

ДОКЛАД

определяне цена на земя – частна общинска собственост с цел
разпоредителна сделка

ОБЕКТ

Поземлен имот 72624.906.280, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич,
п.к. 9300, м. ГАЗИ БАБА, вид собств. Общинска частна, вид територия
Земеделска, категория 3, НТП Лозе, площ 1004 кв. м, стар номер 1020,
Заповед за одобрение на ККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния
директор на АГКК

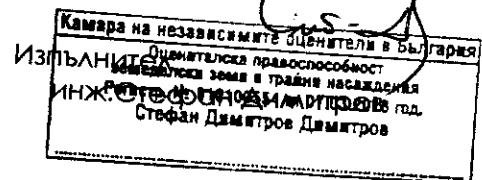
АДРЕС

ПИ 72624.906.280, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, м.
ГАЗИ БАБА

СОБСТВЕНИК НА ИМОТА

ОБЩИНА ДОБРИЧ

04.09.2020 г.
гр. Добрич



ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване пазарна оценка на обособен недвижим имот:
Поземлен имот 72624.906.280, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич,
п.к. 9300, м. ГААЗИ БАБА, вид собств. Общинска частна, вид територия
Земеделска, категория 3, НТП Лозе, площ 1004 кв. м, стар номер 1020,
Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния
директор на АГКК

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Община Добрич

ИЗПЪЛНИТЕЛ

Инж. Стефан Димитров Димитров
Сертификат № 100101005 – за оценка на недвижими имоти;
Сертификат № 810100554 – за оценка на земеделски земи и трайни насаждения;

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарна стойност на недвижимия имот с цел разпореждане.

СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

Пазарната оценка е изготвена в съответствие със стандартите за оценка,
съгласно действащото законодателство в Република България към датата на
оценката.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Валидността на датата на оценката е със срок шест месеца от датата на този
доклад, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок
результатите от оценяването трябва да бъдат разгледани и актуализирани или
потвърдени - ако се окажат същите. Дванадесет месеца след датата на оценката
докладът не подлежи на актуализация – изготвя се изцяло нов.

ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Метод на Сравнителните продажби

ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 04.09.2020 година.

ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА :

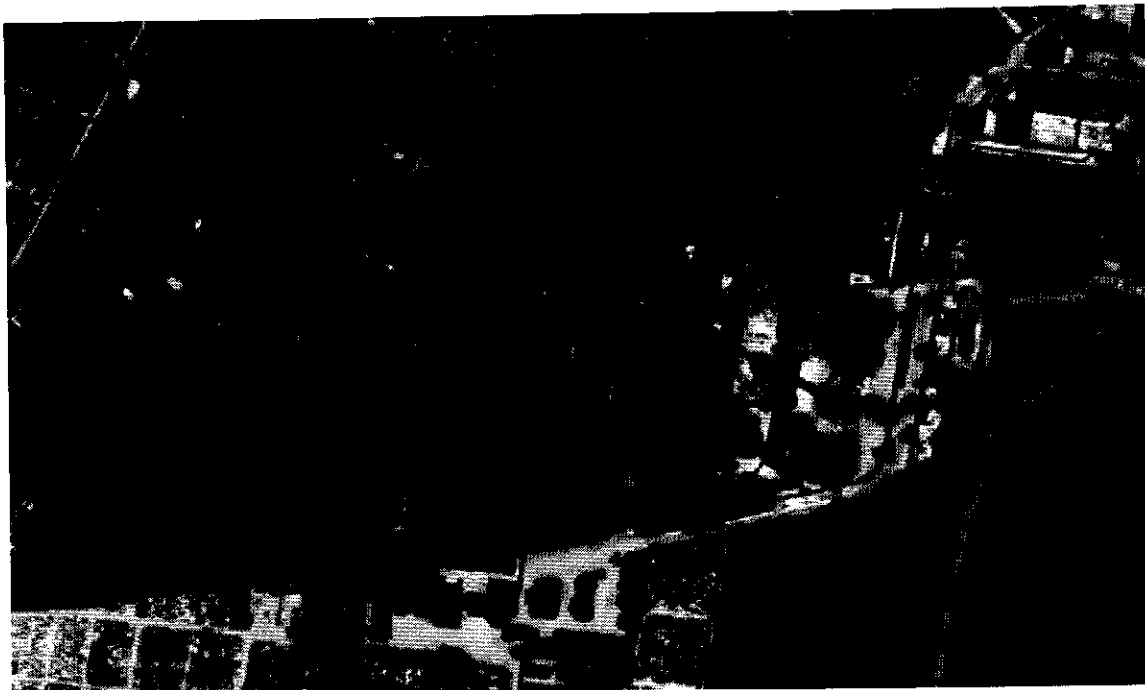
Поземлен имот 72624.906.280, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич,
п.к. 9300, м. ГААЗИ БАБА, вид собств. Общинска частна, вид територия
Земеделска, категория 3, НТП Лозе, площ 1004 кв. м, стар номер 1020,
Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния
директор на АГКК е собственост на Община Добрич на основание:

