

**ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД ДОБРИЧ**

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ ИВАН КОЛЕВ
ЗАМ.КМЕТ НА ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ**

ОТНОСНО:Предложение за прекратяване на съсобственост в ПИ 72624.606.379, по КККР на гр. Добрич, находящ се по бул.Добруджа, № 46

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община град Добрич постъпи предложение с рег.индекс № 94П-00-423/26.08.2013 г. от г-н Паун Иванов Станчев за прекратяване на съсобственост в ПИ 72624.606.379, по КККР на гр.Добрич; УПИ XI 379, кв.1290, по ПУП-ПРЗ на ЖК „Север-2”, гр. Добрич. Имотът е с квадратура 271.00 кв.м. Частната собственост е 248.00 кв.м дворно място в идеални части от ПИ 72624.606.379, а общинската собственост е 23.00 кв.м. Сградата в имота е собственост на г-н Паун Станчев. Становището на главният архитект е, че за да може да се приложи действащият план за застрояване собственикът на имота трябва да прекрати съсобствеността с Общината.

Имотът е актуван с АОС № 5005/19.09.2013 г. Същият не е включен в Програмата за управление и разпореждане с имоти Общинска собственост за 2013 г., приета с решение № 15-1/18.12.2012 г.

Предвид гореизложеното, предлагам Общински съвет да приеме следните:

ПРОЕКТ !

РЕШЕНИЯ:

I. Общински съвет град Добрич, на основание чл.21, ал.1, т.12 от ЗМСМА и чл.8, ал.9 от Закона за общинската собственост, допълва Програмата за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост, ПИ 72624.606.379, по КККР на гр.Добрич; УПИ XI 379, кв.1290, по ПУП-ПРЗ на ЖК „Север-2”, гр. Добрич, бул.Добруджа, № 46.

II. Общински съвет град Добрич, на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл. 36, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.36 от ЗС и чл.53, ал.1, т.3 от НРПУРОИ дава съгласие да се прекрати съсобствеността между Община град Добрич и г-н Паун Иванов Станчев, чрез продажба частта на Общината от 23.00 кв.м. за сумата от 2 071.00 /Две хиляди седемдесет и един/лв, или 90.04 лв/кв.м, без включен ДДС. Данъчната оценка на частта на Общината е 517.50/Петстотин и седемнадесет, 0.50/лева.

III. Възлага на Кмета на Община град Добрич последващите съгласно закона действия.

**ВНОСИТЕЛ:
ИВАН КОЛЕВ**

Заместник-кмет на Община град Добрич



ДО
ИВАН ИВАНОВ
ДИРЕКТОР
НА ДИРЕКЦИЯ „ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ“
ПРИ ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ИВАНОВ,

Във връзка с Ваше писмо №94 П-00-423/03.09.2013 г., с което искате становище относно прекратяване на съсобственост в ПИ72624.606.379 по действащата КК на град Добрич, Ви изпращам исканото:

СТАНОВИЩЕ

ПИ 72624.606.379 (по действащата Кадастрална карта) е идентичен с УПИ-ХІ-379 в кв. №1290 на ЖК „Север-2“ град Добрич, като регулационните линии са поставени по съответните кадастрални граници

Площта на ПИ 72624.606.379 (по действащата Кадастрална карта) е равна на площта на УПИ-ХІ-379 (по действащия ПУП-ПРЗ) и е 271 кв.м.

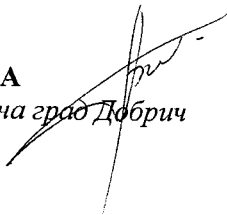
Паун Иванов Станчев притежава 248 кв.м идеална част от имота, целият с площ 271 кв.м. видно от приложен Договор за покупко- продажба на общински нежилищен имот в вх. регистър №5687/08.09.2000 г.,

УПИ-ХІ-379 е с минимална площ (площта е 271 кв.м. а минималната площ е 300 кв.м. и може да се намалява с 1/5).

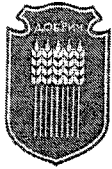
За да може да се приложи действащия План за застрояване, собственикът на имота трябва да прекрати съсобствеността с общината.

