

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ ИВАН КОЛЕВ
ЗАМ.- КМЕТ "ФИНАНСИ И ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ"

Относно: Учредяване право на строеж върху имоти, общинска собственост, по реда на ЗОС

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С оглед осигуряване на бюджетни приходи на общината и във връзка с проявен инвеститорски интерес от страна на граждани, предлагам да бъде открита процедура за учредяване право на строеж по реда на Закона за общинската собственост за:

- **Строително петно** със застроена площ 120.00кв.м в общински поземлен имот ПИ 72624.608.1853 по КККР на град Добрич, представляващ УПИ XIV- 1850, кв.1124 по ПУП- ПРЗ на ж.к."Север 1" на град Добрич, одобрен с Решение №24-9/28.07.2009г. на Общински съвет град Добрич, отреден за гаражи. Съгласно виза на гл.архитект от 29.04.2015г. се разрешава проектиране на надземни гаражи с външни размери 20.0/6.0м.

Началната тръжна цена на правото на строеж, определена с експертна оценка, е 8865.00(осем хиляди осемстотин шестдесет и пет) лева. **(73.88лв./кв.м).**

Данъчната оценка на правото на строеж е 5 069.70(пет хиляди шестдесет и девет и 0.70) лева.

Поземлен имот с идентификатор 72624.608.1853 по КККР на град Добрич, представляващ УПИ XIV- 1850, кв.1124 по ПУП- ПРЗ на ж.к."Север 1" на град Добрич, е частна общинска собственост, актуван с АОС №5167/21.04.2015г. Същият не е включен в Програмата за управление и разпореждане с имоти- общинска собственост за 2015 година, приета с Решение №41-8 от 27.01.2015г. Съгласно чл.8, ал.9 от ЗОС Програмата може да се актуализира през годината, поради което предлагам имотът да бъде включен в Програмата.

- **Строително петно** със застроена площ 195.00кв.м в общински поземлен имот ПИ 72624.619.565 по КККР на град Добрич, представляващ УПИ IV, кв.42 по кадастрален и ЗРП на ж.к."Балик- Йовково"- Юг на град Добрич, одобрен със Заповед №252/27.03.2001г. на Кмета на Община град Добрич, отреден за жилищно строителство, гаражи, паркиране и озеленяване. Съгласно виза на гл.архитект от 29.04.2015г. се разрешава проектиране на надземни гаражи с външни размери 30.0/6.5м.

Началната тръжна цена на правото на строеж, определена с експертна оценка, е 7928.00(седем хиляди деветстотин двадесет и осем) лева. **(40.65лв./кв.м).**

Данъчната оценка на правото на строеж е 5 477.30(пет хиляди четиристотин седемдесет и седем и 0.30) лева.

Поземлен имот с идентификатор 72624.619.565 по КККР на град Добрич, представляващ УПИ IV, кв.42 по кадастрален и ЗРП на ж.к."Балик- Йовково"- Юг на град Добрич е частна общинска собственост, актуван с АОС № 4941/12.04.2013г. Същият не е включен в Програмата за управление и разпореждане с имоти- общинска собственост за 2015 година, приета с Решение №41-8 от 27.01.2015г. Съгласно чл.8, ал.9 от ЗОС Програмата може да се актуализира през годината, поради което предлагам имотът да бъде включен в Програмата.

- **Строително петно** със застроена площ 18.00кв.м в общински поземлен имот ПИ 72624.619.580 по КККР на град Добрич, представляващ УПИ VI, кв.37 по кадастрален и

ЗРП на ж.к."Балик- Йовково"- Юг на град Добрич, одобрен със Заповед №252/27.03.2001г. на Кмета на Община град Добрич, ПУП- ПРЗ, одобрен със Заповед №92/29.01.2015г. на Кмета на Община град Добрич, отреден за гаражи и озеленяване, находящ се на ул.Ясна поляна. Съгласно виза на гл.архитект от 29.04.2015г. се разрешава проектиране на надземен гараж с външни размери 3.0/6.0м..

Началната тръжна цена на правото на строеж, определена с експертна оценка, е 732.00(седемстотин тридесет и два) лева. (40.66лв./кв.м).

Данъчната оценка на правото на строеж е 534(петстотин тридесет и четири) лева.

Поземлен имот с идентификатор 72624.619.580 по КККР на град Добрич, представляващ УПИ VI, кв.37 по кадастрален и ЗРП на ж.к."Балик- Йовково"- Юг на град Добрич е частна общинска собственост, актуван с АОС № 5166/21.04.2015г. Същият не е включен в Програмата за управление и разпореждане с имоти- общинска собственост за 2015 година, приета с Решение №41-8 от 27.01.2015г. Съгласно чл.8, ал.9 от ЗОС Програмата може да се актуализира през годината, поради което предлагам имотът да бъде включен в Програмата.

