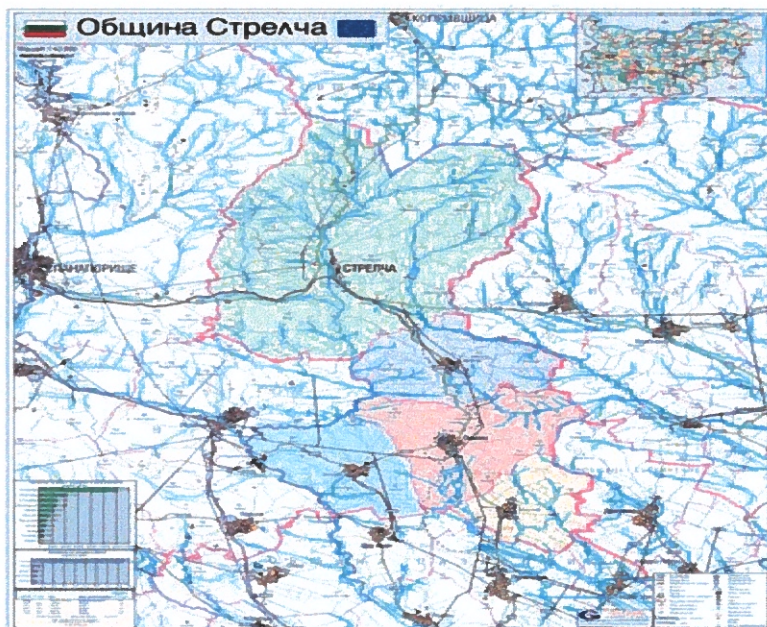




ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
НА УПИ IV-84, кв. 4 А,
гр. СТРЕЛЧА, ЕКАТТЕ 69835,
ОБЩИНА СТРЕЛЧА, ОБЛАСТ ПАЗАРДЖИК



Лицензиран независим оценител със Сертификат Рег.№ 100100637
инж. Николай Иванов Киров



КАМАРА НА
НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ
В БЪЛГАРИЯ





РЕЗЮМЕ НА ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

Имот	Площ на имота кв.м.	Крайна пазарна стойност за един квадратен метър евро/кв. м.	Крайна пазарна стойност за целия имот евро
гр. Стрелча, УПИ IV-84, кв. 4 А	3,30	41,63	137,38

Лицензиран независим оценител със Сертификат Рег.№ 100100637
инж. Николай Иванов Киров



КАМАРА НА
НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ
В БЪЛГАРИЯ





ОБЩА ЧАСТ

1. **ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** ОБЩИНА СТРЕЛЧА, ЕИК: 000351864
2. **ИЗПЪЛНИТЕЛ на оценката:** инж. Николай Киров-независим оценител
3. **СОБСТВЕНИК НА ИМОТА:** ОБЩИНА СТРЕЛЧА
4. **ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ:** Възлагателно писмо № С-4490/05.08.2026г., Акт за частна общинска собственост №115, том 5, вх.р. 1332, дело 828/17.07.2026г. и скица.

РАЗДЕЛ I. ЦЕЛ И ЗАДАЧИ НА ОЦЕНКАТА

1. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА:

Задачата на експертизата е да се направи оценка на имот – частна общинска собственост, с оглед на фактическото му състояние към момента, перспективността и предназначението му при настоящите икономически условия.

Предназначението на оценката е да бъде определена справедливата пазарна цена на имота, с цел **покупко – продажба**.

Съгласно така поставената задача се извърши оглед на място и бяха направени необходимите замервания и запознаване със съществуващите обстоятелства на място.

Всички изводи, анализи и констатации, прогнози и оценки, установени и използвани от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за формиране на справедлива пазарна стойност:

- са валидни за оценявания имот към датата на оценката;
- са съобразени със Законите и Наредбите, които са в сила към тази дата;
- не могат да се използват извън контекста ѝ.

2. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА НЕЗАВИСИМОСТ И КВАЛИФИЦИРАНOST:

Аз, Николай Киров - независим оценител, **ДЕКЛАРИРАМ**, че не съм заинтересован от резултата на оценката и нямам сегашен или евентуален бъдещ интерес да участвам като страна, или да подпомагам страна в уреждането на взаимоотношения свързани с обекта на оценката.

Работил съм с предоставената ми първична информация и не нося отговорност за умишлено предоставени неверни сведения.

При направения на място оглед не се установиха съмнителни обстоятелства, относно достоверността на предоставената от Възложителя информация.

РАЗДЕЛ II. ОБЩИ ДАННИ ЗА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Лицензиран независим оценител със Сертификат Рег.№ 100100637

инж. Николай Иванов Киров



КАМАРА НА
НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ
В БЪЛГАРИЯ





1. ИЗПОЛЗВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ:

Оценката е изготвена на база изходна информация, както следва:

- Възлагателно писмо № С-4490/05.08.2026г.;
- Акт за частна общинска собственост №115, том 5, вх.р. 1332, дело 828/17.07.2026г.;
- Скица;
- Пазарен анализ на имоти в района;
- Проучване на пазара на подобни имоти;
- Стандарти по бизнесоценяване;
- Досегашен опит и налична база данни на оценителя.

Оценката е изготвена съгласно действащите в Р. България Стандарти за бизнесоценяване СБО-1, СБО-8/ ДВ бр.57/2002 год. изменени в ДВ, бр.115 от 2004г.

2. ПРАВЕН СТАТУТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ:

- Вид собственост: **Частна общинска собственост;**
- Местонахождение на имота: **гр. Стрелча, IV-84, кв. 4 А;**

3. ПЛОЩ: на целият имот е 383,30 кв.м., а площта на оценяваната част на имота е 3,30 кв.м.

4.ФОРМА: правилна

РАЗДЕЛ III. АНАЛИЗ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО

1. НА РАВНИЩЕ НАСЕЛЕНО МЯСТО:

Град Стрелча се намира в Община Стрелча, Област Пазарджик. Има добри транспортни връзки.

2. НА РАВНИЩЕ РАЙОН:

- * Граници и съседни имоти:
 - имота граничи на север – улица, на изток – улица, на юг – УПИ V-85.89, на запад – УПИ III-83;
- * Отстояние от основни пазари:
 - Пазарджик – 43.00 км.
 - София – 107.00 км.
 - Пловдив – 65.30 км.
- * Екологична обстановка – благоприятна.
- * Други рискови фактори - няма.

РАЗДЕЛ IV. ОЦЕНКА НА ИМОТА

1. ИЗБОР НА МЕТОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ И СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА:

Лицензиран независим оценител със Сертификат Рег.№ 100100637
инж. Николай Иванов Киров





Настоящата оценка е изготвена в съответствие със Стандартите за бизнес оценяване: СБО 1 до 9, обн. в ДВ, бр.57 от 2002г., изменени в ДВ, бр.115 от 2004г. Изведена е пазарната стойност на обекта в съответствие с изискванията и методите на оценяването на недвижимите имоти. Оценка изразява справедливата пазарна стойност на капитала на горепосочения недвижим имот. Това е предполагаемата цена, по която при взаимно желание и без елемент на принуда по отношение на която и да било от страните, при достатъчна степен на информираност за предмета на сделката, е платима в наличност.

2. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ:

Като се има предвид предназначението на оценката, а именно покупка, за получаване на една реална цена, с оглед характера на имота, в конкретния случай беше избран следният метод за оценка:

2.1. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ - ПАЗАРНИЯ АНАЛОГ

При този метод стойността на имота се определя въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Методът позволява на база на пазарни множители да се достигне до пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, достъпност и предназначение. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна- може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти и се приемат редица допускания. Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Оценителите използват за пазарен множител цената на декар площ на поземлените имоти. Избора на този показател е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за сравняваните аналогични имоти. Прилагат се корекционни коефициенти, отразяващи специфичните характеристики на населеното място. Цената на земята е формирана на база на пазарните цени на поземлени имоти в района.

