

## ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Йордан Йорданов  
Кмет на Община град Добрич

Относно: Актуализирано предложение за поемане на дългосрочен дълг, чрез провеждане на процедура за избор на кредитна институция

### УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Съгласно изискванията на чл. 13 от Закона за общинския дълг, внасям предложение за поемане на дългосрочен дълг с цел финансиране на реализацията на инвестиционен проект „Изпълнение на строително-монтажни работи по довършване на ЖБ „Добрич“ в размер до 2 000 000 лева, чрез провеждане на процедура за избор на кредитна институция.

Предвид високия обществен интерес от проекта, възложихме на двама независими оценители изготвянето на оценки на необходимите средства за завършване на строителството на блока. Представените резултати са:

- 3 236 810 лв. без ДДС, (3 884 172 лв. с ДДС)
- 3 651 066 без ДДС (4 381 279 лв. с ДДС).

Реалната стойност на довършителните работи ще стане ясна едва след провеждане на процедура по ЗОП за избор на изпълнител.

Предлагаме, при възлагане на строително-монтажни работи за довършване на ЖБ „Добрич“, на изпълнителя да бъде предложено заплащане в размер на 2 000 000 лв., като за останалата част от дълга, му бъде предложена собственост на общината – индивидуализирани обекти в строящият се блок. Към настоящата докладна прилагаме за информация и пазарна оценка на общинското имущество в блока, след неговото завършване. Общинското имущество, което следва да се предложи на изпълнителя и неговата актуална пазарна стойност, ще бъдат обект на отделно решение на общинския съвет.

Средствата за паричното плащане е подходящо да бъдат осигурени чрез поемане на дългосрочен дълг, поради няколко причини:

- Ангажирането на собствен финансов ресурс за една бюджетна година, в размер на 2 000 000 лв. би лишило общината от възможността да извършва други инвестиционни разходи, включително ремонти на общински обекти и инфраструктура за същата година;
- Обещанието за осигуряване на финансиране със собствени бюджетни средства в няколко последователни години, съдържа много висок елемент на несигурност и поставя завършването на блока в зависимост от конкретни конюнктурни събития. Тази несигурност би създавала проблем и при намирането на инвеститор.

- Решението за теглене на целеви кредит за завършване на блок Добрич дава максималната степен на сигурност, че е наличен финансов ресурс, който не може да се използва за нищо друго.
- Предложеното погасяване на кредита за период от 66 месеца (5,5 финансови години) позволява равномерно разпределяне на натоварването за общинския бюджет, без да се предизвикват финансови сътресения за община Добрич.

В съответствие с разпоредбите на чл.15 от Закона за общинския дълг, проектите, който ще се финансират със средства от поетия дългосрочен дълг и основните параметри са оповестени, чрез покана за обсъждане до местната общност. За изразените становища и постъпилите предложения е съставен протокол (Приложение № 1), който е неразделна част от настоящото предложение.

Предвид гореизложеното предлагам Общински Съвет да вземе следните решения:

ПРОЕКТ!

### РЕШЕНИЯ:

На основание чл. 21, ал.1, т.10 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл. 4, т. 1 и чл. 17 от Закона за общинския дълг, Общински съвет град Добрич:

1. Дава съгласие Община град Добрич да поеме дългосрочен дълг при следните условия:

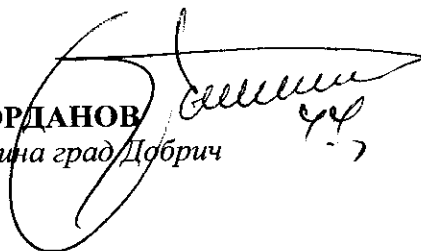
- **Максимален размер на дълга** – 2 000 000 лева (два милиона хиляди лева);
- **Валута на дълга** – лева;
- **Вид на дълга** – дългосрочен дълг, поет с договор за общински заем;
- **Цел:** Изпълнение на строително-монтажни работи по довършване на ЖБ „Добрич“;
- **Срок на усвояване** – 12 месеца;
- **Условия за погасяване:**
  - Окончателно погасяване – до 66 месеца, след края на гратисния период;
  - Гратисен период за главницата – 12 месеца считано от датата на подписване на договора за кредит. След изтичане на гратисния период – на равни месечни вноски;
  - Без такси за предсрочно погасяване;
- **Максимален лихвен процент** – ОЛП на БНБ плюс надбавка от 2,5 %, но не повече от 4% за целия период на кредита .
- **Други такси, наказателни лихви, неустойки и разноски** – Без такси и комисионни по кредита;
- **Източници за погасяване на главницата** – от собствени бюджетни средства;
- **Начин на обезпечение на кредита:**

- Учредяване на залог върху настоящи и бъдещи парични вземания, представляващи настоящи и бъдещи приходи на Община град Добрич, по чл. 45, ал. 1, т. 1, букви от „а“ до „ж“ от Закона за публичните финанси и бюджетните взаимоотношения на Община град Добрич по чл. 52, ал. 1, т. 1, букви „а“ и „б“ от Закона за публичните финанси.

2. Възлага и делегира права на Кмета на Община град Добрич да проведе процедура за избор на финансова институция, която да осигури необходимото финансиране; да подпише договора за кредит и договора за залог; както и да извърши всички останали необходими правни и фактически действия за изпълнение на решението по т. 1.

**ВНАСЯ:**

**ЙОРДАН ЙОРДАНОВ**  
Кмет на Община град Добрич

Handwritten signature of Jordan Jordanov in black ink, written over the printed name and title.

До

Общински съвет  
Град Добрич

## Протокол

от


### Обществено обсъждане на предложение за поемане на дългосрочен дълг

Община Добрич покани обществеността на обществено обсъждане на предложение за поемане на дългосрочен дълг чрез публикации в сайта [www.dobrich.bg](http://www.dobrich.bg); местните ежедневници и електронни сайтове. Поканата е на основание чл. 15, ал. 1 от Закона за общинския дълг и съдържа финансовите параметри на дълга чрез провеждане на процедура за избор на кредитна институция, с която да се сключи договор за кредит. Максималният размер на дълга е 2 500 000 лева (два милиона и петстотин хиляди лева) с цел изпълнение на строително-монтажни работи по довършване на ЖБ „Добрич“. Окончателното погасяване е до 6 години, считано от датата на подписване на договора за кредит, а гратисният период за главницата е 12 месеца. След изтичане на гратисния период кредитът ще се изплаща на равни месечни вноски, без такса за предсрочно погасяване. Максималният лихвен процент е не повече от 2,5 %, с фиксиран годишен лихвен процент без такси и комисионни. Източникът за погасяване на главницата е от собствени бюджетни средства. Начинът на обезпечаване на кредита е учредяване на залог върху настоящи и бъдещи парични вземания, представляващи настоящи и бъдещи приходи на Община град Добрич.

На 16.11.2018 г. от 16.00 часа в Голямата зала на Община Добрич се проведе общественото обсъждане за поемане на дългосрочен дълг, на което присъстваха граждани, общински съветници и представители на медиите. Гражданите, които са собственици на жилища в ЖК „Добрич“ подкрепят предложението на общината за поемане на дългосрочен дълг в размер на 2 500 000 лев и довършване на ЖБ „Добрич“, който е с над 35 годишна история. Те изразиха надежда, че предложението ще бъде подкрепено и от Общинския съвет, за да може процедурата да стартира. Кметът на Добрич увери присъстващите на публичното обсъждане, че това са реални действия, които ще доведат до приключване на този важен казус за добричлии, който има сериозно значение и за живеещите в района. След приключване на процедурата и строително-ремонтните дейности Министерството на финансите ще възстанови на Община Добрич 36% от общата сума за довършването на блока, която възлиза на 4, 5 милиона лева.