Предвид гореизложеното, предлагам Общински съвет да приеме следното

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ :

1. На основание чл.21, ал.1, т.12 от ЗМСМА и чл.8, ал.9, т.2 от ЗОС Общински съвет град Добрич допълва Програмата за управление и разпореждане с имоти Общинска собственост със следните имоти:

- УПИ XIV- 1850, кв.1124 по ПУП- ПРЗ на ж.к."Север 1" на град Добрич, представляващ ПИ 72624.608.1853 по КККР на град Добрич

- УПИ IV, кв.42 по кадастрален и ЗРП на ж.к."Балик- Йовково"- Юг на град Добрич, представляващ ПИ 72624.619.565 по КККР на град Добрич

- УПИ VI, кв.37 по кадастрален и ЗРП на ж.к."Балик- Йовково"- Юг на град Добрич, представляващ ПИ 72624.619.580 по КККР на град Добрич

2. На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.37, ал.1 от ЗОС и чл.54, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет град Добрич дава съгласие за възмездно учредяване право на строеж върху имот, общинска собственост, чрез публичен търг с тайно наддаване и одобрява предложената начална тръжна цена за:

- **Строително петно** със застроена площ 120.00кв.м за изграждане на гаражи, находящо се в ПИ 72624.608.1853 по КККР на град Добрич, представляващ УПИ XIV- 1850, кв.1124 по ПУП- ПРЗ на ж.к."Север 1" на град Добрич, одобрен с Решение №24-9/28.07.2009г. на Общински съвет град Добрич, актуван с АОС № 5167/21.04.2015г.

Началната тръжна цена на правото на строеж, определена с експертна оценка, е 8865.00(осем хиляди осемстотин шестдесет и пет) лева. (73.88лв./кв.м).

Данъчната оценка на правото на строеж е 5 069.70(пет хиляди шестдесет и девет и 0.70) лева.

- **Строително петно** със застроена площ 195.00кв.м за изграждане на гаражи, находящо се в ПИ 72624.619.565 по КККР на град Добрич, представляващ УПИ IV, кв.42 по кадастрален и ЗРП на ж.к."Балик- Йовково"- Юг на град Добрич, одобрен със Заповед №252/27.03.2001г. на Кмета на Община град Добрич, актуван с АОС № 4941/12.04.2013г.

Началната тръжна цена на правото на строеж, определена с експертна оценка, е 7928.00(седем хиляди деветстотин двадесет и осем) лева. (40.65лв./кв.м).

Данъчната оценка на правото на строеж е 5 477.30(пет хиляди четиристотин седемдесет и седем и 0.30) лева.

- **Строително петно** със застроена площ 18.00кв.м за изграждане на гараж, находящо се в ПИ 72624.619.580 по КККР на град Добрич, представляващ УПИ VI, кв.37

по кадастрален и ЗРП на ж.к."Балик- Йовково"- Юг на град Добрич, одобрен със Заповед №252/27.03.2001г. на Кмета на Община град Добрич, ПУП- ПРЗ, одобрен със Заповед №92/29.01.2015г. на Кмета на Община град Добрич, актуван с АОС № 5166/21.04.2015г.

Началната тръжна цена на правото на строеж, определена с експертна оценка, е 732.00(седемстотин тридесет и два) лева. (40.66лв./кв.м).

Данъчната оценка на правото на строеж е 534(петстотин тридесет и четири) лева.

3. Заплащането да се извърши по достигнатата на търга цена в лева.

4. Възлага на Кмета на общината последващите, съгласно закона, действия.

