



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Добрич ОБЛАСТ Добрич

УТВЪРЖДАВАМ:



Вписване по ЗС/ПВ

КМЕТ НА ОБЩИНА: Йордан Тошков Йорданов

Област по вписванията гр. Добрич
№ рег. № 1787 / 15-03-2021 г.
Акт № 49 том V / дело № 120 г.
Нартична книга: том _____ стр. _____
Имотна карта: _____ кв. № _____
Съгласно по вписванията: _____


АКТ № 5520
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ



Регистър
Досие 371

| | |
|---|---|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ | 12.03.2021 г. |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ | Чл. 59, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС. |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА | Поземлен имот с идентификатор 72624.621.319 (седем, две, шест, две, четири, точка, шест, две, едно, точка, три, едно, девет) 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 3 939,00 (три хиляди деветстотин тридесет и девет) кв. м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 метра). |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА | Област Добрич, Община град Добрич, град Добрич, жк „Добротица“; ПИ с идентификатор 72624.621.319 по КККР; УПИ I в кв. 702, предвиден „За жилищно строителство“ по ПУП-ПРЗ на жк „Добротица“ на град Добрич, приет с Решение №56-4/29.05.2007 г. на Общински съвет град Добрич. |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА | Поземлени имоти с идентификатори: 72624.621.318, 72624.621.66, 72624.621.6, 72624.621.68. |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 78 878,50 (седемдесет и осем хиляди осемстотин седемдесет и осем и 0,50) лева. |

(Handwritten signatures)

| | | |
|---|---|--|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ | Няма. | |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ | 8.1. АОС №1172/16.01.2000 г., вписан под №25, т. XXI, вх. регистър №10183/10.06.2005 г., нот. дело №4613 в Службата по вписванията град Добрич. | |
| 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. Ива̀нка Милкова Тодорова – Главен експерт ОС | |  (Подпис) |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ: | | |

СКИЦА

№С - 320/12.03.21г.