арх. **БОРЯНА СТАНЧЕВА**

Главен архитект на Община град Добрич







ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

*Ув. Тодорове
22.08.2013г.
Кмет*

ОБЩИНА град ДОБРИЧ

*Ув. Кмет
20.08.13
Г-н Ковачев
27.08.2013г.*

Община град Добрич
Център за услуги и информация -
ул. "България" 12 тел.600-003 в.220
работно място "Общинска собственост"
Рег.№ 447-00-43/26.08.2013

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

за прекратяване на съсобственост на основание чл.36, ал. 1, т. 2, ал. 2 и ал. 3 от
Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл. 36 от Закона за собствеността (ЗС)

От: Начк Милков Станев
(име, презиме, фамилия)

ЕГН:

Представител на

ЕИК по БУЛСТАТ:

Постоянен адрес/адрес на управление:

Телефон за контакти: 0885306278 (жк, ул./бул., пп./ №, бл., ет., ап.), е-адрес: жк Балчик - бл. 7 вх. А ет. 5. 17АД

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО КМЕТ,

Притежавам съсобствен с Община град Добрич имот: 72627.606379

Ул. Добруджа № 46

Предлагам да бъде прекратена съсобствеността, като откупя общинската част от имота.

Прилагам следните документи:

1. Документ за собственост;
2. Становище за идентичност на границите на поземления имот (ПИ) по кадастрална карта и урегулирания поземлен имот (УПИ) по действащия подробен устройствен план (ПУП) от дирекция „Устройство на територията, инфраструктура и околна среда” при Община град Добрич;
3. Скица от Службата по геодезия, картография и кадастър град Добрич;
4. Удостоверение за наследници (при необходимост);
5. Удостоверение за актуално състояние на фирмата (при необходимост).

С уважение,

Подпис: *[Signature]*

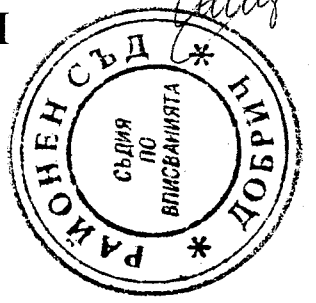
Община град Добрич е регистрирана като администратор на лични данни по Закона за защита на личните данни. Предоставените от Вас лични данни са защитени съгласно закона.





ОБЩИНА град ДОБРИЧ

ДОГОВОР



за покупко-продажба на общински нежилищен недвижим имот

Днес, 23.08.2000 година в град Добрич на основание чл.34 и сл. от Закона за общинската собственост, чл.18 от ЗС,чл.15 от Наредбата за реда, за придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинското имущество Решение № 16-7/27.06.2000 година на Общински съвет град Добрич, Заповед № 750/10.08.2000 година на кмета на Община град Добрич за назначаване на тръжна комисия и Протокол № 1 /10.08.2000 година от проведен търг се сключи настоящия договор за покупко-продажба на недвижим имот между Община град Добрич, представлявана от инж.Лъчезар Росенов – кмет, наричан по-долу за краткост **ПРОДАВАЧ**, от една страна, и от друга страна Паун Иванов Станчев, живущ в град Добрич, жк "Балик" бл.7, вх.А ет.5 ап.17 лична карта № _____, ЕГН _____, наричан по-долу за краткост **КУПУВАЧ**,

относно следното:

1. **ПРОДАВАЧЪТ** продава на **КУПУВАЧА** следния недвижим имот: Незастроен жилищен парцел IX с пл.№ 379 в кв.90 по бул."Добруджа", който се състои от 248.00 кв.м, при съсед: изток – парцел VIII с пл.№ 380, запад – парцел X с пл.№ 373, север – парцел XI и юг – бул."Добруджа".

2. **КУПУВАЧЪТ** Паун Иванов Станчев купува имота подробно описан в т.1 за 9 200 /Девет хиляди и двеста/ лева съгласно протокол № 1 от 10.08.2000 година от проведения търг, изплатени изцяло на **ПРОДАВАЧА** – Община град Добрич с вн.б от 08.08.2000 година за 900 /Деветстотин/ лева и вн.б от 17.08.2000 година за 8 300 /Осем хиляди и триста/ лева.

