

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Обект на оценителски доклад:

Недвижим имот – АПАРТАМЕНТ № 1, ЕТ.1, ВХ.Б, ЖК.“БАЛИК“ БЛ. 61,
ОБЩИНА ДОБРИЧ

Технически параметри

Вид конструкция	Едропанелна жилищна сграда /ЕПЖС/
Застроена площ – АПАРТАМЕНТ	65,02 кв.м.
Изба № 1	4,16 кв.м

Общи данни

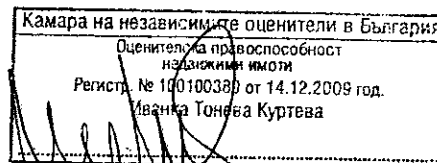
Възложител	Община град Добрич с/по писмо № 94И-00- 791/25.11.2020г.
------------	--

Предложение за пазарна стойност

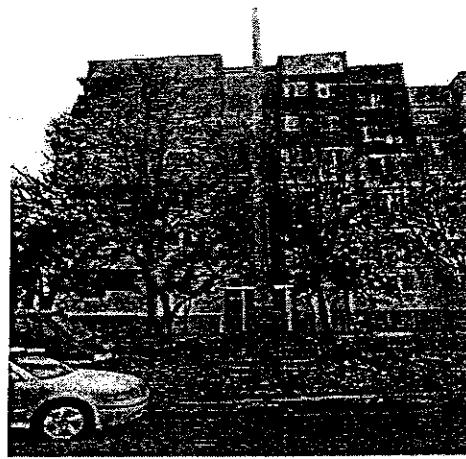
Пазарна стойност:	34 706 лева без ДДС
Пазарна стойност:	17 745 евро

Добрич
декември 2020 год.

Оценител на недвижими имоти:.....



Иванка Тонева



ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на недвижим имот-Апартамент № 1 със ЗП 65,02 кв.м, състоящ се от две стаи, кухня, сервизно помещение и балкони, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 72624.619.262.3.25 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Добрич, одобрени със Заповед РД-18-15/12.05.2005г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение от 23.11.2020г., ведно с 2,044 % от 344,12 кв.м в ид. части от общите части на сградата с идентификатор 72624.619.262.3, равняващи се на 7,03 кв.м, 2,044 % от 394,06 кв.м отстъпено право на строеж, равняващи се на 8,05 кв.м. Изба № 1 с площ 4,16 кв.м. УПИ XVII в кв. 46 по Кадастрален и ЗРП на жк „Балик-Йовково“- юг на гр.Добрич, одобрен със Заповед № РД-02-14-1544/16.08.1999г. на МРРБ и Заповед № 252/27.03.2001г. на Кмета на Община гр. Добрич.

Целта на оценката е определяне на пазарна стойност на имота за продажба.

Възложител на оценката: Община град Добрич.

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Експертната пазарна оценка е изготвена от Иванка Тонева Куртева със СЕРТИФИКАТ № 100100389 за оценка на недвижими имоти.

3. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

Пазарната оценка на имота, е валидна към м. декември 2020 год., към Законите и Наредбите, които са в сила към тази дата. Оценка е изготвена на базата на анализ на предоставената ни информация към същата дата.

4. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Съставителите считат, че валидността на оценката може да бъде в сила до шест месеца след изготвяне на доклада. След тази дата стойностите по оценката трябва да бъдат преразгледани и актуализирани, ако това е необходимо.

Оценката е изготвена при отчитане на икономическите условия в страната и столицата и пазара на недвижими имоти, развиващ се при действието на валутен борд и относителна икономическа стабилност. Оценка е изготвена при курс на 1 EUR = 1.95583 лв.

5. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящата пазарна оценка за определяне на пазарната стойност на оценявания обект са подчинени на стандарта пазарна стойност /Market Value/: *„оценената сума, срещу която имотът би трябвало да бъде заменен на датата на оценката в пряка сделка между желаещ купувач и желаещ продавач след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.“*

6. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Настоящият Доклад е изготвен въз основа на предоставената документация, огледите и конкретните данни, установени на място. Оценителят счита официално предоставената информация за достоверна и е изготвил своята оценка на нейна основа.