Проучването е извършено чрез анализиране на информация в обществено достъпните сайтове за продажба на недвижими имоти.

Лицензиран независим оценител със Сертификат Рег.№ 100100637
инж. Николай Иванов Киров



КАМАРА НА
НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ
В БЪЛГАРИЯ





Аналог 1	Продава парцел, обл. Пазарджик, гр. Стрелча, площ 1800,00 кв.м., цена евро/кв.м. 54,00 информация за контакт 0894310229, Частно лице, https://www.imot.bg/obiava-1r174706190942396-prodava-partsel-oblast-pazardzhik-gr-strelcha
Аналог 2	Продава парцел, обл. Пазарджик, гр. Стрелча, площ 1031,00 кв.м., цена евро/кв.м. 58,00, информация за контакт 0897083988, Частно лице, https://www.imot.bg/obiava-1r171665353756051-prodava-partsel-oblast-pazardzhik-gr-strelcha
Аналог 3	Продава парцел, обл. Пазарджик, с. Смилец, площ 820,00 кв.м., цена евро/кв.м. 13,00 информация за контакт 0888307556, Частно лице, https://www.imot.bg/obiava-1r170072573088084-prodava-partsel-oblast-pazardzhik-s-smilets

Цената на аналозите се коригира с корекционни коефициенти съответно в колони 5 и 7 с оглед постигането на по-голямо съответствие между избраните аналози и имота предмет на настоящата оценка. При така приетите коефициенти, изчислената средна пазарна стойност на оценявания имот определена чрез Метод на пазарните сравнения /анализи/, е както следва:

№	Имоти/аналог	Площ /кв. м./	Предлагана цена евро/кв.м.	Корекционни коефициенти за:				Пазарна стойност евро/кв.м.	КК за тежест (други)	Пазарна стойност след корекция евро/кв.м
				Големината	Сключена сделка	Местоположение	Търговска привлекателност			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Оценяван имот в гр. Стрелча, УПИ X-332, кв. 30		383,30	-	-	-	-	-	-	-	-
Аналог 1	гр. Стрелча	1800,00	54,00	0,98	0,90	1,00	1,00	47,63	30,00%	14,29
Аналог 2	гр. Стрелча	1031,00	58,00	0,99	0,90	1,00	1,00	51,68	50,00%	25,84
Аналог 3	с. Смилец	820,00	13,00	1,00	0,90	0,80	0,80	7,49	20,00%	1,50
										41,63

По метода на пазарния аналог цена на кв.м. е както следва:

цена 41,63 евро/кв.м.

Определям цена на част от имот УПИ IV-84, кв.4 А / 3,30 кв.м./:

137,38 евро

Лицензиран независим оценител със Сертификат Рег.№ 100100637
инж. Николай Иванов Киров



КАМАРА НА
НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ
В БЪЛГАРИЯ





ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Съобразявайки се с поставената цел на оценката, отчитайки известните факти и обстоятелства, определям крайна пазарна стойност на част от имот УПИ IV-84, кв.4 А / 3,30 кв.м./, както следва:

Цена 137,38 евро

Забележка:

- ✓ Оценката е валидна към датата на оценяването. Всички промени във времето се актуализират.
- ✓ Оценката на обект, съгласно чл. 6, ал. 3 от Закона за независимите оценители (обнародван в ДВ бр. 98 от 14 ноември 2008 год., в сила от 15 декември 2008 год.) представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвено под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан. Становището на независимия оценител не е задължително за ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ или за трети лица, с които той договаря по повод на оценяваните обекти.
- ✓ Всички стойности са изчислени без ДДС.