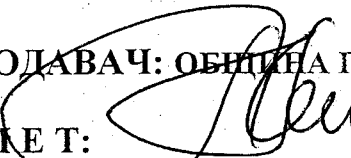
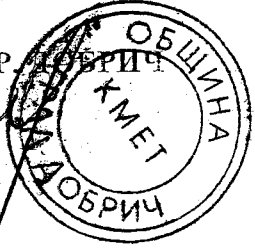
3. В седемдневен срок от сключването на този договор **ПРОДАВАЧА** предава на **КУПУВАЧА** имота, описан в т.1 от този договор. **ПРОДАВАЧА** не носи отговорност за състоянието на обекта, **КУПУВАЧЪТ** го приема във вида и състоянието в който се намира в деня на огледа.

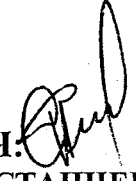
4. Цената на имота е окончателна и не може да бъде ревизирана, тъй като е равна на оферирания на търга цена.

Настоящият договор се сключи в три еднообразни екземпляра, по един за всяка от страните и един за служба по вписвания при Добрички районен съд, където същия подлежи на вписване на основание чл.34, ал.2 от Закона за общинската собственост. Договорът замества нотариалния акт, като на основание чл.18 от ЗС нотариална форма не е необходима.




Разноските по вписването при съдията по вписвания при Добрички районен съд са за сметка на КУПУВАЧА.

ДОГОВАРЯЩИ СЕ СТРАНИ:

ПРОДАВАЧ: ОБЩИНА ГР. ДОБРИЧ
К М Е Т: 
/инж. Л. РОСЕНОВ/


КУПУВАЧ: 
/ПАУН СТАНЧЕВ/

Този договор е регистриран в книгите за договорите при Община град Добрич под №374 от 08.03 2000 година и е подшит в том 2^{вс} 2000 година.

СЪГЛАСУВАЛИ: 
ЗАМ.К М Е Т:
/С.МИНЧЕВА/
ГЛ.ЮРИСКОНСУЛТ 
/И.ЙОВЧЕВА/
ДИРЕКТОР "ОСП": 
/Л.СИМЕОНОВ/

ИТ/МИ

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - гр. ДОБРИЧ

9300, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 12, Бул. "ДОБРУДЖА" №28, ет.3, 058/602473; 601278,
dobrich@cadastre.bg, acad_dobr@mail.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 11826 / 23.08.2013 г.

Поземлен имот с идентификатор 72624.606.379

Гр. Добрич, общ. Добрич, обл. Добрич

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-15 / 12.05.2005г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР

Адрес на поземления имот: гр. Добрич, п.к. 9300, бул. ДОБРУДЖА № 46, местност жк."Север 2",
Площ: 271 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m)

Съседи: 72624.606.380, 72624.622.9501, 72624.606.1134, 72624.606.373

Стар идентификатор: няма

Координатна система 1970г.



М 1:500

Собственици:

1. ПАУН ИВАНОВ СТАНЧЕВ

площ 248 кв.м. от правото на собственост

Други № 145 том XI рег. 5687 от 08.09.2000г., издаден от РАЙОНЕН СЪД гр.ДОБРИЧ

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 72624.606.379.1: застроена площ 131 кв.м., брой етажи 3, предназначение: Жилищна сграда
- еднофамилна

Скица № 11826 / 23.08.2013 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 94-9794 / 23.08.2013 г.



/Славка Николова/



СКИЦА

№С - 618 /02:09.2013 г.