Настоящата документация е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и не може да бъде предоставяна на трети лица без разрешение на Възложителя.

Оценителят декларира, че няма никакви настоящи или бъдещи интереси към оценявания обект, както и към Възложителя, които биха повлияли върху оценката.

7. ИЗПОЛЗВАНИ ДОКУМЕНТИ И МАТЕРИАЛИ, СВЪРЗАНИ С ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

При изготвяне на оценката са ползвани следните документи и материали, предоставени ни от Възложителя:

- Акт № 5495 за частна общинска собственост от 27.11.2020г.;
- Схема № 15-1097878-23.11.2020г. от СГКК;
- Отчетена е и получената на място информация, както и данните от извършения оглед;
- При изготвяне на оценката са взети предвид и следните документи и нормативни актове:
- Набор от пазарни свидетелства от брокерски къщи и агенции за недвижими имоти в страната и региона, както и обяви в различни медии /в. "Имоти", в. "Софийски имоти", www.imot.bg, www.imoti.net и др./
- Български стандарти за оценяване;
- Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители, ДВ бр. 57 от м. юни 2002 год.;
- ЗПСК;
- ЗУТ;
- Стандартите на АП: СБО-1 до СБО-8 от 2002 год. / ДВ бр. 57 от 11.06.2002 год. /;
- Методика за подготовка на оценители на недвижими имоти, издадена от Асоциация на българските оценители и др.

II. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

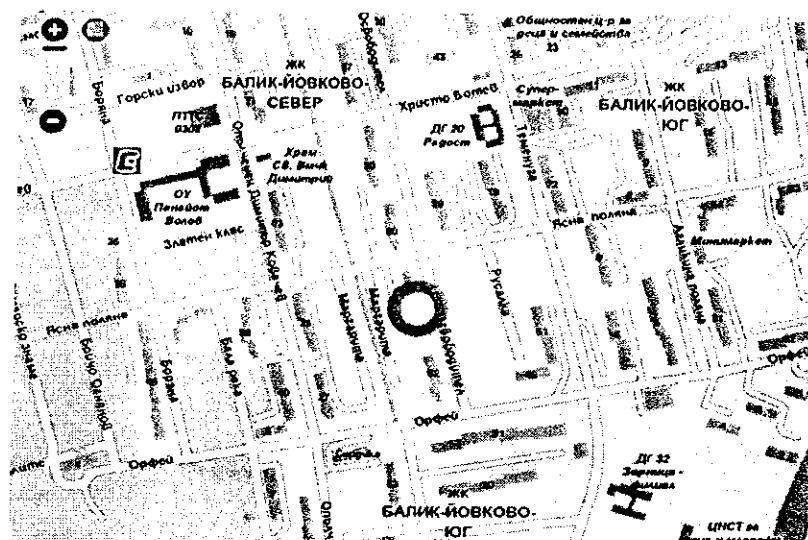
1. ПРАВЕН СТАТУТ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

1.1. Правен статут

Съгласно предоставените документи, Община град Добрич е собственик на оценявания обект.

1.2. Местоположение

Обектът на оценка СО 72624.619.262.3.25 се намира в сграда № 3, разположена в ПИ 72624.619.262 в жк „Балик-Йовково“ - юг, на гр.Добрич, широк център, излизайки на асфалтирани пътни артерии – ул. „Цар Освободител“, ул. „Маргарита“, ул. „Ясна поляна“. Районът е застроен през осемдесетте години с шест, седем и осеметажни панелни жилищни сгради. Комуникацията е сравнително добра с осигурен достъп до всички точки на града. В близост са: храм Св. Димитрий, ДГ“Радост“, ОУ „П.Волов“, мини търговски обекти и др. GPS координати : 43.5795009, 27.8419089



2. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ И ИЗВОДИ ЗА СЪСТОЯНИЕТО МУ

