Колко струва моят имот ?

Ориентировъчна оценка № KSPRIMER · 11.11.2026 г.

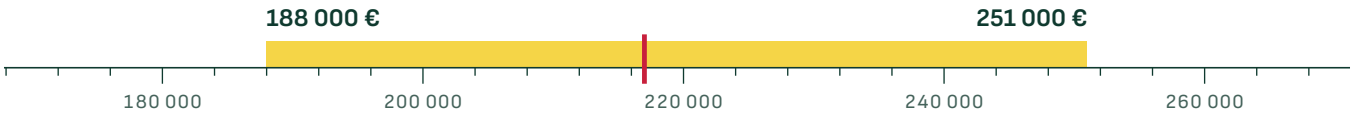
Имот **Тристаен апартамент, 96 кв.м, 4-ти етаж от 7, 2011 г., тухла**

Място **Кършияка, гр. Пловдив**

Очаквана цена при продажба

217 000 €

2 260 €/кв.м



Препоръчителна цена за обява	Доверие в оценката	Сравними обяви
224 000 €	**90%**	**400**
оставя място за пазарлък	висока	от същия квартал: 400

Вашият тристаен апартамент в Кършияка струва около 217 000 € при сделка, с препоръчителна цена в обявата 224 000 €.

Очакваната цена на сделка за Вашия тристаен апартамент от 96 кв.м в Кършияка е 217 000 €, или около 2 260 € на кв.м. Реалистичният диапазон е от 188 000 до 251 000 €. Препоръчваме да обявите имота за 224 000 €, което оставя място за обичайния пазарлък.

Зад числото стоят сравнително нова тухлена сграда от 2011 г. с асансьор, газово отопление, скорошен ремонт, голяма южна тераса и паркомясто, включено в цената. Само паркомястото добавя около 18 000 €. Оценката почива на 400 сравними обяви в квартала, затова доверието е високо — 90 от 100.

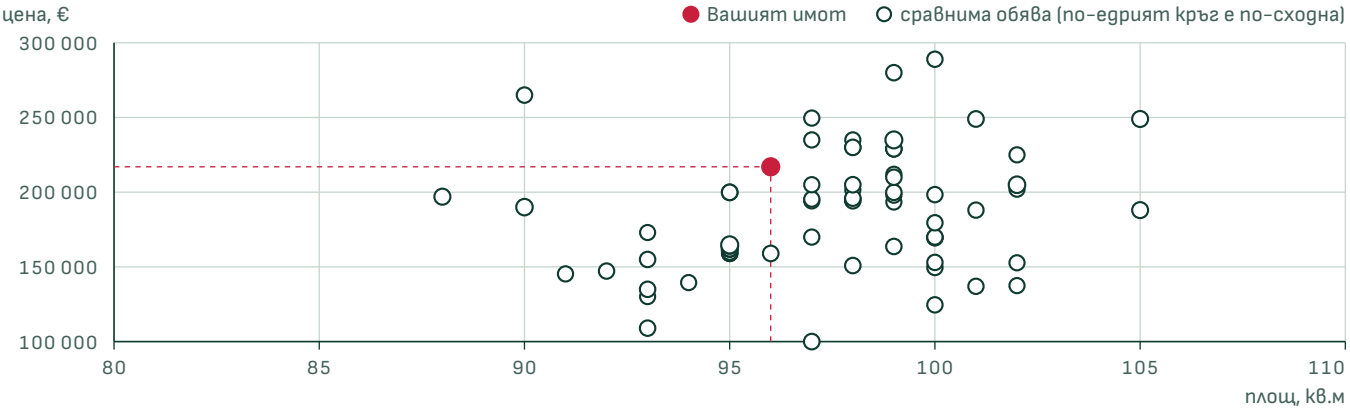
Как се получава числото

Типична цена за тристаен апартамент в Кършияка, гр. Пловдив: **1 732 €/кв.м** (при площ 95 кв.м)

Сграда: 2010–2019	**+7%**	Разлика спрямо сграда от 80-те години в същия квартал.
Отопление: газ	**+2,9%**	Разлика спрямо обявите без посочено централно или газово отопление.
Сверка с 400 сравними обяви	**+1%**	Най-близките по площ, вид и възраст обяви, приравнени към вашия имот. Тежестта им расте с броя и близостта им.
Състояние: след скорошен ремонт	**+6,7%**	Обявите „след ремонт“ са с 9.6% над сходните в същия квартал. Прилагаме 70% от разликата, защото и сред останалите обяви има ремонтирани жилища.
Частично обзавеждане	**+1,5%**	Кухня и вградени гардероби, които остават за купувача.
Голяма тераса	**+2%**	Използваемата тераса е допълнително пространство.
Южно изложение	**+1%**	Повече светлина и по-ниски сметки за отопление.
Паркомясто, включено в цената	**+18 000 €**	По медианната цена на самостоятелните обяви за гаражи и паркоместа в същата група градове, намалена с около 15%, защото заедно с жилището гаражът не носи пълната си отделна цена.
Очакван пазарлък от обявената цена	**−3%**	Обявените цени са по-високи от цените, на които се сключват сделките.
Очаквана цена при продажба	**217 000 €**	

Сравними обяви

Най-близките 8 от общо 400 сравними обяви; на графиката са до 70 от тях.