ИВАН КОЛЕВ

Зам.-кмет на Община град Добрич



СКИЦА

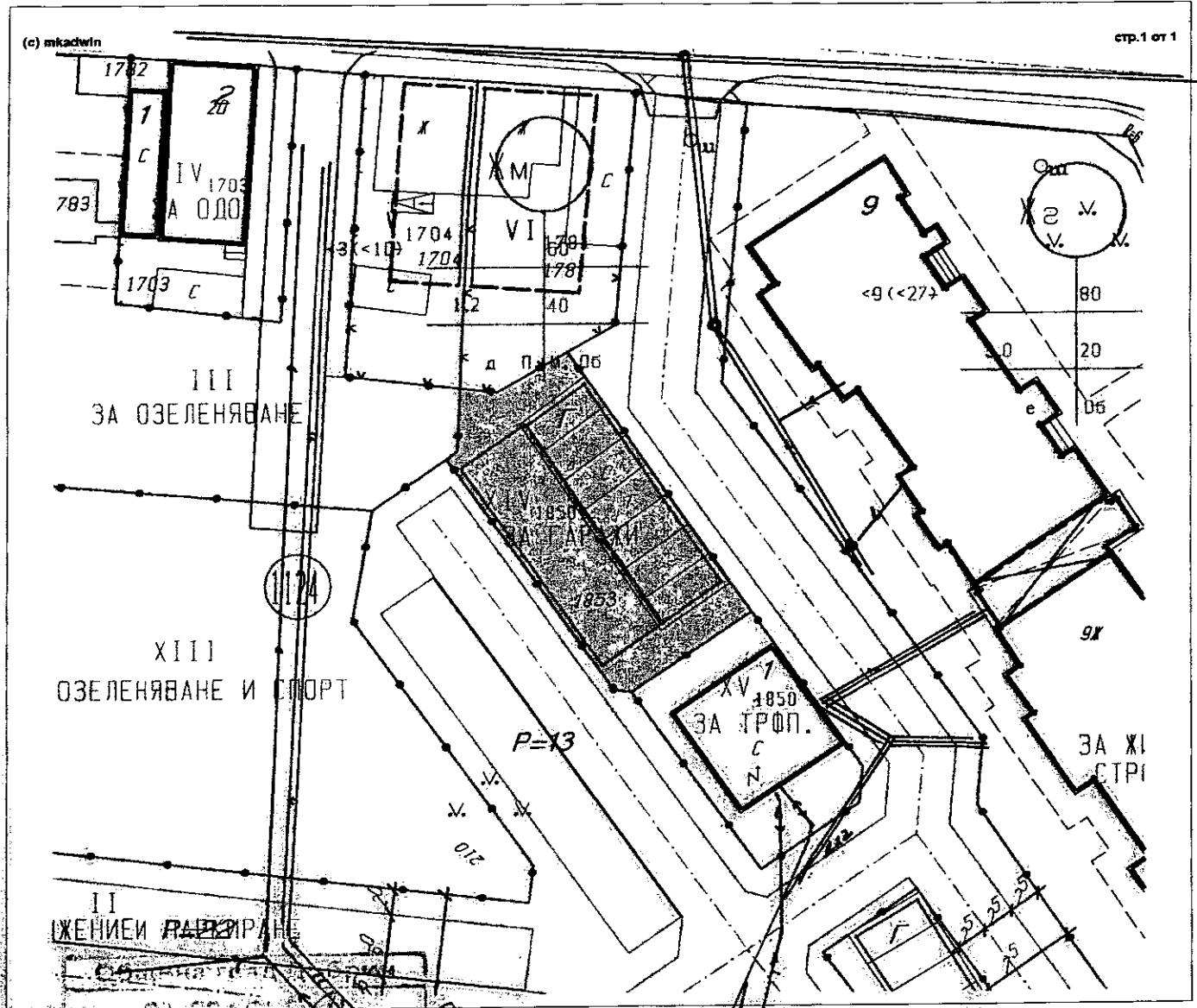
№ С – 292 /28.04.2015 г.
М 1:500

На УПИ XIV-1850 в квартал №1124 по ПУП - ПРЗ на ЖК "Север 1" на гр. Добрич, ЕКНМ 72624, Община град Добрич, одобрен със Решение №24-9/28.07.2009 г. на Общински съвет град Добрич.; КК, одобрена със Заповед №РД-18-15 от 12.05.2005 г. и актуална към 01.04.2015 г.

Имотът е записан на: **Община град Добрич**

УПИ XIV-1850 в квартал №1124 има площ **307 кв. м.**

Скицата се издава служебно, по Заявление с №С - 292/28.04.2015 г., и ще послужи за издаване на виза за проектиране.



СЪСТАВИЛ
Добричски кадастрен
Инженер
гр. Добрич
Изработил: *[Signature]* / Н. Рабова /
Съгласувал: *[Signature]* / Инж. Хр. Пазаров /

ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ
Гл. архитект: *[Signature]*
гр. Добрич: 29.04.15г.

На основание чл. 148 ал. 1 от ЗУТ

Разрешавам проектиране на надземни гаражи с външни размери 20,0/6,0 м. в УПИ-XIV-1850 за „ЖС, гаражи“ в кв.42 на ЖК „Север“-1, при следните условия:

1. Гаражите да се проектират в съответствие с действащия ПУП-ПРЗ на ЖК „Север“-1 – свързано със заварените сгради, като „покриват“ „гърба“ на съществуващите гаражи в УПИ-XIV и зад улично регулационната линия.
2. Да се представят проекти във фаза ТП, съгласно чл.144 от ЗУТ изработени от проектант с необходимата правоспособност по чл. 230 от ЗУТ (членове на КАБ и съответно КИИП за 2015 г.).

ОБЩИНА град ДОБРИЧ	
Гл. архитект:	<i>[Signature]</i>
арх. Е. Станислав	
гр. Добрич:	28.04.15г.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ НА ГАРАЖИ В УПИ –XIV -1850, КВ.1124 ПО ПУП-ПРЗ на ЖК"СЕВЕР-1" гр.Добрич , идентичен с ПИ 72624.608.1853 по КК на гр.ДОБРИЧ

I. Възложител на оценката: ОБЩИНА град ДОБРИЧ , Булстат 000852932,

II. Собственик на недвижимия имот : ОБЩИНА град ДОБРИЧ , акт за ЧОС ,вписан под номер 179, том VIII, вх.рег.3706 от 22.04.2015г. на Служба по вписванията гр.Добрич

III. Цел на оценката: Определяне на справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж на гаражи в недвижим имот-общинска собственост

IV. Обект на оценката:

Отстъпено право на строеж на гаражи в недвижим имот: УПИ –XIV -1850, КВ.1124 ПО ПУП-ПРЗ на ЖК"СЕВЕР-1" гр.Добрич , идентичен с ПИ 72624.608.1853 по КК на гр.ДОБРИЧ

V. Дата на оценката: 04.05.2015 г.

VI. Общи данни за недвижимия имот

1. **Местоположение**: недвижим имот: УПИ –XIV -1850, КВ.1124 ПО ПУП-ПРЗ на ЖК"СЕВЕР-1" гр.Добрич , идентичен с ПИ 72624.608.1853 по КК на гр.ДОБРИЧ

2. **Предназначение** : за строеж на гаражи.

