

2. Обект на оценка: Поземлен имот № 16119.501.239 ул. „Първа“ в с. Горна Бела Речка, общ.Вършец, област Монтана имот с площ 512 кв.м. урбанизирана територия.

4. Представени документи и източници на информация:

- акт за частна общинска собственост № 1143/07.04.2026г. на Кмета на Община Вършец, вписан акт № 5,т.2, дв.вх.р. 339/14.04.2026 на АгВп Берковица;
- скица № 15-156871/27.03.2026 г. на СГКК гр. Монтана;
- извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, оферти и реализирани сделки на имоти за района, в който се намира оценявания обект в урбанизирана територия в населените места в община Вършец и обл. Монтана;

Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена му от собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

5. Предназначение и приложение на оценката: Определяне пазарна стойност на имота към датата на оценката за нуждите на възложителя.

6. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя за стойността **- 21.10.2026г.**

7. Стандарт за стойността:

Приложени стандарти за оценяване: „Български стандарти за оценяване” от 01.06.2018 г.

Пазарна стойност: Пазарната стойност, отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/ или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства на оценявания обект/актив/. При определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободния пазар

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на земеделски земи и трайни насаждения имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел 8 на БСО т. 4, стр. 104:

- Сравнителен подход
- Приходен подход
- Разходен подход

Приложими методи при настоящата оценка:

– метод на посредственото сравнение;

8. Използвани методи за оценка:

- *Метод на сравнителната стойност;*

При определяне стойността на земята може да се изходи както от цените на сравними имоти, така и от подходящи ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчните стойности за земята се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно местните условия и отчитат местоположението и степента на развитие на имота и са определени предимно според вида и размера на строителното използване, състоянието на инженерната инфраструктура, степента на застроеност и изпълнените подобрения и др.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

1. Описание на района и имота

Имота представлява недвижим поземлен имот 16119.501.239, урбанизирана територия в с. Горна Бела Речка, общ.Вършец, находящ се на ул.”Първа”. Имота е с начин на трайно ползване по влязлата в сила кадастрална карта – жилищно застрояване, ниско застрояване до 10 м. Площ на оценявания имот съгласно

документ за собственост и Скица на СГКК Монтана – 512 кв.м. Стар идентификатор на имота УПИ I-239, кв. 3 по ЗП на с. Горна Бела Речка. Няма данни за изпълнени захранвания за електро и В и К в имота.

- Тенденции за развитие на района: добра;
- Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид; средно
- Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: средно.

Екология

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Екологичната обстановка е много добра.

2. Правен статут

Имота е собственост на Община Вършец съгласно Акт за частна общинска собственост№ 1143/07.04.2026г. на Кмета на Община Вършец, вписан акт № 5,т.2, дв.вх.р. 339/14.04.2026 на АгВп Берковица.

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Обектът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване, приложими в настоящата оценка.

- Метод на сравнителната стойност

1. Определяне стойността на земята по сравнителен метод

Оценката на земята се извършва по сравнителен метод, като се отчитат специфичните за имота фактори – зона в населеното място, транспортна достъпност, привлекателност на населеното място, степен на изграденост на инженерната инфраструктура и т.н.

Оценката на имота по метода на сравнителните продажби се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти и на другите действуващи 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 реални продажби на подобни имоти, направени през последните шест месеца и актуални оферти от Агенции за недвижими имоти. Избраните имоти са с най-близки пазарни характеристики до оценявания имот.

. Използвана е информация от сайта на imot.bg, като спрямо използваните оферти са приложени корекционни коефициенти, отчитащи характеристиката на оценявания имот.

Определяне стойността на поземлен имот по метод на посредственото сравнение

Местоположение	Вид	Площ	Стойност /евро/	Евро/кв.м.	Кор. Коеф за местоположение	Коректоеф за съответствие	Евро/кв.м.
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: 40 000 € Местоположение: област Монтана, район: с. Горна Бела речка. Данни: Площ: 2029 кв.м., , Газ, ТЕЦ Година на строителство: За пром.строителство. Допълнителна информация: Имоти Регион предлага на Вашето внимание парцел в землището на село Долна Бела Речка с площ от 2029 кв./м.Специфичното на имото е,че е с МИНЕРАЛЕН ИЗВОР.За повече информация интирайте следния код 44556 Продавач: Тел.:0885235652, http://imotiregion.imot.bg	УПИ	2029	40000	19,71	0,90	0,60	9,58
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: 30 000 € Местоположение: област Монтана, район: с. Долно Озирово. Данни: Площ: 1432 кв.м., , Газ, ТЕЦ Година на строителство: Допълнителна информация: Парцел от 1432 със стара къща в с.Долно Озирово, община Вършец, област Монтана. Целогодишен достъп по асфалтов път. Равен, парцели за ток и вода. Къщата е за основен ремонт или събаряне. Продавач: Тел.:0887980334, http://scaladi.imot.bg публикувана в 22:32 часа на 4 Октомври, 2026 год.	УПИ	1432	30000	20,95	0,80	0,70	9,39

Поземлен имот № 16119.501.239 ул. „Първа“ с. Гарня Бела Речка, общ.Вършец, област Монтана

Местоположение	Вид	Площ	Стойност /евро/	Евро/кв.м.	Кор. Коеф за местоположение	Коректоф за съответствие	Евро/кв.м.
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: 40 000 € Местоположение: област Монтана, район: с. Спанчевци, Данни: Площ: 1405 кв.м. , Газ, ТЕЦ Година на строителство: За жилищестроителство, Допълнителна информация: Ami'dor Estates има удоволствието да представи урегулиран поземлен имот с. Спанчевци, общ. Вършец, с площ 1405 кв.м, подходящ за изграждане на семейна къща или вила.Продавач: Тел.:0896741477, http://amidorestates.imot.bg публикувана в 10:11 часа на 25 Март, 2026 год.	УПИ	1405	40000	28,47	0,80	0,70	12,75
Средна стойност:							10,60
			- отбив за оферта		*15%*		*1,59 €*
			Приета стойност:				**9,00 €**

Наименование на оценявания имот	Площ на имота /кв.м./	Паз. ст-ст /€/кв.м./	К пазарен	Пазарна ст-ст в евро
Пазарна стойност на имотг с ид. 16119.501.239 ул. "Първа" в с. Горна Бела Речка с площ 512 кв.м.	512,00	9,00	0,70	3 226 €
Сравнителна стойност на засегната част от поземления имот				3 226 €
			Средна стойност евро/кв.м	*6,30 €*

Оценка на поземлен имот № 16119.501.239 с площ 512 кв.м., урбанизирана територия в с. Гарня Бела Речка, общ.Вършец, ул. „Първа“ 3266 евро.

2. Заключение за пазарна стойност

Направената оценка и проучвания на предлагането на пазара образуват ценово поле, в чиито рамки е определената крайната оценка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ към дата 21.10.2026г.

№	Приложени методи на оценка	Тегл. к-т	Претеглена стойност
1.	Сравнителен подход - метод на посредственото сравнение за имот с ид. 16119.501.239	100%	3 226 €
	Пазарна стойност	100%	**3 226 €**
		Средна стойност € / кв.м	*6,30*

Окончателно становище за пазарна стойност на поземлен имот № 16119.501.239 с площ 512 кв.м., урбанизирана територия в с. Гарня Бела Речка, общ.Вършец, ул. „Първа“
към датата на оценката: **3226 евро.**

Изведената стойност е без ДДС.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата оценка е валидна към датата на доклада 21.10.2026г. и към законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази пазарна оценка и нейната цел;
- Интервюта на Оценителите с водещи агенции – брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижими имущество, като оценителите не предоставят данни за тях поради съображения за опазване на търговска тайна и фискални причини;

Действащи БСО Част втора, раздел 8 на БСО т. 4, стр. 104:

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ

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;

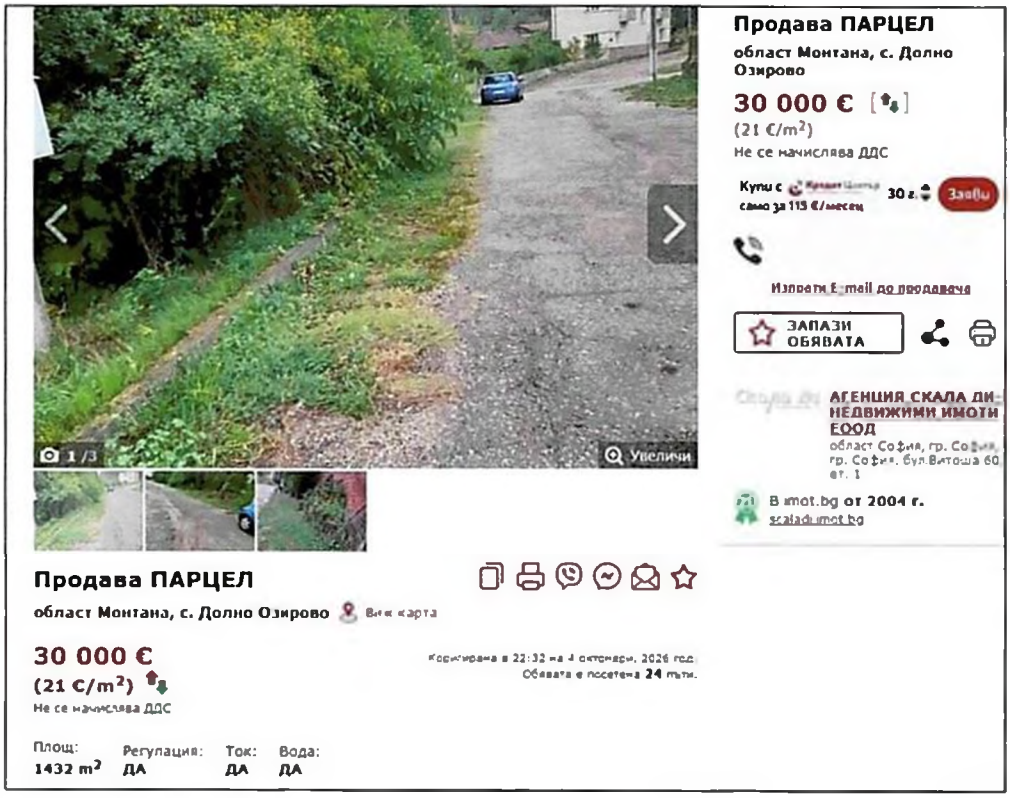
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен и друг интерес, свързан с обекта на оценката;

4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на оценката, или към възложителя на оценката.

Ръководител оценителски колектив: Радко Тарлъковски
Независим оценител Т. Антонова
Сертификат № S10100059 09.12.2010г. на ИНОС

Актуални оферти









Продава ПАРЦЕЛ

област Монтана, с. Спанчевци Виж карта

40 000 €
(28 €/m²)
Не се начислява ДДС

Публикувана в 10:11 на 25 март, 2026 год.
Обявата е посетена **1385** пъти.

Площ:	Регулация:	Ток:	Вода:
1405 m²	**ДА**	**ДА**	**ДА**

Продава ПАРЦЕЛ

област Монтана, с. Спанчевци

40 000 € [↑↓]
(28 €/m²)
Не се начислява ДДС

Купи с [illegible] само за 153 €/месец 30 г. Заяви

Изпрати E-mail до продавача

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

АМИДОР ЕСТЕЙТС
област София, гр. София, София

В imot.bg **от 2025 г.**
amidorestates.imot.bg

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТ.12961.19.56, М. "СЕЛИЩЕТО" В ЗЕМЛИЩЕТО НА ГР.ВЪРШЕЦ**

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: **ПК 3540, ГР. ВЪРШЕЦ, ОБЛ.МОНТАНА**

СОБСТВЕНИК: **ОБЩИНА ВЪРШЕЦ**



Дата на оценката:
21.10.2026г.

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. Възложител: ОБЩИНА ВЪРШЕЦ.

2. Обект на оценка: Поземлен имот с идентификатор 12961.19.56, м."Селището" в землището на в гр.Вършец, област Монтана.Имота е с начин на трайно ползване: ливада, 3 категория в землището на гр. Вършец с площ на имота 167,00 кв.м.

4. Представени документи и източници на информация:

- акт за частна общинска собственост № 1136/06.04.2026г. на Кмета на Община Вършец – вписан Акт № 198, дв.вх.рег. 332, том 1/ 14.04.2026г. на СлВп Берковица;
- скица № 15-239630/17.02.2026 г. на СГКК Монтана;
- удостоверение № 25-44697/17.02.2026 г. на СГКК Монтана;
- извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, оферти и реализирани сделки за района, в който се намира оценявания обект в землището на гр.Вършец;

Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена им от собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

5. Предназначение и приложение на оценката: Определяне пазарна стойност на имота към датата на оценката за нуждите на възложителя.

6. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителите за стойността - **21.10.2026г.**

7. Стандарт за стойността:

Приложени стандарти за оценяване: „Български стандарти за оценяване" от 01.06.2018 г.
Пазарна стойност: Пазарната стойност, отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/ или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства на оценявания обект/актив/. При определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободния пазар

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на земеделски земи и трайни насаждения имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел 8 на БСО т. 4, стр. 104:

- Нормативен подход;
- Сравнителен подход
- Приходен подход
- Разходен подход

Приложими методи при настоящата оценка:

- метод на пазарни сравнения;
- метод на капитализиране на доход от рента не се прилага, тъй като не е предоставена информация за ползване на имота и за реализирани приходи от аренда или наем.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

1. Описание на района и имота

Имота представлява недвижим поземлен имот с идентификатор 12961.19.56, м."Селището" неурбанизирана територия в землището на в гр.Вършец, област Монтана.Имота е с начин на трайно ползване: ливада, 3 категория в местност."Селището" в землището на гр. Вършец.
Площ на оценявания имот съгласно документ за собственост и Скица на СГКК Монтана – 167.00 кв.м.Имота се намира на отстояние до 1 км. до регулационните граници на гр. Вършец и граничи с път с трайна настилка. В имота няма данни за изпълнени захранвания за електро и водоснабдяване.

- Имота се оценява като земеделска земя – ливада, трета категория, без разработки и визи за предстоящо застрояване.
- Тенденции на развитите на пазарните цени на земеделски земи : към стабилизиране;
- Тенденции за развитие на района: добра;
- Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид; средно;
- Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: средно.

2. Правен статут

Имота е собственост на Община Вършец съгласно акт за частна общинска собственост № 1136/06.04.2026г. на Кмета на Община Вършец – вписан Акт № 198, дв.вх.рег. 332, том I/ 14.04.2026г. на СлВп Берковица.

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Обектът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване, приложими в настоящата оценка.

- Метод на пазарни сравнения
- Метод на капитализиране на доход от рента не се прилага, тъй като не е предоставена информация за ползване на имота и за реализирани приходи от аренда или наем

3.1 Сравнителен метод, пазарни сравнения, анализи

Стойността на засегнатата част от имота по приложения метод се определя, чрез сравняване на оценявания имот със сходни, аналогични имоти, за които е налична актуална информация. Спазени са следните условия:

- информация за оферти – продава;
- изключване на информация за продажби отклоняваща се значително от средната;
- приложени коефициенти отчитащи съответствието на откритите оферти с оценявания имот

Пазарни свидетелства за продажба на поземлени имоти в землището на гр. Вършец и землища на обл. Монтана– оферти от сайта на imot.bg:

Определяне стойността на поземлен имот по метод на посредственото сравнение

Местоположение	Вид	Площ	Стойност /евро/	Евро/кв.м.	Кор. Коеф за местоположение	Кор.коеф за съответствие	Евро/кв.м.
Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ Цена: 48 500 € Област: област Монтана, Землище: гр. Вършец, район: кв. Заножене Данни: Площ: 6 325 дка, Година на строителство: До ток, Ливада, кат. 7 Допълнителна информация: Продава се земеделска земя в местността Водопада, до Тинковите къщи. Имота и на асфалтов път, в близост до ток и вода. Продавач: Тел.:0888748875, http://dds06.imot.bg публикувана в 18:21 часа на 15 Септември, 2026 год.	ПН	6325	48500	7,67	0,70	0,80	3,01
Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ Цена: 8 000 € Област: област Монтана, Землище: с. Сумер, район: м. ДРАГАНИШКИ ДОЛ Данни: Площ: 5 дка, Година на строителство: Ливада, кат. 6 Допълнителна информация: Намира се по пътя от с.Сумер посока гр.Вършец. Много близо до главния път и достъп до имота по стар асфалтов проходим за лек автомобил път. Продавач: Тел.:0885335290, публикувана в 10:44 часа на 13 Октомври, 2026 год.	ПН	5000	8000	1,60	1,20	1,00	2,30

Местоположение	Вид	Площ	Стойност /евро/	Евро/кв.м.	Кор. Коеф за местоположение	Кор.коеф за съответствие	Евро/кв.м.
Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ Цена: 7 500 € Област: област Монтана, Землище: гр. Берковица, Данни: Площ: 3.857 дка, Година на строителство: До път, Ливада, кат. 7 Допълнителна информация: Продавам 1/2 идална част от две ливади граничещи с асфалтовия път за х.Ком, до река. Подходящо за лагер, зелено училище и др. Разполагаме и с други земеделски и урбанизирани имоти в района на гр.Берковица и околността. Телефон: 0887 98 94 29 Продавач: Тел.:0887 98 94 29, http://berkovicarealty.imot.bg публикувана в 18:58 часа на 5 Август, 2026 год.	ПН	3857	7500	1,94	1,10	1,00	2,35
Средна стойност:							2,60
				- отбив за обратно		*10%*	*0,26 €*
				Приета стойност:			**2,30 €**

Наименование на оценявания имот	Засегната площ /кв.м./	Паз. ст-ст /€/кв.м./	К корекц за граничещ с път	К за местоположение до НМ гр. Вършец	Пазарна ст-ст в евро
Пазарна стойност на имотт с ид. 12961.19.56 в м. "Селището", ливада 3 кат. в земл. на гр. Вършец	167,00	2,30	1,10	0,70	296 €
Сравнителна стойност на засегната част от поземления имот					296 €
				Средна стойност евро/кв.м	*1,77 €*

Оценка на поземлен имот № 12961.19.56., м."Селището", ливада с площ 167 кв.м. 3 категория в землището на гр.Вършец : 296 евро.

3.2 Заключение за пазарна стойност

Направената оценка и проучвания на предлагането на пазара образуват ценово поле, в чиито рамки е определената крайната оценка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ към дата 21.10.2026г.

№	Приложени методи на оценка	Тегл. к-т	Претеглена стойност
1.	Сравнителен подход - метод на посредственото сравнение за имот с ид. 12961.19.56	100%	296 €
	Пазарна стойност	100%	**296 €**
		Средна стойност € / кв.м	*1,77*

Окончателно становище за пазарна стойност на поземлен имот № 12961.19.56, ливада, трета категория в м."Селището" в землището на гр.Вършец
***към датата на оценката: 296* евро.**

Изведената стойност е без ДДС.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- **Настоящия доклад е изготвен към 21.10.2026г.**

Ограничение на отговорността:

☑ Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценявания актив 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 имота;

☑ Настоящата оценка представлява становище на независим оценител 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 независимия оценител не е задължително за възложителя;

☑ Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, за които е възложена;

☑ Настоящият Доклад за оценка на права на собственост върху недвижимо имущество /Доклада/ **не представлява съвет** и/или препоръка за придобиване или продажба на недвижимо имущество. Предназначението на Доклада е единствено да предостави независимо експертно становище относно пазарната стойност на оценявания актив към датата на оценка.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази пазарна оценка и нейната цел;
- Интервюта на Оценителите с водещи агенции – брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижими имущество, като оценителя не предоставя данни за тях поради съображения за опазване на търговска тайна и фискални причини;
- Действащи „Български стандарти за оценяване" от 01.06.2018 г и нормативна уредба за оценка на земеделски земи ;

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

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 и друг интерес, свързан с обекта на оценката;

4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на оценката, или към възложителя на оценката.

Ръководител оценителски колектив Радко Тарлъовски
Независим оценител Т. Антонова
Сертификат № S101000059 09.12.2010г. на НАОБ

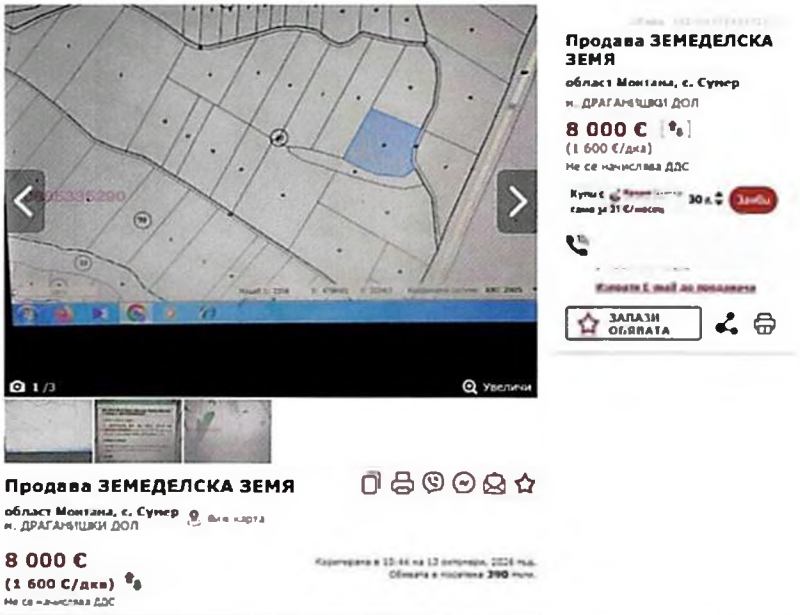


Актуални приложени оферти:



1.

2.



Описание на имота:

Намира се по пътя от с.Сумер посока гр.Вършец. Много близо до главния път и достъп до имота по стар асфалтов проходим за лек автомобил път.

ЗА КОНТАКТ: /Частно лице/

3.





Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

област Монтана, гр. Берковица Виж карта

7 500 €
(1 945 €/дка)
Не се начислява ДДС

Публикувана в 18:58 на 5 август, 2026 год.
Обявата е посетена **645** пъти.

Площ:	Начин на ползване:	Категория:
3.857 дка	**Ливада**	**7**

Описание на имота:

Продавам 1/2 идална част от две ливади граничещи с асфалтовия път за
к.Кон, до река.

Подходящо за лагер, зелено училище и др.

Разполагане и с други земеделски и урбанизирани имоти в района на
гр.Берковица и околността.

Телефон: 0887 98 94 29

Особености

До път	✓

ЗА КОНТАКТ:

Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

област Монтана, гр. Берковица

7 500 €
(1 945 €/дка)
Не се начислява ДДС

Купи с Кредит Център само за 29 €/месец 30 г. Заявка

Изпрати E-mail до продавача

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

БЕРКОВИЦА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
област Монтана, гр. Берковица, Берковица , ул.Александровска 32,бл.26

В imot.bg от 2019 г.
berkovicanedvizhimi@imot.bg

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТ.12961.34.863, М. "ГРАМАДА" В ЗЕМЛИЩЕТО НА ГР.ВЪРШЕЦ**

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: **ПК 3540, ГР. ВЪРШЕЦ, ОБЛ.МОНТАНА**

СОБСТВЕНИК: **ОБЩИНА ВЪРШЕЦ**



Дата на оценката:
21.10.2026г.

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. Възложител: ОБЩИНА ВЪРШЕЦ.

2. Обект на оценка: Поземлен имот с идентификатор 12961.34.863, м."Грамада" в землището на в гр.Вършец, област Монтана.Имота е с начин на трайно ползване: ливада, 7 категория в землището на гр. Вършец с площ на имота 2000,00 кв.м.

4. Представени документи и източници на информация:

- акт за частна общинска собственост № 1138/06.04.2026г. на Кмета на Община Вършец – вписан Акт № 200, дв.вх.рег. 334, том 1/ 14.04.2026г. на СлВп Берковица;
- скица № 15-239634/17.02.2026 г. на СГКК Монтана;
- удостоверение № 25-44699/17.02.2026 г. на СГКК Монтана;
- извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, оферти и реализирани сделки за района, в който се намира оценявания обект в землището на гр.Вършец;

Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена им от собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

5. Предназначение и приложение на оценката: Определяне пазарна стойност на имота към датата на оценката за нуждите на възложителя.

6. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителите за стойността **- 21.10.2026г.**

7. Стандарт за стойността:

Приложени стандарти за оценяване: „Български стандарти за оценяване" от 01.06.2018 г.
Пазарна стойност: Пазарната стойност, отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/ или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства на оценявания обект/актив/. При определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободния пазар

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на земеделски земи и трайни насаждения имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел 8 на БСО т. 4, стр. 104:

- Нормативен подход;
- Сравнителен подход
- Приходен подход
- Разходен подход

Приложими методи при настоящата оценка:

- метод на пазарни сравнения;
- метод на капитализиране на доход от рента не се прилага, тъй като не е предоставена информация за ползване на имота и за реализирани приходи от аренда или наем.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

1. Описание на района и имота

Имота представлява недвижим поземлен имот с идентификатор 12961.34.863, м."Грамада" неурбанизирана територия в землището на в гр.Вършец, област Монтана.Имота е с начин на трайно ползване: ливада, 7 категория в местност."Грамада" в землището на гр. Вършец.
Площ на оценявания имот съгласно документ за собственост и Скица на СГКК Монтана – 2000.00 кв.м.Имота се намира на отстояние до 1 км. до регулационните граници на гр. Вършец и граничи с път с трайна настилка. В имота няма данни за изпълнени захранвания за електро и водоснабдяване.

- Имота се оценява като земеделска земя – ливада, трета категория, без разработки и визи за предстоящо застрояване.
- Тенденции на развитите на пазарните цени на земеделски земи : към стабилизиране;
- Тенденции за развитие на района: добра;
- Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид; средно;
- Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: средно.

2. Правен статут

Имота е собственост на Община Вършец съгласно акт за частна общинска собственост № 1138/06.04.2026г. на Кмета на Община Вършец – вписан Акт № 200, дв.вх.рег. 334, том I/ 14.04.2026г. на СлВп Берковица.

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Обектът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване, приложими в настоящата оценка.