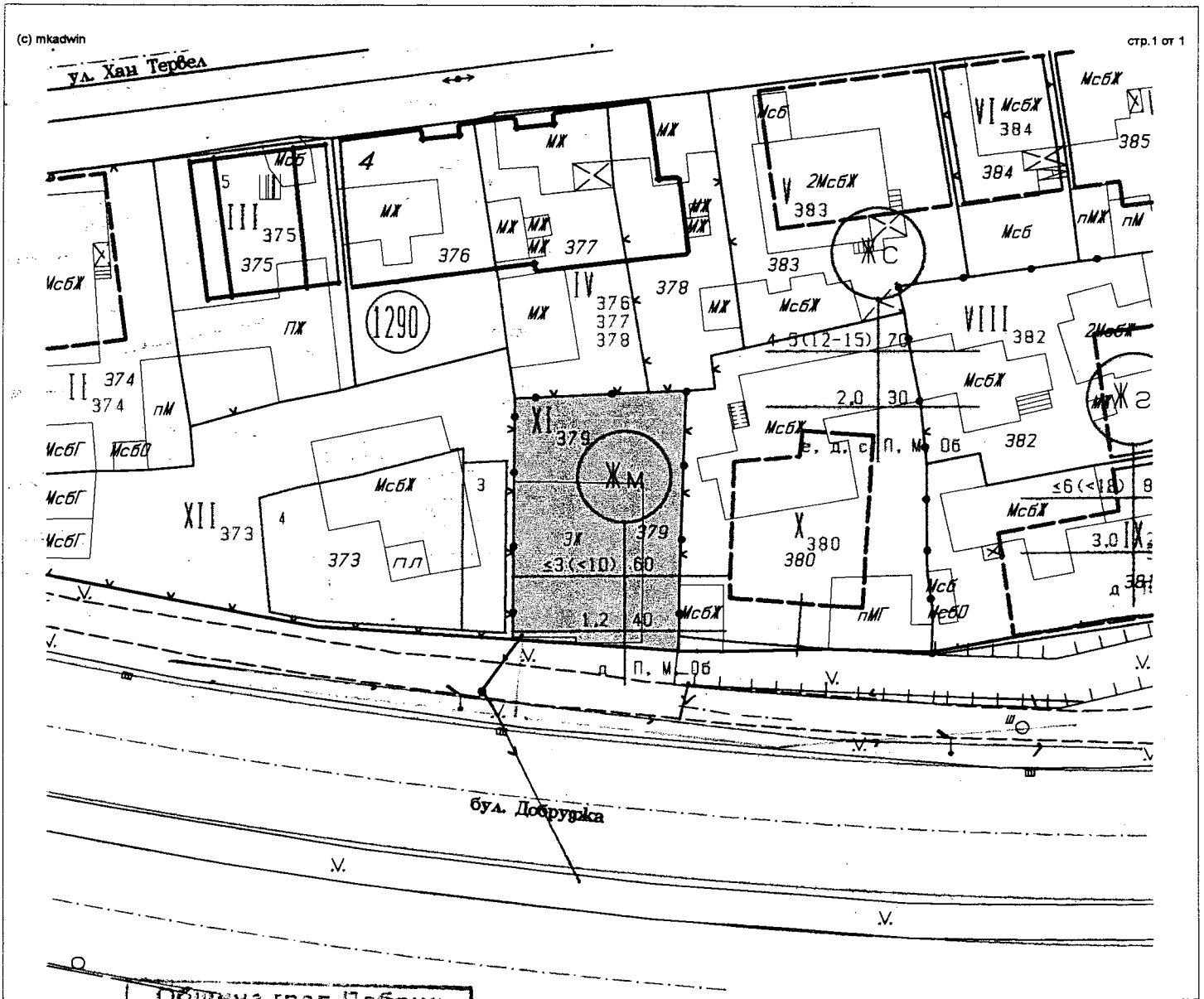
М 1:500

На УПИ XI-379 в квартал №1290 по ПУП-ПРЗ на ЖК "Север 2" на град Добрич, ЕКНМ 72624, Община град Добрич, приет с Решение №24-10 от 28.07.2009 г. на Общински съвет гр. Добрич; КК, одобрена със Заповед №РД-18-15/12.05.2005 г. и актуална към 17.06.2013 г.

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

УПИ XI-379 има площ 271 кв.м.

