

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
ОБЩИНА Добрич ОБЛАСТ Добрич
Булстат 000852932Ю

УТВЪРЖДАВАМ: *[Signature]*
(подпис и печат)
КМЕТ: Детелина Николова
(име, презиме, фамилия)



Вх. рег. № 6060 от 05.04.07
Вписване по ЗС/ПВ 38 Том V
Акт № 38 Том V
Парт. д. № 2512
Им. партида № 26841
Съдия по вписв.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА: *[Signature]*

АКТ № 3474

ЗА ОБЩИНСКА ЧАСТНА СОБСТВЕНОСТ



Регистър :
Картотека :
Досие (РЗ) : 1125

1. Дата на съставяне	29.03.2007 г
2. Правно основание	Чл. 56, ал.1 от ЗОС § 42 от ПЗР на ЗОС
3. Вид и описание на имота	Дворно място с площ 478.00 /четирисотин седемдесет и осем/ квадратни метра, представляващо *поземлен имот с идентификатор 72624.605.231 /седем, две, шест, две, четири, точка, шест, нула, пет, точка, две, три, едно/ по Кадастралната карта на град Добрич, одобрена със заповед № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по кадастър
4. Местонахождение на имота	гр. Добрич, ул. Стефан Караджа 16а, поземлен имот 72624.605.231, кв. 97, Урбанизирана територия парцел XII, Зона II
5. Граница на имота	Поземлени имоти с идентификатори: 72624.605.234; 72624.605.229; 72624.605.230; 72624.605.222; 72624.605.221; 72624.605.232; 72624.605.989; 72624.605.233
6. Данъчна оценка на имота към момента на утвърждаване на акта	7170.00 лв / Седем хиляди сто и седемдесет лева и 00 ст./
7. Бивш собственик на имота	Държавата
8. Съсобственици - име, адрес	Няма

[Signatures]

9. Номер и дата на съставени по-рано актове

Няма

10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

11. Разпоредителни действия с имота/част от имота

Признато право на строеж с удостоверение № 67, том XXI, вх.р. 3744/21.08.2003 г. на Иван Иванов Токушев

12. Актосъставител (ТРИТЕ ИМЕНА И ДЛЪЖНОСТ):

Яна Проданова - главен специалист – “ОС”



/Подпис/

13. ЗАБЕЛЕЖКИ:

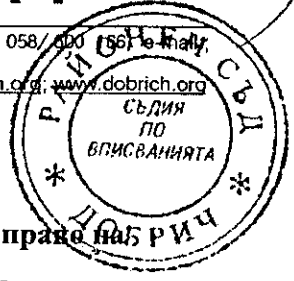
Стар идентификатор : кв.97, п. XII, № 6419

Вписан под № 157 от 21.08.2003 г.
Вх. регистър № 2744 от 21.08.2003 г.
НОТАРИАЛНО ДЕЛЮ №
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА: *[Signature]*

ОБЩИНА град ДОБРИЧ

9300 Добрич, ул. България, 12 тел. 058/ 601 203; центр. 058/600 001; факс 058/600 000 (56) e-mail: dobrich@dobrich.org; www.dobrich.org

ДОБРИЧ
ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ
ул. "БЪЛГАРИЯ" - 12 | ПЛ. Ц. 600-001
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА
94-И-213/20.08.2003



УДОСТОВЕРЕНИЕ

за признато право на строеж върху общинско дворно място и право на собственост върху построените сгради и подобрения в мястото

Община град Добрич на основание чл. 4 от Закона за уреждане правата на лицата, които са заели или получили държавни дворни места удостоверява, че Иван Иванов Токушев, от град Добрич е признат за собственик на следните постройки и подобрения, направени в общинското дворно място, парцел XII /Дванадесети/, кв.97 /Деветдесет и седми/, пл. № 6419 /Шест хиляди четиристотин и деветнадесет/ по плана на град Добрич, област Добричка по ул. Стефан Караджа № 16 с обща застроена и незастроена площ 488 кв. м.

Една полумасивна жилищна сграда на един етаж със застроена площ 55 кв.м.

На същото лице е признато и право на строеж и ползуването върху общинското дворно място, възлизащо на 488 /Четиристотин осемдесет и осем/ кв.м. общо застроено и незастроено, съгласно чл.7, ал.1 и 2 и чл.8, ал.1 от ППЗУП/ЗДМ, заповед № 656/08.07.2003 г. на кмета на Община гр.Добрич, Протокол № 2/21.02.2002 г. и Протокол № 3/04.07.2003 г.