Лицензиран независим оценител със Сертификат Рег.№ 100100637
инж. Николай Иванов Киров



КАМАРА НА
НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ
В БЪЛГАРИЯ



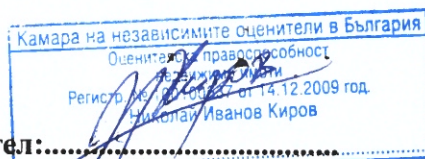


ПРИЛОЖЕНИЯ:

- Сертификат № 100100637 от 14.12.2009г. издаден от Камарата на независимите оценители в България
- Възлагателно писмо № С-4490/05.08.2026г.;
- Акт за частна общинска собственост №115, том 5, вх.р. 1332, дело 828/17.07.2026г.;
- Скица;
- Декларация за независим оценител

Август, 2026г.
гр. Пазарджик

Лицензиран оценител:.....



инж. Николай Киров/

Сертификат № 100100637 от 14.12.2009г.
издаден от Камарата на независимите оценители в България

Лицензиран независим оценител със Сертификат Рег.№ 100100637
инж. Николай Иванов Киров



КАМАРА НА
НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ
В БЪЛГАРИЯ



ДЕКЛАРАЦИЯ

От Николай Иванов Киров,
Извършил пазарна оценка
на УПИ IV-84, кв. 4 А
гр. Стрелча, общ. Стрелча

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с възложител по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Нямам имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.
5. Притежавам Сертификат за оценителска правоспособност с рег. №100100637 от 14.12.2009г. на Николай Иванов Киров, за оценка на недвижими имоти.

Гр. Пазарджик
м. Август, 2026г.

Декларатор: 
/инж. Николай Киров/



НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО



1 / 4

Увеличи



Продава ПАРЦЕЛ

област Пазарджик, гр. Стрелча

Виж карта

100 000 €
195 583.00 лв.
(54 €, 105.61 лв./m²)

Не се начислява ДДС

 Коригирана в 6:14 на 20 юли, 2026 год.
 Обявата е посетена **3212** пъти.

Объява: 1r174706190942396

Продава ПАРЦЕЛ

област Пазарджик, гр. Стрелча

100 000 €
195 583.00 лв.
(54 €, 105.61 лв./m²)

Не се начислява ДДС

 Купи с **Кредит Център**
 само за **382 €/месец**

30 г.

Заяви

0894310229

/Частно лице/

Изпрати E-mail до продавача

 ЗАПАЗИ
 ОБЯВАТА

**Продава ПАРЦЕЛ****650 000 €**

(4385

1 271 289.50 лв. (кв.м)