- Метод на пазарни сравнения
- Метод на капитализиране на доход от рента не се прилага, тъй като не е предоставена информация за ползване на имота и за реализирани приходи от аренда или наем

3.1 Сравнителен метод, пазарни сравнения, анализи

Стойността на засегнатата част от имота по приложения метод се определя, чрез сравняване на оценявания имот със сходни, аналогични имоти, за които е налична актуална информация. Спазени са следните условия:

- информация за оферти – продава;
- изключване на информация за продажби отклоняваща се значително от средната;
- приложени коефициенти отчитащи съответствието на откритите оферти с оценявания имот

Пазарни свидетелства за продажба на поземлени имоти в землището на гр. Вършец и землища на обл. Монтана– оферти от сайта на imot.bg:

Определяне стойността на поземлен имот по метод на посредственото сравнение

Местоположение	Вид	Площ	Стойност /евро/	Евро/кв.м.	Кор. Коеф за местоположение	Кор.коеф за съответствие	Евро/кв.м.
Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ Цена: 48 500 € Област: област Монтана, Землище: гр. Вършец, район: кв. Заножене Данни: Площ: 6.325 дка, Година на строителство: До ток, Ливада, кат. 7 Допълнителна информация: Продава се земеделска земя в местността Водината, до Тинковите къщи. Имота и на асфалтов път, в близост до ток и вода. Продавач: Тел.:0888748875, http://dds06.imot.bg публикувана в 18:21 часа на 15 Септември, 2026 год.	ПН	6325	48500	7,67	0,70	0,80	3,01
Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ Цена: 8 000 € Област: област Монтана, Землище: с. Сумер, район: м. ДРАГАНШКИ ДОЛ Данни: Площ: 5 дка, Година на строителство: Ливада, кат. 6 Допълнителна информация: Намира се по пътя от с.Сумер посока гр.Вършец. Много близо до главния път и достъп до имота по стар асфалтов проходим за лек автомобил път. Продавач: Тел.:0885335290, публикувана в 10:44 часа на 13 Октомври, 2026 год.	ПН	5000	8000	1,60	1,20	1,00	2,30

Поземлен имот с идент. № 12961.34.863, м."Грамада" в землището на гр.Вършец, област Монтана

Местоположение	Вид	Площ	Стойност /евро/	Евро/кв.м.	Кор. Коеф за местоположение	Кор.коеф за съответствие	Евро/кв.м.
Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ Цена: 7 500 € Област: област Монтана, Землище: гр. Берковица, Данни: Площ: 3.857 дка, Година на строителство: До път, Ливада, кат. 7 Допълнителна информация: Продавам 1/2 идална част от две ливади граничещи с асфалтовия път за х.Ком, до река. Подходящо за лагер, зелено училище и др. Разполагаме и с други земеделски и урбанизирани имоти в района на гр.Берковица и околността. Телефон: 0887 98 94 29 Продавач: Тел.:0887 98 94 29, http://berkovicarealty.imot.bg публикувана в 18:58 часа на 5 Август, 2026 год.	ПН	3857	7500	1.94	1.10	1.00	2.35
Средна стойност:							2.60
				- отбив за оферта	*10%*		*0.26 €*
				Приета стойност:			**2.30 €**

Наименование на оценявания имот	Засегната площ /кв.м./	Паз. ст-ст /€/кв.м./	К кореки за граничещ с път	К за местоположение до НМ гр. Вършец	Пазарна ст-ст в евро
Пазарна стойност на имотг с ид. 12961.34.863 в м. "Грамада", ливада 7 кат. в земл. на гр. Вършец	2000,00	2,30	1,10	0,65	3 289 €
Сравнителна стойност на засегната част от поземления имот					3 289 €
				Средна стойност евро/кв.м	*1,64 €*

Оценка на поземлен имот № 12961.34.863., м."Грамада", ливада с площ 2000 кв.м. 7 категория в землището на гр.Вършец : 3289 евро.

3.2 Заключение за пазарна стойност

Направената оценка и проучвания на предлагането на пазара образуват ценово поле, в чиито рамки е определената крайната оценка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ към дата 21.10.2026г.

№	Приложени методи на оценка	Тегл. к-т	Претеглена стойност
1.	Сравнителен подход - метод на посредственото сравнение за имот с ид. 12961.34.863	100%	3 289 €
	Пазарна стойност	100%	**3 289 €**
		Средна стойност € / кв.м	*1.64*

Окончателно становище за пазарна стойност на поземлен имот № 12961.34.863, ливада, седма категория в м."Грамада" в землището на гр.Вършец с площ 2000 кв.м.
***към датата на оценката: 3289* евро.**

Изведената стойност е без ДДС.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- **Настоящия доклад е изготвен към 21.10.2026г.**

Ограничение на отговорността:

☑ Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценявания актив 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 имота;

☑ Настоящата оценка представлява становище на независим оценител 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 независимия оценител не е задължително за възложителя;

☑ Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, за които е възложена;

☑ Настоящият Доклад за оценка на права на собственост върху недвижимо имущество /Доклада/ **не представлява съвет** и/или препоръка за придобиване или продажба на недвижимо имущество. Предназначението на Доклада е единствено да предостави независимо експертно становище относно пазарната стойност на оценявания актив към датата на оценка.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази пазарна оценка и нейната цел;
- Интервюта на Оценителите с водещи агенции – брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижими имущество, като оценителя не предоставя данни за тях поради съображения за опазване на търговска тайна и фискални причини;
- Действащи „Български стандарти за оценяване" от 01.06.2018 г и нормативна уредба за оценка на земеделски земи ;

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

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 и друг интерес, свързан с обекта на оценката;

4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на оценката, или към възложителя на оценката.

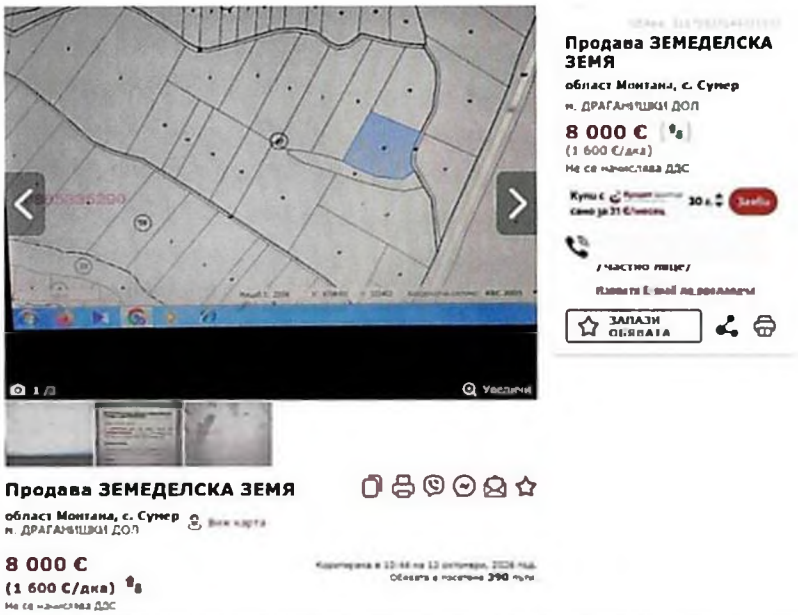
Ръководител оценителски колектив: Рашо Тарлъвски
Независим оценител Т. Антонова
Сертификат № S101000059 09.12.2010г. на ИНОБ

Актуални приложени оферти:

1.



2.



Описание на имота:

Намира се по пътя от с.Сумер посока гр.Вършец. Много близо до главния път и достъп до имота по стар асфалтов проходим за лек автомобил път.

ЗА КОНТАКТ: /Частно лице/

3.





Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

област Монтана, гр. Берковица Виж карта

7 500 €
(1 945 €/дка)
Не се начислява ДДС

Площ: **3.857 дка**
Начин на ползване: **Ливада**
Категория: **7**

Публикувана в 18:58 на 5 август, 2024 год.
Обявата е посетена **645** пъти.

Описание на имота:

Продавам 1/2 идеална част от две ливади граничещи с асфалтовия път за с.Кон, до река.

Подходящо за лагер, зелено училище и др.

Разполагаме и с други земеделски и урбанизирани имоти в района на гр.Берковица и околността.

Телефон: 0887 98 94 29

Особености

До път ✓

ЗА КОНТАКТ:

Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

област Монтана, гр. Берковица

7 500 €
(1 945 €/дка)
Не се начислява ДДС

Купи с [illegible] само за 29 €/месец 30 д. Заяви

Изпрати E-mail до продавача

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

БЕРКОВИЦА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
област Монтана, гр. Берковица, Берковица , ул.Алеко-Дроевска 32,Ет.26

В imot.bg **от 2019 г.**
berkovitsa@imot.bg

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТ.12961.37.150, М. "БОКЬОВО МЛАЧИЩЕ" В ЗЕМЛИЩЕТО НА ГР.ВЪРШЕЦ**

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: **ПК 3540, ГР. ВЪРШЕЦ, ОБЛ.МОНТАНА**

СОБСТВЕНИК: **ОБЩИНА ВЪРШЕЦ**



Дата на оценката:
21.10.2026г.

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. Възложител: ОБЩИНА ВЪРШЕЦ.

2. Обект на оценка: Поземлен имот с идентификатор 12961.37.150, м."Бокьово млачище" в землището на в гр.Вършец, област Монтана.Имота е с начин на трайно ползване: ливада, 3 категория в местност."Бокьово млачище" в землището на гр. Вършец с площ на имота 433,00 кв.м.

4. Представени документи и източници на информация:

- акт за частна общинска собственост № 1139/06.04.2026г. на Кмета на Община Вършец – вписан Акт № 1, дв.вх.рег. 335, том 2/ 14.05.2026г. на СлВп Берковица;
- скица № 15-239639/17.02.2026 г. на СГКК Монтана;
- удостоверение № 25-44702/17.02.2026 г. на СГКК Монтана;
- извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, оферти и реализирани сделки за района, в който се намира оценявания обект в землището на гр.Вършец;

Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена им от собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

5. Предназначение и приложение на оценката: Определяне пазарна стойност на имота към датата на оценката за нуждите на възложителя.

6. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителите за стойността **- 21.10.2026г.**

7. Стандарт за стойността:

Приложени стандарти за оценяване: „Български стандарти за оценяване" от 01.06.2018 г.
Пазарна стойност: Пазарната стойност, отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/ или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства на оценявания обект/актив/. При определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободния пазар

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на земеделски земи и трайни насаждения имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел 8 на БСО т. 4, стр. 104:

- Нормативен подход;
- Сравнителен подход
- Приходен подход
- Разходен подход

Приложими методи при настоящата оценка:

– метод на пазарни сравнения;

- метод на капитализиране на доход от рента не се прилага, тъй като не е предоставена информация за ползване на имота и за реализирани приходи от аренда или наем.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

1. Описание на района и имота

Имота представлява недвижим поземлен имот с идентификатор 12961.37.150, м."Бокьово млачище" неурбанизирана територия в землището на в гр.Вършец, област Монтана.Имота е с начин на трайно ползване: ливада, 3 категория в местност."Бокьово млачище" в землището на гр. Вършец.

Площ на оценявания имот съгласно документ за собственост и Скица на СГКК Монтана – 433.00 кв.м.Имота се намира на отстояние до 1 км. от път и до регулационните граници на гр. Вършец. В имота няма данни за изпълнени захранвания за електро и водоснабдяване.

- Имота се оценява като земеделска земя – ливада, трета категория, без разработки и визи за предстоящо застрояване.
- Тенденции на развитите на пазарните цени на земеделски земи : към стабилизиране;
- Тенденции за развитие на района: добра;
- Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид; средно;
- Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: средно.

2. Правен статут

Имота е собственост на Община Вършец съгласно акт за частна общинска собственост № № 1139/06.04.2026г. на Кмета на Община Вършец – вписан Акт № 1, дв.вх.рег. 335, том 2/ 14.05.2026г. на СлВп Берковица.

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Обектът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване, приложими в настоящата оценка.