За отстъпеното право на строеж върху общинското дворно място, лицето заплати сумата от 1 703.12 /Хиляда седемстотин и три и 0.12/ лева , с пл.нар. от 18.08.2003 г. на ТБ "Биохим" клон гр.Добрич, както и местен данък съгласно чл.47, ал.2 от ЗМДГ в размер на 34.06 лева с пл.нар. от 18.08.2003 г. на ТБ "Биохим" клон гр.Добрич.

Настоящото удостоверение заменя нотариален акт, установява всички права на носителите му, съгласно чл. 18 от Закона за собствеността и се състави в три еднообразни екземпляра, от които един за Община гр.Добрич, един за вписване в Районен съд гр.Добрич и един за лицето

СЪГЛАСУВАЛИ: *[Signature]*
/С.МИНЧЕВА/
ГЛ.ЮРИСКОНСУЛТ: *[Signature]*
/В.ПЕТРОВА/
ДИРЕКТОР "ОСП": *[Signature]*
/Л.СИМЕОНОВ/

КМЕТ: *[Signature]*
ОБЩИНСКИ КМЕТ
ГРАД ДОБРИЧ
Иван Л. ПРОСЕНОВ

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
№ 15-1219112-09.11.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор 72624.605.231

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

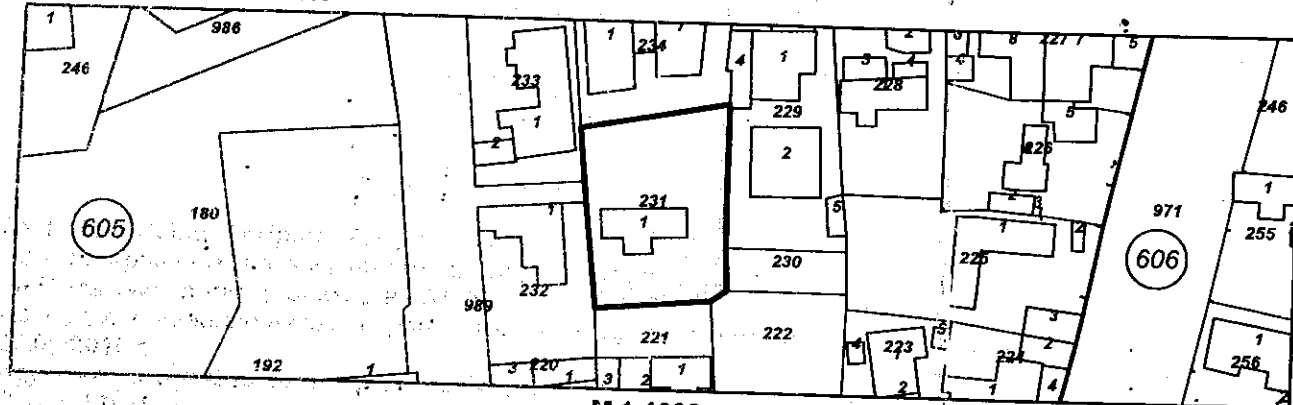
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
07.08.2019 г.

Адрес на поземления имот: гр. Добрич, ул. СТЕФАН КАРАДЖА № 16, местност жк."Север 3",
Площ: 478 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

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

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 6419, квартал: 97, парцел: XII

Съседни: 72624.605.232, 72624.605.989, 72624.605.221, 72624.605.222, 72624.605.230, 72624.605.229,
72624.605.234, 72624.605.233

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000852932, ОБЩИНА ДОБРИЧ

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 38 том V рег. 6060 от 05.04.2007г., издаден от Служба по
вписванията гр.Балчик

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

1. ПЛАМЕН ДИМИТРОВ ПАНЧЕВ

Право на строеж

Ид. част 488 кв. м

Нотариален акт № 153 том XIX рег. 8969 дело 4271 от 02.09.2003г., издаден от РАЙОНЕН СЪД
гр.ДОБРИЧ

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 72624.605.231.1: застроена площ 54 кв. м, брой етажи 1, предназначение: жилищна сграда -
еднофамилна

Скица № 15-1219112-09.11.2021 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-629761-09.11.2021 г.



Д-р Стоянов/



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 СГРАДА № 15-1347436-13.12.2021 г.