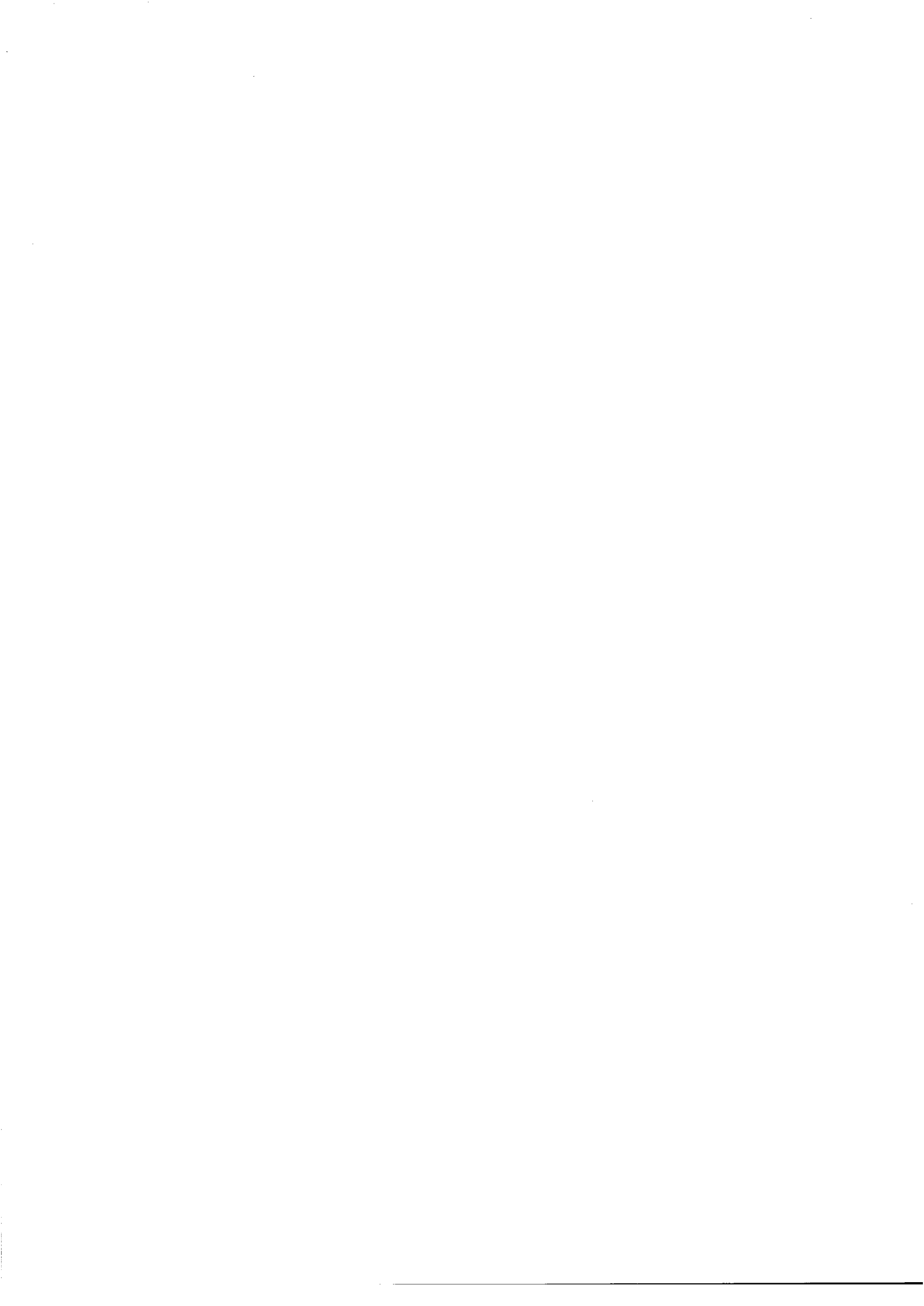
Скицата се издава служебно, по Заявление с входящ №С - 618/30.08.2013 г. - Извадка от действащ ПУП.



Община град Добрич
СЪВРАДУВАН
Подготвил: кадастър
Инженер: *[Signature]*
гр. Добрич 367/10.08.2013

Изработил: *[Signature]* / С. Петрова /

Съгласувал: *[Signature]* / инж. Хр. Лазаров /





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА Добрич, ОБЛАСТ Добрич

УТВЪРЖДАВАМ: ...

Именително: *[Signature]*
 Зам. кмет РСС Иван Калев
 Съставен съвет № 1520/3.11.13

Вписване по ЗС/ПВ

КМЕТ НА ОБЩИНА: Детелина Николова



Служба по вписванията-гр. ДОБРИЧ

Вх. рег. № 10028 / 19-09-2013 г.

Акт № 78 том XXIII дело № / 2 г.