- Метод на пазарни сравнения
- Метод на капитализиране на доход от рента не се прилага, тъй като не е предоставена информация за ползване на имота и за реализирани приходи от аренда или наем

3.1 Сравнителен метод, пазарни сравнения, анализи

Стойността на засегнатата част от имота по приложения метод се определя, чрез сравняване на оценявания имот със сходни, аналогични имоти, за които е налична актуална информация. Спазени са следните условия:

- информация за оферти – продава;
- изключване на информация за продажби отклоняваща се значително от средната;
- приложени коефициенти отчитащи съответствието на откритите оферти с оценявания имот

Пазарни свидетелства за продажба на поземлени имоти в землището на гр. Вършец и землища на обл. Монтана– оферти от сайта на imot.bg:

Определяне стойността на поземлен имот по метод на посредственото сравнение

Местоположение	Вид	Площ	Стойност /евро/	Евро/кв.м.	Кор. Коеф за местоположение	Кор.коеф за съответствие	Евро/кв.м.
Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ Цена: 48 500 € Област: област Монтана, Землище: гр. Вършец, район: кв. Заножене Данни: Площ: 6.325 дка, Година на строителство: До ток, Ливада, кат. 7 Допълнителна информация: Продава се земеделска земя в местността Водопада, до Тянковите къщи. Имота и на асфалтов път, в близост до ток и вода. Продавач: Тел.:0888748875, http://dds06.imot.bg публикувана в 18:21 часа на 15 Септември, 2026 год.	ПИ	6325	48500	7,67	0,70	0,80	3,01
Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ Цена: 8 000 € Област: област Монтана, Землище: с. Сумер, район: м. ДРАГАНШКИ ДОЛ Данни: Площ: 5 дка, Година на строителство: Ливада, кат. 6 Допълнителна информация: Намира се по пътя от с.Сумер посока гр.Вършец. Много близо до главния път и достъп до имота по стар асфалтов проходим за лек автомобил път. Продавач: Тел.:0885335290, публикувана в 10:44 часа на 13 Октомври, 2026 год.	ПИ	5000	8000	1,60	1,20	1,00	2,30

Поземлен имот с идент. № 12961.37.150, м."Бокьово млачище" в землището на гр.Вършец, област Монтана

Местоположение	Вид	Площ	Стойност /евро/	Евро/кв.м.	Кор. Коеф за местоположение	Корекоф за съответствие	Евро/кв.м.
Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ Цена: 7 500 € Област: област Монтана, Землище: гр. Берковица, Данни: Площ: 3.857 дка, Година на строителство: До път, Ливада, кат. 7 Допълнителна информация: Продавам 1/2 идална част от две ливади граничещи с асфалтовия път за х.Ком, до река. Подходящо за лагер, зелено училище и др. Разполагаме и с други земеделски и урбанизирани имоти в района на гр.Берковица и околността. Телефон: 0887 98 94 29 Продавач: Тел.:0887 98 94 29, http://berkovicarealty.imot.bg публикувана в 18:58 часа на 5 Август, 2026 год.	ПИ	3857	7500	1.94	1.10	1.00	2.35
Средна стойност:							2.60
			- отбив за оферта		*10%*		*0.26 €*
			Приета стойност:				**2.30 €**

Наименование на оценявания имот	Засегната площ /кв.м./	Паз. ст-ст /€/кв.м./	К корекц за НТП	К за местоположение до НМ гр. Вършец	Пазарна ст-ст в евро
Пазарна стойност на имотг с ид. 12961.37.150 в м. "Бокьово млачище", ливада 3 кат. в земл. на гр. Вършец	433.00	2.30	1.00	0.70	697 €
Сравнителна стойност на засегната част от поземления имот					697 €
				Средна стойност евро/кв.м	*1.61 €*

Оценка на поземлен имот № 12961.37.150., м."Бокьово млачище", ливада с площ 433 кв.м. 3 категория в землището на гр.Вършец : 697 евро.

3.2 Заключение за пазарна стойност

Направената оценка и проучвания на предлагането на пазара образуват ценово поле, в чиито рамки е определената крайната оценка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ към дата 21.10.2026г.

№	Приложени методи на оценка	Тегл. к-т	Претеглена стойност
1.	Сравнителен подход - метод на посредственото сравнение за имот с ид. 12961.37.150	100%	697 €
	Пазарна стойност	100%	**697 €**
		Средна стойност € / кв.м	*1.61*

Окончателно становище за пазарна стойност на поземлен имот № 12961.37.150, ливада, трета категория в м."Бокьово млачище" в землището на гр.Вършец с площ 433 кв.м. *към датата на оценката: 697* евро.

Изведената стойност е без ДДС.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- **Настоящия доклад е изготвен към 21.10.2026г.**

Ограничение на отговорността:

☑ Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценявания актив 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 имота;

☑ Настоящата оценка представлява становище на независим оценител 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 независимия оценител не е задължително за възложителя;

☑ Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, за които е възложена;

☑ Настоящият Доклад за оценка на права на собственост върху недвижимо имущество /Доклада/ **не представлява съвет** и/или препоръка за придобиване или продажба на недвижимо имущество. Предназначението на Доклада е единствено да предостави независимо експертно становище относно пазарната стойност на оценявания актив към датата на оценка.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази пазарна оценка и нейната цел;
- Интервюта на Оценителите с водещи агенции – брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижими имущество, като оценителя не предоставя данни за тях поради съображения за опазване на търговска тайна и фискални причини;
- Действащи „Български стандарти за оценяване" от 01.06.2018 г и нормативна уредба за оценка на земеделски земи ;

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ
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 и друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на оценката, или към възложителя на оценката.

Ръководител оценителски колектив: Рашо Тарлъовски
Независим оценител Т. Антонова
Сертификат № S101000059 09.12.2010г. на ИНОБ

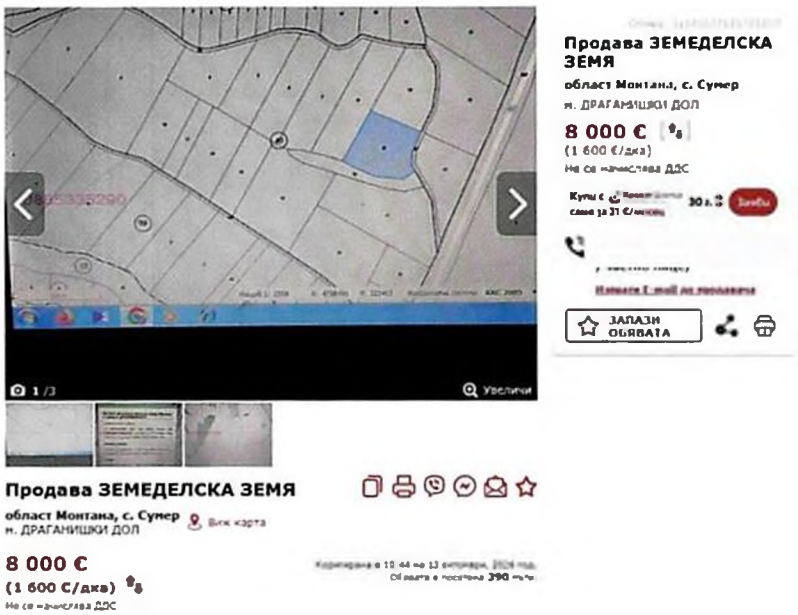


Актуални приложени оферти:

1.



2.



Описание на имота:

Намира се по пътя от с.Сумер посока гр.Вършец. Много близо до главния път и достъп до имота по стар асфалтов проходим за лек автомобил път.

ЗА КОНТАКТ: /Частно лице/

3.





Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

област Монтана, гр. Берковица Виж карта

7 500 €
(1 945 €/дка)
Не се начислява ДДС

Публикувана в 18:58 на 5 август, 2026 год.
Обявата е посетена **645** пъти.

Площ:	Начин на ползване:	Категория:
3.857 дка	**Ливада**	**7**

Описание на имота:

Продавам 1/2 идеална част от две ливади граничещи с асфалтовия път за
к.Кон, до река.

Подходящо за лагер, зелено училище и др.

Разполагам и с други земеделски и урбанизирани имоти в района на
гр.Берковица и околността.

Телефон: 0887 98 94 29

Особености

До път ✔

ЗА КОНТАКТ:

Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

област Монтана, гр. Берковица

7 500 €
(1 945 €/дка)
Не се начислява ДДС

Купи с [redacted] само за 29 €/месец 30 л. Заяви

Изпрати E-mail до продавача

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

БЕРКОВИЦА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
област Монтана, гр. Берковица, Берковица , ул.Александровска 32,бл.26

В imot.bg от 2019 г.
berkovicarealty.imot.bg

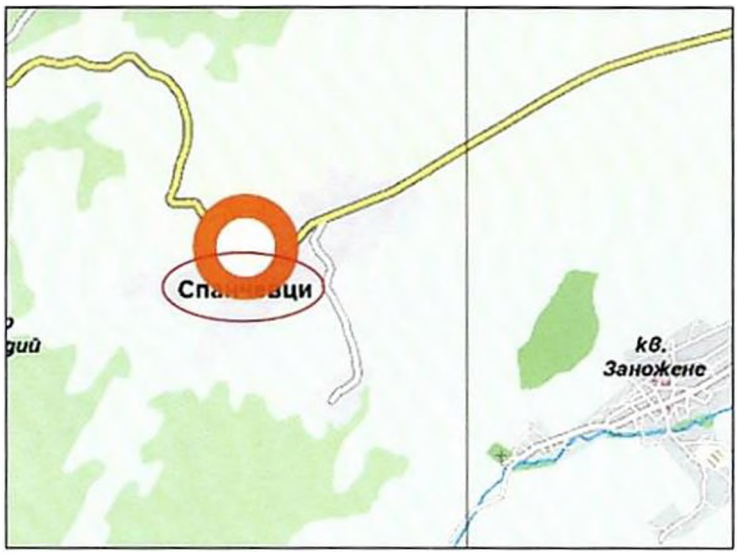
ДОКЛАД

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 68179.49.63, В ЗЕМЛИЩЕТО НА С. СПАНЧЕВЦИ, ОБЩ.ВЪРШЕЦ**

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: **ПК 3546, С. СПАНЧЕВЦИ, ОБЩ. ВЪРШЕЦ, ОБЛ.МОНТАНА**

СОБСТВЕНИК: **ОБЩИНА ВЪРШЕЦ**



Дата на оценката:
21.10.2026г.

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. Възложител: ОБЩИНА ВЪРШЕЦ.

2. Обект на оценка: Поземлен имот № 68179.49.63 в землището на с. Спанчевци общ.Вършец, област Монтана, местност „При къщата“, начин на трайно ползване нива 5 категория, площ на имота 3255 кв.м.

4. Представени документи и източници на информация:

- акт за частна общинска собственост № 1148/28.04.2026г. на Кмета на Община Вършец, вписан акт № 37,т.2, дв.вх.р. 321/04.06.2026г. на АгВп Берковица;
- скица № 15-511056/06.04.2026 г. на СГКК гр. Монтана;
- удостоверение № 25-100712/14.04.2026 г. на СГКК гр. Монтана ;
- извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, оферти и реализирани сделки за района, в който се намира оценявания обект в землищата на община Вършец и обл. Монтана;

Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена му от собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

5. Предназначение и приложение на оценката: Определяне пазарна стойност на имота към датата на оценката за нуждите на възложителя.

6. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителите за стойността **- 21.10.2026г.**

7. Стандарт за стойността:

Приложени стандарти за оценяване: „Български стандарти за оценяване” от 01.06.2018 г.

Пазарна стойност: Пазарната стойност, отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/ или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства на оценявания обект/актив/. При определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободния пазар

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на земеделски земи и трайни насаждения имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел 8 на БСО т. 4, стр. 104:

- Сравнителен подход
- Приходен подход
- Разходен подход

Приложими методи при настоящата оценка:

- метод на сравнителната стойност;

8. Използвани методи за оценка:

- *Метод на сравнителната стойност;*

При определяне стойността на земята може да се изходи както от цените на сравними имоти, така и от подходящи ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчните стойности за земята се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно местните условия и отчитат местоположението и степента на развитие на имота и са определени предимно според вида и размера на строителното използване, състоянието на инженерната инфраструктура, степента на застроеност и изпълнените подобрения и др.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

1. Описание на района и имота

Имота представлява недвижим поземлен имот 68179.49.63, неурбанизирана територия, в землището на с.Спанчевци, общ.Вършец. Имота е с начин на трайно ползване по влязлата в сила

кадастрална карта и документ за собственост – земеделска с НТП – нива 5 категория. Площ на оценявания имот съгласно документ за собственост и Скица на СГКК Монтана – 3255 кв.м.Имота се намира на отстояние над 1 км от път и до 8 км от регулационните граници на с.Спанчевци. Имота се оценява като земеделска земя с НТП – нива 5 категория. Тенденции на развитите на пазарните цени на поземлени имоти: към стабилизиране;

- Тенденции за развитие на района: добра;
- Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид; средно
- Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: средно.

Екология

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Екологичната обстановка е много добра.

3. Правен статут

Имота е собственост на Община Вършец съгласно Акт за частна общинска собственост № 1148/28.04.2026г. на Кмета на Община Вършец, вписан акт № 37,т.2, дв.вх.р. 321/04.06.2026г. на АгВп Берковица.

4. Пазарни позиции на имота

Общият инвестиционен пазар и реалното търсене в района на подобен вид обекти като цяло към момента на оценката е на средно ниво. Конкретните пазарни позиции на оценявания имот се определят като добри и се влияят от действието на следните фактори :

Силни страни:

- ✓ Оценявания имот се намира в землището на село с развит туризъм и балнеолечение;
- ✓ Перспективите за развитие на района са добри;

Слаби страни:

За имота няма информация за обработваемост;

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Обектът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване, приложими в настоящата оценка.

- Метод на сравнителната стойност
- Метод на остатъчна стойност не се прилага, тъй като не са представени проекти и разработки за развитие и застрояване в имота.