- Документ за собственост: Акт за Частна Общинска собственост № 5479 от
26.08.2020 г., вписан под 153, том 15, вх.рег. 6135 от 27.08.2020 г. от СВ гр.
Добрич.

Данни от кадастъра

Поземлен имот 72624.906.280, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, м. ГАЗИ БАБА, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Лозе, площ 1004 кв. м, стар номер 1020, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ – приблизителни „Гугъл“ координати - 43.549168, 27.813163



Инфраструктура

Достъпа до имота е по вътрешен черен път ,на 300 м по права линия от голямата крива на ул.Простор по пътя за Кулата и Гробищен парк.

Електрозахранване и водоподаване има в района.

В Самия парцел – липсват партиди за ток и вода.

ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценяваният обект е поземлен имот със статут на лозе, в оценителския доклад трайните насаждения не са взети под внимание.

В последните години подобни имоти придобиха популярност и интереса към тях рязко се повиши.

ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността /пазарната адекватност/ на сегашното оценяване да се счита до **6 месеца**, след което сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или потвърдени, ако се окажат същите.

- Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани

приема-ния, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.

Оценителят, ДЕКЛАРИРАМ и заверявам с подписа си, че:

- Наемането ми за изготвяне на настоящата оценка не е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг доказан с експертизата материален интерес.

- Сега и в бъдеще, нямам личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ни свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза, и че същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните ми знания и опит.

- В рамките на моята компетентност и доколкото ми е било известно, информацията, ползвана в този доклад е истина и не съм укрила умишлено важни факти и/или обстоятелства. Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умишлено.

ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

при изготвяне на оценката / изходна, нормативна, методична и др./

- Документи, идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите па-раметри и характеристики на оценявания обект и друга писмена и графична ин-формация, имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:

- Информация от оценки на обекти, за които на местния пазар през последните десет-дванадесет месеца успешно са реализирани продажни цени, близки до определените, с отклонение не повече от \square 5 %, както и информация за уедрени и подробни текущи пазарни цени на строителните продукти, почерпани от актуалните издания на "Стройексперт СЕК".

- Действащите "Стандарти за бизнес оценяване" СБО-1 до СБО-7 /приложени към чл.10, ал.3 от "Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки, и за условията и реда за лицензиране на оценители"/ ПМС No 113 в сила от 11. 06. 2002 г./

- "Наредба за оценка на обекти, подлежащи на приватизация" с последвалите изме-нения и допълнения / НООПП - ДВ бр. 50/ 1992 г. /

- "Закон за устройство на територията" /ЗУТ от 2001 г./

- "Закон за собствеността" /ЗС/, "Закон за държавната собственост" /ЗДС/, "Прави-лник за прилагане на закона за държавната собственост" /ППЗДС - 1996 г./ "Закон за общинската собственост" /ЗОС/ - актуализирани и обнародвани след 1996 г. /ПМС N 235 от 19.09.96 г./, "Закон за местните данъци и такси" /ЗМДТ/ и др. нормативни документи, някои от които са упоменати в Доклада.

ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

/ методология и калкулации /

СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за реално осъществени сделки през последните три до шест месеца на съответни местни пазари на недвижимости или на други сравними пазари и за

сравними анализи. Прилагането на метода е успешно само ако експертите разполагат с достъп до актуална и достоверна база данни за такива сделки.

При определяне пазарна стойност по метода на пазарните анализи 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 /при незастроени УПИ - регулационен статут - отреждане, по одобрени планове с различна степен на предвиждано застрояване;
- Местоположение на обекта спрямо сравняваните обекти и в рамките на конкретното или сравнимо населено място, район, квартал, местност ;
- Времето на осъществяване на сделките със сравнимите обекти /"отдалеченост" от датата на оценката/;
- При застроени УПИ - наличие на рентиращи се /незастроени/ части от имота с потенциални възможности и за отдаване под наем или аренда;
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните обекти – търговска привлекателност, моментна конюнктура /търсене/предлагане/;

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 на качествените и количествените 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.