2.1. Общи данни за сградата и оценявания обект

Самостоятелният обект в сградата, представляващ апартамент № 1 в панелна жилищна сграда състояща се от осем жилищни етажа и избени помещения. Апартаментът се състои от две стаи, кухня, сервизно помещение, балкони и избено помещение. Външните фасади частично са на фасаген, на места ситно пръскана вароциментова мазилка. Сградата разполага със следните инсталации: Ел, ВиК, телефонизация, интернет. Сградата е на равен терен, положени са бетонова и асфалтова настилка, оформен е паркинг. В сградата има асансьор и ограничен достъп. Състоянието на апартаментата към датата на огледа е: Подови настилки – мокет в/у циментова замазка, балатум. Стените са облепени с тапети, Тавани с латексово покритие. Сервизното помещение/баня с тоалетна/ е в комбинация фаянс и блажна боя по стени и изхабен теракот. Дограмата е двукатна дървена по БДС, интериорни врати БДС, Входна врата дървена. Изложение изток/запад. На етаж по три апартаментата. Строителството на жилищната сграда е изпълнено и въведена в експлоатация през 1986 г.

- *Подова настилка* – балатум и мокет в/у циментова замазка, теракот;
- *Стени* - облепени с тапети;
- *Тавани* с латексово покритие;
- *Инсталации* – Ел., ВиК, телефонизация, интернет ;
- *Дограма* – дървена – БДС, интериорни врати - БДС, входна - БДС.

III. ОЦЕНЪЧНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ

Съгласно изискванията на Методиката за оценка на недвижими имоти, оценката на обектите е изготвена по следните методи:

- *Метод на сравнителните продажби;*
- *Метод на разходите.*

1. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите пазарни стойности на подобни или аналогични обекти, които са били предмет на действителни продажби и анализът със собствеността на обекта, предмет на оценката. Предпочитан е при определяне на пазарната стойност на такива обекти, поради безспорната му обективност и лесна доказуемост на получените резултати. Реалните сделки с аналогични обекти дават най-точната информация за търсенето в отделния пазарен сектор и готовността на потенциалните инвеститори да платят за присъствие на него.

Коректността на метода е свързана с наличие на достоверна и достатъчно представителна информация за:

- *избраните еталонни обекти* – това са сходни имоти, подобни на оценявания обект, чиято пазарна цена е известна. Те трябва да са продадени в сравнително близък период от време;
- *подбора на пазарни множители (индикатори)* – *съотношение между цената на обекта и друг показател за него, чиято стойност е известна както за еталонния, така и за оценявания обект.*

Изготвянето на оценката по този метод става на базата на:

- информация от агенции за недвижими имоти, брокерски къщи, специализирани издания за извършени сделки с подобни имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижимите имоти при извършени сделки;
- отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- отчитане на конюнктурата на пазара и др.

Тъй като на практика липсва достоверна информация за реално сключени сделки, определянето на пазарната стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/ цени на еталонни обекти, при което се извършват корекции, произтичащи от специфичните особености на оценявания обект.

ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

При оценката по този метод е използвана ценова информация от предложенията за продажба на такива имоти в същия и подобни райони от брокерски фирми, специализираните вестници, списания, интернет - www.imot.bg, www.imoti.net и др., което осигурява пълна представителност на използваните данни.

ИЗБОР НА ЕТАЛОННИ ОБЕКТИ

Съгласно определението в Стандарта за бизнес оценяване (СБО) “Обектите-аналози са такива обекти, които осигуряват достатъчно добра база за сравнение спрямо характеристиките на оценявания обект.”

ИЗБОР НА ПАЗАРНИ МНОЖИТЕЛИ

Информацията за цените на обектите-аналози е свързана със съответните технически данни за всеки еталонен обект с цел изчисляване на подходящи пазарни съотношения (множители), които да се приложат спрямо оценявания обект .

Сравнителният анализ на показаните пазарни цени е в известна степен относителен, поради съществуващите различия между предлаганите цени и тези, на които се сключват реалните сделки. Това налага определени ограничения при интерпретирането на получените резултати от сравнителния анализ.

За целите на оценката е използван следния пазарен множител:

- *Съотношение Пазарна цена /Обща разгъната застроена площ:*

Направена е корекция за постигане на по-добра сравнимост на използваните данни по отделните пазарни аналози, произтичащи от специфичните особености на оценявания обект.

Тъй като цените са офертни, следва да се сконтират с 5-10 сто, поради факта, че подлежат на договаряне и съществува вероятност да бъдат занижени. Освен това липсва

достоверна информация за реално сключени сделки с недвижими имоти с подобен характер в района.

На тази база, оценителят предлага пазарната стойност на недвижимия имот – Апартамент № 1 ет. 1 вх. Б жк. „Балик“ бл. 61, община Добрич, след закръгление, да възлиза на:

34 706 лева

Словом: Тридесет и четири хиляди седемстотин и шест лева

2. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

При оценката на един недвижим имот по метода на вещната стойност е в сила правилото, че пазарната стойност на имота е равна на сумата от пазарните стойности на земята и на сградите. При това, при оценката на земята се използва метода на пазарните аналози (метод на сравнителните продажби), а при оценката на сградния фонд – метода на вещната стойност.

А/ Определяне стойността на сградния фонд

Същността на метода за оценка по вещната стойност за сградния фонд се заключава в извеждане на пазарната стойност на база производствени разходи /разходи за строителство/ за единица обем или площ, коригирани в съответствие с ценовата конюнктура и отчитане на фактическото им състояние към датата на оценката. При това се отчита:

- *местоположение, функционално предназначение, строителна зона, – транспортна достъпност, инфраструктура;*
- *вид на конструкцията;*
- *нормативен амортизационен срок;*
- *продължителност на експлоатация;*
- *възможен срок за бъдеща експлоатация и начин на ползване и др.*

Анализират се цените за ново строителство на такива недвижими имоти, които се доближават в максимална степен до характеристиките на оценявания обект. Възприетите изходни стойности са подбрани диференцирано, съобразно специфичните условия и отчитат

местоположението на имота. Данните за цените се вземат от периодичното професионално издание „Стройексперт” и се коригират със съответни коефициенти:

➤ **физическо овехтяване**, отчитащ овехтяването на сградата. За база се използва нормативния амортизационен срок и изминалите години на експлоатация.

За определяне на остатъчната експлоатационна годност се използва квадратичната формула:

$$X = 1/2 \cdot \left(\frac{t_m}{t_n} + \frac{t_m^2}{t_n^2} \right) \cdot 100 \%,$$

$$Кег. = (100 - X) / 100 ;$$

където: t_m - изминал период на експлоатация - от въвеждането на сградата в експлоатация до момента на оценката;

t_n - нормативен период за експлоатация на сградния фонд.

Пазарната стойност на 1 кв.м. застроена площ /при този тип изпълнение на строителните работи/ е актуализирана с действащите цени на производителя, включващи всички разходи и такси, както и печалбата на предприемача. Възприетите инвестиционни стойности са съобразени с публикуваните в месечното списание на “Стройексперт СЕК”. Вещната стойност е получена с помощта на еталон от СЕК увеличена с процент за проектиране и надзор и намалена със съответното овехтяване.

Използвайки изложената методика, пазарната стойност на недвижимия имот – Апартамент № 1 ет. 1 вх. Б жк. „Балик“ бл. 61 община Добрич, извършен по метода на вещната стойност след закръгление възлиза на:

28 634 лева

Словом: Двадесет и осем хиляди шестстотин тридесет и четири лева

IV. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КРАЙНАТА ПАЗАРНА

СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА

1. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КРАЙНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

За илюстриране на крайните заключения относно оценката на недвижим имот - Апартамент № 1 ет. 1 вх. Б жк. „Балик“ бл. 61 община Добрич, данните за стойностите са приведени в следната Таблица:

	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Теглови коефициент
1.	Амортизирана възстановителна стойност	28 634 лв	€ 14 640	0,0 %
2.	Метод на пазарните аналози	34 706 лв	€ 17 745	100,0 %

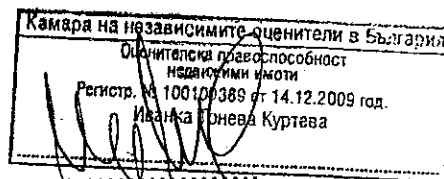
Отчитайки всички факти, по състоянието на оценявания имот, неговото местоположение, както и общата макро-икономическа обстановка в страната, предлаганата от оценителя крайна пазарна стойност на недвижимия имот, след закръгление, възлиза на:

34 706 лева

Словом: Тридесет и четири хиляди седемстотин и шест лева

Оценителят, съставил настоящия Доклад, декларира, че няма лични интереси и отношения към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка. Тя е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните му знания.

Оценител на недвижими имоти:.....



Иванка Тонева

м. декември 2020 г.

Приложение № 2 – Изчислителни таблици

МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

№	Местоположение на сравнимите имоти	Офертна цена (лв.)	Коректив предлагане продажби	Коефициент местоположение	Коефициент вид и състояние	Цена коригирана (лв.)	РЗП сграда (кв.м)	Стойност на сградата (лв./кв.м)	Страница на обявата
1	гр.Добрич жк.Балик – панел,6/8 ет	42 000	95%	100%	100%	39 900	66	604,55	www.imot.bg/pcgi/imoto.cgi?act=5&adv=1b160155008576173
2	гр.Добрич жк.Балик-панел,7/8ет.	44 000	95%	100%	93%	38 874	67	580,21	/www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1b157246026391110
3	гр.Добрич жк.Балик-панел,4/8 ет	30 000	95%	100%	95%	27 075	65	416,54	/www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1b154469774384966

Осреднена пазарна стойност на 1 кв.м застроена площ	533,77 лв
Разгъната застроена площ –сграда (кв.м)	65,02 м2
Пазарна стойност на оценявания имот (лв.)	34 706 лв
Пазарна стойност на оценявания имот (EUR)	17 745 €

МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Пазарна стойност на имота

	Пазарна стойност на ОПС	Измер.	Стойност
1	Площ на ОПС	кв.м	73,07
2	Пазарна стойност на ОПС	лв./кв.м	11,40 лв
3	Пазарна стойност на ОПС	лв	833 лв
4	Пазарна стойност на ОПС	EUR	426 €
	Общи данни	Измер.	Апартамент
1	Година на въвеждане в експлоатация	год.	1986
2	Обща експлоатационна годност	год.	80
3	Остатъчна експлоатационна годност	год.	46
4	Застроена площ на сграда –апартамент и изба	кв.м.	69,18
	Разходи за изграждане:	Измер.	Стойност
5	Уедрена цена приета в изчисленията	лв./кв.м	448
6	Възстановителна стойност на обекта	лв.	30 993 лв
7	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	10,30%

8	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	лв.	3 192 лв
9	Всичко техническо обезценяване	лв.	3 192 лв
10	Стойност на имота в деня на оценка	лв.	27 801лв
11	Стойност на имота в деня на оценка	EUR	15 034 €
Обобщени резултати:			
№	Наименование	Площ (кв.м)	Пазарна стойност
1	Апартамент с изба 0,8, ОЧС – 0,10	74,68	27 801 лв
2	ОПС	8,05	833 лв
	Всичко:	-	28 634 лв

Аналог 1

AMZ GROUP AGENCY
Имоти в Добрич, Балик
0897/063655

Продава 2-СТАЕН
град Добрич, Балик
Цена [41] 41 000 лв.
Кв.м: 84 кв.м
Етаж: 4-ти от 8
Строителство: Панел

Наличност: Вашата бележка за имота
Поставяне: Вашата оценка за имота
Съобщение за нередност с обявата

Аналог 2

0898737297

Продава 2-СТАЕН
град Добрич, Балик
Цена [44] 44 000 лв.
Кв.м: 84 кв.м
Етаж: 4-ти от 8
Строителство: Панел

Наличност: Вашата бележка за имота
Поставяне: Вашата оценка за имота
Съобщение за нередност с обявата

Описание на имота:
Двустаян апартамент, състои се от: кухня, хол, спалня, килер, баня и тоалетна стая. С тераса, Изложение: северноиз. На 7/седми вълж - непосредств. Прилежаща килер към апартаментата.