На обявения електронен адрес [dobrich@dobrich.bg](mailto:dobrich@dobrich.bg) и на телефон 058/600 416 като част от поканата за обществено обсъждане не се получиха мнения или предложения, които да касаят поемането на дългосрочен дълг.

Изготвил:

  
Паша Градешлиева  
Гл.експерт „Връзки с обществеността“  
Дирекция АПИТО  
16.11.2018 г.

# ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** Община - Добрич

**ЗАДАЧА:** Изготвяне на заключение за оценка на необходимите средства за довършване на строителството на жилищен блок "Добрич" блокове А,Б,В,Г,Д,Е,Ж - град Добрич

**ИЗПЪЛНИТЕЛ:** инж. Стоянка Ганчева Циброва – строителен инженер, спец. промишлено и гражданско строителство - ВИАС - София, лицензиран оценител на недвижими имоти, Лиценз № 4181 от 08.09.1995 г. на АП-София, Сертификат за оценителска правоспособност рег.№ 100101658/30.07.2010 г.на КНОБ, вписана в публичния регистър на Камара на независимите оценители в България под № 2158, бивш член на Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране с № 04123 / 24.07.20004 г.,вписана в публичния регистър на Агенцията по вписванията като оценител на недвижими имоти под № 560, допълнителна квалификация - вещо лице.

**1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:** Жилищен блок "Добрич" с обслужваща част в УПИ II,квартал 12 по плана на ЦГЧ- град Добрич - дovършване на строителството

## 2. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Изпълнителят на оценката не предявява претенции към оценявания обект, които биха могли да засегнат обективността на оценката.
- Полученото възнаграждение от Изпълнителя не е свързано със стойността, получена по оценката.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Стойностите, представени в настоящата експертна оценка, се базират на условията, очертани в нея и са валидни само за заявените цели.
- Информацията за оценявания обект, е предоставена от Възложителя и се приема от оценителя за вярна и надеждна.

## 3. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

Оценката е изготвена на база изходна информация предоставена от Възложителя:

1. Одобрени проекти от Община - Добрич на всички части от проектирането;
- 2.Разрешение за строеж №423 от 02.10.2009 г ,издадено от Община- Добрич;
- 3.Справка за обезщетените собственици в блокове А и Б на ЖБ "Добрич" по ул" Иван Пенаков" - гр. Добрич,изготвена от " Жилфонд инвест" ЕООД- Добрич;
4. Справка за изразходваните средства по реализацията на ЖБ" Добрич" - град Добрич

## 4. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

При направения оглед на място на обекта е констатирана сграда на груб строеж, състояща се от два жилищни блока на 9 етаж,първите два от които са заети от обслужваща част- магазини, частично,излизащи от контура на жилищните етажи. Отделянето на високите от ниските тела става с дилатационни фуги, които обуславят вертикалното разделяне на т. н. блокове,означени на чертежите.Това разделяне създава и възможност за етапно реализиране, ако това се налага с оглед финансирането.

ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕНИЕ: На приземния етаж в двата блока е развит паркинг с един подход от ул."Иван Пенаков". Входът за двата блока от нивото на прилежащия терен до покритието на паркинга става по локално стълбище, по парапета на което се предвижда подемна платформа за хора с инвалидни колички. Терасата осигурява и достъпа до магазините, разположени в южната и източната част / блокове "В", "Г" и "Д"/ Магазинната част е достъпна и от второ стълбище, което също е предвидено да е снабдено с подемна платформа.

Паркинг: Проектиран е паркинг за общо 18 автомобили,от които 10 бр. в секция "А" и 8 бр. в секция "Б" с естествена вентилация и естествено осветление. От паркинга към стълбищата и

асансьорите на двата жилищни блока е осигурена вътрешна връзка през предверие, затворено с димонепропускливи врати.

Жилищни етажи са 3,4,5,6,7,8,и9 : Блок "А"- общо 21 апартамента ,блок "Б" - също 21 апартамента.

Нежилищни етажи- предвидени са общо 24 магазина, с различни квадратури, разположени на приземния и втори етажи в блокове "Б", "Г" и "Д", като част от магазините на втория етаж са и под жилищните блокове.

Сутерен - в двата блока са осигурени по едно складово помещение за всяко жилище и общи помещения за водомерен възел и машинно към двата асансьора. Под мокрите помещения на магазините е проектиран проходим инсталационен канал за провеждането на водопровод и канализация.

Конструкция- монолитна стоманобетонова с тухлени стени, оразмерена по действащия Правилник за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони.

Енергийно обследване - предвидено топлоизолация по външни фасадни стени, покритието над паркинга ,над покривните плочи на магазинната и жилищната части.  
По НАРЕДБА 1 за номенклатурата на видовете строежи, строежът е трета категория.

#### ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ:

• <b>БЛОК "А"</b>	
1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 285,81 кв.м.
2.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА/ без сутерен/	- 2536,74 кв.м.
3.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА/ вкл. сутерен/	- 2855,87 кв.м.
• <b>БЛОК "Б"</b>	
1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 285,81 кв.м.
2.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА/ без сутерен/	- 2601,42 кв.м.
3.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА/ вкл. сутерен/	- 2965,32 кв.м.
• <b>БЛОК "В"</b>	
1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 212,50 кв.м.
2.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 432,03 кв.м.
• <b>БЛОК "Г"</b>	
1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 177,44 кв.м.
2.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 365,31 кв.м.
• <b>БЛОК "Д"</b>	
1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 221,03 кв.м.
2.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 456,62 кв.м.
• <b>БЛОК "Е"</b>	
1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 120,06 кв.м.
2.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 240,12 кв.м.
• <b>БЛОК "Ж"</b>	
1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 120,06 кв.м.
2.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 240,12 кв.м.
• <b>ОБЩО:</b>	
1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 1422,71 кв.м.
2.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 7555,39 кв.м.

#### **5. МЕТОД НА ОЦЕНКА:**

Метод на еталоните

- Дата на провеждане на огледа : .12.2018 год.
- Дата на изготвяне на оценката: 02.01.2019 г.

#### **5.1. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕ НА МЕТОДА НА ЕТАЛОНИТЕ**

Поради спецификата на оценявания обект се използват еталони ,близки до оценявания

обект, които са разработени по разходните коефициенти на СЕК от специалисти и анализатори и поместени в кн. 7-8 /2018 г. на сп. "Строителен обзор". Същите се използват в практиката и за оценки по съдебни дела и др. цели.

В изпълнение на поставената ми задача и съобразявайки етапа на строителство на обекта съм използвала еталони № 01 и №08 от кн.7-8/2018 г на сп."Строителен обзор".

**Трябва да се знае, че строителната стойност на сградите не съпада с пазарната им цена .**

Строителната стойност за отделните региони са почти изравнени, докато цените на сградите като имоти са много различни.

Анализатори сочат, че ако увеличението на цените в строителството за юли 2016 /юли 2017 г при жилищните сгради е било 2,4-3% ,то за периода юли 2017г /юли 2018 г увеличението при жилищните сгради е 5,3- 7%

Както и увеличението на цените в строителството за юли 2016 /юли 2017 г при търговски и офис сгради е било 3-3,5% ,то за периода юли 2017г /юли 2018 г увеличението при тях е 4,2-6 % .Тенденцията е цените на строителството да се повишават, увеличават.

По представена Справка от Община -Добрич на основание проведена обществена поръчка ,открита процедура с Решение №Р-8/08.02.2010 г.и приключила с Решение №Р-34/21.05.2010 г.,е избран за изпълнител на строителството на оценявания обект " Възход-Валентино" ООД и е сключен Договор - 127 от 07.07.2010 г. В изпълнение на договора , в процеса на строителството са изпълнени и разплатени СМР на стойност -2 839 229,91 лв. с вкл. ДДС,без ДДС 2 366 025 лв. Последното плащане е било на 10.07.2014 г. след което поради липса на финансов ресурс,СМР са прекратени. **На практика обектът е на "груб строеж"**

## 5.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ТЕХНИЧЕСКИТЕ ПАРАМЕТРИ НА СГРАДАТА ЗА ЕТАЛОНИТЕ

- **Технически параметри за еталон № 01 - Пететажна монолитна жил. сграда :**

Двата блока са със ЗП= 285,82 кв.м.