област Пазарджик гр. Стрелча

**Продава ПАРЦЕЛ****29 000 €****56 719.07 лв.** (334 кв.м)

област Пазарджик гр. Стрелча

**Продава ПАРЦЕЛ****202 000 €****395 077.66 лв.** (2200 кв.м)

област Пазарджик гр. Стрелча

**Продава ПАРЦЕЛ****105 300 €**

(1170

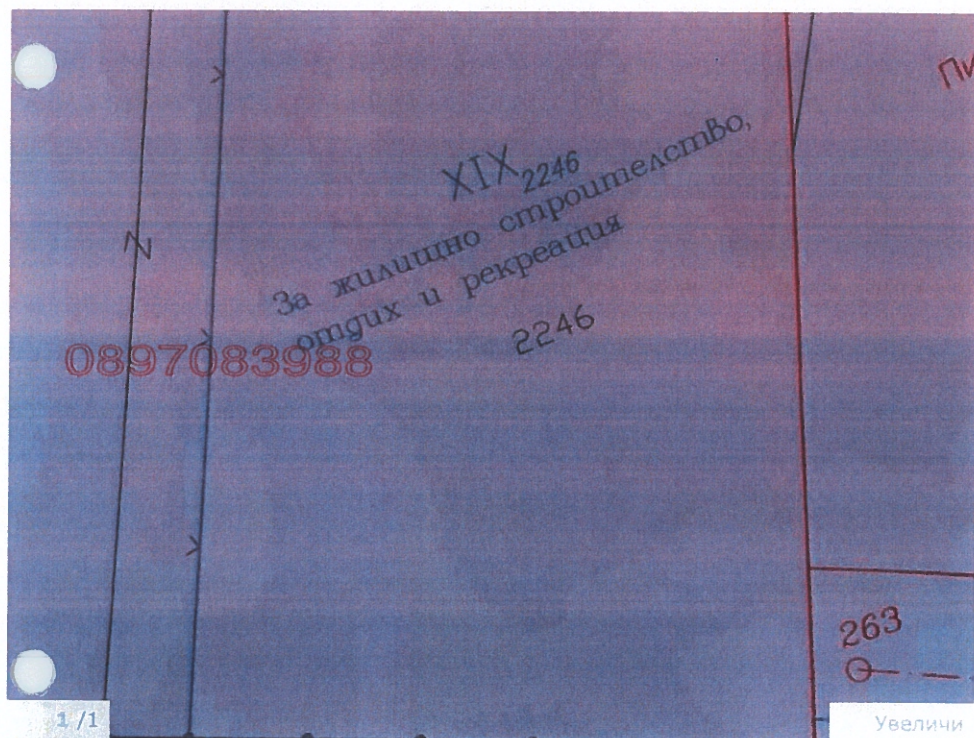
205 948.90 лв. (кв.м)област Пазарджик с.
Симеоновец[Продажби](#)[област Пазарджик](#)[гр. Стрелча](#)[Парцели](#)[Въпроси и предложения към imot.bg](#)[КОНТАКТИ](#) | [SMS КОДОВЕ](#) | [ПОМОЩ](#) | [ОБЩИ УСЛОВИЯ](#) | [РЕКЛАМА](#) | [ЗАЩИТА НА ЛИЧНИТЕ ДАННИ](#) | [КАРТА НА САЙТА](#) |[Резон Медия](#) | [Автомобили](#) | [Работа](#) | [Новини](#) | [Обяви](#)

2003-2026 © Copyright imot.bg

© imot.bg ползва и препоръчва хостинг услугите на



Следвайте ни в:

НОВО ТЪРСЕНЕ | **КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО** | **РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО**

Обява: 1r171665353756051

Продава ПАРЦЕЛ

област Пазарджик, гр. Стрелча

60 000 €**117 349.80 лв.**(58 €, 113.44 лв./m²)

Не се начислява ДДС

Купи с **Кредит Център** 30 г.

само за 229 €/месец

0897083988

/Частно лице/

Изпрати E-mail до продавача**ЗАПАЗИ
ОБЯВАТА****Продава ПАРЦЕЛ**

област Пазарджик, гр. Стрелча

Виж карта**60 000 €****117 349.80 лв.**(58 €, 113.44 лв./m²)

Не се начислява ДДС

Коригирана в 8:14 на 18 юли, 2026 год.

Обявата е посетена **5797** пъти.Площ:
1031 m²Регулация:
ДАМоята бележка
(видима само за Вас)Моята оценка
(видима само за Вас)Съобщи за нередност
и блокирай Агенцията



[Продажби](#)

[област Пазарджик](#)

[гр. Стрелча](#)

[Парцели](#)

[Въпроси и предложения към imot.bg](#)

[КОНТАКТИ](#) | [SMS КОДОВЕ](#) | [ПОМОЩ](#) | [ОБЩИ УСЛОВИЯ](#) | [РЕКЛАМА](#) | [ЗАЩИТА НА ЛИЧНИТЕ ДАННИ](#) | [КАРТА НА САЙТА](#) |

[Резон Медия](#) | [Автомобили](#) | [Работа](#) | [Новини](#) | [Обяви](#)

2002-2025 © Copyright imot.bg

© imot.bg ползва и препоръчва хостинг услугите на



Следвайте ни в:





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100637 от 14 декември 2009 год.

НИКОЛАЙ ИВАНОВ КИРОВ

роден на 15 януари 1952 год. в с. Поибрене, община Панагюрище

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

**Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 3294 от 19.09.1994 год. от Агенцията за приватизация**



Люцил Симов

Председател на УС на КНОБ