3. **Собственик**: ОБЩИНА град ДОБРИЧ,

4. **Данни от Кадастралната служба/СГКК/-** ПИ72624.608.1853 ,ЖК"Север-1" гр.ДОБРИЧ

Площ на учреденото право на строеж на гаражи - 120 кв.м.

5. **Данъчна служба, в чийто обхват се намира имота**: Данъчна служба гр.Добрич.

VII. Фактори влияещи върху пазарната стойност отчетени при оценката:

1. **Местоположение ,размер и оформление на имота**

2. **Инфраструктурна осигуреност**

3. **Предназначение**

4. **Показатели за застрояване**

5. **Състояние и развитие на населеното място**

VIII. Методи за извършване на оценка

1. **По анюитетен метод - метод на вечна рента**:

За определяне на справедлива пазарната стойност(СПС) се използват данни базирани на получаван наем. За целта се определя средна стойност за 12 месеца за 1 кв.м. в посочения район равен на 4.50лв/кв.м. за година изчислен по формулата: $СПС = (Пс \times R) / г$,където Пс- площ на имота, R – получения годишен наем, г-норма на капитализация:

при $Пс=120$ кв.м. , $R=4.50$ лв/кв.м. , $г=5\%$ или
 $СПС = (120 \times 4.50) / 5\% = 10\ 800$ лв

Справедлива Пазарна стойност на недвижимия имот по метода е : 10 800 лв.

2. **Оценка по метода на сравнителната стойност**

Реализирана Пазарна цена при нотариални сделки за продажба на земя в имоти със сходни показатели за предназначение, площ и местоположение в чертите на гр.Добрич за периода от януари 2014г.

до март 2015г. са със стойност:

50.00 до 60.00 евро.кв.м. или 55.00 евро/кв.м. $\times 1.956$ = 107.58 лв/кв.м.

ДФ 14% при 1 год. 0.88

Площ на имота 120 кв.м.

Пазарна цена на недвижимия имот 11 360.45 лв.

IX. Определяне на справедлива пазарна стойност на недвижимия имот:

На основание гореизложеното, бяха получени следните пазарни стойности за имота:

– При определяне на пазарната стойност по анюитетния метод стойността е : 10 800 лева

– При определяне на пазарната стойност по сравнителен метод за продажбите: 11 360.45 лева

Крайната обща цена за имота представлява средно претеглена от резултатите по посочените методи цена. Оценителя предлага двата метода да са с еднакви тегловни коефициенти от по 50% или :

$(10\ 800 + 11\ 360.45) : 2 = 11\ 080.23\text{лв.}$

Отстъпеното право на строеж е 80% от пазарната стойност на имота .

$11\ 080.23\text{лв.} \times 0.80 = 8\ 864.18\text{лв.}$

КРАЙНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на Отстъпено право на строеж на гаражи в недвижим имот: УПИ –XIV -1850, КВ.1124 ПО ПУП-ПРЗ на ЖК”СЕВЕР-1” гр.Добрич , идентичен с ПИ 72624.608.1853 по КК на гр.ДОБРИЧ:

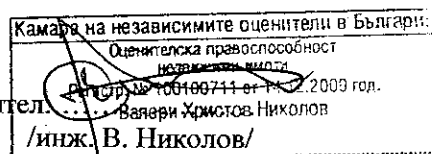
ОПРЕДЕЛЯМ НА: 8 865ЛЕВА

словом: /ОСЕМ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ПЕТ ЛЕВА/

Оценката е валидна в срок до шест месеца, при ненастъпили промени. Експертната оценка е съставена в два еднообразни екземпляра на един лист в две страници, по един за възложителя и лицензиария оценител.

гр.Добрич
04.05.2015 г..

Лицензиран оценител:



Reg.N 100100711 от 14.12.2009 г. на КНОБ.

