



## 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

### СХЕМА № 15-23708-14.01.2020 г. НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА

с идентификатор 72624.622.4289.1.82

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 със заповед: КД-14-08-Д-756/18.06.2008 г. на НАЧАЛНИКА НА СГКК - ДОБРИЧ

Адрес на имота: гр. Добрич, п.к. 9300, бул. ДОБРИЧКА ЕПОПЕЯ № 10, ет. -1

Самостоятелният обект се намира на етаж -1 в сграда с идентификатор 72624.622.4289.1, брой надземни етажи 8, брой подземни етажи 1, предназначение: Жилищна сграда - многофамилна

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 72624.622.4289

Предназначение на самостоятелния обект: **Инфраструктурен обект в сграда**

Брой нива на обекта: 1

Посочена в документа площ: 81.60 кв.м

Прилежащи части: 0.01232% ид. ч. от общите части на сградата

Ниво: 1

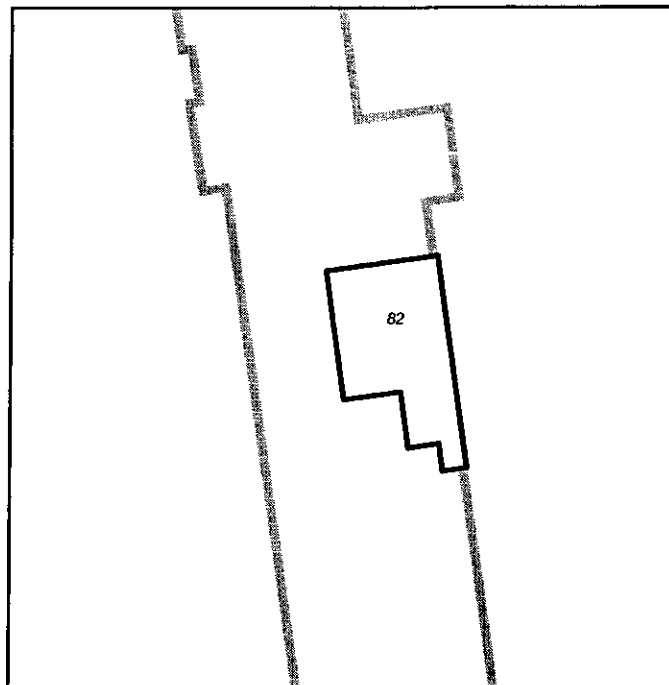
Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: няма

Под обекта: няма

Над обекта: 72624.622.4289.1.74,

72624.622.4289.1.81, 72624.622.4289.1.75



Стар идентификатор: няма

Собственици:

1. 000852932, ОБЩИНА ДОБРИЧ

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 120 том VI рег. 10238 от 09.07.2007г., издаден от СЛУЖБА ПО  
ВПИСВАНИЯТА гр. ДОБРИЧ

Носители на други вещни права:

няма данни

Схема № 15-23708-14.01.2020 г. издадена въз основа на  
документ с входящ № 01-11156-13.01.2020 г.



Изх. № 5803000138 / 14.01.2020 г.

**УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК**

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

**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 с партиден № 5803F45376, находящ се в 9300 гр.ДОБРИЧ бул.ДОБРИЧКА ЕПОПЕЯ (КИРОВОГР N: 10 ет.-1, планоснимачен номер ..... от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през ..... г. , идентификатор на поземления имот 72624.622.4289 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Други нежилни обекти ИНФРАСТР. ОБЕКТ, ет. -1 идентификатор: 72624.622.4289.1.82	81,60		1/1	34 579,50	34 579,50

данъчната оценка на гореописания имот е: 34579.50 лв. словом ТРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 50 СТ.

за собственика е: 34579.50 лв. словом ТРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 50 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ - собственик	000852932	Няма непогасени задължения

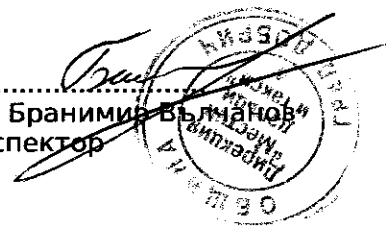
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2020 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 5803000138/14.01.2020 г., за да послужи пред ПО НЕОБХОДИМОСТ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОБРИЧ , актуални към 14.01.2020 г.