### БЛОК " А" :

- жилищна част : 7 жил. етажа с РЗП =1 965,10 кв.м.-без изби  
РЗП =2 284,23 кв.м.-със изби;

### БЛОК " Б" :

- жилищна част : 7 жил. етажа с РЗП =2 029,78 кв.м.-без изби  
РЗП =2 393,68 кв.м.-със изби;

**Общо за двата блока жилищна част - РЗП = 4 677,91 кв.м.**

- **Технически параметри за еталон № 08- двуетажна административно-търговска сграда :**

Магазини : блок " А" - РЗП =571,64 кв.м.

блок " Б" - РЗП =571,64 кв.м.

блок " В,Г,Д,Е,Ж" - РЗП = 1 734,20 кв.м.

**Общо за магазинна част - РЗП = 2 877,48 кв.м.**

Паркоместа - 684,95 кв.м.в т.ч.

блок "А"-10 бр - 352,00 кв.м.

блок "Б"- 8 бр - 332,95 кв.м.

## 5.3. ОПИСАНИЕ НА РАЗЛИЧИЯТА МЕЖДУ ЕТАЛОНИТЕ И ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ:

### Еталон №01

изкопи:в средни земни почви;

основи : ивични ;

етажност; 5 етажа;

различия в квадратурите

изби - няма

покрив- дървен с керемиди;

### Оценяван обект:

в лъсови почви ,най - неблагоприятни за фундиране

фундаментна плоча;

етажност :7етажа

-

има

стом.бет.плоча и изолация

отводняване- поц тръби,улуци ПВД тръби  
 За еталон №08 са валидни същите различия,но квадратурата на оценявания обект  
 е по- близка до тази на еталона.

#### 6. ОЦЕНКА НА ГРУБИЯ СТРОЕЖ ПРЕДИ И СЕГА

Като се има предвид, че част от обекта, която може да се разпознае като груб строеж е строена в периода от 07.07.2010 г. до 10.07. 2014 г./4 години са минали /, трябва да се знае към датата на оценката какво представлява платената сума през 2014 г.в размер на 2 366 025 лв без ДДС за да бъде свалена от изчислената обща стойност на оценявания обект.

За целта проследявам развитието на двата еталона №1 и №8 в посочените години и 2018 г.Използвам Сравнителна таблица за промяната на цените при изграждане на Еталоните на СЕК,степен "стандарт" от кн.7-8 /2018 г.от сп. Строителен обзор. Еталон №1 има средна цена от 2010 до 2014 г. в размер на 215 евра /кв.м., получена като сбора от сумите за всяка година е разделен на 5 . Еталон №8 има средна цена от 2010 до 2014 г. в размер на 294 евра /кв.м., получена като сбора от сумите за всяка година е разделен на 5 .

Резултатите от проведените изчисления са представени в следните Таблицы:

- период-2010,2011,2012,2013,2014 г.

№	Характеристики / показатели	Ед.мярка	Стойности	Забележки
01	Вид на конструкцията			монолитно строителство.
02	Жилищна част - Разгъната застроена площ	кв.м.	4 677,91	
03	Стойност за изграждането ѝ	евра/кв.м.	215	
04	Стойност за изграждане на Жилищната част -	евра.	959 293	
05	Магазинна част - Разгъната застроена площ.	кв.м.	2 878,48	
06	Стойност за изграждането ѝ	евра /кв.м.	294	
07	Стойност за изграждане на Магазинната част -	евра	846 273	
08	Общо :	евра	1 805 566	3 531 381 лв
09	Груб строеж - 67 % от точка 08 -3 531 381 лв.	лв	2 366 025	Без ДДС
10	Средна цена на 1 кв.м.	лв./кв.м.	313,16	

- Сумата е изплатена на строителя

- период-2018 г

№	Характеристики / показатели	Ед.мярка	Стойности	Забележки
01	Вид на конструкцията			монолитно строителство.
02	Жилищна част - Разгъната застроена площ	кв.м.	4 677,91	
03	Стойност за изграждането ѝ	евра/кв.м.	22 8	
04	Стойност за изграждане на Жилищната част -	евра.	1 066 563,48	
05	Магазинна част - Разгъната застроена площ.	кв.м.	2 878,48	
06	Стойност за изграждането ѝ	евра /кв.м.	320	
07	Стойност за изграждане на Магазинната част -	евра	921 113,60	



08	Общо :	евра	1 987 678	3 895 848 лв.
09	Груб строеж - 67 % от точка 08 -3 895 848 лв.	лв	2 610 218	Без ДДС
10	Средна цена на 1 кв.м.	лв./ кв.м.	345,48	

Разликата в цената- лв /кв.м. е 32,32 лв /кв.м / 345,48 лв/кв.м. - 313,16 лв/кв.м. = 32,32 лв/кв.м. /

- Груб строеж : 2 610 218 лв- 2 366 025 лв= 244 193 лв е разликата в грубия строеж между периода 2010-2014 г. и 2018 г.

#### 7. ОЦЕНКА НА ЦЕЛИЯ ОБЕКТ ПО МЕТОДА НА ЕТАЛОНИТЕ

Резултатите от проведените изчисления са представени в следната

ТАБЛИЦА

№	Характеристики / показатели	Ед.мяр ка	Стойности	Забележки
01	Вид на конструкцията		монолитно строителство.	
02	Жилищна част - Разгъната застроена площ	кв.м.	4 677,91	
03	Стойност за изграждането ѝ	лв/кв.м.	682	
04	Стойност за изграждане на Жилищната част -	лв.	3 190 335	
05	Магазинна част - Разгъната застроена площ.	кв.м.	2878,48	
06	Стойност за изграждането ѝ	лв/кв.м.	710	
07	Стойност за изграждане на Магазинната част -	лв	2 043 721	
08	Външен водопровод секции "А" и "Б".	лв	71 685	
09	Асансьори в т.ч.: - Асансьорни хидравлични уредби, пригодени за инвалиди, / вкл. пусково табло/с товароподемност 630 кг-2 бр - Електрически подедни платформи за инвалиди с р-ри 80/100 см с товароподемност 225 кг-една етажна височина- 2 бр.	лв.	190 000 140 000 50 000	Всички стойности са без вкл. ДДС
10	Благоустройствени мероприятия	лв	57 032	
11	<b>Всичко :</b>	лв	5 552 773	
12	Приспада се платената сума по договор ДР- 127 от 07.07.2010 г за грубия строеж ,актуализирана към 2018 г.- без ДДС	лв	2 610 218	
13	<b>Остатък :</b>		2 942 555	
14	Допълнителни, непредвидени разходи	%	10	
15	Допълнителни, непредвидени разходи	лв	294 255	
16	<b>Общо без ДДС:</b>	лв.	3 236 810	428,40 лв/кв.м. /219 евра/кв.м.
17	ДДС :	%	20	
18	ДДС :	лв.	647 362	
19	<b>Всичко разходи за реализиране на проекта с вкл.ДДС</b>	лв	3 884 172	

• **Забележки :**

- Тъй като ползваните еталони на СЕК включват и грубия строеж, а на оценявания обект грубия строеж е изпълнен, се приспада платената обща сума по договор ДР- 127 от 07.07.2010 г в размер на 2 839 229,91 лв с включен ДДС, без ДДС - 2 366 025 лв , която е актуализирана към м.юли 2018 г и е в размер на 2 610 218 лв.
- В благоустройствените мероприятия са включени:  
настилка от шампован бетон,настилка от асфалтобетон,видими бетонови бордюри и озеленяване
  - За пълната строителна стойност не е добавена цената на :  
Строителен надзор- 1,5-2 %  
Инвеститорски контрол - 08- 1,2 %  
Други съпътстващи разходи - до 2 % , от изчислената в таблицата стойност без включен ДДС.