Приложена е информация от сайта на zemi.bg за обл. Монтана:

обяви "продава" в област Монтана:

общо 23 обяви "продава" страници: 1 2 >>

ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ЦЕНА евро/дка	ПОВЕЧЕ
Активна агенция за земя!	21.09.2026г.	Монтана	Берковица	Боровци	65	5	пъм/ливада	599	306.26	повече
Активна агенция за земя!	13.08.2026г.	Монтана	Берковица	Лесковец	80	9	нива	999	510.78	повече
Активна агенция за земя!	23.06.2026г.	Монтана	Берковица	Замфирово	60	4	нива	999	510.78	повече
Активна агенция за земя!	29.04.2026г.	Монтана	Монтана	Белотинци	10	3	нива	1499	766.43	повече
Активна агенция за земя!	09.03.2026г.	Монтана	Брусарци	Киселево	15	4	нива	309	157.99	повече
Активна агенция за земя!	04.12.2025г.	Монтана	Монтана	Горно Церовене	30	3	нива	1999	1 022.07	повече
частно лице	14.10.2026г.	Монтана	Лом	Замфир	0.993	5	овощна градина	2000	1 022.58	повече
инвеститор	12.06.2026г.	Монтана	Лом	Лом	20	4	нива	2400	1 227.10	повече
агенция	08.06.2026г.	Монтана	Бойчиновци	Громшин	13	2	нива	1700	869.20	повече
частно лице	04.06.2026г.	Монтана	Якимово	Якимово	7.2	10	пъм/ливада	700	357.90	повече
частно лице	03.06.2026г.	Монтана	Бойчиновци	Лехчево	40	3	нива	3000	1 533.88	повече
частно лице	21.04.2026г.	Монтана	Медковец	Расово	6	3	нива	2400	1 227.10	повече

частно лице	21.04.2026г.	Монтана	Медковец	Расово	6	3	нива	2400	1 227.10	повече
частно лице	21.04.2026г.	Монтана	Берковица	Берковица	13	8	нива	1000	511.29	повече
инвеститор	03.04.2026г.	Монтана	Вършец	Долна Бела речка	55	4	друго	620	317.00	повече
агенция	31.03.2026г.	Монтана	Монтана	Стубел	33	4	нива	1500	766.94	повече
частно лице	15.03.2026г.	Монтана	Чипровци	Горна Ковачица	5.995	5	нива	1000	511.29	повече
частно лице	17.02.2026г.	Монтана	Монтана	Сумер	5	3	нива	2000	1 022.58	повече
агенция	11.02.2026г.	Монтана	Монтана	Клисурица	34	5	нива	1370	700.47	повече
частно лице	04.02.2026г.	Монтана	Монтана	Сумер	6	3	нива	2000	1 022.58	повече
агенция	02.02.2026г.	Монтана	Бойчиновци	Владимирово	57	3	нива	2000	1 022.58	повече

1. Определяне стойността на земята по сравнителен метод

Оценката на земята се извършва по сравнителен метод, като се отчитат специфичните за имота фактори – зона в населеното място, транспортна достъпност, привлекателност на населеното място, степен на изграденост на инженерната инфраструктура и т.н.

Оценката на имота по метода на сравнителните продажби се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти и на другите действуващи 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 реални продажби на подобни имоти, направени през последните шест месеца и актуални оферти от Агенции за недвижими имоти. Избраните имоти са с най-близки пазарни характеристики до оценявания имот.

Влияние върху цената на земята оказват фактори като:

- нивото (степента) на развитие на района - средно,
- инфраструктура - път, комуникации;

Справка с оферираните подобни имоти в http://www.imot.bg и zemi.bg към датата на оценка .Оферти за продажба на имоти земеделски земи в землището на с. Спанчевци не са открити. Използвана е информация от оферти за продажба на поземлени имоти – земеделски земи - ниви в землища на обл. Монтана. Приложени са следните аналози със съответни корекции.

Пазарни свидетелства - земеделски земи - обл. Монтана

Дата на офертата	Вид имот - НТП	Землище	Площ /дка/	Категория	Цена /дка/	Коеф. на съотв. по НТП	Коеф. за местоположение	Коеф. на оферта	Коригирана стойност
17.2.2026	нива	с.Сумер	6,000	3	1 023 €	1,00	0,90	0,80	737 €
2.2.2026	нива	с.Владимирово	57,000	3	1 023 €	1,00	0,90	0,80	737 €
31.3.2026	нива	с.Стубел	33,000	4	767 €	1,00	0,90	1,00	690 €
							Средно претеглено:		**720 €**

Метод на пазарни сравнения

№	Местоположение	Начин на трайно ползване	Поземлен имот №	Категория	Площ по док. с/ност	Единична стойност/евро/	К за местополо жение	Обща стойност/евро/
1	с. Спанчевци	нива	68179.49.63	5	3,255	720 €	1,00	2 344 €
Общо:					**3,255**			**2 344 €**

Оценка на поземлен имот № 68179.49.63 в м.“При къщата“ в землището на с. Спанчевци, общ.Вършец 2344 евро.

2. Заключение за пазарна стойност

Направената оценка и проучвания на предлагането на пазара образуват ценово поле, в чиито рамки е определената крайната оценка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 21.10.2026г.

за имот с идент. 68179.49.63

Методи на оценяване	Тегловен коефициент	
Метод на пазарни сравнения	100%	2 344 €
Пазарна стойност	100%	**2 344 €**
	Средна стойност на дка	*720 €*

Окончателно становище за пазарна стойност на поземлен имот № 68179.49.63 с НТП нива 5 категория в м. „При къщата“, землище на с. Спанчевци, общ.Вършец с площ 3255 кв.м.
към датата на оценката: **2344 евро.**

Изведената стойност е без ДДС.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата оценка е валидна към датата на доклада 21.10.2026г. и към законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази пазарна оценка и нейната цел;
- Интервюта на Оценителите с водещи агенции – брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижими имущество, като оценителите не предоставят данни за тях поради съображения за опазване на търговска тайна и фискални причини;

Действащи БСО Част втора, раздел 8 на БСО т. 4, стр. 104:

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ
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 и друг интерес, свързан с обекта на оценката;

4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на оценката, или към възложителя на оценката.

Ръководител оценителски колектив: Радко Тарлъовски
Независим оценител Т. Антонова
Сертификат № S10100059 09.12.2010г. на ИНОБ



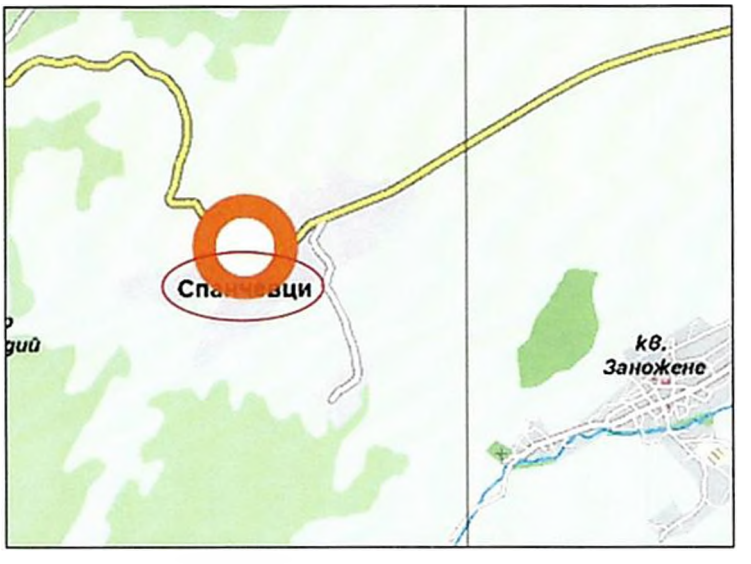
ДОКЛАД

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 68179.49.166, В ЗЕМЛИЩЕТО НА С. СПАНЧЕВЦИ, ОБЩ.ВЪРШЕЦ**

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: **ПК 3546, С. СПАНЧЕВЦИ, ОБЩ. ВЪРШЕЦ, ОБЛ.МОНТАНА**

СОБСТВЕНИК: **ОБЩИНА ВЪРШЕЦ**



Дата на оценката:
21.10.2026г.

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. Възложител: ОБЩИНА ВЪРШЕЦ.

2. Обект на оценка: Поземлен имот № 68179.49.166 в землището на с. Спанчевци общ.Вършец, област Монтана, местност „Илин Кръст“, начин на трайно ползване нива 7 категория, площ на имота 252 кв.м.

4. Представени документи и източници на информация:

- акт за частна общинска собственост № 1149/28.04.2026г. на Кмета на Община Вършец, вписан акт № 35,т.2, дв.вх.р. 32/04.06.2026г. на АгВп Берковица;
- скица № 15-511057/06.04.2026 г. на СГКК гр. Монтана;
- удостоверение № 25-100713/14.04.2026 г. на СГКК гр. Монтана ;
- извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, оферти и реализирани сделки за района, в който се намира оценявания обект в землищата на община Вършец и обл. Монтана;

Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена му от собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

5. Предназначение и приложение на оценката: Определяне пазарна стойност на имота към датата на оценката за нуждите на възложителя.

6. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителите за стойността **- 21.10.2026г.**

7. Стандарт за стойността:

Приложени стандарти за оценяване: „Български стандарти за оценяване” от 01.06.2018 г.
Пазарна стойност: Пазарната стойност, отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/ или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства на оценявания обект/актив/. При определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободния пазар

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на земеделски земи и трайни насаждения имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел 8 на БСО т. 4, стр. 104:

- Сравнителен подход
- Приходен подход
- Разходен подход

Приложими методи при настоящата оценка:

- метод на сравнителната стойност;

8. Използвани методи за оценка:

- *Метод на сравнителната стойност;*

При определяне стойността на земята може да се изходи както от цените на сравними имоти, така и от подходящи ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчните стойности за земята се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно местните условия и отчитат местоположението и степента на развитие на имота и са определени предимно според вида и размера на строителното използване, състоянието на инженерната инфраструктура, степента на застроеност и изпълнените подобрения и др.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

1. Описание на района и имота

Имота представлява недвижим поземлен имот 68179.49.166, неурбанизирана територия, в землището на с.Спанчевци, общ.Вършец. Имота е с начин на трайно ползване по влязлата в сила

кадастрална карта и документ за собственост – земеделска с НТП – нива 7 категория. Площ на оценявания имот съгласно документ за собственост и Скица на СГКК Монтана – 252 кв.м.Имота се намира на отстояние над 1 км от път и до 8 км от регулационните граници на с.Спанчевци. Имота се оценява като земеделска земя с НТП – нива 7 категория, Тенденции на развитите на пазарните цени на поземлени имоти: към стабилизиране;

- Тенденции за развитие на района: добра;
- Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид; средно
- Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: средно.

Екология

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Екологичната обстановка е много добра.

3. Правен статут

Имота е собственост на Община Вършец съгласно Акт за частна общинска собственост № 1149/28.04.2026г. на Кмета на Община Вършец, вписан акт № 35,т.2, дв.вх.р. 32/04.06.2026г. на АгВп Берковица.

4. Пазарни позиции на имота

Общият инвестиционен пазар и реалното търсене в района на подобен вид обекти като цяло към момента на оценката е на средно ниво. Конкретните пазарни позиции на оценявания имот се определят като добри и се влияят от действието на следните фактори :

Силни страни:

- ✓ Оценявания имот се намира в землището на село с развит туризъм и балнеолечение;
- ✓ Перспективите за развитие на района са добри;

Слаби страни:

За имота няма информация за обработваемост;

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Обектът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване, приложими в настоящата оценка.

- Метод на сравнителната стойност
- Метод на остатъчна стойност не се прилага, тъй като не са представени проекти и разработки за развитие и застрояване в имота.

Приложена е информация от сайта на zemi.bg за обл. Монтана:

обяви "продава" в област Монтана:

общо 23 обяви "продава" страници: 1 2 >>

ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ЦЕНА евро/дка	ПОВЕЧЕ
Активна агенция за земя!	21.09.2026г.	Монтана	Берковица	Боровци	65	5	пл/ливада	599	306.26	повече
Активна агенция за земя!	13.08.2026г.	Монтана	Берковица	Лесковец	80	9	нива	999	510.78	повече
Активна агенция за земя!	23.06.2026г.	Монтана	Берковица	Замфирово	60	4	нива	999	510.78	повече
Активна агенция за земя!	29.04.2026г.	Монтана	Монтана	Белотинци	10	3	нива	1499	766.43	повече
Активна агенция за земя!	09.03.2026г.	Монтана	Брусарци	Киселево	15	4	нива	309	157.99	повече
Активна агенция за земя!	04.12.2025г.	Монтана	Монтана	Горно Церовене	30	3	нива	1999	1 022.07	повече
частно лице	14.10.2026г.	Монтана	Лом	Замфир	0.993	5	овощна градина	2000	1 022.58	повече
инвеститор	12.06.2026г.	Монтана	Лом	Лом	20	4	нива	2400	1 227.10	повече
агенция	08.06.2026г.	Монтана	Бойчиновци	Громшин	13	2	нива	1700	869.20	повече
частно лице	04.06.2026г.	Монтана	Якимово	Якимово	7.2	10	пл/ливада	700	357.90	повече
частно лице	03.06.2026г.	Монтана	Бойчиновци	Лехчево	40	3	нива	3000	1 533.88	повече
частно лице	21.04.2026г.	Монтана	Медковец	Расово	6	3	нива	2400	1 227.10	повече

частно лице	21.04.2026г.	Монтана	Медковец	Расово	6	3	нива	2400	1 227.10	повече
частно лице	21.04.2026г.	Монтана	Берковица	Берковица	13	8	нива	1000	511.29	повече
инвеститор	03.04.2026г.	Монтана	Вършец	Долна Бела речка	55	4	друго	620	317.00	повече
агенция	31.03.2026г.	Монтана	Монтана	Стубел	33	4	нива	1500	766.94	повече
частно лице	15.03.2026г.	Монтана	Чипровци	Горна Ковачица	5.995	5	нива	1000	511.29	повече
частно лице	17.02.2026г.	Монтана	Монтана	Сумер	5	3	нива	2000	1 022.58	повече
агенция	11.02.2026г.	Монтана	Монтана	Клисурица	34	5	нива	1370	700.47	повече
частно лице	04.02.2026г.	Монтана	Монтана	Сумер	6	3	нива	2000	1 022.58	повече
агенция	02.02.2026г.	Монтана	Бойчиновци	Владимирово	57	3	нива	2000	1 022.58	повече

1. Определяне стойността на земята по сравнителен метод

Оценката на земята се извършва по сравнителен метод, като се отчитат специфичните за имота фактори – зона в населеното място, транспортна достъпност, привлекателност на населеното място, степен на изграденост на инженерната инфраструктура и т.н.