Подпис: .....  
Издадено от: Бранимир Вълчанов  
Ст. инспектор



г-на Д. Димитрова

09.09.1971

П. Павлова

ДО  
94M-00-828/4.9.2019г  
КМЕТА

10.09.2019г

*Минчев*

НА ОБЩИНА ДОБРИЧ

25.11.19г.

Възлагател: Жива  
оценка е изготвена!

ИСКАНЕ ЗА ЗАКУПУВАНЕ/ПОЛЗВАНЕ ПОД НАЕМ НА ОБЩИНСКО ПОМЕЩЕНИЕ

*Минчев*

ОТ

МЛАДЕН МИНЧЕВ МИНЧЕВ

Управител на фирма Ремкар ООД

Уважаеми г-н Йорданов,

Интересувам се от помещение, общинска собственост, което се намира на адрес бул.Добричка Епопея 10, тип маза. Моля за информация дали може да бъде закупено или наето и при какви условия, срок за ползване и наем.

С уважение,

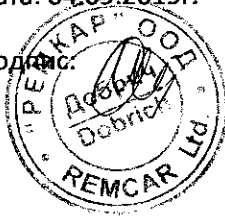
Младен Минчев Минчев

Тел:

e-mail: [remcar.dobrich@gmail.com](mailto:remcar.dobrich@gmail.com)

Дата: 04.09.2019г.

Подпис:



адрес за кореспонденция  
гр. Добрич бул. Добричка Епопея 10, партер  
фирма Ремкар ООД

## **ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**

О Б Е К Т: Инфраструктурен обект в сграда /Бивше парокотелно/ с  
идентификатор 72624.622.4289.1.82

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: гр. Добрич, бул "Добричка епопея" № 10

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Кмета на Община гр. Добрич

ОЦЕНИТЕЛ: Валентина Петрова Димитрова сертификат 100101648 на  
КНОБ

**ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА ЦЕНА: 34 900 лева**  
**Словом: /Тридесет и четири хиляди и деветстотин лева/**

м. януари 2020 г.  
гр. Добрич

Оценител: Валентина Петрова Димитрова Сертификат 100101648 на КНОБ

## ПАЗАРНА ОЦЕНКА

### I. Възложителя на доклада:

Задачата е възложена от Кмета на Община гр.Добрич с възлагателно писмо № 94В-00-24/14.01.2020 г.

### II. Изпълнителя на доклада:

Валентина Петрова Димитрова – оценител на недвижими имоти - сертификат № 100101648 от КНОБ

### III. Обект:

Самостоятелен обект в сграда- инфраструктурен обект /бивше парокотелно/ с идентификатор 72624.622.4289.1.82 в сграда ,разположена в ПИ 72624.622.4289

### IV. Основание за изготвяне на доклада:

Настоящата оценка е изготвена на основание задание между описаните по-горе Възложител и Изпълнител.

### V. Предположения и ограничаващи предпоставки:

Настоящият оценителски доклад (инвестиционен анализ), както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения са свързани със следните предположения и ограничаващи предпоставки:

❖ Притежаването на този доклад или копие от него не носи със себе си правото на публикация в цялост или частност, както и не може да се използва за каквато и да е друга цел от всеки друг освен клиента (възложител);

❖ Анализите и стойностите, представени в този доклад са приложими само за конкретната оценка и не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада, т.е. тази оценка е валидна само за тук изложените специфични цели;

❖ За нуждите на настоящия инвестиционен анализ са преценявани фактите и условията, които са съществували към договорената дата на анализа. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат взети под внимание при извършване на оценката.

## **VI. Удостоверения:**

Оценителят изготвил и подписал настоящия доклад, поемайки съответната отговорност удостоверява, че съгласно неговите знания и убеждения:

❖ Изложените факти, съдържащи се в този доклад са верни и коректни;

❖ Докладваните приемания, анализи, становища и заключения са резултат на непредубедено мислене, имащо субективен характер и се ограничават само от изложените по-горе предположения и ограничавачи предпоставки;

❖ Не съществуват каквито и да е лични интереси (настоящи и бъдещи) към обекта на настоящата оценка, както и към съответните страни по една евентуална сделка с него;

❖ Не е предоставена по-съществена професионална помощ от трети лица при извършването на анализите, както и при формирането на становищата и заключенията, представени в настоящия доклад.