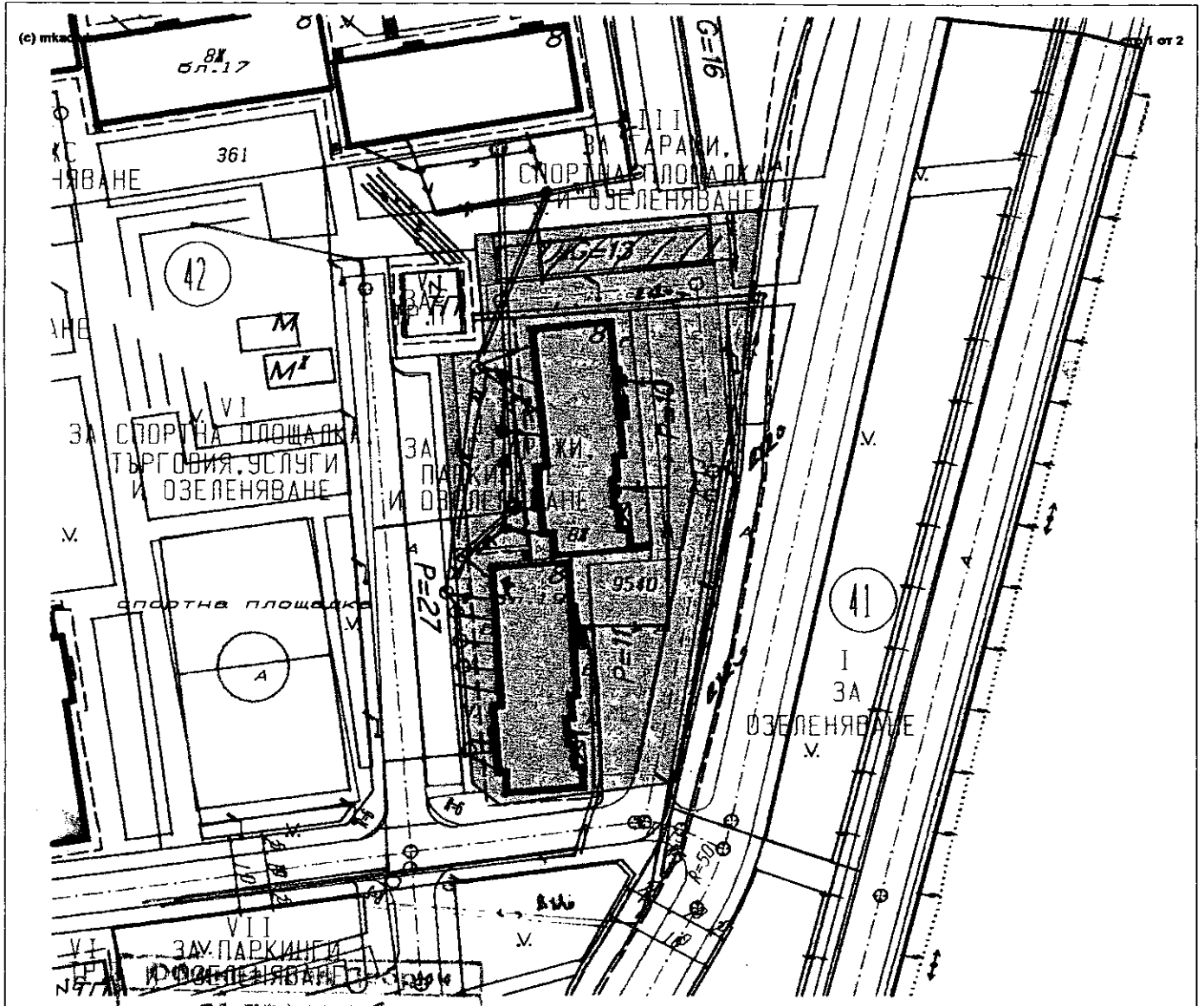
СКИЦА

№ С - 262 /22.04.2015 г.
М 1:1000

На УПИ IV в квартал №42 по Кадастрален и ЗРП на ЖК "Балик-Йовково" - Юг на град Добрич, ЕКНМ 72624, одобрен със Заповед №РД- 02-14-1544/16.08.1999 г. на МРРБ; Заповед №252/27.03.2001 г., на Кмета на Община град Добрич.

Имотът е записан на: **Община град Добрич** и...
Документ за собственост:

Скицата се издава служебно, по Заявление №С - 262/22.04.2015 г. и ще послужи за издаване на виза за проектиране.



СЪГЛАСУВАМ
Подпис на издателя
Маслово: *[Signature]*
гр. Добрич 22.04.2015 г.

Изработил: *[Signature]* / Н. Рабова /
Съгласувал: *[Signature]* / инж. Хр. Лазаров /

ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ
ДИРЕКТОР:
2015.05.15

Текстът е към скица по заявление с вх. No C-262/22.04.2015 г.

На основание чл. 148 ал. 1 от ЗУТ

Разрешавам проектиране на надземни гаражи с външни размери 30,0/6,5 м. в УПИ-IV -за „ЖС, гаражи, паркинг и озеленяване“ в кв.42 на ЖК „Балик-Йовково“ - Юг, при следните условия:

1. Гаражите да се проектират в съответствие с действащия ПУП-ПРЗ на ЖК „Балик- Йовково“- Юг – в границите на УПИ и на указаното в Плана за застрояване място.
2. Гаражите да се разположат така, че да бъдат извън сервитута на подземните комуникации, съгласно Наредба №8 за правила и норми за разполагане на технически проводни и съоръжения в населени места..
3. Да се представят проекти във фаза ТП, съгласно чл.144 от ЗУТ изработени от проектант с необходимата правоспособност по чл. 230 от ЗУТ (членове на КАБ и съответно КИИП за 2015 г.).

ОБЛАСТНА АДМИНИСТРАЦИЯ - град ДОБРИЧЕ
г.л. архитект: *[Signature]*
г.л. секретар: *[Signature]*
№ по вх. № 29.04.15

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ НА ГАРАЖИ В УПИ –IV, КВ.42 ПО ЗРП на ЖК"БАЛИК ЙОВКОВО-ЮГ" гр.Добрич , идентичен с ПИ 72624.619.565 по КК на гр.ДОБРИЧ

I. Възложител на оценката: ОБЩИНА град ДОБРИЧ , Булстат 000852932,

II. Собственик на недвижимия имот : ОБЩИНА град ДОБРИЧ , акт за ЧОС ,вписан под номер 124, том IX, вх.рег.4241 от 15.04.2013г. на Служба по вписванията гр.Добрич