Оценката на имота по метода на сравнителните продажби се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти и на другите действуващи 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 реални продажби на подобни имоти, направени през последните шест месеца и актуални оферти от Агенции за недвижими имоти. Избраните имоти са с най-близки пазарни характеристики до оценявания имот.

Влияние върху цената на земята оказват фактори като:

- нивото (степента) на развитие на района - средно,
- инфраструктура - път, комуникации;

Справка с оферираните подобни имоти в http://www.imot.bg и zemi.bg към датата на оценка .Оферти за продажба на имоти земеделски земи в землището на с. Спанчевци не са открити. Използвана с информация от оферти за продажба на поземлени имоти – земеделски земи - ниви в землища на обл. Монтана. Приложени са следните аналози със съответни корекции.

Пазарни свидетелства - земеделски земи - обл. Монтана

Дата на офертата	Вид имот - НТП	Землище	Площ /дка/	Категория	Цена /дка/	Коеф. на съотв. по НТП	Коеф. за местоположение	Коеф. на оферта	Коригирана стойност
17.2.2026	нива	с.Сумер	6,000	3	1 023 €	1,00	0,90	0,80	737 €
2.2.2026	нива	с.Владимирово	57,000	3	1 023 €	1,00	0,90	0,80	737 €
31.3.2026	нива	с.Стубел	33,000	4	767 €	1,00	0,90	1,00	690 €
					Средно претеглено:				**720 €**

Метод на пазарни сравнения

№	Местоположение	Начин на трайно ползване	Поземлен имот №	Категория	Площ по док. с/ност	Единична стойност/евро/	К за местополо жение	Обща стойност/евро/
1	с. Спанчевци	нива	68179.49.166	7	0,252	720 €	1,00	181 €
Общо:					**0,252**			**181 €**

Оценка на поземлен имот № 68179.49.166 в м.“Илин кръст“ в землището на с. Спанчевци, общ.Вършец 181 евро.

2. Заключение за пазарна стойност

Направената оценка и проучвания на предлагането на пазара образуват ценово поле, в чиито рамки с определената крайната оценка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 21.10.2026г.

за имот с идент. 68179.49.166

Методи на оценяване	Тегловен коефициент	
Метод на пазарни сравнения	100%	181 €
Пазарна стойност	100%	**181 €**
	Средна стойност на дка	*718 €*

Окончателно становище за пазарна стойност на поземлен имот № 68179.49.166 с НТП нива 7 категория в м. „Илин кръст“, землище на с. Спанчевци, общ.Вършец с площ 252 кв.м.

към датата на оценката: **181 евро.**

Изведената стойност е без ДДС.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата оценка е валидна към датата на доклада 21.10.2026г. и към законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази пазарна оценка и нейната цел;
- Интервюта на Оценителите с водещи агенции – брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижими имущество, като оценителите не предоставят данни за тях поради съображения за опазване на търговска тайна и фискални причини;

Действащи БСО Част втора, раздел 8 на БСО т. 4, стр. 104:

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ
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 и друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на оценката, или към възложителя на оценката.

Ръководител оценителски колектив Рашо Тарлъовски
Независим оценител Т.Антонова
Сертификат: № S10100059 09.12.2010г. на НАОБ



ДОКЛАД

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 22747.38.3, В ЗЕМЛИЩЕТО НА С. ДОЛНО ОЗИРОВО, ОБЩ.ВЪРШЕЦ**

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: **ПК 3538, С. ДОЛНО ОЗИРОВО, ОБЩ. ВЪРШЕЦ, ОБЛ.МОНТАНА**

СОБСТВЕНИК: **ОБЩИНА ВЪРШЕЦ**



Дата на оценката:
21.10.2026г.

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. Възложител: ОБЩИНА ВЪРШЕЦ.

2. Обект на оценка: Поземлен имот № 22747.38.3 в землището на с. Долно Озирово общ.Вършец, област Монтана, местност „Бахчата“, начин на трайно ползване „Друг вид земеделска земя“ 7 категория, площ на имота 1876 кв.м.

4. Представени документи и източници на информация:

- акт за частна общинска собственост № 1050/28.04.2026г. на Кмета на Община Вършец, вписан акт № 36,т.2, дв.вх.р. 393/04.06.2026г. на АгВп Берковица;
- скица № 15-511058/06.04.2026 г. на СГКК гр. Монтана;
- удостоверение № 25-100714/14.04.2026 г. на СГКК гр. Монтана ;
- извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, оферти и реализирани сделки за района, в който се намира оценявания обект в землищата на община Вършец и обл. Монтана;

Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена му от собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

5. Предназначение и приложение на оценката: Определяне пазарна стойност на имота към датата на оценката за нуждите на възложителя.

6. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителите за стойността **- 21.10.2026г.**

7. Стандарт за стойността:

Приложени стандарти за оценяване: „Български стандарти за оценяване" от 01.06.2018 г.
Пазарна стойност: Пазарната стойност, отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/ или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства на оценявания обект/актив/. При определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободния пазар

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на земеделски земи и трайни насаждения имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел 8 на БСО т. 4, стр. 104:

- Сравнителен подход
- Приходен подход
- Разходен подход

Приложими методи при настоящата оценка:

- метод на сравнителната стойност;

8. Използвани методи за оценка:

- *Метод на сравнителната стойност;*

При определяне стойността на земята може да се изходи както от цените на сравними имоти, така и от подходящи ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчните стойности за земята се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно местните условия и отчитат местоположението и степента на развитие на имота и са определени предимно според вида и размера на строителното използване, състоянието на инженерната инфраструктура, степента на застроеност и изпълнените подобрения и др.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

1. Описание на района и имота

Имота представлява недвижим поземлен имот 22747.38.3, неурбанизирана територия, в землището на с.Долно Озирово, общ.Вършец. Имота е с начин на трайно ползване по влязлата в сила кадастрална

карта и документ за собственост – земеделска с НТП – друг вид земеделска земя, 7 категория. Площ на оценявания имот съгласно документ за собственост и Скица на СГКК Монтана – 1876 кв.м.Имота се намира на отстояние над 1 км от път и до 8 км от регулационните граници на с.Долно Озирово. Имота се оценява като земеделска земя с НТП – за друг вид земеделска земя, 7 категория, Не са представени документи за промяна статута на имота и проекти за бъдещо развитие.

- Тенденции на развитите на пазарните цени на поземлени имоти: към стабилизиране;
- Тенденции за развитие на района: добра;
- Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид; ограничено
- Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: ограничено.

Екология

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Екологичната обстановка е много добра.

3. Правен статут

Имота е собственост на Община Вършец съгласно Акт за частна общинска собственост № 1050/28.04.2026г. на Кмета на Община Вършец, вписан акт № 36,т.2, дв.вх.р. 393/04.06.2026г. на АгВп Берковица.

4. Пазарни позиции на имота

Общият инвестиционен пазар и реалното търсене в района на подобен вид обекти като цяло към момента на оценката е на средно ниво. Конкретните пазарни позиции на оценявания имот се определят като добри и се влияят от действието на следните фактори :

Силни страни:

- ✓ Оценявания имот се намира в землището на село;
- ✓ Перспективите за развитие на района са нормални;

Слаби страни:

Имота не е обработваема земеделска земя;

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Обектът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване, приложими в настоящата оценка.

- Метод на сравнителната стойност
- Метод на остатъчна стойност не се прилага, тъй като не са представени проекти и разработки за развитие и застрояване в имота.

Приложена с информация от сайта на zemi.bg за обл. Монтана:

обяви “продава” в област Монтана:

общо 23 обяви "продава" страници: 1 2 >>

ТИП НА ПОДАТЕЛЯ	ДАТА	ОБЛАСТ	ОБЩИНА	ЗЕМЛИЩЕ	ПЛОЩ дка	КАТ.	НТП	ЦЕНА лв/дка	ЦЕНА евро/дка	ПОВЕЧЕ
Активна агенция за земя!	21.09.2025г.	Монтана	Берковица	Боровци	65	5	п/м/ливада	599	306.26	повече
Активна агенция за земя!	13.08.2025г.	Монтана	Берковица	Лесковец	80	9	нива	999	510.78	повече
Активна агенция за земя!	23.06.2025г.	Монтана	Берковица	Замфирово	60	4	нива	999	510.78	повече
Активна агенция за земя!	29.04.2025г.	Монтана	Монтана	Белотинци	10	3	нива	1499	766.43	повече
Активна агенция за земя!	09.03.2026г.	Монтана	Брусарци	Киселево	15	4	нива	309	157.99	повече
Активна агенция за земя!	04.12.2025г.	Монтана	Монтана	Горно Церовене	30	3	нива	1999	1 022.07	повече
частно лице	14.10.2025г.	Монтана	Лом	Замфир	0.993	5	овощна градина	2000	1 022.58	повече
инвеститор	12.06.2025г.	Монтана	Лом	Лом	20	4	нива	2400	1 227.10	повече
агенция	08.06.2025г.	Монтана	Бойчиновци	Громшин	13	2	нива	1700	869.20	повече
частно лице	04.06.2025г.	Монтана	Якимово	Якимово	7.2	10	п/м/ливада	700	357.90	повече
частно лице	03.06.2025г.	Монтана	Бойчиновци	Лехчево	40	3	нива	3000	1 533.88	повече
частно лице	21.04.2025г.	Монтана	Медковец	Расово	6	3	нива	2400	1 227.10	повече
частно лице	21.04.2025г.	Монтана	Медковец	Расово	6	3	нива	2400	1 227.10	повече
частно лице	21.04.2025г.	Монтана	Берковица	Берковица	13	8	нива	1000	511.29	повече
инвеститор	03.04.2026г.	Монтана	Вършец	Долна Бела речка	55	4	друго	620	317.00	повече
агенция	31.03.2025г.	Монтана	Монтана	Стубел	33	4	нива	1500	766.94	повече
частно лице	15.03.2026г.	Монтана	Чипровци	Горна Ковачица	5.995	5	нива	1000	511.29	повече
частно лице	17.02.2026г.	Монтана	Монтана	Сумер	5	3	нива	2000	1 022.58	повече
агенция	11.02.2026г.	Монтана	Монтана	Клисурица	34	5	нива	1370	700.47	повече
частно лице	04.02.2026г.	Монтана	Монтана	Сумер	6	3	нива	2000	1 022.58	повече
агенция	02.02.2026г.	Монтана	Бойчиновци	Владимирово	57	3	нива	2000	1 022.58	повече

1. Определяне стойността на земята по сравнителен метод

Оценката на земята се извършва по сравнителен метод, като се отчитат специфичните за имота фактори – зона в населеното място, транспортна достъпност, привлекателност на населеното място, степен на изграденост на инженерната инфраструктура и т.н.

Оценката на имота по метода на сравнителните продажби се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти и на другите действуващи 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 реални продажби на подобни имоти, направени през последните шест месеца и актуални оферти от Агенции за недвижими имоти. Избраните имоти са с най-близки пазарни характеристики до оценявания имот.

Влияние върху цената на земята оказват фактори като:

- нивото (степента) на развитие на района - средно,
- инфраструктура - път, комуникации;

Справка с оферираните подобни имоти в http://www.imot.bg и zemi.bg към датата на оценка .Оферти за продажба на имоти в землището на с. Долно Озирово не са открити. Използвана е информация от оферти за продажба на поземлени имоти – земеделски земи в землища на обл. Монтана. Приложени са следните аналози със съответни корекции

Пазарни свидетелства - земеделски земи - обл. Монтана

№	Дата на офертата	Вид имот - НТП	Землище	Площ /дка/	Категория	Цена /дка/	Коеф. на съотв. по НТП	Коеф. за местоположение	Коеф. на оферта	Коригирана стойност
1	3.4.2026	друго	Долна Бела Речка	55,000	4	317 €	1,00	1,20	1,00	380 €
2	21.9.2026	п/м/ливада	с.Боровци	65,000	5	306 €	1,00	1,20	1,00	367 €
3	4.9.2026	п/м/ливада	с.Якимово	7,200	10	358 €	1,00	1,20	1,00	430 €
								Средно претеглено:		390 €

Метод на пазарни сравнения

№	Местоположение	Начин на трайно ползване	Поземлен имот №	Категория	Площ по док. с/ност	Единична стойност/евро/	К за местоположение	Обща стойност/евро/
1	с. Долно Озирово	друг вид земеделска земя	22747.38.3	7	1.876	390 €	1,15	841 €
Общо:					**1.876**			**841 €**

Оценка на поземлен имот № 22747.38.3 в м.“Бахчата“ в землището на с. Долно Озирово, общ.Вършец 841 евро.