❖ Оценката и цялостния писмен доклад са изготвени при спазване изискванията за оценка на обекти по стандартите за бизнесоценяване възприети от Агенцията за приватизация.

## **VII. Цел на доклада:**

Определяне на справедливата пазарна стойност на недвижим имот, която да послужи за продажба .

## **VIII. Текуща дата на доклада:**

Оценката е валидна към дата 16.01.2020 г. Този срок е валиден при запазване на макроикономическата рамка в страната. При рязка промяна на валутния курс и ръст на инфлацията срокът на валидност на оценката се определя и потвърждава писмено от оценителя. Оценката е направена при курс 1 EUR = 1.95583 лв.

## **IX. Използвани източници на информация:**

- АКТ за частна общинска собственост № 4069/02.07.2008 г.  
Удостоверение за данъчна оценка  
Скица на имота

Данни от информационната система на Оценителя за актуални пазарни цени.

- Издания на "Стройексперт-СЕК" ООД-гр. София.
- Информационни банки на Агенции за недвижимата собственост за актуални пазарни цени.

➤ Интернет сайтове на Агенции за недвижима собственост.

## **X. Стандарти на стойността:**

При извършване на оценката е използван стандарта "ПАЗАРНА СТОЙНОСТ" – най-вероятната цена, която една собственост би донесла в конкурентен и открит пазар при изискваните условия за честна продажба, когато купувач и продавач, действайки благоразумно и информирано, приемат, че цената не е повлияна от "скрити стимули". Неделимо условие в тази дефиниция е:

- купувачът и продавачът са типично мотивирани;
- налице е разумен срок, при който да се договори сделката;
- стойността да остане статична по време на срока на договарянето;

## **XI. Определяне пазарната стойност на недвижимия имот – методология:**

Оценката на един имот ( в качеството му на форма на притежаване на собственост и пари в неявен вид) по своята същност е процес на определяне на стойността на специфичен интерес към имота, възникнал в конкретен момент от времето и подчинен на аргументирана цел, в условията на определена икономическа ситуация и пазарни отношения при отчитане на всички характеристики на имота с присъщите му форми на управление и експлоатация, както и потенциалните възможности за инвестиционни намерения.

### **1. Разходен подход:**

Пазарната стойност, определена по разходния подход включва:

- ✓ Изчисляване на разходите за изграждане на обекта като нов към датата на оценката;
- ✓ Изчисляване на стойността на обезценяването, която включва:
  - физическо изхабяване – отчита стареенето и лошата поддръжка на обекта;
  - функционално остаряване;
  - икономическо обезценяване – представлява намаление на стойността на имота по причини, които са извън него.
- ✓ Пазарна оценка на стойността на земята.

Определянето на производствените разходи е базирано на изчисления за различните видове работи, като данните за цените на строително-монтажните работи са извлечени от специализираната литература.

Стойността на обезценяването е определена въз основа на квадратична зависимост между обезценяването и живота на съоръжението.

Амортизационните отчисления /обезценяването, поради овехтяване/ се определят по формулата:

$$WM = \frac{1}{2} * \left[ \frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right] * 100$$

където:

WM - амортизационни отчисления /обезценяването, поради овехтяване/ в %;

GND - обща експлоатационна годност на сградата в години;

A - възраст на сградата в години.

Пазарната стойност на правото на строеж на имота е определена на базата на пазарната стойност на земята по следната формула:

$$C_{пс} = 0,25 * C_s \left( 1 + \frac{PЗП}{2 * S} \right)$$

където:

Спс- стойност на правото на строеж;

Сз- пазарна стойност на земята;

РЗП- разгънатата застроена площ на сградата;

S- площ на парцела, върху която е застроена сградата.

Отчитат се евентуално и разходите за отстраняване на повреди и недостатъци, които са в следствие неправилна експлоатация на обекта. Друга причина за ускоряване процеса на физическо стареене на сградата са конструктивни и функционални недостатъци, заложили още в процеса на изграждане.