След извършените справки,проверки, изчисления и анализи, давам следното

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ :**

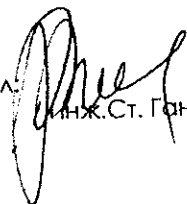
Необходимите финансови средства за довършване на строителството на жилищен блок " Добрич " блокове : А,Б,В,Г ,Д,Е,Ж - град Добрич, са в размер на

**3 236 810 лв - без вкл. ДДС**

**3 884 172 лв - с вкл. ДДС**

14.01. 2018 г.

Изготвила:



инж. Ст. Ганчева /

# ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** Община - Добрич

**ЗАДАЧА:** Изготвяне на заключение за оценка на общинската част ,включваща : жилища ,магазини ,паркоместа от жилищен блок " Добрич " блокове А,Б,В,Г ,Д,Е,Ж - град Добрич, по пазарни цени на груб строеж и на завършен вид.Получените пазарни цени на жилища ,магазини ,паркоместа от жилищен блок " Добрич" гр.Добрич , да се разпределят на съответните такива съгласно ,представената Таблица - справка 1 от П. Янева

**ИЗПЪЛНИТЕЛ :** инж. Стоянка Ганчева Циброва – строителен инженер, спец. промишлено и гражданско строителство - ВИАС - София, лицензиран оценител на недвижими имоти, Лиценз № 4181 от 08.09.1995 г. на АП-София, Сертификат за оценителска правоспособност рег.№ 100101658/30.07.2010 г.на КНОБ, вписана в публичния регистър на Камара на независимите оценители в България под № 2158, бивш член на Камарата на инженерите в инвестиционното проектиране с № 04123 / 24.07.20004 г.,вписана в публичния регистър на Агенцията по вписванията като оценител на недвижими имоти под № 560, допълнителна квалификация - вещо лице.

**1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:** Жилищен блок " Добрич" с обслужваща част в УПИ II,квартал 12 по плана на ЦГЧ- град Добрич - общинска част : жилища, магазини, паркоместа

## 2. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Изпълнителят на оценката не предявява претенции към оценявания обект, които биха могли да засегнат обективността на оценката.
- Полученото възнаграждение от Изпълнителя не е свързано със стойността, получена по оценката.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Стойностите представени в настоящата експертна оценка, се базират на условията , очертани в нея и са валидни само за заявените цели.
- Информацията за оценявания обект, е предоставена от Възложителя и се приема от оценителя за вярна и надеждна.
- За мен не е официален документ представената ми справка 1 - Таблица....., по която трябва да работя . Изготвена е от П. Янева, положила подпис за съставител.Кого представлява и кой носи отговорност за представената информация?

## 3. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

Оценката е изготвена на база изходна информация предоставена от Възложителя:

1. Одобрени проекти от Община - Добрич на всички части от проектирането;
- 2.Разрешение за строеж №423 от 02.10.2009 г , издадено от Община- Добрич;
- 3.Справка за обезщетените собственици в блокове А и Б на ЖБ " Добрич " по ул" Иван Пенаков" - гр. Добрич,изготвена от П. Янева ;

## 4. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

При направения оглед на място на обекта е констатирана сграда на груб строеж, състояща се от две жилищни секции на 9 етажа,първите два от които са заети от обслужваща част- магазини, частично,излизащи от контура на жилищните етажи. Отделянето на високите от ниските тела става с дилатационни фуги, които обуславят вертикалното разделяне на т. н. блокове,означени на чертежите.Това разделяне създава и възможност за етапно реализиране, ако това се налага с оглед финансирането.

ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕНИЕ :На приземния етаж в двете секции е развит паркинг с един подход от

ул. "Иван Пенаков". Входът за двете секции от нивото на прилежащия терен до покритието на паркинга става по локално стълбище, по парапета на което се предвижда подемна платформа за хора с инвалидни колички. Терасата осигурява и достъпа до магазините, разположени в южната и източната част / блокове "В", "Г" и "Д". Магазинната част е достъпна и от второ стълбище, което също е предвидено да е снабдено с подемна платформа.  
**Паркинг:** Проектиран е паркинг за общо 18 автомобила, от които 10 бр. в секция "А" и 8 бр. в секция "Б" с естествена вентилация и естествено осветление. От паркинга към стълбищата и асансьорите на двете жилищни секции е осигурена вътрешна връзка през предверие, затворено с димонепропускливи врати.

**Жилищни етажи са 3,4,5,6,7,8, и 9 :** Секция "А"- общо 21 апартамента ,секция "Б"- също 21 апартамента.

**Нежилищни етажи-** предвидени са общо 24 магазина, с различни квадратури, разположени на приземния и втори етажи в блокове "В", "Г" и "Д", като част от магазините на втория етаж са и под жилищните секции.

**Сутерен** - в двете секции са осигурени по едно складово помещение за всяко жилище и общи помещения за водомерен възел и машинно към двата асансьора. Под мокрите помещения на магазините е проектиран проходим инсталационен канал за провеждането на водопровод и канализация.

**Конструкция-** монолитна стоманобетонова с тухлени стени, оразмерена по действащия Правилник за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони.

**Енергийно обследване** - предвидено :топлоизолация по външни фасадни стени, покритието над паркинга ,над покривните плочи на магазинната и жилищната части.

По НАРЕДБА 1 за номенклатурата на видовете строежи, строежът е трета категория.

#### ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ:

##### • БЛОК "А"

1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 285,81 кв.м.
2.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА/ без сутерен/	- 2536,74 кв.м.
3.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА/ вкл. сутерен/	- 2855,87 кв.м.

##### • БЛОК "Б"

1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 285,81 кв.м.
2.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА/ без сутерен/	- 2601,42 кв.м.
3.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА/ вкл. сутерен/	- 2965,32 кв.м.

##### • БЛОК "В"

1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 212,50 кв.м.
2.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 432,03 кв.м.

##### • БЛОК "Г"

1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 177,44 кв.м.
2.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 365,31 кв.м.

##### • БЛОК "Д"

1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 221,03 кв.м.
2.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 456,62 кв.м.

##### • БЛОК "Е"

1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 120,06 кв.м.
2.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 240,12 кв.м.

##### • БЛОК "Ж"

1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 120,06 кв.м.
2.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 240,12 кв.м.

##### • ОБЩО:

1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 1422,71 кв.м.
2.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 7555,39 кв.м.

## 5. МЕТОДИ НА ОЦЕНКАТА:

Метод на пазарните аналози

- Дата на провеждане на огледа : .12.2018 год.
- Дата на изготвяне на оценката: 14.01. 2019 г.

### 5.1. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на възприетите международни стандарти за оценяване - МСО и влезлия в сила български стандарт в оценяването - БСО . Методите, по които се извършват оценките са регламентирани в чл.9 на НАПСПОУРЛО ( ДВ. 57/2002г.) и др.Имайки предвид възложената задача, резултатите са изведени чрез методология, гарантираща стойности, най-близки до пазарните.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за **пазарна стойност** в съответствие споменатите по-горе международни стандарти за оценяване –оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

### 5.2. ОПИСАНИЕ НА МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за **реално извършени сделки** в последните три до шест месеца на местния пазар на недвижимости или на други сравними пазари, за сравними аналози.