III. Цел на оценката: Определяне на справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж на гаражи в недвижим имот-общинска собственост

IV. Обект на оценката:

Отстъпено право на строеж на гаражи в недвижим имот: УПИ –IV, КВ.42 ПО ЗРП на ЖК"БАЛИК ЙОВКОВО-ЮГ" гр.Добрич , идентичен с ПИ 72624.619.565 по КК на гр.ДОБРИЧ

V. Дата на оценката: 04.05.2015 г.

VI. Общи данни за недвижимия имот

1. **Местоположение**: недвижим имот: УПИ –IV, КВ.42 ПО ЗРП на ЖК"БАЛИК ЙОВКОВО-ЮГ" гр.Добрич , идентичен с ПИ 72624.619.565 по КК на гр.ДОБРИЧ

2. **Предназначение** : за строеж на гаражи.

3. **Собственик**: ОБЩИНА град ДОБРИЧ,

Данни от Кадастралната служба/СГКК/- ПИ72624.619.565 ЖК"БАЛИК ЙОВКОВО-ЮГ" гр.Добрич

Площ на учреденото право на строеж на гаражи - 195 кв.м.

4. **Данъчна служба, в чийто обхват се намира имота**: Данъчна служба гр.Добрич.

VII. Фактори влияещи върху пазарната стойност отчетени при оценката:

1. **Местоположение, размер и оформление на имота**

2. **Инфраструктурна осигуреност**

3. **Предназначение**

4. **Показатели за застрояване**

5. **Състояние и развитие на населеното място**

VIII. Методи за извършване на оценка

1. **По анюитетен метод - метод на вечна рента**:

За определяне на справедлива пазарната стойност(СПС) се използват данни базирани на получаван наем. За целта се определя средна стойност за 12 месеца за 1 кв.м. в посочения район равен на 2.50лв/кв.м. за година изчислен по формулата: $СПС = (Пс \times R) / r$,където Пс- площ на имота, R – е получения годишен наем, r- норма на капитализация:

при $Пс=195$ кв.м. , $R=2.50$ лв/кв.м. , $r=5\%$ или

$$СПС = (195 \times 2.50) / 5\% = 9\ 750 \text{ лв}$$

Справедлива Пазарна стойност на недвижимия имот по метода е : 9 750 лв.

2. **Оценка по метода на сравнителната стойност**

Реализирана Пазарна цена при нотариални сделки за продажба на земя в имоти със сходни показатели за предназначение, площ и местоположение в чертите на гр.Добрич за периода от януари 2014г.

до март 2015г. са със стойност:

25.00 до 35.00 евро.кв.м. или 30.00 евро/кв.м. x 1.956 = 58.68 лв/кв.м.

ДФ 14% при 1 год. 0.88

Площ на имота 195 кв.м.

Пазарна цена на недвижимия имот 10 069.49 лв.

IX. Определяне на справедлива пазарна стойност на недвижимия имот:

На основание гореизложеното, бяха получени следните пазарни стойности за имота:

- При определяне на пазарната стойност по анюитетния метод стойността е : **9 750 лева**

- При определяне на пазарната стойност по сравнителен метод за продажбите: **10 069.49 лева**

Крайната обща цена за имота представлява средно претеглена от резултатите по посочените методи цена. Оценителя предлага двата метода да са с еднакви тегловни коефициенти от по 50% или :

$(9\ 750 + 10\ 069.49) : 2 = 9\ 909.75\text{лв.}$

Отстъпеното право на строеж е 80% от пазарната стойност на имота .
 $9\ 909.75\text{лв.} \times 0.80 = 7\ 927.80\text{лв.}$

КРАЙНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на Отстъпено право на строеж на гаражи в недвижим имот: УПИ –IV, КВ.42 ПО ЗРП на ЖК”БАЛИК ЙОВКОВО-ЮГ” гр.Добрич , идентичен с ПИ 72624.619.565 по КК на гр.ДОБРИЧ:

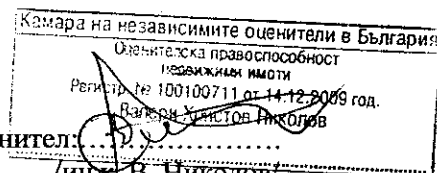
ОПРЕДЕЛЯМ НА: 7 928ЛЕВА

словом: /СЕДЕМ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ОСЕМ ЛЕВА/

Оценката е валидна в срок до шест месеца, при ненастъпили промени. Експертната оценка е съставена в два еднообразни екземпляра на един лист в две страници, по един за възложителя и лицензиария оценител.

гр.Добрич
04.05.2015 г..

Лицензиран оценител:
/инж. В. Николов/
Reg.N 100100711 от 14.12.2009 г. на КНОБ.