## **2. Пазарен подход:**

При пазарния подход се прави оценка чрез пряко сравнение на разглеждания имот с подобни на него, които са били продадени, като цената се определя въз основа на тези предишни сделки. При използването на този подход е необходимо данните на сравняемите имоти да бъдат сравнително сходни - имотите да са подобни, да са в същия район и времето на сделката и датата, за която се изготвя оценката да са близки.

Основните етапи при подхода на сравнителните продажби са:

- ✓ Определяне на източниците на информация;
- ✓ Намиране на данни за наскоро сключени сделки с подобни имоти;
- ✓ Определяне на стойността на различията между оценявания имот и сравняемите имоти;
- ✓ Приравняване стойността на сравняемите имоти към стойността на оценявания имот, съответно чрез прибавяне или изваждане стойността на съответното различие;



- ✓ Определяне окончателната цена – анализирайки събраната информация.

### **3. Приходен подход:**

При този метод оценката на недвижим имот се гради на принципа, че обектът струва толкова, колкото доход може да донесе за “ N ” години. Доход може да се получава, ако например имотът се отдава под наем, а за основа може да се използва очакваният размер на годишните приходи от наем. Отчита се риска за отпадане на наема и разходите за стопанисване на обекта. Основната идея на метода е да се определи максимално допустимата цена, която един инвеститор може да си позволи при покупката на имот, при която си осигурява желаната норма на възвращаемост на собствения капитал. Очакваните бъдещи приходи от имота се превръщат в настояща стойност.

## **XII. Определяне пазарната стойност на недвижимия имот**

**Обект** – Самостоятелен обект в сграда- инфраструктурен обект /бивше парокотелно/ с идентификатор 72624.622.4289.1.82 в сграда ,разположена в ПИ 72624.622.4289

### **1.1. Правен статут**

АКТ за частна общинска собственост № 4069/02.07.2008 г.  
Удостоверение за данъчна оценка  
Схема

### **Местоположение**

Сградата в която е ситуиран обекта се намира по бул” Добричка епопея” № 10 . Теренът е в регулация, отреден за търговски обект. Районът е с изградена инженерна инфраструктура и комуникативен по отношение на градската транспортна мрежа-. Главните пътни артерии, преминаващи през квартала са в добро състояние. Основното строителство в комплекса е блоково- средно застрояване масивно- строителство . Предимство са местоположението, озеленените и съхранени междублокови пространства.

Инженерна инфраструктура:

- Вид на настилка - с трайна настилка;
- Електрификация – изградена;

- Водоснабдяване - изградено, захранване с магистрален водопровод;
- Канализация - отпадните води се заустват в градската канализация;

В района на оценявания имот се намират гара „ЮГ“, търговски обекти в под блоковите пространства.

### 1.2. Архитектурно – строителна част

Сградата , в която се намира оценявания обект е масивна монолитна ,на партерен етаж са разположени търговски обекти, в подземния етаж са разположени складови помещения . Застроената площ е 81,60 кв.м ,с прилежащи общи части от 0,01232 % равни на 11,70 кв.м Обекта се състои от две помещения,които се нуждаят от ремонт .

### 1.3. Оценка на имота по Разходния подход

№	Характеристика	Стойност	мярка
1	Дата на изграждане	1980	г.
2	Амортизационен срок	80	г.
3	Възраст към датата на заключението	40	г.
4	Остатъчна експлоатационна годност	40	г.
5	Вид на конструкцията	масивна монолитна	
6	Застроена площ	81,6	м2
7	Площ идеални части	11,7	м2
8	Площи складово помещение		м2
9	Корекционен коефициент склад/изба/	0,4	
10	Корекционен коефициент идеални части	0,4	
11	Стойност за изграждане за м2	250	€/м2
12	Обща площ за оценка	86,28	м2
	Стойност на обекта като нов	21570	€
13	Обезценяване поради остаряване	37,50	%
14	Стойност на обезценяването поради остаряване	8088,75	€
15	Стойност на отстъпено право на строеж	4314,00	
15	Вещна стойност на строителната част	12402,75	€
		<b>16716,75</b>	<b>€</b>

32695,1212 лв

**Стойност по метода на вещната стойност в размер на 32700 лв. равни на 16 700 евро**

#### 1.4. Оценка на имота по Пазарен подход

Оценителят е събрал и анализирал информация за извършени продажби на имоти от типа на оценявания в района, в който се намира. Приложен е корекционен коефициент спрямо достигнатите пазарни цени от реализирани сделки и определена пазарната стойност на имота по сравнителния метод.