Партида книга: том

Имота партида

Съдия по вписванията: *[Signature]*


АКТ № 5005
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
 Досие 1487



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	19.09.2013 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.1, ал.2, т.2 от ЗОС § 42 от ПЗР на ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Дворно място с площ 23.00 /двадесет и три/ кв.м, представляващо 23/271 /двадесет и три от двеста седемдесет и един/ идеални части от поземлен имот целият с площ 271 /двеста седемдесет и един/ кв.м, с идентификатор 72624.606.379 /седем, две, шест, две, четири, точка, шест, нула, шест, точка, три, седем, девет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Добрич, одобрени със Заповед РД-18-15/12.05.2005 г. на ИД на АГКК. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м)
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Добрич, Община град Добрич, град Добрич, бул. „Добруджа“ №46; поземлен имот с идентификатор 72624.606.379 по КК; УПИ XI ₃₇₉ , кв. 1290 по ПУП-ПРЗ на жк „Север 2“, одобрен с Решение № 24-10/28.07.2009 г. на Общински съвет гр.Добрич
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: 72624.606.1134; 72624.606.380; 72624.622.9501; 72624.606.373
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	517.50 лв. /петстотин и седемнадесет лева и петдесет стотинки/

[Signatures]

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Паун Иванов Станчев с договор за продажба от 23.08.2000г., вписан в СВ под №145, т.XI, вх.рег.№5687 от 08.09.2000г. за 248 /двеста четиридесет и осем/ кв.м
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община гр. Добрич на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Мария Николаева Стефанова – главен специалист ОС	 (Подпис)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

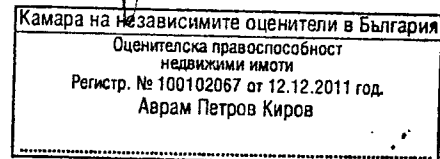
за определяне на справедливата пазарна стойност на
ПИ с идентификатор № 72624.606.379 по КККР на гр. Добрич
бул. "Добруджа" №46

Октомври 2013г.

РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

- | | |
|-----------------------------------|------------------------|
| 1. Крайна оценка на имота: | 2 071лв |
| 2. Площ на поземления имот: | 23.00 кв.м. |
| 3. Ефективна дата на оценката : | 01 октомври 2013 год. |
| 4. Срок на валидност на оценката: | шест месеца |
| 5. Възложител: | Община гр.Добрич |
| 6. Оценител: | инж.Аврам Петров Киров |

Оценител: _____



Оценката съдържа:

- I. Обща част.
- II. Приложен стандарт на стойността
 1. Справедлива пазарна стойност.
- III. Използвани методи на оценка.
 1. Метод на пазарния аналог
 2. Метод на Негели
- IV. Правен статут
- V. Характеристика на обекта на оценка.
- VI. Оценка по метода на пазарния аналог.
- VII. Оценка по метода на Негели.
- VIII. Окончателна стойност на имота.
- IX. Извод
- X. Допускания и ограничителни условия.



I. ОБЩА ЧАСТ

Предмет на настоящата оценка е определянето на справедливата пазарна стойност на правото на собственост, ползване и разпореждане върху оценявания недвижим имот.

Цел на оценката –Придобиване право на собственост.

Оценката се извършва от инж.Аврам Петров Киров ,сертификат N100102067/12.12.2011г. издаден от Камарата на независимите оценители в България за оценка на недвижими имоти.

Представени документи и информационни източници:

- измерванията и огледите, извършени от оценителя;
- Акт за общинска частна собственост № 5005/19,09.2013г.
- Скица № 11826/23.08.2013г.издадена от СГКК-гр.Добрич;
- Договор за покупко-продажба на общински нежилищен имот вписан в Службата по вписванията гр.Добрич под вх.рег № 10373/11.07.2013г. Акт № 96 том XXV;
- информация от брокерски къщи и агенции за недвижими имоти в страната и региона, както и обяви в различни медии /в."Имоти"."imot.bg"/

II. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

Справедлива пазарна стойност – най –вероятната цена при която ще се извърши покупко-продажбата между хипотетичен продавач и хипотетичен купувач,които са достатъчно информирани за обекта на сделката и при условие, че нито един от тях не се намира под въздействие на натиск.

III. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

1. **Метод на пазарното сравняване/пазарен аналог/** – определяне на стойността на имота при пряко сравнение на оценявания обект с реализираните цени на обекти със сходни характеристики в период близък до датата на оценката.
2. **Метод на Негели** – определяне на стойността на земята за строеж според категорията и по местоположение,се основава върху познанието,че се намира както в определена зависимост спрямо общата стойност на имота,така и към прихода получен от наеми.
3. **Дата на провеждане на огледа** 30.09.2013г.
4. **Дата на изготвяне на оценката** 01.10.2013г.