При определяне пазарна стойност по **метода на пазарните аналози** се сравняват само факторите /вътрешни качества на имота и външни(икономически) характеристики/, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

- Предназначение на сравняваните обекти ;
- Местоположение на обекта спрямо сравняваните обекти и в рамките на конкретно или сравнимо населено място, район, местност ;
- Време на осъществяване на сделките със сравнимите обекти /"отдалеченост" от датата на оценката/;
- Възраст на на сравняваните обекти /при застроени УПИ - наличие на рентиращи се - незастроени части от имота с потенциални строителни възможности/ ;
- Начин на строителство /при оценка на УПИ - степен на предвиждане на бъдещето застрояване - строителни възможности на терена по утвърдени регулац. планове/
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните обекти;

Разликите в сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект са **коригирани** съответно /в "плюс" или в "минус"/ според по-добрите и по-слаби характеристики на обектите с експертни коефициенти /проценти/ отразяващи степента качествените и количествени отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена **на 1 м2** за съответния обект по отношение на сравнявания. Основната формула /зависимост/ на метода "Сравнителни продажби" е:

$$\boxed{\text{Продажна цена на сравняемия имот}} \pm \boxed{\text{Стойността на различията}} = \boxed{\text{Стойност на оценявания имот}}$$

### 5.3 Определяне параметрите на общинската част :

- жилища - апартаменти

по ре А	№ на апартамен тите в блок А	Квадратура на апартаменти те в блок А /кв.м. /	№ на апартамен тите в блок Б	Квадратура на апартаменти те в блок Б /кв.м. /	Общо апарта- менти	ОБЩА квадра- тура апарт.
1	2	3	4	5		
2	2	83,88	1	125,29		
3	3	118,43	2	66,07		
4	14	84,17	3	117,40		
5	17	84,36	8	66,43		
6	18	120,73	11	66,31		
7	19	94,86	14	66,28		
8	20	83,46	17	66,46		
9	21	119,56	19	124,48		
10			20	65,80		
			21	118,55		
	Общо: 8 ап.	РЗП=789,45 кв.м.	Общо : 10 ап.	883,07 кв.м.		
				ОБЩО: блок А и блок Б	18 апартамент	1672,52 кв.м.

- апартаменти - блок А : 8 бр. - 789,45 кв.м.
- апартаменти - блок Б : 10 бр. - 883,07 кв.м.

ОБЩО : 18 апартамента - 1 672,52 кв.м.

- магазини- блок В, Ж / под блок А жилища /: 8 бр. - 479,64 кв.м.
- магазини- блок Г,Д,Е / под блок Б жилища /: 10 бр. - 498,20 кв.м.

ОБЩО : 18 магазина - 977,84 кв.м.

- паркинги - 10 места подземен паркинг под блокове А и Ж с площ-352 кв.м.
- паркинги -8 места подземен паркинг под блоковеБ,Д, Е с площ-332,95 кв.м.

ОБЩО : 18 паркоместа - 684,95 кв.м.

Общинската част в жил.блок"Добрич"- гр. Добрич ,изразена като РЗП е в размер на 3 335,31 кв.м. или 44,145 % спрямо РЗП на целия обект / РЗП= 7 555,39 кв.м./

#### 4. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

##### 4.1.ОПИСАНИЕ НА АНАЛОЗИТЕ:

АНАЛОГ - 1 : Съществуваща сграда монолитно строителство, преустроена и пристроена за жилищни нужди и магазини. Намира се в ЦГЧ-Добрич, идеален център и недалеч от оценявания обект. Атрактивен обект от гледна точка на магазинната част и паркоместата, а защо не и жилищната част .

Конструкцията е изчислена и оразмерена по действащата нормативна уредба за Проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони- осма сеизмична зона. Укрепването на конструктивните елементи е било изключително тежко, трудно но е факт . За конкретната конструкция от финансова гледна точка разходите за труд са много, много повече в сравнение с разходите за материали . Но не са надхвърлили разходите за ново строителство . Напротив.

Във функционално отношение сградата съдържа :

Сутерен -13 бр. паркоместа има в същ. сутерен и 11 бр. под магазинната част. Общо 24 бр. паркоместа ; Застроена квадратура сутерен – общо - 954,60 кв.м.

Първи етаж включва 7 магазина и 3 апартамента - ЗП=968,15 кв.м.

Втори, трети и четвърти жил. етажи включват по 7 апартамента ; ЗП=644,76 кв.м., а на втори- ЗП=754,55 кв.м.

Мансарден-пети етаж ,вкл 2 апартамента.

Състояние -монтирана дограма ,изолация, работи се вътре в обекта;

АНАЛОГ - 2 : Ново монолитно строителство , не е в идеален център, но е комуникативно място.

Съдържа: сутерен ,4-ри жилищни етажа и мансарден етаж

първи етаж - 5 магазина с еднакво изложение - реални сделки

два етажа по 4 апартамента и другите 2 етажа с по 3 апартамента;

мансарден етаж с 2 апартамента; 1 асансьор;

Средна квадратура на жилищата - 80 кв.м, а на - магазините - средно 15 кв.м.

Има обслужващ подземен паркинг и гаражи;

Състояние : монтирана ПВЦ дограма, изолация около прозорците и на една калканна стена, наличие на ПВЦ тръби за отводняване на балконите

РЗП = 2 500 кв.м.; ЗП = 380 кв.м.

#### АНАЛИЗ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ :

- Местонахождение: няма завидното място на аналог 1; мястото не е благоустроено ,озеленено ,липсва вертикална планировка; / - /
- Магазините са на 2 етажа ,има предвидени платформи ,но не е същото да минаваш покрай вратата на магазина / - /
- Етажите са 9 : 2 етажа магазини и 7 етажа жилищни; високите етажи не са предпочитани ,затова апартаментите са евтини; влагат се средства като за строителството на долните жилищни етажи, а се продават на по- ниски цени ; неблагоприятно / - /
- Необходимо е да се извърши оглед ,съответно да се опишат дефектите причинени от незатворената сграда, изолациите и др.

Резултатите от събраната информация, направените анализи и проведените изчисления са представени в приложените Таблици към СТЕ.

На основание получените резултати е извършено разпределението на апартаменти , магазини ,паркоместа в блоковете от жилищен блок " Добрич "- град Добрич, по пазарни цени в блокове А,Б,В,Г ,Д,Е,Ж както следва :

## БЛОК " А "

• РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПАЗАРНАТА ЦЕНА ПО АПАРТАМЕНТИТЕ В БЛОК " А "

по ред	№ на ап.	РЗП кв.м.	Квадратура на избите. кв.м.	Пазарна цена на апарт. лв.	Пазарна цена на апарт. лв./кв.м	Забележки :
1	2	3	4	5	6	7
1	2	83,88	6,69	<b>82 228,40</b>		
2	3	118,43	6,69	<b>116 098,11</b>		
3	14	84,17	6,11	<b>82 512,70</b>		
4	17	84,36	8,84	<b>82 698,95</b>		
5	18	120,73	7,13	<b>118 352,80</b>		
6	19	94,86	7,95	<b>92 992,21</b>		
7	20	83,46	9,95	<b>81 816,67</b>		
8	21	119,56	9,95	<b>117 205,86</b>		
	<b>Общо 8 ап.</b>	<b>789,45</b>	<b>63,31</b>	<b>773 902</b>	<b>980,31</b>	

**Забележки :**

Колона 3 : Квадратурата на апартаментите + квадратура на общите части

Колона 5 : 8 пазарната цена на апартаментите квадратура на избите участва с коеф. К с.п.=0,30 по ценообразуване , умножена по пазарната цена - лв/кв.м. т.е избите участват с 19 кв.м. на стойност 18 188,13 лв., а цената на апартаментите реално е **957,27 лв/кв.м.**

• РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПАЗАРНАТА ЦЕНА ПО МАГАЗИНИТЕ В БЛ." В " И "Ж "

/ под бл. " А"жил./

по ред	№ на маг.	Квадратура на магазините кв.м.	Пазарна цена лв.	Пазарна цена лв/кв.м.	Забележки:
1	2	3	4	5	6
1	<b>M1</b>	36,05	70 658	<b>1 960</b>	
2	<b>M2</b>	37,62	73 735		
3	<b>M9</b>	83,66	163 974		
4	<b>M10</b>	49,74	97 490		
5	<b>M11</b>	81,07	158 897		
6	<b>M22</b>	79,22	155 271		
7	<b>M23</b>	47,25	92 610		
8	<b>M24</b>	65,03	127 459		
	<b>Общо: 8 бр.</b>	<b>479,64</b>	<b>940 094</b>		Маг.нямат об.части и изби

• РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПАЗАРНАТА ЦЕНА НА 10 ПАРКОМЕСТА В ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ ПОД БЛ. А И Ж

по ред	Бр. на парком.	Квадратура кв.м.	Пазарна цена лв/бр.	Пазарна цена лв.	Пазарна цена лв./ кв.м.	Забележки :
1	2	3	4	5	6	7
1	10	352	15 000 лв/БР	<b>150 000</b>	426,14	Няма об.ч.



## БЛОК " Б "

• РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПАЗАРНАТА ЦЕНА ПО АПАРТАМЕНТИТЕ В БЛОК " Б "

по ред	№ на ап.	РЗП кв.м.	Квадратура на избите. кв.м.	Пазарна цена на апарт. лв.	Пазарна цена на апарт. лв./кв.м	Забележки
1	2	3	4	5	6	7
1	1	125,29	6,10	122 823		
2	2	66,07	6,69	64 769		
3	3	117,40	6,69	115 088,40		
4	8	66,43	8,46	65 122		
5	11	66,31	6,63	65 004		
6	14	66,28	6,11	64 975		
7	17	66,46	8,84	65 151,40		
8	19	124,48	7,95	122 029		
9	20	65,80	9,95	64 504,40		
10	21	118,55	9,95	116 216		
	<b>Общо: 10 ап.</b>	<b>883,07</b>	<b>77,37</b>	<b>865 682</b>	<b>980,31</b>	

**Забележки:**

Колона 3 : Квадратурата на апапартаментите + квадратура на общите части

Колона 5 :В пазарната цена на апартаментите квадратурата на избите участва с коеф. К с.п.=0,30 по ценообразуване , умножена по пазарната цена - лв/кв.м. т.е избите участват с 23,21 кв.м. на стойност 22 170,20 лв .а цената на апартаментите реално е 955,20 лв/кв.м.

• РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПАЗАРНАТА ЦЕНА ПО МАГАЗИНИТЕ В БЛ." Г, Д., Е"

/ под бл. " Б"жил./

по ред	№ на маг.	Квадратура на МАГ /кв.м. /	Пазарна цена лв.	Пазарна цена лв/кв.м.	Забележки:
1	2	3	6	7	8
1	<b>М5</b>	37,62	73 735	1960	
2	<b>М12</b>	83,66	163 974		
3	<b>М13</b>	49,77	97 549		
4	<b>М15</b>	33,09	64 856		
5	<b>М16</b>	73,73	144 511		
6	<b>М17</b>	45,68	89 533		
7	<b>М18</b>	32,52	63 739		
8	<b>М19</b>	39,59	77 596		
9	<b>М20</b>	47,23	92 571		
10	<b>М21</b>	55,31	108 408		
	<b>Общо: 10 бр.</b>	<b>498,20</b>	<b>976 472</b>		Маг.нямат об.части и изби

- РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПАЗАРНАТА ЦЕНА НА 8 БР. ПАРКОМЕСТА В ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ ПОД БЛ. Б,Д,Е

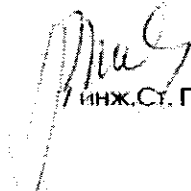
по ред	Бр. на парком.	Квадратура кв.м.	Пазарна цена лв/бр.	Пазарна цена лв.	Пазарна цена лв./ кв.м.	Забележки :
1	2	3	4	5	6	7
1	8	332,95	15 000 лв/БР	<b>120 000</b>	360,41	Няма об.ч.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ :**

Оценката на общинската част ,включваща : жилища ,магазини ,паркоместа от жилищен блок " Добрич " блокове А,Б,В,Г ,Д,Е,Ж - град Добрич, по пазарни цени на груб строеж и в завършен вид могат да се видят в приложените таблици - 2 бр.

14.01. 2018 г.

Изготвил:

  
/ инж. Ст. Ганчева /

**ТАБЛИЦА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЩИНСКАТА ЧАСТ В ЖИЛБЛОК "ДОБРИЧ" -  
ГРАД ДОБРИЧ**

РЗП = 3 335,31 кв.м., 44,145% от цялата РЗП на обекта.

№ по ред	НАИМЕНОВАНИЕ	АНАЛОГ - 1			АНАЛОГ - 2			ОЦЕНЯВАН ОБЕКТ - ОБЩИНСКА ЧАСТ				
		Бр.	ПЛОЩ - кв.м.	ЦЕНА - €/кв.м.	Бр.	ПЛОЩ - кв.м.	ЦЕНА - €/кв.м.	Бр.	ПЛОЩ - кв.м.	ЦЕНА - €/кв.м.	ПАЗАРНА ЦЕНА	
										€	лв.	
1.	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	АПАРТАМЕНТИ	26	РЗП=3 685	550-800	18		500-600	18	1672,52	500	836 260	1 639 070
2.	МАГАЗИНИ	7	ЗП=566 РЗП=878	1200-1300	5		700	18	977,84	1000	977 840	1 916 566
3.	ПАРКОМЕСТА	24	662	15 000-17 500			10 000-15 000 лв./бр	18	684,95	15 000 лв/бр	135 000	270 000
						ОБЩО : ЗП=380 РЗП= 2500						
											1 951 855	3 825 636
											586,45 €/кв.м.	1 149,44 лв/кв.м.

14.01.2019 г.

ИЗГОТВИА:

*[Signature]*  
Инж. Ст. Танчева

Таблица 2

ТАБЛИЦА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЩИНСКАТА ЧАСТ В ЖИЛБЛОК "ДОБРИЧ" -  
ГРАД ДОБРИЧ

РЗП = 3 335,31 кв.м., 44,145% от цялата РЗП на обекта.

№ по ред	НАИМЕНОВАНИЕ	АНАЛОГ - 1			АНАЛОГ - 2			ОЦЕНЯВАН ОБЕКТ - ОБЩИНСКА ЧАСТ				
		Бр.	ПЛОЩ - кв.м.	ЦЕНА - €/кв.м.	Бр.	ПЛОЩ - кв.м.	ЦЕНА - €/кв.м.	Бр.	ПЛОЩ - кв.м.	ЦЕНА - €/кв.м.	ПА ЗАРНА ЦЕНА	
										€	лв.	
1.		3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1.	ГРУБ СТРОЕЖ по себестойност			250-280			250		3 335,31	275 €/кв.м.	917 210	1 797 732
2.	ЗАВЪРШЕН ВИД по себестойност						350		3 335,31	385 €/кв.м.	1 284 094	2 516 825
3.	ЗАВЪРШЕН ВИД - реално изчислени								3 335,31	312 €/кв.м.	1 040 617	2 039 609

• Заложена печалба - 10 %

14.01.2019 г.