с идентификатор 72624.605.231.1

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 сградата: **няма данни за изменение**

Адрес на сградата: **гр. Добрич, ул. СТЕФАН КАРАДЖА № 16-а**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **72624.605.231**

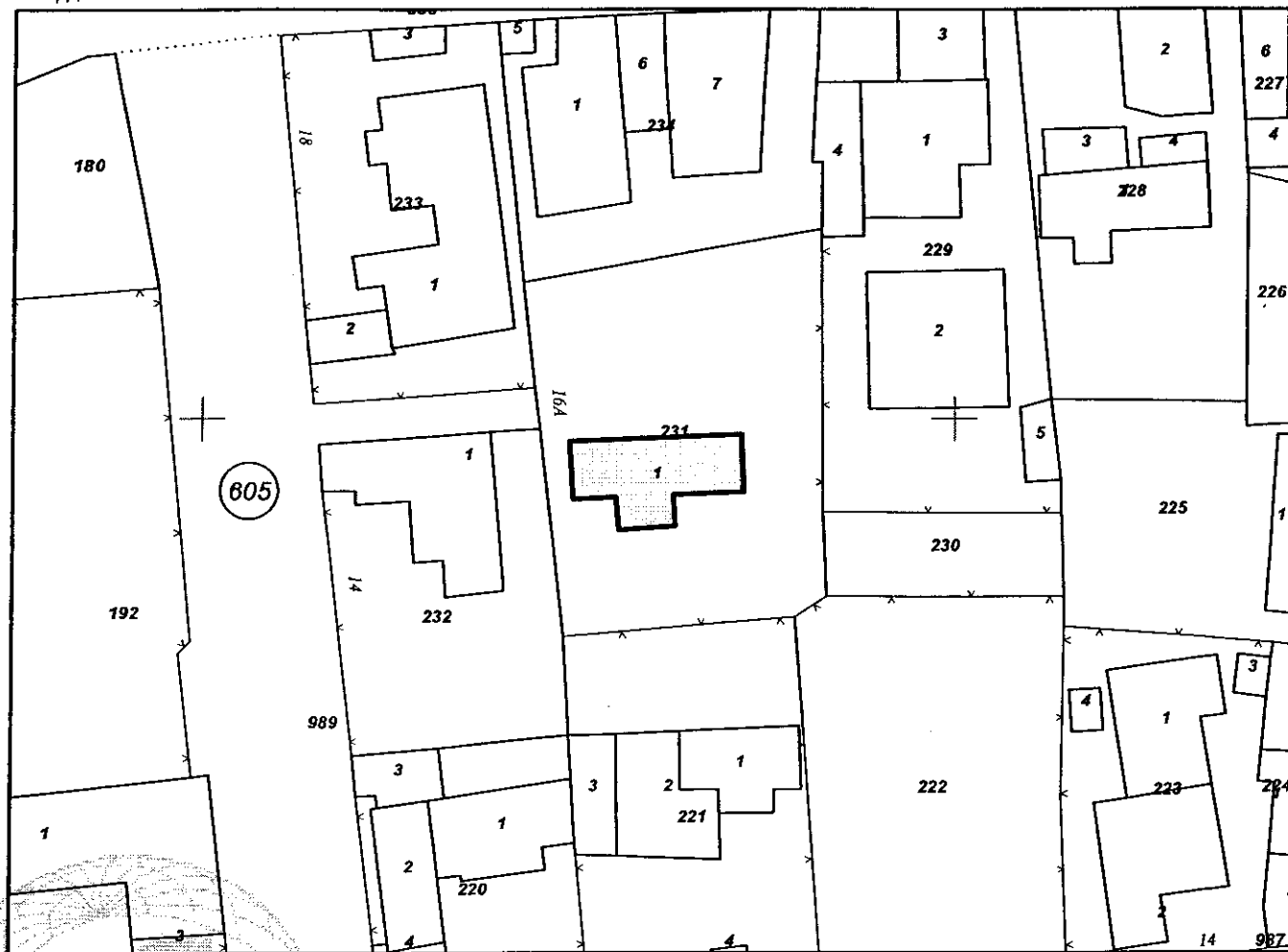
Застроена площ: **54 кв. м**

Брой етажи: **1**

Брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**

Предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**

Координатна система KKC2005



М 1:500

Скица № 15-1347436-13.12.2021 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-699213-13.12.2021 г.

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич

Подписан/схедалформира/сканиран на 21.12.2021 г. от
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency



Стар идентификатор: няма
Номер по предходен план: няма

Собственици по данни от КРНИ:

1. **ПЛАМЕН ДИМИТРОВ ПАНЧЕВ**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 153 том XIX рег. 8969 дело 4271 от 02.09.2003г., издаден от РАЙОНЕН СЪД
гр.ДОБРИЧ

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни



Скица № 15-1347436-13.12.2021 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-699213-13.12.2021 г.


ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

КЪМ ПРОЕКТ ЗА: ПРЕУСТРОЙСТВО И ПРИСТРОЙКА НА СЪЩЕСТВУВАЩА ЖИЛИЩНА

СГРАДА В УПИ IX, КВ. 97 ПО ПЛАНА НА ЖК "СЕВЕР 3" ГР. ДОБРИЧ

ЧАСТ: АРХИТЕКТУРНА

ФАЗА: ТЕХНИЧЕСКИ ПРОЕКТ

Проектът е изготвен въз основа скица от действащия ПУП с виза на Главния архитект на Община гр. Добрич и задание на Възложителя. Според плана имотът е отреден за ниско етажно свободно жилищна застрояване с устройствени показатели за зона Жм.

В имота съществува едноетажна сграда, която съдържа две жилищни помещения и входно антре. Сградата е масивна, без стоманобетонов скелет, с носещи тухлени стени, гредоред и дървена покривна конструкция с покривка от керемиди. Застроената ѝ квадратура е 54.16 кв.м. Преценката на проектанта – конструктор след извършено обследване е, че сградата не съответства на действащите норми за конструктивна устойчивост и се налага значително преустройство за осигуряването ѝ.

С настоящия проект се предвижда преустройство на съществуващата сграда, което се състои в демонтиране на съществуващото входно антре и част от западното помещение за осигуряване на отстояние 3.5м от западната граница. Развиват се пристройки на юг и север, които достигат на 6.10м от южната, на мин. 8.11м от северната граници, и на мин. 5.20м от границата към дъното. За имота се извеждат следните устройствени показатели: Плътност на застрояване 18%, К инт. 0.18, Озеленена площ 41%, от която над 1/3 ще е заета с трайна дървесна растителност. Очевидно всички показатели съответстват на нормативните.

С преустройството и пристройката се формира едно жилище, което съдържа входно предверие с шкаф за складиране, комбиниран възел „баня със санитарен прибор“, две спални и дневна с кътове за готвене, хранене и почивка. В чертежа са подробно указани необходимите довършителни работи.

Конструктивно строежът е проектиран със стоманобетонов скелет от колони, реди, плоча. Покривната конструкция по изрично желание на Възложителя е стоманена с покривка от топлоизолационни панели.



Неразделна част от проекта е част „енергийна ефективност“. В съответствие с него е предвидено полагане на 10 см EPS по плътните повърхности на фасадните стени, 10 см минерална вата върху покритието над етажа и XPS с дебелина 5 см под подовата настилка. Фасадните дограми са предвидени с PVC профили и остъкляване със стъклопакети.

ПОЖАРНА БЕЗОПАСНОСТ

Според Наредба Из – 1971 за строително – технически правила и норми за осигуряване на безопасност при пожар по функционална пожарна опасност сградата се отнася към клас Ф1, подклас Ф1.4. По чл.4 ал.4 за сгради от този клас при ЗП до 200 кв.м и до два етажа се допуска да не се разработва част „пожарна безопасност“. С настоящия проект са предвидени предписаните с Наредбата мерки за пожарна безопасност. Осигурена е безопасна евакуация с един изход, като пътя за евакуация от най-отдалечената част на всяко помещение до евакуационен изход не надвишава 20м. Вратите на всяко от жилищните помещения са с ширина 90 см, а на входната – 100 см. Отварянето на входната врата е навън по посока на евакуацията, а на вътрешните - навътре /не по посока на евакуацията/, което е допустимо по чл. 43 ал.4 при едновременно пребиваване до 15 човека.

ТЕХНИКО ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ:

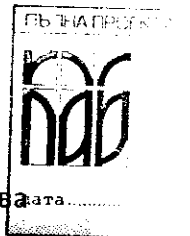
ПРЕУСТРОЕНА КВАДРАТУРА - 54.16 кв.м.

ПРИСТРОЕНА КВАДРАТУРА - 39.51 кв.м.

По чл. 137 ал.1 т.5 буква „а“ от ЗУТ и чл. 10 от Наредба 1 за номенклатурата на видовете строежи, строежът е ПЕТА КАТЕГОРИЯ.