2. Заключение за пазарна стойност

Направената оценка и проучвания на предлагането на пазара образуват ценово поле, в чиито рамки е определената крайната оценка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 21.10.2026г.

за имот с идент. 22747.38.3

Методи на оценяване	Тегловен коефициент	
Метод на пазарни сравнения	100%	841 €
Пазарна стойност	100%	**841 €**
	Средна стойност на дка	*448 €*

Окончателно становище за пазарна стойност на поземлен имот № 22747.38.3 с НТП – за друг вид земеделска земя 7 категория в м. „Бахчата“, землище на с. Долно Озирово, общ.Вършец с площ 1876 кв.м.

към датата на оценката: **841 евро.**

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата оценка е валидна към датата на доклада 21.10.2026г. и към законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази пазарна оценка и нейната цел;
- Интервюта на Оценителите с водещи агенции – брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижими имущество, като оценителите не предоставят данни за тях поради съображения за опазване на търговска тайна и фискални причини;

Действащи БСО Част втора, раздел 8 на БСО т. 4, стр. 104:

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ

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 и друг интерес, свързан с обекта на оценката;

4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на оценката, или към възложителя на оценката.

Ръководител оценителски колектив: Ралю Тарлъовски
Независим оценител Т.Антонова
Сертификат № 8101000059 09.12.2010г. на НАОБ



ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТ.12961.19.791, М. "СЕЛИЩЕТО" В ЗЕМЛИЩЕТО НА ГР.ВЪРШЕЦ**

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: **ПК 3540, ГР. ВЪРШЕЦ, ОБЛ.МОНТАНА**

СОБСТВЕНИК: **ОБЩИНА ВЪРШЕЦ**



Дата на оценката:
21.10.2026г.

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. Възложител: ОБЩИНА ВЪРШЕЦ.

2. Обект на оценка: Поземлен имот с идентификатор 12961.19.791, м."Селището" в землището на в гр.Вършец, област Монтана.Имота е с начин на трайно ползване: ливада, 3 категория в землището на гр. Вършец с площ на имота 218,00 кв.м.

4. Представени документи и източници на информация:

- акт за частна общинска собственост № 1151/28.04.2026г. на Кмета на Община Вършец – вписан Акт № 57, дв.вх.рег. 394, том 2/ 14.05.2026г. на СлВп Берковица;
- скица № 15-511051/06.42.2026 г. на СГКК Монтана;
- удостоверение № 25-100708/14.04.2026 г. на СГКК Монтана;
- извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, оферти и реализирани сделки за района, в който се намира оценявания обект в землището на гр.Вършец;

Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена им от собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

5. Предназначение и приложение на оценката: Определяне пазарна стойност на имота към датата на оценката за нуждите на възложителя.

6. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителите за стойността **- 21.10.2026г.**

7. Стандарт за стойността:

Приложени стандарти за оценяване: „Български стандарти за оценяване" от 01.06.2018 г.
Пазарна стойност: Пазарната стойност, отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/ или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства на оценявания обект/актив/. При определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободния пазар

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на земеделски земи и трайни насаждения имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел 8 на БСО т. 4, стр. 104:

- Нормативен подход;
- Сравнителен подход
- Приходен подход
- Разходен подход

Приложими методи при настоящата оценка:

- метод на пазарни сравнения;
- метод на капитализиране на доход от рента не се прилага, тъй като не е предоставена информация за ползване на имота и за реализирани приходи от аренда или наем.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

1. Описание на района и имота

Имота представлява недвижим поземлен имот с идентификатор 12961.19.791, м."Селището" неурбанизирана територия в землището на в гр.Вършец, област Монтана.Имота е с начин на трайно ползване: ливада, 3 категория в местност."Селището" в землището на гр. Вършец.
Площ на оценявания имот съгласно документ за собственост и Скица на СГКК Монтана – 218.00 кв.м.Имота се намира на отстояние до 1 км. до регулационните граници на гр. Вършец и граничи с път с трайна настилка. В имота няма данни за изпълнени захранвания за електро и водоснабдяване.

- Имота се оценява като земеделска земя – ливада, трета категория, без разработки и визи за предстоящо застрояване.
- Тенденции на развитите на пазарните цени на земеделски земи : към стабилизиране;
- Тенденции за развитие на района: добра;
- Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид; средно;
- Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: средно.

2. Правен статут

Имота е собственост на Община Вършец съгласно акт за частна общинска собственост № 1151/28.04.2026г. на Кмета на Община Вършец – вписан Акт № 57, дв.вх.рег. 394, том 2/ 14.05.2026г. на СлВп Берковица

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Обектът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване, приложими в настоящата оценка.

- Метод на пазарни сравнения
- Метод на капитализиране на доход от рента не се прилага, тъй като не е предоставена информация за ползване на имота и за реализирани приходи от аренда или наем

3.1 Сравнителен метод, пазарни сравнения, анализи

Стойността на засегнатата част от имота по приложения метод се определя, чрез сравняване на оценявания имот със сходни, аналогични имоти, за които е налична актуална информация. Спазени са следните условия:

- информация за оферти – продава;
- изключване на информация за продажби отклоняваща се значително от средната;
- приложени коефициенти отчитащи съответствието на откритите оферти с оценявания имот

Пазарни свидетелства за продажба на поземлени имоти ливади в землището на гр. Вършец и землища на обл. Монтана– оферти от сайта на imot.bg:

Определяне стойността на поземлен имот по метод на посредственото сравнение

Местоположение	Вид	Площ	Стойност /евро/	Евро/кв.м.	Кор. Коеф за местоположение	Кор.коеф за съответствие	Евро/кв.м.
Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ Цена: 48 500 € Област: област Монтана, Землище: гр. Вършец, район: кв. Заножене Данни: Площ: 6.325 дка, Година на строителство: До ток, Ливада, кат. 7 Допълнителна информация: Продава се земеделска земя в местността Водопада, до Тянковите къщи. Имота и на асфалтов път, в близост до ток и вода. Продавач: Тел.:0888748875, http://dds06.imot.bg публикувана в 18:21 часа на 15 Септември, 2026 год.	ПН	6325	48500	7,67	0,70	0,80	3,01
Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ Цена: 8 000 € Област: област Монтана, Землище: с. Сумер, район: м. ДРАГАНИШКИ ДОЛ Данни: Площ: 5 дка, Година на строителство: Ливада, кат. 6 Допълнителна информация: Намира се по пътя от с.Сумер посока гр.Вършец. Много близо до главния път и достъп до имота по стар асфалтов проходим за лек автомобил път. Продавач: Тел.:0885335290, публикувана в 10:44 часа на 13 Октомври, 2026 год.	ПН	5000	8000	1,60	1,20	1,00	2,30

Поземлен имот с идент. № 12961.19.791, м."Селището" в землището на гр.Вършец, област Монтана

Местоположение	Вид	Площ	Стойност /евро/	Евро/кв.м.	Кор. Коеф за местоположение	Кор.коеф за съответствие	Евро/кв.м.
Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ Цена: 7 500 € Област: област Монтана, Землище: гр. Берковица, Данни: Площ: 3.857 дка, Година на строителство: До път, Ливада, кат. 7 Допълнителна информация: Продавам 1/2 идална част от две ливади граничещи с асфалтовия път за х.Ком, до река. Подходящо за лагер, зелено училище и др. Разполагаме и с други земеделски и урбанизирани имоти в района на гр.Берковица и околността. Телефон: 0887 98 94 29 Продавач: Тел.:0887 98 94 29, http://berkovicarealty.imot.bg публикувана в 18:58 часа на 5 Август, 2026 год.	ПН	3857	7500	1,94	1,10	1,00	2,35
Средна стойност:							2,60
			- отбив за оферта		*10%*		*0,26 €*
			Приета стойност:				**2,30 €**

Наименование на оценявания имот	Засегната площ /кв.м./	Паз. ст-ст /€/кв.м./	К кореки за граничещ с път	К за местоположение до НМ гр. Вършец	Пазарна ст-ст в евро
Пазарна стойност на имотт с ид. 12961.19.791 в м. "Селището", ливада 3 кат. в земл. на гр. Вършец	218,00	2,30	1,10	0,70	386 €
Сравнителна стойност на засегната част от поземления имот					386 €
				Средна стойност евро/кв.м	*1,77 €*

Оценка на поземлен имот № 12961.19.791., м."Селището", ливада с площ 218 кв.м. 3 категория в землището на гр.Вършец: 386 евро.

3.2 Заключение за пазарна стойност

Направената оценка и проучвания на предлагането на пазара образуват ценово поле, в чиито рамки е определената крайната оценка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ към дата 21.10.2026г.

№	Приложени методи на оценка	Тегл. к-т	Претеглена стойност
1.	Сравнителен подход - метод на посредственото сравнение за имот с ид. 12961.19.791	100%	386 €
	Пазарна стойност	100%	**386 €**
		Средна стойност € / кв.м	*1,77*

Окончателно становище за пазарна стойност на поземлен имот № 12961.19.791, ливада, трета категория в м."Селището" в землището на гр.Вършец с площ 218 кв.м.
***към датата на оценката: 386* евро.**

Изведената стойност е без ДДС.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- **Настоящия доклад е изготвен към 21.10.2026г.**

Ограничение на отговорността:

☑ Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценявания актив 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 имота;

☑ Настоящата оценка представлява становище на независим оценител 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 независимия оценител не е задължително за възложителя;

☑ Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, за които е възложена;

☑ Настоящият Доклад за оценка на права на собственост върху недвижимо имущество /Доклада/ **не представлява съвет** и/или препоръка за придобиване или продажба на недвижимо имущество. Предназначението на Доклада е единствено да предостави независимо експертно становище относно пазарната стойност на оценявания актив към датата на оценка.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази пазарна оценка и нейната цел;
- Интервюта на Оценителите с водещи агенции – брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижими имущество, като оценителя не предоставя данни за тях поради съображения за опазване на търговска тайна и фискални причини;
- Действащи „Български стандарти за оценяване" от 01.06.2018 г и нормативна уредба за оценка на земеделски земи ;

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

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 и друг интерес, свързан с обекта на оценката;

4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на оценката, или към възложителя на оценката.

Ръководител оценителски колектив Ружа Тарлъовски
Независим оценител Т.Антонова
Сертификат № S10100059 09.12.2010г. на КНОБ

Актуални приложени оферти:

1.



2.



Описание на имота:

Намира се по пътя от с.Сумер посока гр.Вършец. Много близо до главния път и достъп до имота по стар асфалтов проходим за лек автомобил път.

ЗА КОНТАКТ: /Частно лице/

3.





Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

област Монтана, гр. Берковица Виж карта

7 500 €
(1 945 €/дка)
Не се начислява ДДС

Публикувана в 18:53 на 5 август, 2026 год.
Обявата е посетена **645** пъти.

Площ:	Начин на ползване:	Категория:
3.857 дка	**Ливада**	**7**

Описание на имота:

Продавам 1/2 идална част от две ливади граничещи с асвалтовия път за м.Кон, до река

Подходящо за лагер, зелено училище и др.

Разполагаме и с други земеделски и урбанизирани имоти в района на гр.Берковица и околността.

Телефон: 0887 98 94 29

Особености

До път	✔

ЗА КОНТАКТ:

Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

област Монтана, гр. Берковица

7 500 €
(1 945 €/дка)
Не се начислява ДДС

Купи с Кредит Центъра само за 29 €/месец 30 л. Заяви

Изпрати E-mail до продавача

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

БЕРКОВИЦА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
област Монтана, гр. Берковица, Берковица , ул.Александровска 32,бл.26

В imot.bg от 2019 г.
berko.karagiv.imot.bg

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТ.12961.28.60, М. "ЧУКАТА" В ЗЕМЛИЩЕТО НА ГР.ВЪРШЕЦ**

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: **ПК 3540, ГР. ВЪРШЕЦ, ОБЛ.МОНТАНА**

СОБСТВЕНИК: **ОБЩИНА ВЪРШЕЦ**



Дата на оценката:
21.10.2026г.

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. Възложител: ОБЩИНА ВЪРШЕЦ.

2. Обект на оценка: Поземлен имот с идентификатор 12961.28.60, м."Чуката" в землището на в гр.Вършец, област Монтана.Имота е с начин на трайно ползване: лозе, 9 категория в землището на гр. Вършец с площ на имота 1644,00 кв.м.

4. Представени документи и източници на информация:

- акт за частна общинска собственост № 1137/06.04.2026г. на Кмета на Община Вършец – вписан Акт № 199, дв.вх.рег. 333, том 1/ 14.04.2026г. на СлВп Берковица;
- скица № 15-239642/17.02.2026 г. на СГКК Монтана;
- удостоверение № 25-44705/17.02.2026 г. на СГКК Монтана;
- извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, оферти и реализирани сделки за района, в който се намира оценявания обект в землището на гр.Вършец;

Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена им от собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

5. Предназначение и приложение на оценката: Определяне пазарна стойност на имота към датата на оценката за нуждите на възложителя.

6. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителите за стойността **- 21.10.2026г.**

7. Стандарт за стойността:

Приложени стандарти за оценяване: „Български стандарти за оценяване" от 01.06.2018 г.
Пазарна стойност: Пазарната стойност, отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/ или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства на оценявания обект/актив/. При определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободния пазар

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на земеделски земи и трайни насаждения имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел 8 на БСО т. 4, стр. 104:

- Нормативен подход;
- Сравнителен подход
- Приходен подход
- Разходен подход

Приложими методи при настоящата оценка:

- метод на пазарни сравнения;
- метод на капитализиране на доход от рента не се прилага, тъй като не е предоставена информация за ползване на имота и за реализирани приходи от аренда или наем.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

1. Описание на района и имота

Имота представлява недвижим поземлен имот с идентификатор 12961.28.60, м."Чуката" неурбанизирана територия в землището на в гр.Вършец, област Монтана.Имота е с начин на трайно ползване: лозе, 9 категория в местност."Чуката" в землището на гр. Вършец.

Площ на оценявания имот съгласно документ за собственост и Скица на СГКК Монтана – 1644.00 кв.м.Имота се намира на отстояние до 1 км. до регулационните граници на гр. Вършец и до 1 км до път с трайна настилка. В имота няма данни за изпълнени захранвания за електро и водоснабдяване.

- Имота се оценява като земеделска земя – лозе, девета категория.
- Тенденции на развитите на пазарните цени на земеделски земи : към стабилизиране;
- Тенденции за развитие на района: добра;
- Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид; средно;
- Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: средно.

2. Правен статут

Имота е собственост на Община Вършец съгласно акт за частна общинска собственост № 1137/06.04.2026г. на Кмета на Община Вършец – вписан Акт № 199, дв.вх.рег. 333, том I/ 14.04.2026г. на СлВп Берковица

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Обектът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване, приложими в настоящата оценка.

- Метод на пазарни сравнения
- Метод на капитализиране на доход от рента не се прилага, тъй като не е предоставена информация за ползване на имота и за реализирани приходи от аренда или наем

3.1 Сравнителен метод, пазарни сравнения, анализи

Стойността на засегнатата част от имота по приложения метод се определя, чрез сравняване на оценявания имот със сходни, аналогични имоти, за които е налична актуална информация. Спазени са следните условия:

- информация за оферти – продава;
- изключване на информация за продажби отклоняваща се значително от средната;
- приложени коефициенти отчитащи съответствието на откритите оферти с оценявания имот

Цените за продажба на лозя в област Монтана обикновено варират от около 1 000 лв. до 3 000 лв. на декар за по-отдалечени и по-малки масиви, докато по-големи или по-добре разположени площи и имоти с изградена инфраструктура достигат по-високи стойности в зависимост от конкретното землище и състоянието на насажденията. Малки лозя и селски землища: Цените започват от около 500 – 1 000 евро за малки парцели или по-стари лозови масиви. Отчетено е местоположението на имота – находящ се в землище на гр. Вършец.

Пазарни свидетелства за продажба на поземлени имоти в землището на гр. Вършец и землища на обл. Монтана– оферти от сайта на imot.bg:

Определяне стойността на поземлен имот по метод на посредственото сравнение

Местоположение	Вид	Площ	Стойност /евро/	Евро/кв.м.	Кор. Коеф за местоположение	Коригиращ коеф за съответствие	Евро/кв.м.
Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ Цена: 48 500 € Област: област Монтана, Землище: гр. Вършец, район: кв. Заножене Данни: Площ: 6.325 дка, Година на строителство: До ток, Ливада, кат. 7 Допълнителна информация: Продава се земеделска земя в местността Водопада, до Таниовите къщи. Имота и на асфалтов път, в близост до ток и вода. Продавач: Тел.:0888748875, http://dds06.imot.bg публикувана в 18:21 часа на 15 Септември, 2026 год.	ПН	6325	48500	7,67	0,70	0,60	2,25
Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ Цена: 31 000 € Област: област Монтана, Землище: с. Септемврийци, Данни: Площ: 4.3 дка, Година на строителство: До път, Лозе, кат. 3 Допълнителна информация: Земеделска земя, категория 3. Начин на трайно ползване: Лозе. Изтекъл договор за аренда (до 01.10.2026) с опция за подновяване. В непосредствена близост до асфалтов път. Продавач: Тел.:0878908534, http://keyprinciples.imot.bg публикувана в 15:26 часа на 11 Октомври, 2026 год.	ПН	4300	31000	7,21	0,80	0,50	2,31

Местоположение	Вид	Площ	Стойност /евро/	Евро/кв.м.	Кор. Коеф за местоположение	Кор.коеф за съответствие	Евро/кв.м.
Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ Цена: 1300 € Област: област Монтана, Землище: с. Сумер Данни: Имотите са два един до друг, както следва: Лозе - 631кв.м - категория 7; Ливада - 245 кв.м - категория 7. Намират се над гробищен парк в с. Сумер, в близост до път. В лозето има малка постройка. Цената е за двата имота. Начин на трайно ползване: Лозе Продавач: Тел.:0885335290 частно лице, http://imoti.info/obiava/35233576-prodava-zemedelska-zemya-oblast-montana-s-sumer публикувана в 11:26 часа на 10 септември, 2026 год.	ПН	1000	1300	1.30	1.20	1.00	1.87
Средна стойност:							2.10
			- отбив за оферта		*15%*		*0.32 €*
			Приета стойност:				**1.80 €**

Наименование на оценявания имот	Засегната площ /кв.м./	Паз. ст-ст /€/кв.м./	К корекц за състояние обработваемост	К за местоположение до НМ гр. Вършец	Пазарна ст-ст в евро
Пазарна стойност на имотг с нд. 12961.28.60 в м. "Чуката", лозе 9 кат. в земл. на гр. Вършец	1644,00	1,80	0,50	0,90	1 332 €
Сравнителна стойност на засегната част от поземления имот					1 332 €
				Средна стойност евро/кв.м	*0,81 €*

Оценка на поземлен имот № 12961.28.60., м."Чуката", лозе с площ 1644 кв.м. 9 категория в землището на гр.Вършец : 1332 евро.

3.2 Заключение за пазарна стойност

Направената оценка и проучвания на предлагането на пазара образуват ценово поле, в чиито рамки е определената крайната оценка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ към дата 21.10.2026г.

№	Приложени методи на оценка	Тегл. к-т	Претеглена стойност
1.	Сравнителен подход - метод на посредственото сравнение за имот с нд. 12961.28.60	100%	1 332 €
	Пазарна стойност	100%	**1 332 €**
		Средна стойност € / кв.м	*0,81*

Окончателно становище за пазарна стойност на поземлен имот № 12961.28.60, лозе девета категория в м."Чуката" в землището на гр.Вършец с площ 1644 кв.м.
***към датата на оценката: 1332* евро.**

Изведената стойност е без ДДС.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- **Настоящия доклад е изготвен към 21.10.2026г.**

Ограничение на отговорността:

☑ Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценявания актив 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 имота;

☑ Настоящата оценка представлява становище на независим оценител 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 независимия оценител не е задължително за възложителя;

☑ Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, за които е възложена;

☑ Настоящият Доклад за оценка на права на собственост върху недвижимо имущество /Доклада/ **не представлява съвет** и/или препоръка за придобиване или продажба на недвижимо имущество. Предназначението на Доклада е единствено да предостави независимо експертно становище относно пазарната стойност на оценявания актив към датата на оценка.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази пазарна оценка и нейната цел;
- Интервюта на Оценителите с водещи агенции – брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижими имущество, като оценителя не предоставя данни за тях поради съображения за опазване на търговска тайна и фискални причини;
- Действащи „Български стандарти за оценяване" от 01.06.2018 г и нормативна уредба за оценка на земеделски земи ;

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

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 и друг интерес, свързан с обекта на оценката;

4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на оценката, или към възложителя на оценката.

Ръководител оценителски колектив: Радко Тарлъовски
Независим оценител Т.Антонова
Сертификат № S101000059 09.12.2010г. на НАОБ

Актуални приложени оферти:

1. Лозе в Сумер



Продава Земеделска земя в област Монтана, с. Сумер, 1 дка

1 300 € 1 дка

Запази

Попитай продавача

Контакт

Частно лице

Продава Земеделска земя в област Монтана, с. Сумер, 1 дка

1 300 €

Не се начислява ДДС

Квадратура: 1 дка Етаж: Вид строителство:

Категория земя: 7 Арендан договор: Не

Начин на трайно ползване: Лозе

Запази обявата Премахни Сподели

Описание на имота:

Имотите са два един до друг, както следва

Лозе - 631кв.м - категория 7

Ливада - 245 кв.м - категория 7



Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

област Монтана, гр. Вършец

кв. Заножене

48 500 €

(7 668 €/дка)

Не се начислява ДДС

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

ДЛС 06

8 imot.bg от 2019 г.

Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

област Монтана, гр. Вършец

кв. Заножене

48 500 €

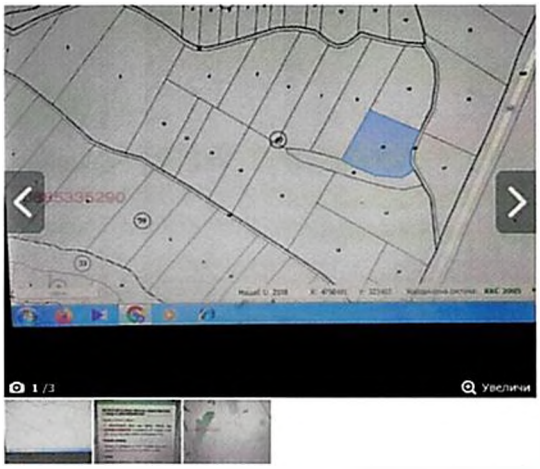
(7 668 €/дка)

Не се начислява ДДС

Площ: 6.325 дка Начин на ползване: Ливада Категория: 7

1.

2.



Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

област Монтана, с. Сумер
м. ДРАГАНИЩКИ ДОЛ

8 000 €
(1 600 €/дка)
Не се начислява ДДС

Купи с Кредит Директ само за 31 €/месец 30 г. Заявка

/Частно лице/

Изпрати E-mail до продавача

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

област Монтана, с. Сумер
м. ДРАГАНИЩКИ ДОЛ
Виж карта

8 000 €
(1 600 €/дка)
Не се начислява ДДС

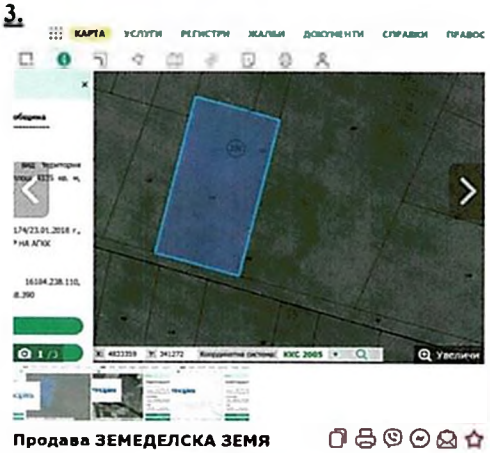
Коригирана в 10:44 на 13 октомври, 2026 год.
Обявата е посетена 390 пъти.

Описание на имота:

Намира се по пътя от с.Сумер посока гр.Вършец. Много близо до главния път и достъп до имота по стар асфалтов проходим за лек автомобил път.

ЗА КОНТАКТ: /Частно лице/

3.



Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

област Монтана, с. Септемврийци

31 000 €
(7 209 €/дка)
Не се начислява ДДС

Купи с Кредит Директ само за 118 €/месец 30 г. Заявка

Изпрати E-mail до продавача

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

КИЙ ПРИНСИПЪЛС
област София, гр. София, ул. Есен 28, ет. 2 Идеална делница

В imot.bg от 2026 г.

Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

област Монтана, с. Септемврийци
Виж карта

31 000 €
(7 209 €/дка)
Не се начислява ДДС

Публикувана в 15:26 на 11 октомври, 2026 год.
Обявата е посетена 105 пъти.

Площ:	Начин на ползване:	Категория:
4.3 дка	Ливе	3





Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

област Монтана, гр. Берковица Виж карта

7 500 €
(1 945 €/дка)
Не се начислява ДДС

Публикувана в 18:58 на 5 август, 2026 год.
Обявата е посетена **645** пъти.

Площ:	Начин на ползване:	Категория:
3.857 дка	**Ливада**	**7**

Описание на имота:

Продавам 1/2 идална част от две ливади граничещи с асвалтовия път за м.Кон, до река.

Подходящо за лагер, зелено училище и др.

Разполагане и с други земеделски и урбанизирани имоти в района на гр.Берковица и околността.

Телефон: 0887 98 94 29

Особености

До път ✓

ЗА КОНТАКТ:

Продава ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

област Монтана, гр. Берковица

7 500 €
(1 945 €/дка)
Не се начислява ДДС

Купи с Имот.бг Център само за 29 €/месец 30 г. Заяви

Изпрати E-mail до продавача

ЗАПАЗИ ОБЯВАТА

БЕРКОВИЦА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
област Монтана, гр. Берковица, Берковица , ул.Александровска 32,бл.26

В imot.bg **от 2019 г.**
berkovicarealty.imot.bg