Предложение за пазарна стойност на ПИ
Стойност на 1 кв.м. /ПИ/

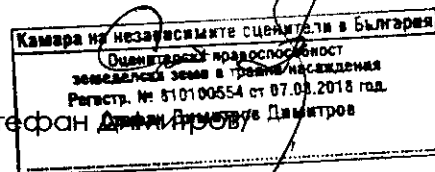
14 073 лв.
14,02 лв./кв.м.

Пазарната стойност на земя - частна общинска собственост:

Поземлен имот 72624.906.280, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, м. ГАЗИ БАБА, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Лозе, площ 1004 кв. м, стар номер 1020, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК, собственост на община Добрич, към 04.09.2020 г. е **14 073 лв.** /четиринадесет хиляди и седемдесет три лева/.

Изготвил:

/Стефан Димитров/



Мето на сравнителните продажби за ПИ

Обект: Поземлен имот 72624.906.280, област Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, м. ГААЗИ БАБА, ВИД СОБСТВ. Общинска частна, ВИД ТЕРИТОРИЯ ЗЕМЕДЕЛСКА, категория 3, НПП Лозе, площ 1004 кв. м, стар номер 1020, Заповед за одобрение на ККРР № РА-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК

м-т Гаази Баба, гр. Добрич

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3	Сравн. имот №4	Сравн. имот №5
Источник на информацията		https://www.imot.bg/pcsg/br/ntdet.cgi?id=1r155929634434	https://www.imot.bg/pcsg/br/ntdet.cgi?id=1r1563254044288	https://www.dobrichplus.com/full.php?id=437613	https://www.dobrichplus.com/full.php?id=436580	https://www.dobrichplus.com/full.php?id=438791
продажна цена (€/м2)		26 000 лв 12,7 лв/кв.м	7 000 лв 14,0 лв/кв.м	12 000 лв 13,3 лв/кв.м	16 000 лв 32,0 лв/кв.м	30 000 лв 22,4 лв/кв.м
начин на продажба		оферта	оферта	оферта	оферта	оферта
площ на ПИ	1 004,00 кв.м	2 046 кв.м	500 кв.м	900 кв.м	500 кв.м	1 340 кв.м
местоположение	м. ГААЗИ БАБА,	подобно	подобно	подобно	подобно	подобно
възможно застрояване	след процедури по ЗУТ	подобно	подобно	подобно	подобно	подобно
Устройствена зона, Кинт	неизвестна	подобно	подобно	подобно	подобно	подобно
Локална инфраструктура	неизградена	неизградена	неизградена	неизградена	изградена	изградена
Обремененост сервитути	незастроен	незастроен	незастроен	незастроен	незастроен	застроен
особеност	на второстепенен път	подобно	подобно	подобно	главен път	подобно
Общо изравнение		2%	-10%	-6%	-49%	-30%
Приравнена цена	14,02 лв/кв.м	13,0 лв/кв.м	12,6 лв/кв.м	12,5 лв/кв.м	16,3 лв/кв.м	15,7 лв/кв.м
Сравнителна стойност на поземлен имот				14 073 лв	14 02 лв/кв.м	

Сравнителна стойност на поземлен имот

14 073 лв

14,02 лв/кв.м

Камера на независимите оценители в България
Оценителски професионален
земелен закон в страните на Балканския
Регистър № 610100554 от 07.07.2018 год.
Стефан Димитров Димитров

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100554 от 07 март 2018 год.

СТЕФАН ДИМИТРОВ ДИМИТРОВ

роден на 07 март 1974 год. в гр. Добрич, община Добрич

**ЗА ОЦЕНКА
земеделски земи и трайни насаждения**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол –
Протоколни решения № 23 от 08 февруари 2018 год. на Управителния съвет на КНОБ.