ПРОЕКТАНТ:

Арх. Емилия Добрева



ЕТ „ЕМИЛИЯ ДОБРЕВА”
град Добрич, ул. „Независимост” 14

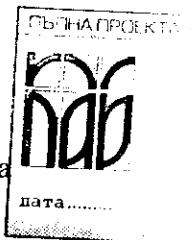
017-195-06.18.210

ТЕХНИЧЕСКИ ПРОЕКТ

ЗА: ПРЕУСТРОЙСТВО И ПРИСТРОЙКА НА СЪЩЕСТВУВАЩА ЖИЛИЩНА
СГРАДА В УПИ IX, КВ. 97 ПО ПЛАНА НА ЖК „СЕВЕР 3” ГР. ДОБРИЧ
ЧАСТ: АРХИТЕКТУРНА



ПРОЕКТАНТ:
арх. Емилия Добрева



Емилия Добрева

08.10.20
Емилия Добрева

СЪГЛАСУВАЛИ:

- част „конструкции” инж. Пиндиков
- част „електро” инж. Йорданка Стоянова
- част „В и К” инж. Димчо Димов
- част „ЕЕ” инж. Горница Костадинова

Йорданка Стоянова
Димчо Димов
Горница Костадинова

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

Емилия Добрева

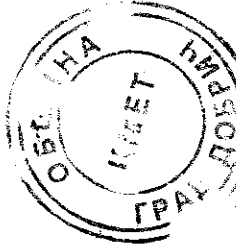




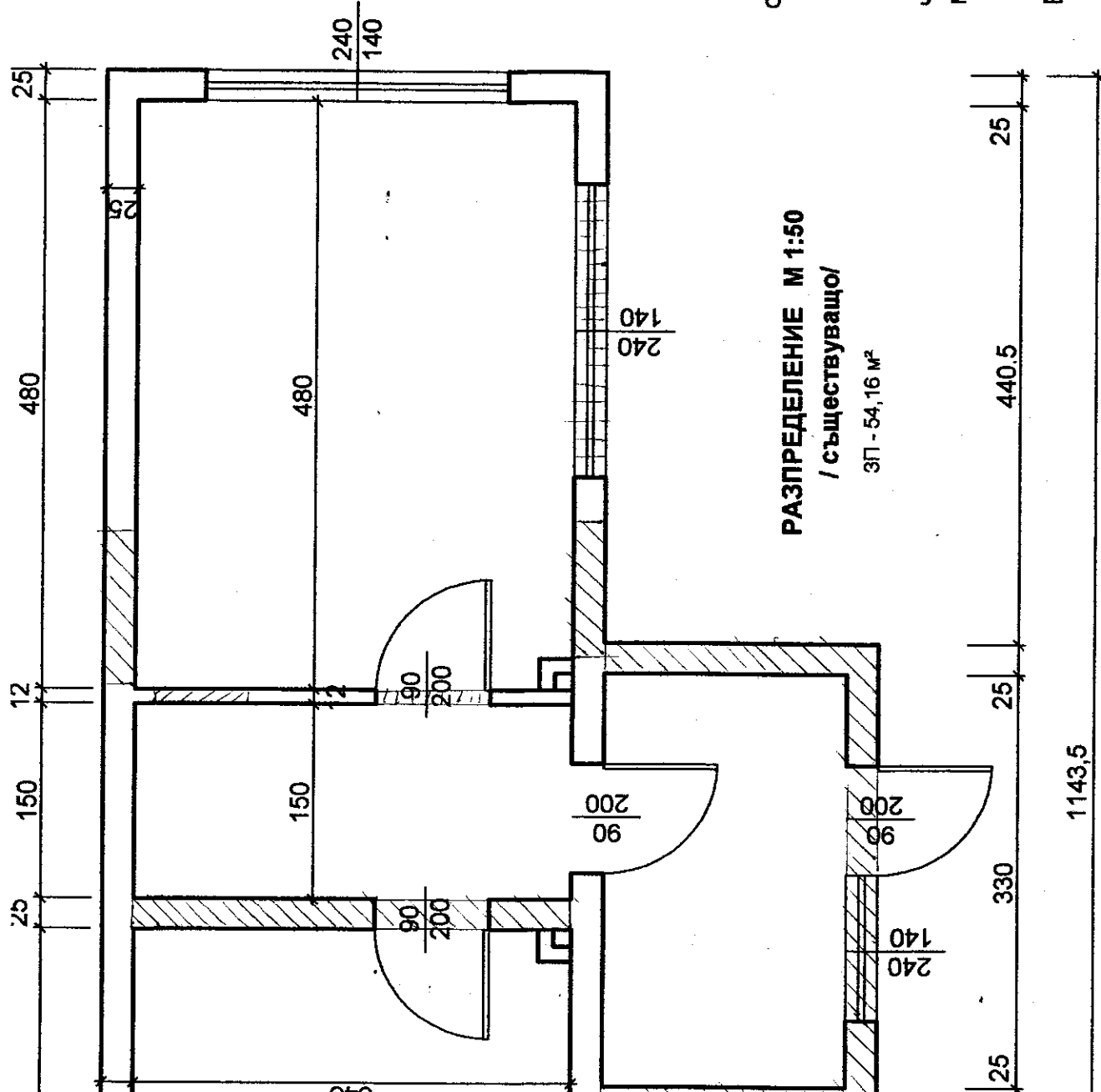
ОБЩИНА град ДОБРИЧ
 ОДЪБРЯВАМ:
 Гл. архитект: арх. Б. Стоянова
 гр. Добрич: 28.08.21