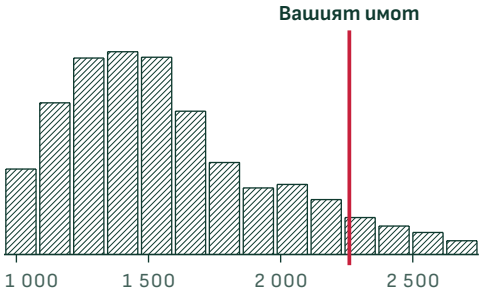


Място	Вид	Площ, кв.м	Етаж	Година	Цена	€/кв.м	Приравнена към Вашия имот	Сходство
Кършияка	3-стаен	95	3 от 9	2010	164 724 €	1 734	**170 800 €**	100%
Кършияка	3-стаен	99	6 от 7	2015	235 000 €	2 374	**209 200 €**	98%
Кършияка	3-стаен	102	4 от 6	2018	205 000 €	2 010	**203 800 €**	93%
Кършияка	3-стаен	90	3 от 6	2011	190 000 €	2 111	**187 400 €**	92%
Кършияка	3-стаен	88	4 от 6	2019	197 000 €	2 239	**207 800 €**	86%
Кършияка	3-стаен	105	3 от 5	2015	188 000 €	1 790	**181 800 €**	85%
Кършияка	3-стаен	105	5 от 6	2010	249 000 €	2 371	**210 300 €**	85%
Кършияка	3-стаен	101	1 от 6	2013	249 000 €	2 465	**253 300 €**	81%

„Приравнена към Вашия имот“ е цената на обявата, преизчислена за площта, етажа и годината на Вашия имот. Цените са обявени, а не цени на сделки. В електронната справка всеки ред води към обявата.

Пазарът в гр. Пловдив

Обявени цени на апартаменти, €/кв.м



	Обяви	Медиана, €/кв.м	Средна половина
Вашият имот		**2 260**	
Кършияка, тристаен апартамент	779	1 556	1 296 – 1 885
Кършияка, всички апартаменти	1 760	1 574	1 330 – 1 899
гр. Пловдив, тристаен апартамент	5 435	1 485	1 250 – 1 805
гр. Пловдив, всички апартаменти	12 425	1 494	1 254 – 1 812
Областта, всички апартаменти	13 075	1 484	1 250 – 1 800
България, всички апартаменти	74 706	1 756	1 338 – 2 379

Медианата е цената по средата на подредените обяви; в „средната половина“ са обявите между първата и последната четвърт. Цените са обявени, на квадратен метър.

Кършияка е на **9-о място** по цена от 25 квартала в гр. Пловдив — първото място е най-скъпият.

Стойност при друго състояние

Колко би струвал същият имот в друго състояние, ако всичко останало е същото.

за основен ремонт	нуждае се от освежаване	добро, обитаемо	**след скорошен ремонт**	луксозно завършен
183 000 €	**197 000 €**	**205 000 €**	**217 000 €**	**224 000 €**
−34 000 €	−20 000 €	−12 000 €	сегашното състояние	+7 000 €

Наем и доходност

Очакван месечен наем	Наем на квадратен метър	Брутна годишна доходност
670 €	**7 €/кв.м**	**3,7%**
от 590 до 750 €	по обявите за наем в квартала	годишният наем спрямо цената

Ориентировъчният наем е около 670 € месечно (590–750 €), което дава брутна доходност от около 3,7%. Това е скромна доходност. Ако не Ви трябва постоянен доход, продажбата при сегашните нива на цените е по-изгодна от отдаването.

Брутната доходност е преди данъци, поддръжка и месеци без наемател.

Ако продадете

За Вас като продавач

Очаквана цена при продажба	217 000 €
Комисиона на агенция (2,5% + ДДС)	−6 510 €
Остават Ви	**210 490 €**

За купувача — за сведение

Нотариална такса с ДДС	846 €
Вписване в Имотния регистър (0,1%)	217 €
Местен данък (3%)	6 510 €
Общо разходи на купувача	**7 573 €**

По закон разноските по сделката се делят поравно между страните (ЗЗД, чл. 186), но на практика обикновено ги поема купувачът. Доходът от продажба на едно жилище, притежавано повече от 3 години, е необлагаем (ЗДДФЛ, чл. 13).