ТЛН 72624.906280

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
земеделски земи и трайни насаждения
Регистр. № 810100554 от 07.03.2018 год.
Стефан Димитров Димитров



Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ



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

УТВЪРЖДАВАМ:

КМЕТ НА ОБЩИНА: Йордан Тошков Йорданов

Вписване по ЗС/ПВ

Вписан по вписванията - гр. ДОБРИЧ
Вх. Рег. № 6435 27-08-2020
Акт № 153 том XL дело № г.
Период на книгата: том стр.
..... партида

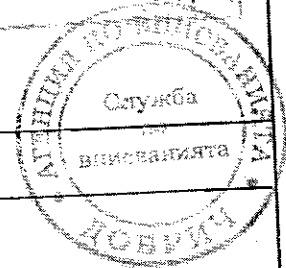
АКТ № 5479
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

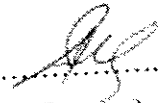
Регистър

Досие 1677

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	26.08.2020 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 1 от ЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 72624.906.280 (седем, две, шест, две, четири, точка, девет, нула, шест, точка, две, осем, нула) по Кадастралната карта и кадастралните регистри на град Добрич, одобрени със Заповед РД-18-15/12.05.2005 г. на ИД на АГКК, с площ 1 004.00 (хиляда и четири) кв. м. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Лозе.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Добрич, Община град Добрич, град Добрич, местност „Гаази баба“; Поземлен имот с идентификатор 72624.906.280 по КККР; Номер по предходен план: 1 020; Категория на земята при неполивни условия: 3.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: 72624.906.563; 72624.906.281; 72624.906.279; 72624.906.277; 72624.906.276.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	393,10 (триста деветдесет и три и 0,10) лева.

Йордан Тошков Йорданов



7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма.
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Няма.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община град Добрич на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Иванка Милкова Тодорова – главен експерт ОС	 (Подпис)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