ИЗГОТВИЛ:  / ИЛИЯ СТОЙЧЕВА /

# ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

948-00-22/14-01-2019,

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** Община - Добрич

**ЗАДАЧА:** Изготвяне на заключение за оценка на необходимите средства за довършване на строителството на жилищен блок "Добрич" блокове А, Б, В, Г, Д, Е, Ж - град Добрич, както и определяне параметрите на общинското имущество в същия обект

**ОЦЕНИТЕЛ:** Настоящата експертна оценка е изготвена от лицензиран АП оценител на недвижими имоти, по възлагане на собственика на имота. Изпълнител Валентина Петрова Димитрова, Сертификат № 100101648 от КНОБ

**1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:** Жилищен блок "Добрич" с обслужваща част в УПИ II квартал 12 по плана на ЦГЧ- град Добрич - довършване на строителството

## 2. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Изпълнителят на оценката не предявява претенции към оценявания обект, които биха могли да засегнат обективността на оценката.
- Полученото възнаграждение от Изпълнителя не е свързано със стойността, получена по оценката.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Стойностите, представени в настоящата експертна оценка, се базират на условията, очертани в нея и са валидни само за заявените цели.
- Информацията за оценявания обект, е предоставена от Възложителя и се приема от оценителя за вярна и надеждна.

## 3. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

Оценката е изготвена на база изходна информация предоставена от Възложителя:

1. Одобрени проекти от Община - Добрич на всички части от проектирането;
2. Разрешение за строеж №423 от 02.10.2009 г ,издадено от Община- Добрич;
3. Справка за обезщетените собственици в блокове А и Б на ЖБ "Добрич" по ул. "Иван Пенаков" - гр. Добрич, изготвена от "Жилфонд инвест" ЕООД- Добрич;
4. Справка за изразходваните средства по реализацията на ЖБ "Добрич" - град Добрич

## 4. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

При направения оглед на място на обекта е констатирана сграда на груб строеж, състояща се от два жилищни блока на 9 етажа ,първите два от които са заети от обслужваща част - магазини, частично,излизащи от контура на жилищните етажи. Отделянето на високите от ниските тела става с дилатационни фуги, които обуславят вертикалното разделяне на т. н. блокове,означени на чертежите.Това разделяне създава и възможност за етапно реализиране, ако това се налага с оглед финансирането.

**ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕНИЕ:** На приземния етаж в двата блока е развит паркинг с

Един вход от ул. "Тодор Павлов". Входът за двата блока от вкъето на прилежащия терен до покритието на паркинга става по локално стълбище, в близостта на което се предвижда подемна платформа за хора с инвалидни колички. Фасадата осигурява достъпа до магазините, разположени в южната и източната част / блокове "В", "Г" и "Д" / Магазинната част е достъпна и от второ стълбище, което също е предвидено да е снабдено с подемна платформа.

Паркинг: Проектиран е паркинг за общо 18 автомобила, от които 10 бр. в секция "А" и 8 бр. в секция "Б" с естествена вентилация и естествено осветление. От паркинга към стълбищата и асансьорите на двата жилищни блока е осигурена вътрешна връзка през предверие, затворено с димонепропускливи врати.

Жилищни етажи са 3,4,5,6,7,8,и9 : Блок "А"- общо 21 апартамента ,блок "Б" - също 21 апартамента.

Нежилищни етажи- предвидени са общо 24 магазина, с различни квадратури, разположени на приземния и втори етажи в блокове "В", "Г" и "Д", като част от магазините на втория етаж са и под жилищните блокове.

Сутерен - в двата блока са осигурени по едно складово помещение за всяко жилище и общи помещения за водомерен възел и машинно към двата асансьора. Под мокрите помещения на магазините е проектиран проходим инсталационен канал за провеждането на водопровод и канализация.

Конструкция- монолитна стоманобетонова с тухлени стени, оразмерена по действащия Правилник за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони.

Енергийно обследване - предвидено: топлоизолация по външни фасадни стени,,покритието над паркинга ,над покривните плочи на магазинната и жилищната части.

По НАРЕДБА 1 за номенклатурата на видовете строежи, строежът е трета категория.

#### **ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ:**

##### **• БЛОК "А"**

1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 285,81 кв.м.
2.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА/ без сутерен/	- 2536,74 кв.м
3.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА/ вкл. сутерен/	- 2855,87 кв.м.

##### **• БЛОК " Б"**

1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 285,81 кв.м.
2.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА/ без сутерен/	- 2601,42 кв.м.
3.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА/ вкл. сутерен/	- 2965,32 кв.м.

##### **• БЛОК " В"**

1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 212,50 кв.м.
2.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 432,03 кв.м.

##### **• БЛОК "Г"**

1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 177,44 кв.м.
2.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 365,31 кв.м.

##### **• БЛОК " Д"**

1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 221,03 кв.м.
2.РАЗГЪНАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 456,62 кв.м.

• БЛОК " В "	
1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 120,06 кв.м.
2.РАЗГЪННАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 240,12 кв.м.
• БЛОК " Ж "	
1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 120,06 кв.м.
2.РАЗГЪННАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 240,12 кв.м.
• ОБЩО:	
1.ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 1422,71 кв.м.
2.РАЗГЪННАТА ЗАСТРОЕНА КВАДРАТУРА	- 7555,39 кв.м.

#### 5. МЕТОД НА ОЦЕНКА:

Метод на еталоните

- Дата на провеждане на огледа : 21.12.2018 год.
- Дата на изготвяне на оценката: 11.01.2019 г.

#### 5.1. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕ НА МЕТОДА НА ЕТАЛОНИТЕ

Поради спецификата на оценявания обект се използват еталони ,близки до оценявания обект, които са разработени по разходните коефициенти на СЕК от специалисти и анализатори и поместени в кн. 7-8 /2018 г. на сп."Строителен обзор" .Същите се използват в практиката и за оценки по съдебни дела и др. цели.

Поставената задача е съобразена с етапа на строителство на обекта и е осъществена по еталони № 01 и №08 от кн. 7-8/2018 г на сп."Строителен обзор ".

По представена Справка от Община -Добрич на основание проведена обществена поръчка, открита процедура с Решение №Р-8/08.02.2010 г. и приключила с Решение №Р-34/21.05.2010 г., е избран за изпълнител на строителството на оценявания обект " Възход- Валентино" ООД и е сключен Договор - 127 от 07.07.2010 г. В изпълнение на договора , в процеса на строителството са изпълнени и разплатени СМР на стойност - 2 839 229,91 лв. с вкл. ДДС, без ДДС 2 366 025 лв. Последното плащане е било на 10. 07.2014 г., след което поради липса на финансов ресурс, СМР са прекратени.

#### 5.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ТЕХНИЧЕСКИТЕ ПАРАМЕТРИ НА СГРАДАТА ЗА ЕТАЛОНИТЕ

- Технически параметри за еталон № 01 - Пететажна монолитна жил. сграда :

Двата блока са със ЗП= 285,82 кв.м.

##### БЛОК " А " :

- жилищна част : 7 жил. етаж с РЗП =1 965,10 кв.м.-без изби  
РЗП =2 284,23 кв.м.-със изби;

##### БЛОК " Б " :

- жилищна част : 7 жил. етаж с РЗП =2 029,78 кв.м.-без изби  
РЗП =2 393,68 кв.м.-със изби;

Общо за двата блока жилищна част - РЗП = 4 677,91 кв.м.

- Технически параметри за еталон № 08- двуетажна административно-търговска сграда :  
Магазини : блок " А" - РЗП =571,64 кв.м.

блок "Б" - РЗП = 571,64 кв.м.  
блок "В,Г,Д,Е,Ж" - РЗП = 1 734,20 кв.м.

Общо за магазинна част - РЗП = 2 877,48 кв.м.

Паркоместа - 684,95 кв.м.в т.ч.

блок "А"-10 бр - 352,00 кв.м.

блок "Б"- 8 бр - 332,95 кв.м.