Защо точно толкова

Кършияка е над средното ниво за Пловдив. Медианата за квартала е 1 574 € на кв.м срещу 1 494 € за целия град, а кварталът е на 9-о място от 25 в града. Нашият модел дава за имот с Вашите основни характеристики около 1 901 € на кв.м. Сравнимите обяви, приравнени към Вашия имот, дават почти същото — 1 926 € на кв.м.

Сравнимите обяви са много и са близки до Вашия апартамент. Тристаен от 95 кв.м от 2010 г. е обявен за 164 724 €, а след приравняване към Вашия имот отговаря на 170 800 €. Апартамент от 99 кв.м от 2015 г. на 6 етаж е обявен за 235 000 € (209 200 € след приравняване). Апартамент от 90 кв.м от 2011 г. е обявен за 190 000 € (187 400 € след приравняване). Повечето приравнени стойности са между 181 800 и 210 300 €. Само единичен случай стига до 253 300 €.

Най-важните добавки над базата са паркомястото (+8,8%, около 18 000 €), сградата от периода 2010–2019 г. (+7%) и скорошният ремонт (+6,7%). Към тях се добавят газовото отопление (+2,9%), голямата тераса (+2%), частичното обзавеждане (+1,5%) и южното изложение (+1%). Моделът вече е приспаднал около 3% очакван пазарлък. Новата дограма и кухнята от 2024 г. се вписват в корекцията за скорошен ремонт. Тихата улица до парка е приятно предимство, но не е достатъчно изключителна, за да оправдае отделна корекция. Затова оставяме числото на модела.

Силни страни

+ Тухлена сграда от 2011 г. с асансьор, на 4-ти етаж от 7
+ Паркомясто, включено в цената
+ Скорошен ремонт: нова дограма и кухня от 2024 г.
+ Голяма южна тераса
+ Тиха вътрешна улица до парка в търсен квартал

Слаби страни и рискове

− Цената е близо до горния край за квартала, затова купувачите ще сравняват внимателно
− Няма мазе
− Сделките в Пловдив са намалели с 23,9% на годишна база, така че купувачите са по-предпазливи

Три неща, които вдигат цената

	Какво да направите	Ориентировъчен разход	Очакван ефект
1	Професионални снимки на терасата, кухнята и светлите южни стаи	около 150–250 €	Повече огледи и по-силна позиция при пазарлък
2	Ясно описание в обявата на паркомястото, годината на ремонта и близостта до парка	без разход	Обосновава цената от 224 000 € пред сравнимите обяви
3	Предварително подготвени документи: нотариален акт, схема, удостоверение за данъчна оценка	няколко десетки евро такси	По-бърза сделка, по-лесно за купувачи с кредит

Как да продадете

Обявете имота за 224 000 € и бъдете готови на отстъпка до около 217 000 €. В Пловдив над половината сделки се сключват под обявената цена, но средната отстъпка е около 2–3%. Позиционирайте апартамента като готов за нанасяне, в нова тухлена сграда, с паркомясто и южна тераса. Не започвайте прекалено високо: над 240 000 € рискувате имотът да остане дълго на пазара.

Колко време ще отнеме

При цена от 224 000 € очакваме продажба за около 1–3 месеца. В големите градове обичайното време е 50–70 дни. Срокът зависи най-вече от качеството на обявата и от готовността на документите за купувачи с кредит.

Кой ще го купи

Най-вероятният купувач е семейство, често с жилищен кредит (средната лихва е около 2,41%). То търси три стаи в нова сграда, паркомясто и спокойна среда близо до парк, без нужда от ремонт.

Следващи стъпки

1. Проверете документите за собственост и за паркомястото и си осигурете удостоверение за данъчна оценка.
2. Подгответе обява с професионални снимки на цена 224 000 €.
3. Ако Ви трябва оценка пред банка, съд или нотариус, поръчайте я от независим оценител. Тази справка е ориентировъчна и не може да се ползва за тези цели.

Резултатът е ориентировъчна автоматизирана оценка по данни от публични обяви за продажба (121 612 обяви, събрани на 11.11.2026 г.). Обявените цени са по-високи от цените на сделките, затова е приспаднат очакваният пазарлък. Не е оценка по Закона за независимите оценители, не е изготвена от независим оценител, вписан в регистъра на КНОБ, не е данъчна оценка и не може да се ползва пред банка, съд, нотариус или НАП.