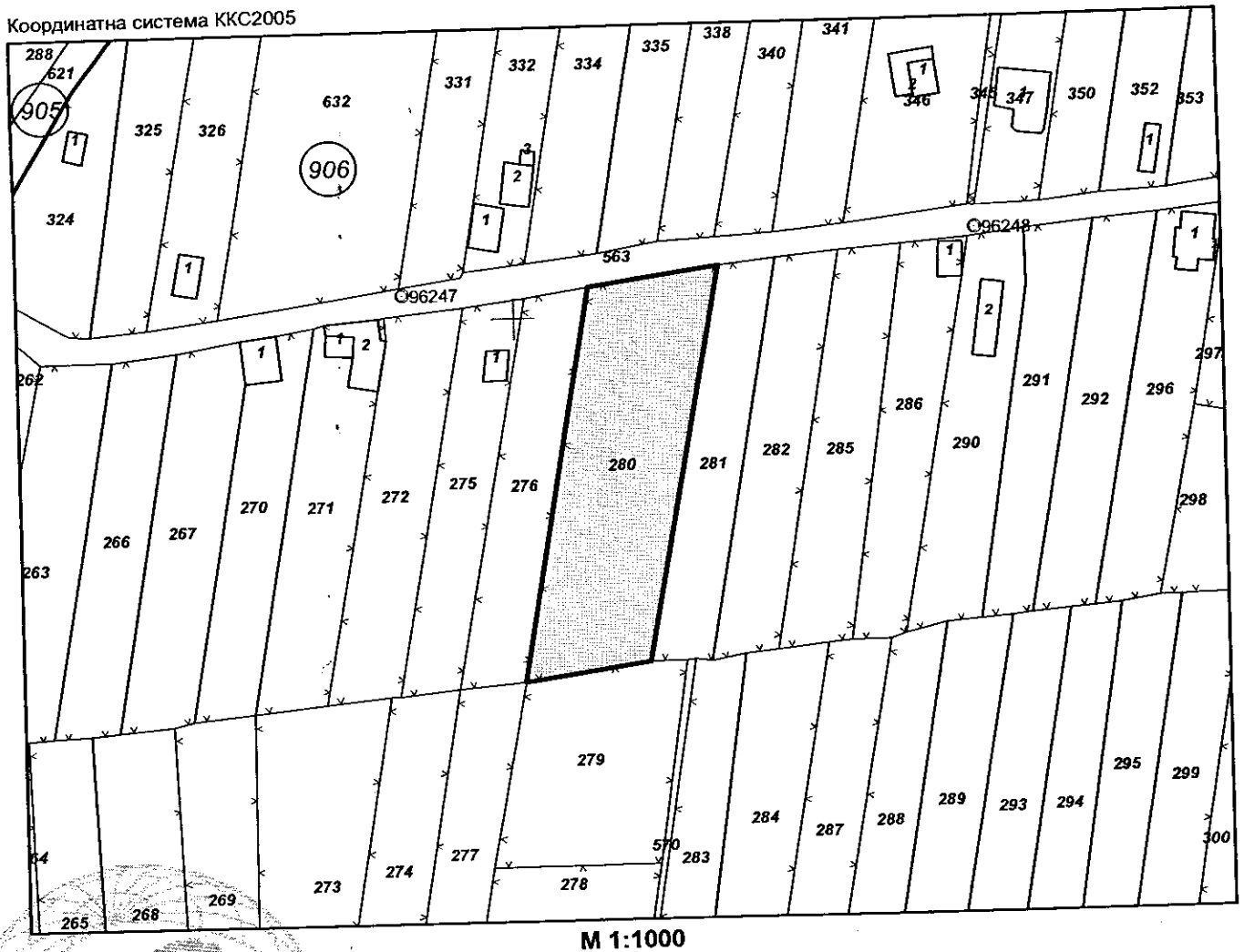


СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ДОБРИЧ
9300, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 12, Бул. "ДОБРУДЖА" №28, ет.3, 058/602473; 601278,
dobrich@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-797214-31.08.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор **72624.906.280**

Гр. Добрич, общ. Добрич, обл. Добрич
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-15/12.05.2005 г.
на Изпълнителния директор на АГКК
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
31.08.2020 г.
Адрес на поземления имот: гр. Добрич, п.к. 9300, м. ГАЗИ БАБА
Площ: **1004 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Лозе**
Категория на земята: **3**



Скица № 15-797214-31.08.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-391518-28.08.2020 г.

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич

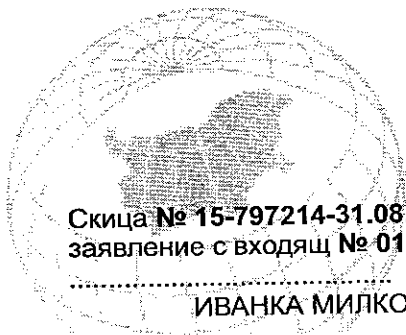


Предишен идентификатор: няма
Номер по предходен план: 1020
Съседни: 72624.906.276, 72624.906.277, 72624.906.279, 72624.906.281, 72624.906.563

Собственици по данни от КРНИ:
1. 000852932, ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ
площ 1004 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 153 том XV рег. 6135 от 27.08.2020г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА гр. ДОБРИЧ

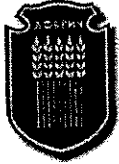
Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради



Скица № 15-797214-31.08.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-391518-28.08.2020 г.

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич



ОБЛАСТ ДОБРИЧ
ОБЩИНА ДОБРИЧ
9300 гр.ДОБРИЧ ул.БЪЛГАРИЯ(В. КОЛАРОВ) №12

Изх. № 5803002110 / 24.08.2020 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ
ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

ЕИК по БУЛСТАТ 000852932

Адрес за кореспонденция
ул. БЪЛГАРИЯ(В. КОЛАРОВ) № 12, гр. ДОБРИЧ 9300

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот находящ се в 9300 гр.ДОБРИЧ и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Трайни насаждения	72624.906.280	Категория III	1004.00	393.10

данъчната оценка на гореописания имот е: 393.10 лв. словом:
ТРИСТА ДЕВЕТДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 10 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5803002110/24.08.2020 г., за да послужи пред ПРИ
НЕОБХОДИМОСТ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОБРИЧ , актуални към 24.08.2020 г.

Подпис:
Издадено: Светла Котева





Изходящ № 25-199924-21.08.2020 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ
за характеристики на поземлен имот
в Земеделска територия

Службата по геодезия, картография и кадастър - ГР. ДОБРИЧ, във връзка със
заявление с вх. № 01-376822-21.08.2020 г., издава на **ОБЩИНА град ДОБРИЧ**

настоящото удостоверение за характеристика на поземлен имот с идентификатор
72624.906.280, в землището на Добрич:

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване на поземления имот: **Лозе**

Площ: **1004** кв. м

Адрес на поземления имот: **гр. Добрич, п.к. 9300, м. ГААЗИ БАБА, "**, местност
Гаази баба

Категория на земята при неполивни условия: **3**

Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното
място, в което се намира:
до 1 км

Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка:
граничи с пътна мрежа

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич