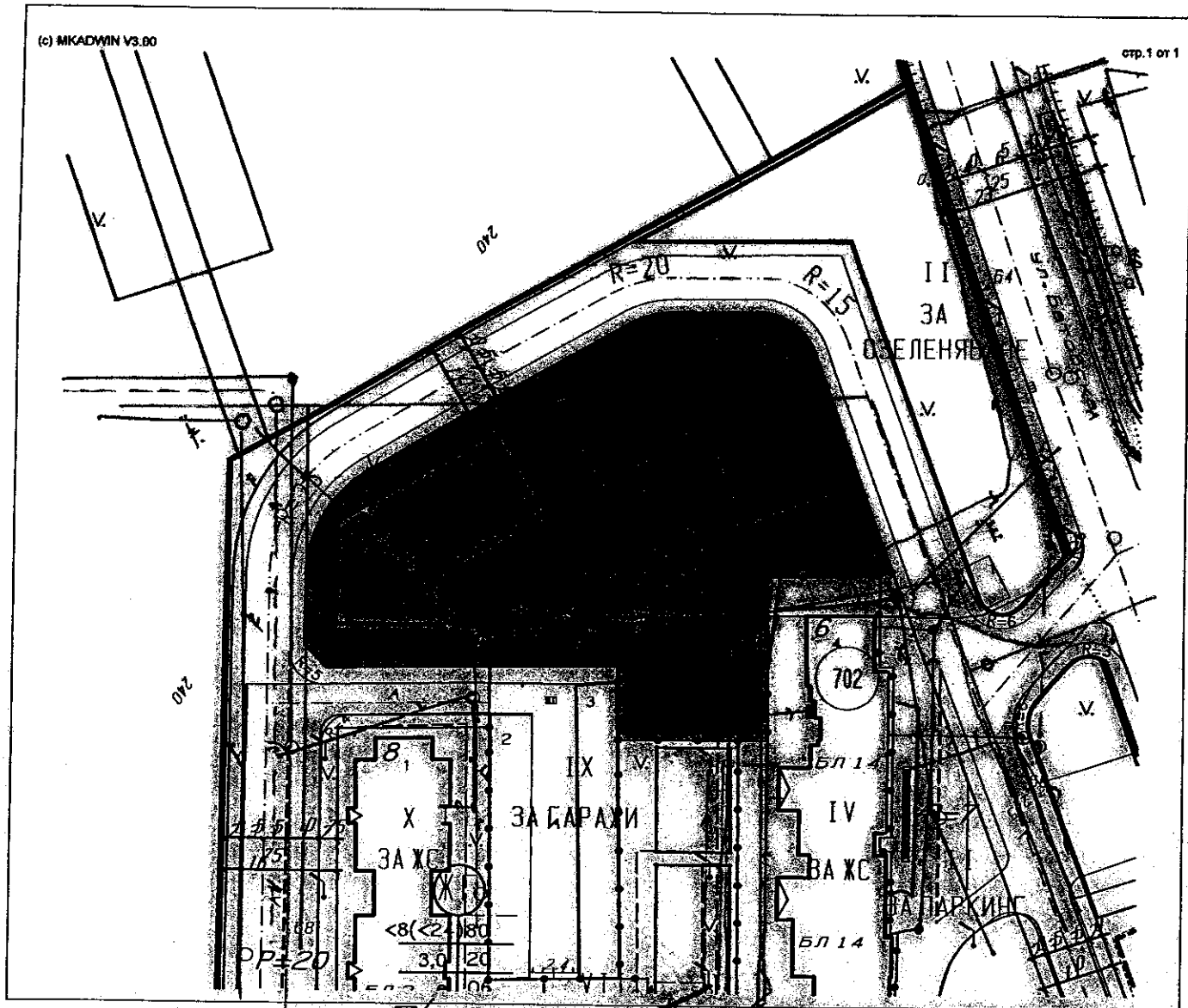
М 1:1000

На УПИ I в квартал №702 по ПУП-ПРЗ на ЖК "Добротица" на град Добрич, ЕКНМ 72624, Община град Добрич, приет с Решение №56 – 4 от 29.05.2007 г. на Общински съвет – гр. Добрич. ; КК, одобрена със Заповед №РД-18-15/12.05.2005 г.

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

УПИ I в квартал №702 има площ 3939 кв.м.

Скицата се издава служебно, по Заявление с входящ №С – 320/12.03.2021 г. и ще послужи за издаване на виза за проектиране.



УПИ основан със Заповед №РД-18-15/12.05.2005 г. и чл. 73 ЗУТ
Разрешаване за проектиране на жилищни сгради
Пл. застр. ≤ 601 м² Н ≤ 10 м
Кл. ≤ 1,2, Пл. озел. 7/40
Проектант: съгл. чл. 43, 144 и 169 ЗУТ.

Изработил: / Ж. Панайотова /
12.03.2021

Съгласувал: / инж. А. Атанасова /
12.03.2021



ОБЩИНА град ДОБРИЧ
12.03.21



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 № 15-276478-16.03.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор 72624.621.319

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
16.03.2021 г.