Характеристики	Оценяван имот	Аналогичен имот № 1	Аналогичен имот № 2	Аналогичен имот № 3
Източник		Оферта в Агенция за имоти	Оферта в Агенция за	Оферта в Агенция за имоти
Цена		10 000,00 €	26 000,00 €	26 000,00 €
Цена €/м <sup>2</sup>		222,22 €	371,43 €	325,00 €
Застроена площ	81,6	45	70	80
Местоположение	Добрич	Добрич	Добрич	Добрич
Състояние	отлично	мн.добро	мн.добро	мн.добро
Етаж				
Вид конструкция	масивно	масивно	масивно	масивно
Особености				
Привлекателност				
Корекционен коефициент		-20%	-25%	-25%
Коригирана цена	233	177,78 €	278,57 €	243,75 €
Стойност в лева	19042,6984			
	37244,2808			

**Коригирана стойност на сравними имоти определена по пазарни свидетелства 37 200 лева равни на 19 000 €**

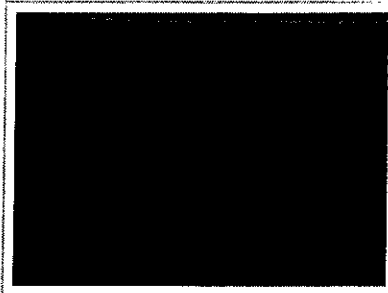
#### 1.5. Заключение за определяне на пазарната стойност на имота

Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка, при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори: качествата и действителните характеристики на имуществото (местоположение и транспортна достъпност, размер и оформление, изграденост на инфраструктурата, ниво на реализираните и сравними брутни приходи от наем); общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона.

методи	стойности	тежести	ПС	ПС
	лв.	%	лв.	€
вещен метод	32 700	50%	16 350	83 60
приходен метод				
сравнителен метод	37 000	50%	18 500	94 59
пазарна стойност		100%	34 900	17 820

**Предложение за пазарна стойност кръгло 34 900 лева**

Камара на независимите оценители в България  
Оценителска правоспособност  
недвижими имоти  
Регистр. № 100101648 от 30.07.2010 год.  
Валентина Петрова Димитрова  
Оценителя  
/V. Димитрова/



**20 000 лв.**

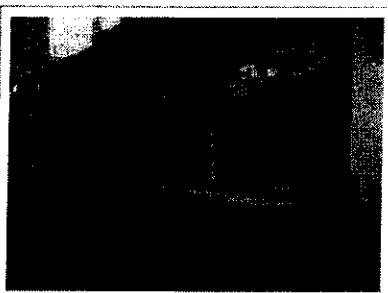


**Продава МАГАЗИН**  
**град Добрич, ЖП Гара**

45 кв.м, Партер ет. от 1, Код 1207344 Имот с площ от 45 кв.м., със  
статут на търговско помещение в района на Бензиностанция Ш ..., тел.:  
0878/629255

[Повече детайли](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)



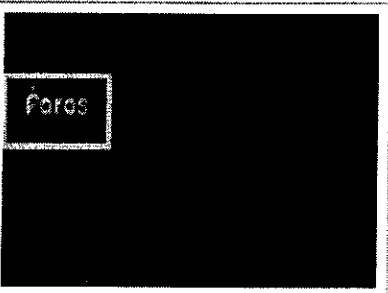
**26 000 EUR**

**Продава МАГАЗИН**  
**град Добрич, ЖП Гара**

70 кв.м, Пете къшета , 1-ви ет. от 1, Телефон, Тухла 2008 г., Може и на  
изплащане , тел.: 0897029507

[Повече детайли и 17 снимки](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)



**53 000 лв.**



**Продава МАГАЗИН**  
**град Добрич, ЖП Гара**

80 кв.м, Код 1201605 Магазин в района на Петте къшета, на място с  
добра локация. Статут и разрешителни за хр ..., тел.: 0878/629355