IV. ПРАВЕН СТАТУТ

Съгласно приложените документи, собственик на оценявания имот е Община гр.Добрич..

Имотът представлява:

- **Поземлен имот с идентификатор № 72624.606.379 по КККР на гр.Добрич.бул."Добруджа"№ 46,при граници и съседи:Поземлени имоти с идентификатори № 72624.606380;726244.622.9501;72624.606.1134 и 72624.606.373.**



Обща площ на имота е 271.00кв.м.,съгласно Акт за Общинска частна собственост 23.00кв.м от имота е собственост на Община гр.Добрич,а останалите 248.00кв.м са собственост на Паун Иванов Станчев.

V. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

Оценяваният имот се намира в землището на гр.Добрич,бул."Добруджа" №46 .Района е застроен предимно с жилищни сгради и сгради за търговия и ,има добра привлекателност,добра транспортна достъпност,благоустроен е, с добра степен на изграденост на инженерната инфраструктура.Площта на парцела е 271.00 кв.м. и е с правилна правоъгълна форма,в него има построена сграда на три етажа със ЗП-131кв.м..

VI. ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО ПАЗАРЕН МЕТОД.

Същността на метода се изразява в прякото сравнение на оценявания обект с други аналогични недвижими имоти, които са били обект на продажба или пазарно предлагане. В резултат на проучване на пазара на недвижими имоти в този район на гр.Добрич в шест месечен период назад от датата на оценката е, извършен чрез няколко агенции на недвижими имоти, както и на информация, публикувана в специализираните издания,а също така и конкурентни оферти на строителни и проектански организации,като се отчита стагнацията на пазара на недвижими имоти и рязкото спиране на новото строителство в гр.Добрич се определя стойност, която представлява възможно най- точен пазарен индикатор.

Тъй като пазарната цена се влияе от особеностите на всеки отделен обект, под внимание са взети следните съществени фактори- местоположение, предназначение, инфраструктурна обезпеченост, степен на застрояване, екологична обстановка, показатели за застрояване, функционалност и др. За да се отрази паричната или процентна величина на забелязаните различия, цените на еталонните обекти са коригирани с коефициенти.

Поправките се правят, изхождайки от това, как различията биха се оценили от типичния купувач на пазара и с колко те увеличават или намаляват пазарната стойност на имота.

$$K_a = (C_1 + C_2 + C_3) / 3$$

K_a -коефициент на аналога

C_1 -пазарни условия на сделката(за момент на договаряне,различен от този на съпоставимите сделки,мащаб на пазара и пазарен интерес),критерии $-0.2 < C_1 < 2.0$

C_2 -физическо състояние на имота,достъп,статут по ЗУТ,тежести $-0.1 < C_2 < 1.0$

C_3 -други фактори влияещи на пазара $-0.1 < C_3 < 3.0$

Относителната стойност на оценяваната земя \bar{C}_z -средно-аритметична на корегираните (редуцирани)стойности- \bar{C}_i на аналозите

При изчисленията се използват следните зависимости

$$\bar{C}_i = \bar{P}_{\bar{C}_i} \times K_{a_i} \text{ , където:}$$

\bar{C}_i -редуцирана относителна стойност на аналога i (лв/кв.м)

$\bar{P}_{\bar{C}_i}$ -средна пазарна единична цена на аналозите (лв/кв.м)

K_{a_i} -коефициент на аналога

Изчисленията са показани в **Таблица 1.**

Имоти	$\bar{P}_{\bar{C}_i}$,лв/кв.м	C_1	C_2	C_3	K_{a_i}	\bar{C}_i ,лв/кв.м	\bar{C}_z ,лв/кв.м
Парцел в Ж,К'Дружба-4"	57.88	1.20	1.00	1.60	1.27	73.51	
Парцел в Ж.К'Балик"	63.80	1.20	1.00	1.60	1.27	81.03	
Парцел в Ж.К'Балик"	72.40	1.20	1.00	1.60	1.27	91.95	
Парцел,ул."Калиакра"до пинета	102.00	1.00	1.00	1.00	1.00	102.00	



Парцел до хуманитарна гимназия	118.00	1.00	1.00	1.00	1.00	118.00	
Прогнозна средна цена от аналозите							91.66

Най-ниската и най-високата стойност от аналозите се изключват и не участват при определянето на средната прогнозна стойност от аналозите

Пазарна стойност на имота по метода на пазарния аналог определям на:2 108лв.

VII. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА НЕГЕЛИ

Методът на швейцарския арх.В.Негели отнасящ се до изчисляване стойността на земята за строеж според категорията и по местоположение,се основава върху познанието,че тя се намира както в определена зависимост спрямо общата стойност на имота,така към прихода получен от наеми.Методът за категоризация на земята според местоположението и има предимство да бъде прилаган във всички случаи,дори и тогава,когато не съществуват обекти за сравнение.Процентното участие на стойността на земята в общата стойност на имота се определя с помощта на така наречения „Ключ на категориите”.В него се съдържат различни категории: местоположение,транспортна обвързаност,жилищни,търговски,промишлени и зони с нисък коефициент на използваност,етажност-голям брой на етажите,свободно или сключено застрояване,както и фактори повишаващи или редуциращи стойността.Описанието на признаците на отделните категории може да се извърши според различни критерии.

Категоризирането на отделните признаци формира осреднена категория.въз основа на която се определя делът на земята като процент от общата стойност на имота.делът на земята се определя на база инвестиционната стойност на реализираните или предвидени за изграждане строителни обекти.

Табл.2

1.Обща ситуация	Категория по местоположение	4
2.Интензивност на използване	Категория по местоположение	4
3.Транспортна обвързаност	Категория по местоположение	4
4.Жилищен сектор	Категория на местоположение	4
5.Занаяти,офиси,търговия	Категория по местоположение	4
общо		20
Участие на стойността на земята		13%
Приета средна пазарна		680



стойност в района лв/кв.м		
Коефициент за местоположение		1
Коефициент за статут		1
Пазарна стойност за 1кв.м-лв		88.40

Пазарна стойност на имота по метода на Негели определям на:2 033лв

VIII. ОКОНЧАТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

За крайна оценка на имота се използват получените стойности по двата метода на оценка, претеглени с избрани съответни тегловни коефициенти.

За метода на пазарните аналози е приет тегловен коефициент 0.5, тъй като използваните аналози от реални оферти близки до датата на настоящата оценка имат качества на пазарни свидетелства. Въпреки това методът не може да има решаващ дял при свития пазар на имоти към момента.

Метода на Негели присъства с коефициент 0.5

Методи на оценка	Стойност, лв	Тегловен коеф.	Претеглена ст-ст, лв
Метод на пазарните аналози	2 108	0.5	1 054.00
Метод на Негели	2 033	0.5	1 016.50
Справедлива пазарна стойност за 1кв.м към момента			2 070.50

IX.ИЗВОД:

При така направените изчисления и допускания определям справедлива пазарна стойност на недвижим имот– с идентификатор №72624.606.379,находящ се в землището на гр.Добрич ,бул.”Добруджа”№ 46- частна общинска собственост, на 2 071(две хиляди седемдесет и един) лева.

XII.ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ.

- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето и 01/10/2013г. Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до 01/04/2014г., след която дата установените стойности следва да се актуализират или препотвърдят.
- Оценката представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и е собственост на Възложителя.
- Съгласно чл.6, ал.3 от ЗНО ”Оценката на обект 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”. Следователно, изведените в оценката стойности са препоръчителни и отразяват субективното мнение на оценителя.
- Спазени са действащите „Стандарти за бизнес оценяване” СБО №№1-8 По ПМС 113 в сила от 11/06/2002 и Закона за независимите оценители.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ:



Независим оценител инж.Аврам Петров Киров,сертификат № 100102067/12.12.2011г.на КНОБ

Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката и декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата.

–Не съм свързано лице с Възложителя на оценката по смисъла на §1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

–Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на §1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

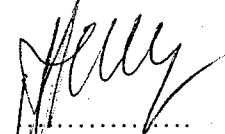
–Нито аз, нито свързано с мен лице по смисъла на §1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс има имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;

–Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката

–При извършване на оценката съм приложил професионалните си знания и опит и не съм укрил умишлено съществени факти .

Известно ми е, че за неверни данни в настоящата декларация, нося наказателна отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс

Оценител:


/А.Киров