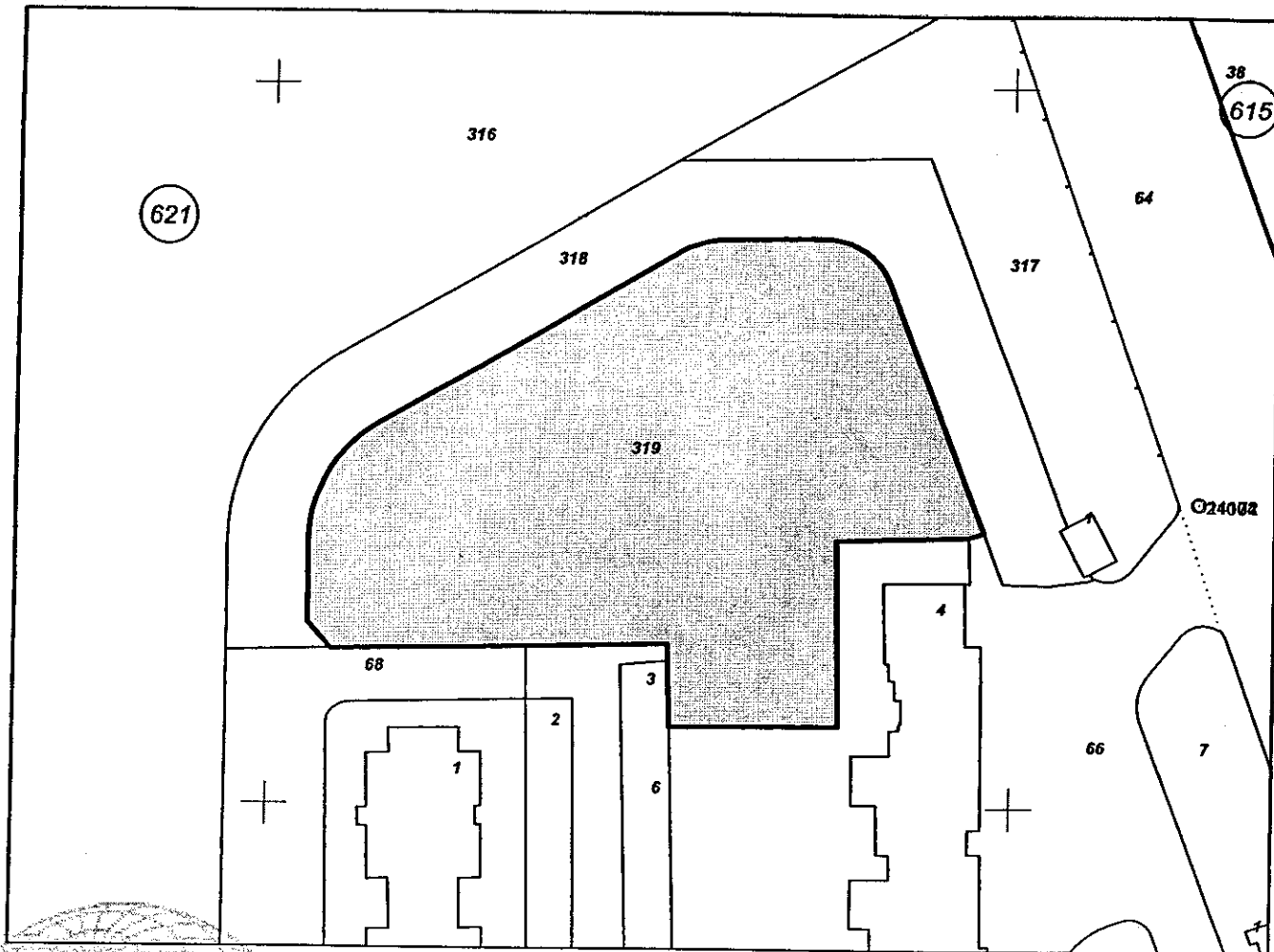
Адрес на поземления имот: гр. Добрич, п.к. 9300, ж.к. Добротица

Площ: 3939 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

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

Координатна система KKC2005



М 1:1000

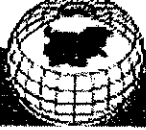
Предишен идентификатор: 72624.621.4

Номер по предходен план: квартал: 702, парцел: I

Скица № 15-276478-16.03.2021 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-140507-16.03.2021 г.

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич

Подписан с квалифициран електронен печат: АГЕНЦИЯ ПО
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
DN: O=D.5.4.97-NTRBG-130362903, O=АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР, L=София, C=BG, CN=АГЕНЦИЯ ПО
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР, DC=qualified-legal-ca



Съседни: 72624.621.68, 72624.621.6, 72624.621.66, 72624.621.318

стр. 2 от 2

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000852932, ОБЩИНА град ДОБРИЧ

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 49 том V рег. 1787 от 15.03.2021г., 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 № 15-276478-16.03.2021 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-140507-16.03.2021 г.

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич



ОБЩИНА град ДОБРИЧ

9300 Добрич, ул. „България“ 12, тел. 058 / 601 203; центр. 600 001 – 004; факс 058 / 600 166

Община град Добрич dobrich@dobrich.bg www.dobrich.bg

Център за услуги и информация -
ул. „България“ 12 тел. 800-003 в 24ч

Работно място „Устройство“ № 1
Рег. № 10-17-12/12.03.21г.

ДО

**ПЕТЯ ПАВЛОВА – ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ ОБЩИНСКА
СОБСТВЕНОСТ ПРИ ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ**

УЛ. „БЪЛГАРИЯ“ № 12
9300 ГРАД ДОБРИЧ

СТ А Н О В И Щ Е

за идентичност на границите на ПИ по КК и УПИ по ПУП

След проверка по Ваше искане № 10-17-12/10.03.2021 г., се установи следното:

Поземлен имот с идентификатор 72624.621.319 по кадастралната карта на землището на град Добрич, с площ от 3939 кв.м. – БГС 2005, е идентичен с УПИ I-за ЖС, в квартал 702 по действащия ПУП (подробен устройствен план) на ЖК „Добротица“ град Добрич с площ 3939 кв.м. – КС 1970.

Всички регулационни линии съвпадат с кадастралните граници на имота в рамките на допустимата точност – виж графиката на гърба на листа.


инж. Антония Атанасова:

Главен експерт Дирекция УТСК



Intertek



Изх. № 5803000773 / 10.03.2021 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 9300 гр.ДОБРИЧ ж.к.ДОБРОТИЦА, кадастрален номер 72624.621.319 от квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот 72624.621.319 и представляващ

| Обект | площ, кв.м | мазе, кв.м | таван, ид. части кв.м | ДО за собственика | ДО на за обекта |
|-------|---------------|---------------|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Земя | 3 939,00 | | | 1/1 78 878,50 | 78 878,50 |

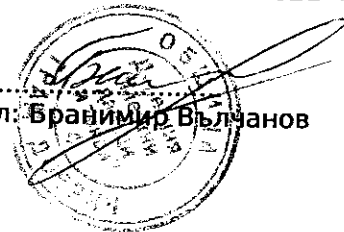
идентификатор: 72624.621.319

данъчната оценка на гореописания имот е: 78878.50 лв. словом
СЕДЕМДЕСЕТ И ОСЕМ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 50 СТ.

за собственика е: 78878.50 лв. словом
СЕДЕМДЕСЕТ И ОСЕМ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 50 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5803000773/10.03.2021 г., за да послужи пред ПО
НЕОБХОДИМОСТ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОБРИЧ , актуални към 10.03.2021 г.

Подпис:
Издаде: **Бранимир Вълчанов**



ДОКЛАД

определяне цена на поземлен имот – частна общинска собственост с цел разпоредителна сделка

ОБЕКТ

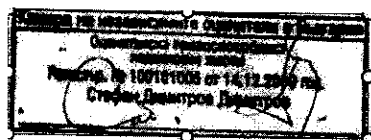
Дворно място - Поземлен имот 72624.621.319, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, ж.к. Добротица, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 3939 кв. м, квартал 702, парцел I, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК

АДРЕС

УПИ I, квартал 702 с кадастрален номер 72624.621.319, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, ж.к. Добротица

СОБСТВЕНИК НА ИМОТА

ОБЩИНА ДОБРИЧ



16.03.2021 г.
гр. Добрич

Изпълнител:
инж. Стефан Димитров

ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване пазарна оценка на обособен недвижим имот:

Дворно място - Поземлен имот 72624.621.319, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п. к. 9300, ж.к. Добротица, вид собственост - Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 3939 кв. м, квартал 702, парцел I, 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 резултатите 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

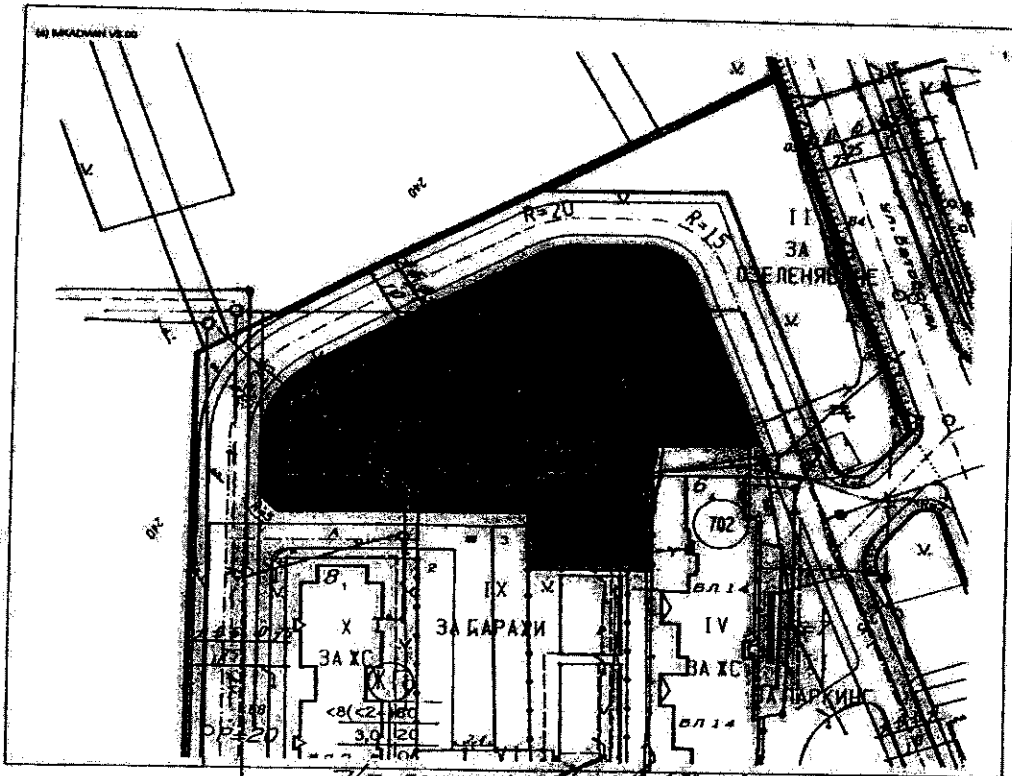
- Метод на Сравнителните продажби
- Метод на Остатъчната стойност

ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 16.03.2021 година.

ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА :

Дворно място - Поземлен имот 72624.621.319, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п. к. 9300, ж.к. Добротица, вид собственост - Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 3939 кв. м, квартал 702, парцел I, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК е собственост на Община Добрич на основание:



УПИ осигуряване на площта на чл. 73
 Проектна площ за жилищни сгради
 ПЛ. застр. ≤ 601 м² и ≤ 10 м²
 Зона $\leq 1,2$, ПЛ. зема 7,40
 Проектът отг. чл. 43, 44 и 46 ЗЗУП.

Handwritten signature

Handwritten signature
 12.03.2021



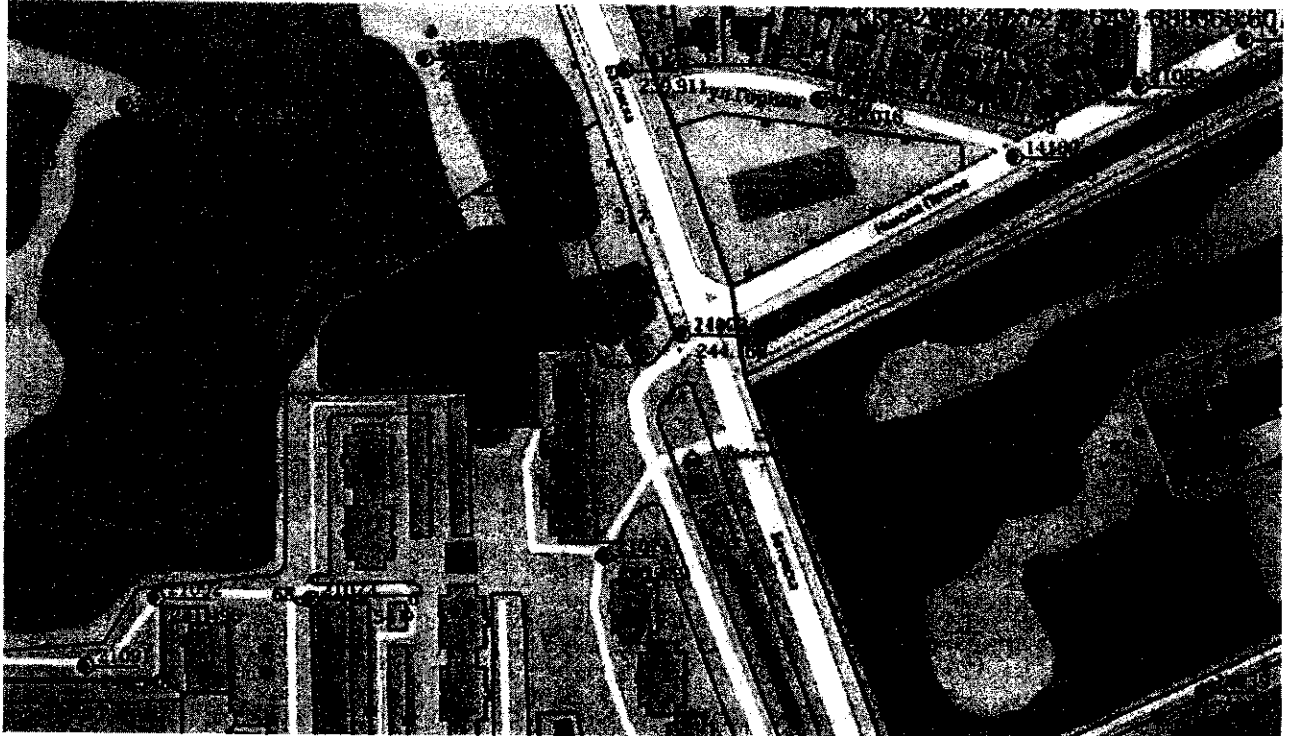
ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ
 12.03.21

- Документ за собственост: Акт за Частна Общинска собственост № 5520 от 12.03.2021 г.,
- Виза /скица от Главен Архитект за проектиране на жилищна сграда

СКИЦА
 No C-320//2.03.24z
 M 1 : 1000
 На УПИ I в квартал №702 по ПУП-ПРЗ на ЖК "Добротица" на град Добрич, ЕКНМ 72624, Община град Добрич, приет с Решение №56-4 от 29.05.2007 г на Общински съвет гр. Добрич; КК, одобрена със Заповед №РД-18-15/12.05.2005 г
 Имотът е записан на: Община град Добрич
 Документ за собственост
 УПИ I в квартал №702 има площ 3939 кв. м
 Скицата се издава служебно, по Заявление с входящ №С - 320/12.03.2021 г. и ще послужи за издаване на виза за проектиране
 стр.1 от
ТУТ
 Съгласувал:
 Изработил:
 /Ж. Панайотова / 12.03.2021
 инж. А. Атанасова /

Данни от кадастъра

Дворно място - Поземлен имот 72624.621.319, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п. к. 9300, ж.к. Добротица, вид собственост - Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 3939 кв. м, квартал 702, парцел I, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК



- Инфраструктура
- Имотът е разположен в регулацията на гр. Добрич, по вътрешна успоредна улица на ул. Батовска.
- Районът е с голяма комуникативност, с отлична автомобилна и пешеходна достъпност.
- Оценяваният имот граничи със средно-етажни жилищни блокове .
- Екология
- В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, както и значителни източници на шум и вибрации над допустими нива.
- Районът се характеризира със сравнително добри екологични показатели. В бъдеще не се предвижда изграждане на промишлени и други стопански обекти, излъчващи вредности, които биха влошили екологията му.
- Инфраструктура и елементи на КОО
- Районът на оценявания имот е с напълно изградени основни елементи на локалната инженерна инфраструктура /ел. захранване, водоснабдяване, телефонизация, газификация/, с изкл. на централното топло-захранване. Уличната мрежа е в добро състояние. Възможностите за открито паркиране на леки автомобили в близост до имота са добри. Комуналното обслужване в района е добро.
- Главните пътни артерии са в добро състояние. Вътрешно-кварталните улици също са в добро състояние. Изпълнено е благоустрояването на района, което се поддържа в добро състояние. Електрозахранване, телефонизация, ВиК, районно осветление, тротоари, газификация.

- Транспорт
- Транспортната достъпност на района на имота е отлична за МПС и за пешеходци.
- **ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ**
Оценяваният обект е незастроен.

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 приемания, 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 параметри и характеристики на оценявания обект и друга писмена и графична информация, 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 Γ 5 %, както и информация за уедрени и подробни текущи пазарни цени на строителните продукти, почерпени от актуалните издания на "Строй експерт 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 № 113 в сила от 11.06. 2002 г./
 - "Наредба за оценка на обекти, подлежащи на приватизация" с последвалите изменения 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/, "Правилник 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 аналози.

При определяне пазарна стойност по метода на пазарните аналози 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 предвиджано 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/;
- 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 количествени 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.

2. МЕТОД НА ОСТАТЪЧНАТА СТОЙНОСТ

1.Метод на сравнителните продажби за УПИ

Поземлен имот 72624.621.319, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п. к. 9300, ж.к. Добротица, вид собственост - Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 т), площ 3939 кв. м, квартал 702, парцел I, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК

Ефективна дата на оценката 16.03.2021 г.

| Сравнявани показатели | Оценяван имот | Сравн. имот №1 | Сравн. имот №2 | Сравн. имот №3 |
|--------------------------|---|---|---|---|
| | Урегулиран поземлен имот | Урегулиран поземлен имот | Урегулиран поземлен имот | Урегулиран поземлен имот |
| Източник на информацията | АНИ | http://www.imot.ba/Dca/Drntdef.cal?id=1r160259307405484 | https://www.imot.ba/Dca/Drntdef.cal?id=1r149882427923975 | http://www.imot.ba/Dca/Drntdef.cal?id=1r159835252603482 |
| продажна цена | | 74 500 € | 255 588 € | 95 000 € |
| цена (€/м2) | | 143.5 лв/кв.м | 193.6 лв/кв.м | 166.7 лв/кв.м |
| начин на продажба | | оферта -10% | оферта -10% | оферта -10% |
| площ на ПИ | 3 939.00 кв.м | 519 кв.м -10% | 1 320 кв.м -5% | 570 кв.м -10% |
| местоположение | кръгово "Албенска Добротица" | по добро -5% | по добро -10% | подобно 0% |
| — | | за жилища, | за жилища, | за жилища, |
| Възможно застрояване | за жилищно строителство-ниско застрояване | средно застрояване -10% | средно застрояване -10% | средно застрояване -10% |
| Устройствена зона, Кинт | известна | подобна 0% | подобно 0% | подобно 0% |
| Локална инфраструктура | изградена | изградена 0% | изградена 0% | изградена 0% |
| Обремененост | незастроен | незастроен | незастроен | незастроен |
| сервитути | | 0 % | 0% | 0% |
| особеност | достъп от ул. Батовска | подобен 0% | подобен 0% | достъп от булевард Добруджа -5% |
| общо изравнение | | -35% | -35% | -35% |
| Приравнена цена | 109.17 лв/кв.м | 93.3 лв/кв.м | 125.9 лв/кв.м | 108.3 лв/кв.м |

109.2 лв/кв.м
430 001.5 лв

Сравнителна стойност на поземлен имот

2. Метод на остатъчната стойност

Този метод се ползва, когато за даден имот съществува планова възможност за застрояване по влезли в сила ПУП и ЧиПУП, ПЗ, а също и когато е налице елемент на непроявена стойност, която може да се прояви при определени капиталовложения /инвестиции/ за разработване на имота като строителен терен или друг доходоносен проект. Остатъчната стойност на имота представлява разликата между стойността след разработването му и стойността на пълните разходи за разработването му - инвестиционна стойност по текущи пазарни цени. С помощта на експертни разчети се прогнозира размера на най-вероятните инвестиции, които трябва да се предвидят за развиването на недвижимия имот. На практика методът представлява комбинация от разходния и приходния или пазарния подход за определяне на пазарната стойност на недвижими имоти.

След изчисляване на възможната (градоустройствено и технически) разгъната застроена площ (или друг физически измерител) на възможния строеж, на база актуални окрупнени показатели, се определена инвестиционна стойност (ИС), включваща пред-проектните и проектни работи, строителни и архитектурни работи и допълнителни разходи (строителен надзор, застраховки, данъци, такси, управление и пр.) - т.е. пазарната стойност на хипотетичното или планово (по одобрен работен или идеен проект) застрояване на поземления имот с начислена печалба за предприемача. След прогнозиране на всички бъдещи парични потоци се избира подходяща норма на възвръщаемост, с която се определя нетната им настояща стойност (ННС).

Разликата между ННС и крайната ИС на разработването на имота се явява най-вероятната остатъчна (непроявена) стойност на имота към датата на оценяването. С цел да се отчетат и намалят рисковете за инвеститора получената брутна пазарна стойност на поземления имот, се коригира ("намалява") с мултиплициран корекционен коефициент, отразяващ влиянието на: Допълнителните разходи при покупко-продажбата на имота - реклама, възнаграждения за посредници, адвокатски услуги, местни данъци, такси и др.; Липсата на постъпления за периода на развитие на инвестиционния проект - времето на строителство и реализиране строителния продукт чрез пълната му продажба или отдаване под наем на пазарни цени или - при стопански обекти - до пускането им в редовна експлоатация. Загубите от лихви при потенциален депозит на инвестицията в реномирана банка (с добър лихвен процент) са определени като Бъдещата нетна стойност (БНС); Отчислява се и Целева норма на печалбата за Инвеститора - от 10 до 20 %.

2. МЕТОД НА ОСТАТЪЧНАТА СТОЙНОСТ

Ефективна дата на оценката 16.03.2021 г.

| № | Характеристики / показатели | Стойност | Забележка |
|----|--|------------------|---------------------------------------|
| 01 | Площ на имота | 3 939.00 кв.м | |
| 02 | Застроена площ, съгласно допуснатото застрояване | 2 363.40 кв.м | |
| 03 | Разгъната застроена площ, съгласно допуснатото застрояване | 2 836.08 кв.м | |
| 04 | Средна пазарна цена на 1 кв.м РЗП готова сграда | 620 € | Средна пазарна цена към 16.03.2021 г. |
| 05 | Приходи на база РЗП | 1 758 370 € | |
| 06 | Разходи за инвестиционно проектиране (при цена 10 €/кв.м) | 28 361 € | 10 €/кв.м |
| 07 | Строителна цена | 330 €/кв.м | по БАС и еталон 5 стандарт |
| 08 | Производствени разходи (ПР) на база РЗП и приета строителна цена | 935 292 € | |
| 09 | Допълнителни разходи към Производствените разходи и печалба на предприемача (вкл. цена на риска от предприемаческата инициатива): | 93 529 € | 10% |
| 09 | разходи за изграждане на външни мрежи и проводни (% върху Производствената цена) | 37 412 € | 4% |
| 09 | разходи за изпълнение на вертикална планировка (при цена 10 €/кв.м върху незастроената площ) | 15 756 € | 10 €/кв.м |
| 09 | разходи за финансиране на проекта (при използване на 100% кредитен ресурс за реализиране на строителните дейности на проекта, продължителност на предприемаческия цикъл —1г., и средна пазарна цена на ресурса —8,5%) | 86 430 € | 8.5% |
| 09 | печалба на предприемача(в размер на 15%)и цена риска от предприемаческата инициатива (в размер на 7 %) — 22% върху ПР, вкл. изграждане на външни мрежи и проводни и изпълнение на вертикална планировка | 242 715 € | 22.0% |
| 09 | разходи за строителен и авторски надзор (при цена 3 €/кв.м) | 8 508 € | 3 €/кв.м |
| 09 | разходи за управление на инвестиционния проект (при цена 6% от ПР, вкл. изграждане на външни мрежи и проводни и изпълнение на вертикална планировка) | 56 118 € | 6% |
| 09 | правни, административни и други (непредвидени) разходи (в размер на 7% върху прихода от продажби) | 43 € | 7% |
| 09 | Общо разходи за финансиране на предприемаческата инициатива | 1 504 163 € | |
| 10 | Нетен резултат в края на предприемаческия цикъл | 254 206 € | |
| 11 | Срок на предприемаческия цикъл | 1 год. | 2 год. |
| 12 | Норма на дисконтиране | 6.0% | 6% |
| 13 | Дисконтов фактор | 0.9434 | |
| 14 | Остатъчна (настояща) стойност на поземления имот в реални граници | 239 817 € | |
| 15 | Цена на кв.м | 61 € | |
| 16 | Коефициент на риск R | 90.0% | |
| 17 | Коригирана цена на кв.м | 55 € | |
| 18 | Коригирана цена | 215 836 € | |
| | | 215 836 € | 422 138 лв |

3. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Резултатите от оценката са следните:

| 01 | Метод | Стойности | Тежест |
|----|---------------------------------|------------|--------|
| 02 | Метод на сравнителните продажби | 430 001 лв | 50% |
| 03 | Метод на остатъчната стойност | 422 138 лв | 50% |
| 04 | Изчислена пазарна стойност | 426 070 лв | |

426 070 лв. 108,17 лв./кв. м.

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

Пазарната стойност на земя - частна общинска собственост:

Дворно място - Поземлен имот 72624.621.319, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п. к. 9300, ж.к. Добротица, вид собственост - Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 3939 кв. м, квартал 702, парцел I, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК, към 16.03.2021 г. е

426 070 лв.

/четиристотин двадесет и шест хиляди и седемдесет лв./



Изготвил:
/инж. Стефан Димитров/