СКИЦА

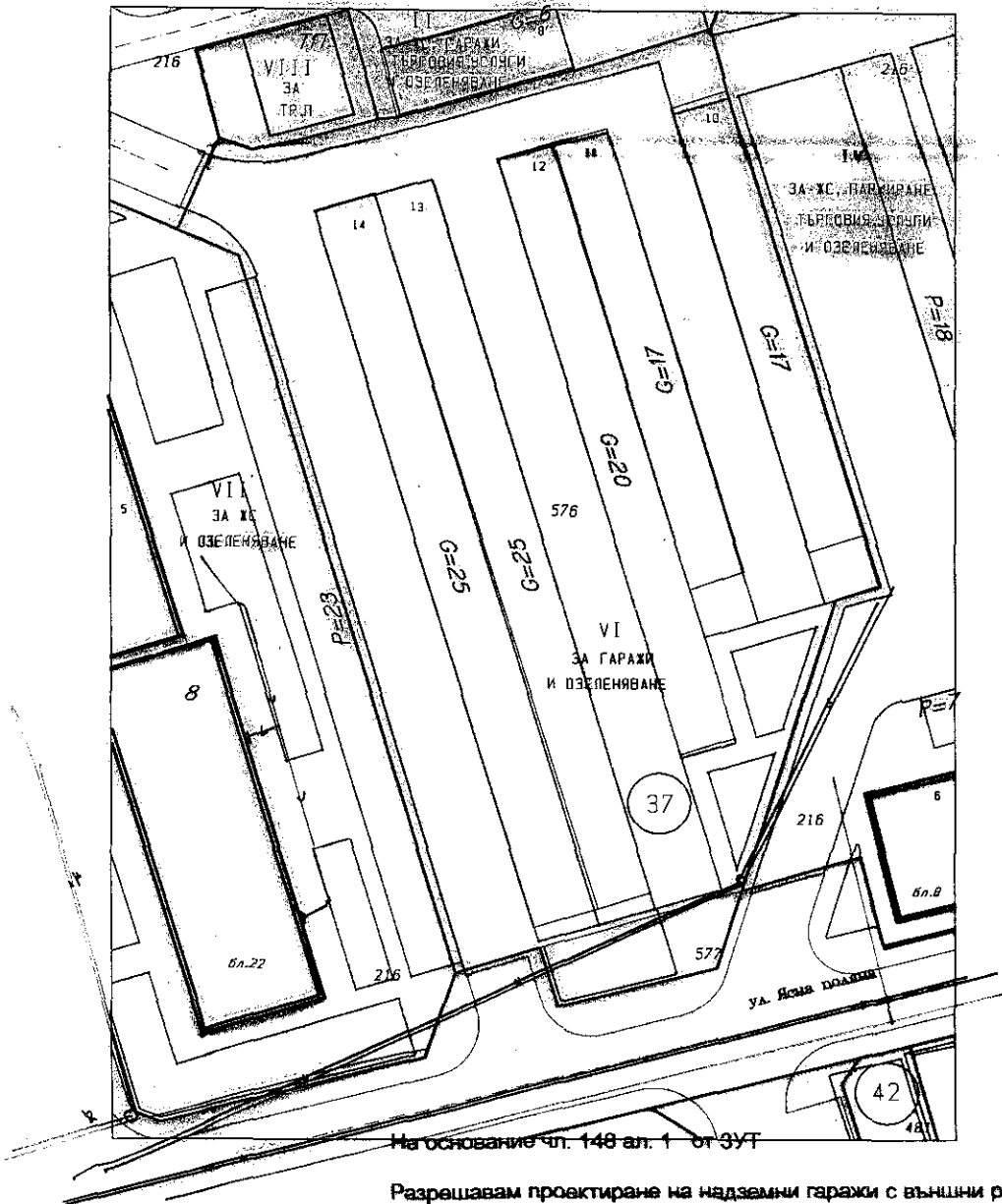
№ С - 293/28.04.2015 г.
М 1:500

На УПИ-VI в квартал №37 по Кадастрален и ЗПИ на ЖК "Балик-Йовково" - Юг на град Добрич, ЕОИМ 72624, одобрен със Заповед №РД-02-14-1544/16.08.1999 г. на МРРБ; Заповед №252/27.03.2001 г.; ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед №92/29.01.2015 г. на Кмета на Община град Добрич.

Имотът е записан на: Община град Добрич
Документ за собственост:

УПИ VI в квартал №37 има площ 3.832 кв. м.

Скицата се издава служебно, по Заявление №С - 293/28.04.2015 г. и ще послужи за издаване на виза за проектиране.



На основание чл. 148 ал. 1 от ЗУТ

Разрешавам проектиране на надземни гаражи с външни размери 3,0/6,0 м. в УПИ-VI за „Гаражи и озеленяване“ в кв.37 на ЖК „Балик-Йовково“ Юг, при следните условия:

1. Гаражите да се проектират в съответствие с действащия ПУП-ПРЗ на ЖК „Балик-Йовково“ Юг – да се „покрие“ калкана на заварените сгради в в УПИ-VI за „Гаражи и озеленяване“.
2. Да се спазят необходимите разстояния от подземните комуникации, съгласно Наредба №8 за правила и норми за разполагане на технически проводни и съоръжения в населени места – допуска се външната строителна линия да оформи трапецовидна форма, според подземните комуникации.
3. Да се представят проекти във фаза ТП, съгласно чл.144 от ЗУТ изработени от проектианти с необходимата правоспособност по чл. 230 от ЗУТ (членове на КАБ и съответно КИИП за 2015 г.).

Община град Добрич
С. П. АН
Инженер: [Signature]
гр. Добрич, 30.04.2015 г.

Изработил: [Signature]

Съгласувал: [Signature]

Община град ДОБРИЧ
Гл. архитект: [Signature]
гр. Добрич: 29.04.15г.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ НА ГАРАЖ В УПИ –VI, КВ.37 ПО ЗРП на ЖК”БАЛИК ЙОВКОВО-ЮГ” гр.Добрич , идентичен с ПИ 72624.619.580 по КК на гр.ДОБРИЧ

- I. Възложител на оценката: ОБЩИНА град ДОБРИЧ , Булстат 000852932,
II. Собственик на недвижимия имот : ОБЩИНА град ДОБРИЧ , акт за ЧОС ,вписан под номер 180, том VIII, вх.рег.3705 от 22.04.2015г. на Служба по вписванията гр.Добрич
III. Цел на оценката: Определяне на справедливата пазарна стойност на отстъпено право на строеж на гараж в недвижим имот-общинска собственост

IV. Обект на оценката:

Отстъпено право на строеж на гараж в недвижим имот: УПИ –VI, КВ.37 ПО ЗРП на ЖК”БАЛИК ЙОВКОВО-ЮГ” гр.Добрич , идентичен с ПИ 72624.619.580 по КК на гр.ДОБРИЧ

V. Дата на оценката: 04.05.2015 г.

VI. Общи данни за недвижимия имот

1. Местоположение: недвижим имот: УПИ –VI, КВ.37 ПО ЗРП на ЖК”БАЛИК ЙОВКОВО-ЮГ” гр.Добрич , идентичен с ПИ 72624.619.580 по КК на гр.ДОБРИЧ

2. Предназначение : за строеж на гараж.

3. Собственик: ОБЩИНА град ДОБРИЧ,

Данни от Кадастралната служба/СГКК/- ПИ72624.619.580 ЖК”БАЛИК ЙОВКОВО-ЮГ” гр.Добрич

Площ на учреденото право на строеж на гараж - 18 кв.м.

4. Данъчна служба, в чийто обхват се намира имота: Данъчна служба гр.Добрич.

VII. Фактори влияещи върху пазарната стойност отчетени при оценката:

1. Местоположение ,размер и оформление на имота

2. Инфраструктурна осигуреност

3. Предназначение

4. Показатели за застрояване

5. Състояние и развитие на населеното място

VIII. Методи за извършване на оценка

1. По анюитетен метод - метод на вечна рента:

За определяне на справедлива пазарната стойност(СПС) се използват данни базирани на получаван наем. За целта се определя средна стойност за 12 месеца за 1 кв.м. в посочения район равен на 2.50лв/кв.м. за година изчислен по формулата: $СПС = (Пс \times R) / r$,където Пс- площ на имота, R – е получения годишен наем, r- норма на капитализация:

при $Пс=18$ кв.м. , $R=2.50$ лв/кв.м. , $r=5\%$ или

$$СПС = (18 \times 2.50) / 5\% = 900 \text{ лв}$$

Справедлива Пазарна стойност на недвижимия имот по метода е : 900 лв.

2. Оценка по метода на сравнителната стойност

Реализирана Пазарна цена при нотариални сделки за продажба на земя в имоти със сходни показатели за предназначение, площ и местоположение в чертите на гр.Добрич за периода от януари 2014г.

до март 2015г. са със стойност:

25.00 до 35.00 евро.кв.м. или 30.00 евро/кв.м. $\times 1.956$ = 58.68 лв/кв.м.

ДФ 14% при 1 год. 0.88

Площ на имота 18 кв.м.

Пазарна цена на недвижимия имот 929.49 лв.

IX. Определяне на справедлива пазарна стойност на недвижимия имот:

На основание гореизложеното, бяха получени следните пазарни стойности за имота:

- При определяне на пазарната стойност по анюитетния метод стойността е : 900 лева

- При определяне на пазарната стойност по сравнителен метод за продажбите: 929.49 лева

Крайната обща цена за имота представлява средно претеглена от резултатите по посочените методи цена. Оценителя предлага двата метода да са с еднакви тегловни коефициенти от по 50% или :

$$(900 + 929.49) : 2 = 914.75\text{лв.}$$

Отстъпеното право на строеж е 80% от пазарната стойност на имота .

$$914.75\text{лв.} \times 0.80 = 731.80\text{лв.}$$

КРАЙНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на Отстъпено право на строеж на гараж в недвижим имот: УПИ –VI, КВ.37 ПО ЗРП на ЖК”БАЛИК ЙОВКОВО-ЮГ” гр.Добрич , идентичен с ПИ 72624.619.580 по КК на гр.ДОБРИЧ:

ОПРЕДЕЛЯМ НА: 732ЛЕВА

словом: /СЕДЕМСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ДВА ЛЕВА/

Оценката е валидна в срок до шест месеца, при ненастъпили промени. Експертната оценка е съставена в два еднообразни екземпляра на един лист в две страници, по един за възложителя и лицензиария оценител.

гр.Добрич
04.05.2015 г.

Лицензиран оценител: Валери Христова Николова
/инж. В. Николов/
Reg.N 100100711 от 14.12.2009 г. на КНОБ.

Камара на независимите оценители в България:
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100711 от 14.12.2009 год.