Аналог 3

Имот.бг от 2009 г.
СДСМ-БГ
0895 638 166

Продава 2-СТАЕН
град Добрич, Балик
Младост
Цена [44] 39 000 лв.
Кв.м: 84 кв.м
Етаж: 4-ти от 8
Строителство: Панел

Наличност: Вашата бележка за имота
Поставяне: Вашата оценка за имота
Съобщение за нередност с обявата

Описание на имота:
На изплащане: АПАРТАМЕНТ ЗАД МАГАЗИН
СБА, МЛАДОСТ, БЪТРЕШЕН ПОДДЪРЖАН, ЗАПАДНО ИЗЛОЖЕНИЕ, ИЗГОДНО С ВИЖТЕ



ОБЩИНА град ДОБРИЧ

941-00-771/26.11.2022

ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

ИСКАНЕ

за закупуване на общинско жилище на основание чл. 47, ал. 1 в ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл.48 от Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем, управление и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд (НРУУЖНННУРЖОЖФ)

От: Гинер Деврина Емелу
(име, презиме, фамилия)

ЕГН: 999999999999999999

Постоянен адрес: гр. Добрич ш.к. Башик № 39 вх. А ет. 5 от 14
(жк, ул./бул., пл./ №, бл., ет., ап.)

Телефон за контакти: 0898803741, е-адрес: _____

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Аз и членовете на моето семейство сме наематели от 7 години на общински апартамент, находящ се в гр. Добрич адрес: ш.к. Башик № 39 вх. А ет. 5 от 14 и нямаме собствено жилище.

Притежавам настанителна заповед № 1676 от 20.12.12 год. и договор за наем № — от 21.12.12 год.

Желая да закупя апартамента на продажна цена, определена съгласно изискванията на чл.55 от НРУУЖНННУРЖОЖФ, приета от Общински съвет град Добрич.

Прилагам следните документи:

- декларация по чл.48, ал.1 от НРУУЖНННУРЖОЖФ за наличието или липсата на притежавани имущества, включително находящи се и извън територията на Община град Добрич;
- копие от документи за платен наем, ел. енергия, В и К, топлоенергия.

С уважение,

Подпис: Гинер Деврина Емелу



ДЕКЛАРАЦИЯ

на основание чл. 48, ал. 1 от Наредбата за реда и условията за установяване на жилищни нужди, за настаняване под наем, управление и разпореждане с жилища от общинския жилищен фонд на Община град Добрич (НРУУЖНННУРЖОЖФ)

Подписаният(а)..... Томас Добрич Емел
с постоянен адрес в град Добрич, област Добрич,
с ЕГН.....
бл....., вх....., ет....., ап..... ул. ЖК. Балик 1 № 34,
.....

Декларирам, че:

I. Аз и членовете на семейството (домакинството) ми:

1. НЕ ПРИТЕЖАВАМЕ/ ПРИТЕЖАВАМЕ жилище, вила, 1/3 или повече идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, или право на ползване върху тях, на територията на Община град Добрич и в страната;

НЕ ПРИТЕЖАВАМ

(опишете притежаваното имущество)

2. НЕ ПРИТЕЖАВАМЕ/ ПРИТЕЖАВАМЕ незастроен поземлен имот, предназначен за жилищно или вилно строителство, 1/3 или повече идеални части от такъв имот или право на строеж върху него на територията на Община град Добрич и в страната;

НЕ ПРИТЕЖАВАМ

(опишете притежаваното имущество)

3. НЕ ПРИТЕЖАВАМЕ/ ПРИТЕЖАВАМЕ фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност или идеални части от такива имоти в страната;

НЕ ПРИТЕЖАВАМ

(опишете притежаваното имущество)

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

Давам изричното си съгласие да се проверят попълнените от мен данни.

При доказана невярност на декларираното от мен, сделката да се счита за нищожна. Разрешеният ми заем за строеж или покупка на жилище да стане изискуем.

Декларатор:

Дата:.....

1. Томас Добрич Емел
(име, фамилия, подпис)

Гр. Добрич

Община град Добрич е администратор на лични данни по Закона за защита на личните данни и Регламент (ЕС) 2016/679 за защита на данните. Предоставените от Вас лични данни са защитени съгласно законодателството.



Intertek