### 5.3. ОПИСАНИЕ НА различията между еталоните и оценявания обект:

#### Еталон №01

изкопи: в средни земни почви;

основи : ивични ;

етажност; 5 етажа;

различия в квадратурите

изби - няма

покрив- дървен с керемиди;

отводняване- поц тръби,улуци

За еталон №08 са валидни същите различия,но

по- близка до тази на еталона.

#### Оценяван обект:

в льосови почви , най - неблагоприятни за

фундиране

фундаментна плоча;

етажност :7етажа

има

стом.бет.плоча и изолация

ПВЦ тръби

квадратурата на оценявания обект е

### 6. ОЦЕНКА НА ГРУБИЯ СТРОЕЖ ПРЕДИ И СЕГА

Като се има предвид, че част от обекта, която може да се разпознае като груб строеж е строена в периода от 07.07.2010 г до 10.07. 2014 г./4 години са минали /, трябва да се знае към датата на оценката какво представлява платената сума през 2014 г.в размер на 2 366 025 лв без ДДС за да бъде свалена от изчислената обща стойност на оценявания обект.

За целта проследявам развитието на двата еталона №1 и №8 в посочените години и 2018 г. Използвам Сравнителна таблица за промяната на цените при изграждане на Еталоните на СЕК, степен "стандарт" от кн.7-8 /2018 г. от сп. Строителен обзор. Еталон №1 има средна цена от 2010 до 2014 г. в размер на 215 евро /кв.м., получена като сбора от сумите за всяка година е разделен на 5 . Еталон №8 има средна цена от 2010 до 2014 г. в размер на 294 евро /кв.м., получена като сбора от сумите за всяка година е разделен на 5 .



## КОНСТАТИВЕН ПРОТОКОЛ ЗА ИЗВЪРШЕНО СТРОИТЕЛСТВО

№	Строителни работи	%	Обща стойност на работите в %	Изпълнение %	Обща изпълнена в работите %	1. Стойност на изпълнените работи
1	Изкопни работи	1-2%	2%	100,00%	2,00%	5 652 773 X 41,85% = 2 365 700
2	Конструкция	20-26%	26%	100,00%	26,00%	X = 0
3	Зидария	5-7%	6%	100,00%	6,00%	X = 0
4	Мазилки	6-9%	8%	20,00%	1,60%	
5	Подови замазки	8-12%	8%	50,00%	4,00%	<b>Общо: 2 365 700</b>
6	Облицовки - стълбища, около прозорци	1-3%	1%		0,00%	
7	Стенни облицовки	0-3%	3%		0,00%	Строителен н _____ 20 925
8	Бояджийски работи	6-9%	6%		0,00%	Авторски над: _____ 2 933
9	Санитарни прибори	1-3%	1%		0,00%	Проектиране _____ 107 665
10	Вътрешна дървения - врати	8-12%	8%		0,00%	Разходи за _____ газопровод 10 355
11	Външна дървения - врати на тераси, входни врати	3-7%	5%		0,00%	<b>Общо: 141 878</b>
12	Прозорци	1-2%	2%		0,00%	<b>3. Стойност на оставащите работи</b>
13	Хидро и топло изолация	1-3%	3%	20,00%	0,60%	Обща стойност СМР : 5 652 773
14	Железарски изделия	1-3%	1%		0,00%	Изпълнени работи: 2 507 578
15	Водопровод, канализация	3-5%	3%		0,00%	Оставаща стойност на СМР 3 145 200
16	Отоплителни тела и инсталация	3-5%	3%		0,00%	
17	Електрикосталация	3-5%	3%		0,00%	
18	Асахсьор	0-2%	2%		0,00%	
19	Поддръжка, почистване	1-2%	1%		0,00%	
20	Други	1-4%	1%		0,00%	
21	Покрив	0-3%	3%	55,00%	1,65%	
22	Вертикална планировка	0-4%	4%		0,00%	
<b>TOTAL/ОБЩА</b>		100	100%		41,85%	

Резултатите от проведените изчисления са представени в следните Таблици :

- период-2010 г. - 2014 г.

№	Характеристики / показатели	Ед.мярка	Стойности
1	Жилищна част - Разгъната застроена площ	кв.м.	4 677,91
2	Стойност за изграждането ѝ	евро/кв.м.	215
3	Стойност за изграждане на Жилищната част	евро.	959 293
4	Магазинна част - Разгъната застроена площ.	кв.м.	2 878,48
5	Стойност за изграждането ѝ	евро /кв.м.	294
6	Стойност за изграждане на Магазинната част	евро	846 273
7	Общо :	евро	1 805 566
8	Груб строеж изчислен по експертен път	лв	2 366 025
9	Средна цена на груб строеж	лв./ кв.м.	313,16
10	Степен на завършеност -41,85% от 5 652 773 лв	лв	2 366 000

№	Характеристики / показатели	Ед.мярка	Стойности
1	Вид на конструкцията		1. ОБЩО ИТНО строителство.
2	Жилищна част - Разгъната застроена площ	кв.м.	4 677,91
3	Стойност за изграждането ѝ	лв/кв.м.	682
4	Стойност за изграждане на Жилищната част	лв.	3 190 335
5	Магазинна част - Разгъната застроена площ.	кв.м.	2878,48
6	Стойност за изграждането ѝ	лв/кв.м.	710
7	Стойност за изграждане на Магазинната част	лв	2 043 721
8	Външен водопровод секции "А" и "Б".	лв	71 685
9	Асансьори в т.ч.: -Асансьорни хидравлични уредби, пригодени за инвалиди, / вкл.пусково табло/с товароподемност 630 кг-2 бр - Електрически подемни платформи за инвалиди с р- ри 80/100 см с товароподемност 225 кг-една етажна височина- 2 бр.	лв.	220 000  160 000 60 000
10	Благоустройствени мероприятия	лв	157 032
11	Всичко :	лв	5 652 773
12	Приспада се платената сума по договор ДР- 127 от 07.07.2010 г за грубия строеж, без ДДС	лв	2507578
13	Остатък :		3 145 200
14	Допълнителни, непредвидени разходи	%	15%
15	Допълнителни, непредвидени разходи	лв	471 780
16	Общо без ДДС:	лв.	3 651 066
17	: ДДС	%	20
18	: ДДС	лв.	730213
19	Всичко разходи за реализиране на проекта с вкл.ДДС	лв	4 381 279,20

- Сумата е изплатена на строителя

## 7. ОЦЕНКА НА ЦЕЛИЯ ОБЕКТ ПО МЕТОДА НА ЕТАЛОНИТЕ

В настоящото заключение относно строителна стойност не са добавени цени относно :  
Строителен надзор- 1,5-2 % , Инвеститорски контрол - 08- 1,2 % , Други  
съпътстващи разходи - до 2 % , от изчислената в таблицата стойност без включен ДДС.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ :

След направените изчисления на завършения груб строеж/който има доста нанесени щети / и извършените плащания за него са в размер на 2 366 025 лв. без ДДС

Необходимите средства за построяването на целия обект са в размер на 5 652 773 лв. без ДДС

При степен на завършеност 41,85 % стойността е 2 366 000 лв без ДДС- само СМР

Допълнителните разходи които са извършени са в размер на 141878 лв без ДДС

Или разходите за обекта към настоящия момент са в размер на 2 507 578 лв. без ДДС

За довършване на обекта предполагаемата сума е в размер на 3 144 200 лв. без ДДС  
Допълнителни непредвидими разходи в размер на 15 % - 471 630 лв. без ДДС

**ОБЩА СУМА ЗА ДОВЪРШВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО НА ЖИЛИЩЕН БЛОК „ДОБРИЧ“** блокове : А, Б, В, Г, Д, Е, Ж - град Добрич, са в размер на 3 651 066 лв - без вкл. ДДС или 4 381 279 лв - с вкл. ДДС

11.01.2019 г.