РАЗБИВКА СС

ЗАДЪЛЖА СС



ОБЩИНА град ДОБРИЧ
 ОДЪБРЯВАМ:
 Гл. архитект: арх. Б. Стоянова
 гр. Добрич: 28.08.21

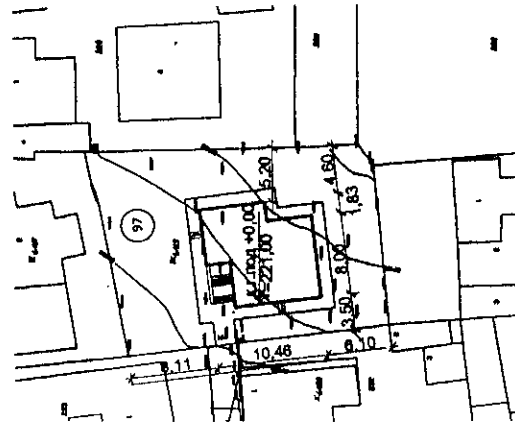


обект: Преустройство и пристройка на съществуваща
 жилищна сграда в УПИ IX, кв. 97 по плана на
 ЖК "Север 3" гр. Добрич

част: архитектурна фаза: техн. проект
 проектант: арх. Е. Добрева

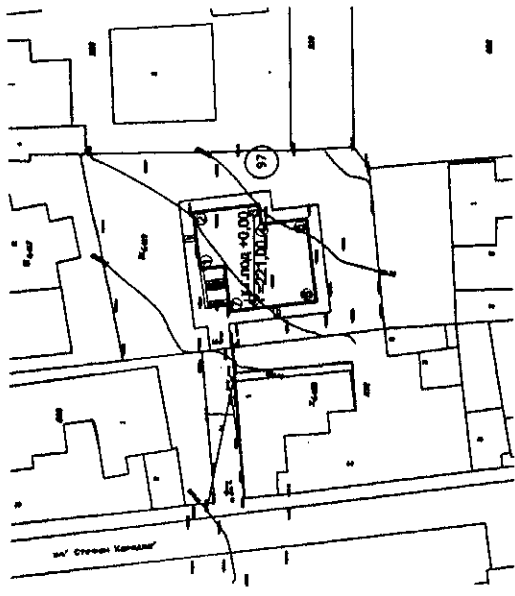
ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Handwritten signature



ИТУАЦИЯ М 1 : 500

Иствени показатели:
; Кинт.- 0,18 ; озел. пл.- 41%
; брвесна растителност



ВЕРТИКАЛНА ПЛАНИРОВКА М 1 : 500

ОБЩИНА ГРАД ДУБРИЧ
Таблица 3 - ВЕРТИКАЛНАТА ПЛАНИРОВКА
арх. Е. Стоянова

№ на точките	Кота стр. мест. терени	Кота котла тротоар	Кота готов под	Височина цокъл/см	Изгорна настилка /см
1.	220,08	220,07	221,00	83 см	-2см
2.	220,81	220,82	221,00	34см	-8см
3.	221,05	220,84	221,00	18см	-31см
4.	221,17	220,90	221,00	10см	-37см
5.	221,38	220,67	221,00	23см	-69см
6.	220,76	220,43	221,00	47см	-32см
7.	220,32	219,95	221,00	95см	

ОБЩИНА ГРАД ДУБРИЧ
ОТДЕЛЕНИЕ ЗА ПРОЕКТИРОВАНИЕ
Гр. Добрич ул. "Св. Кирил и Методи" № 4688

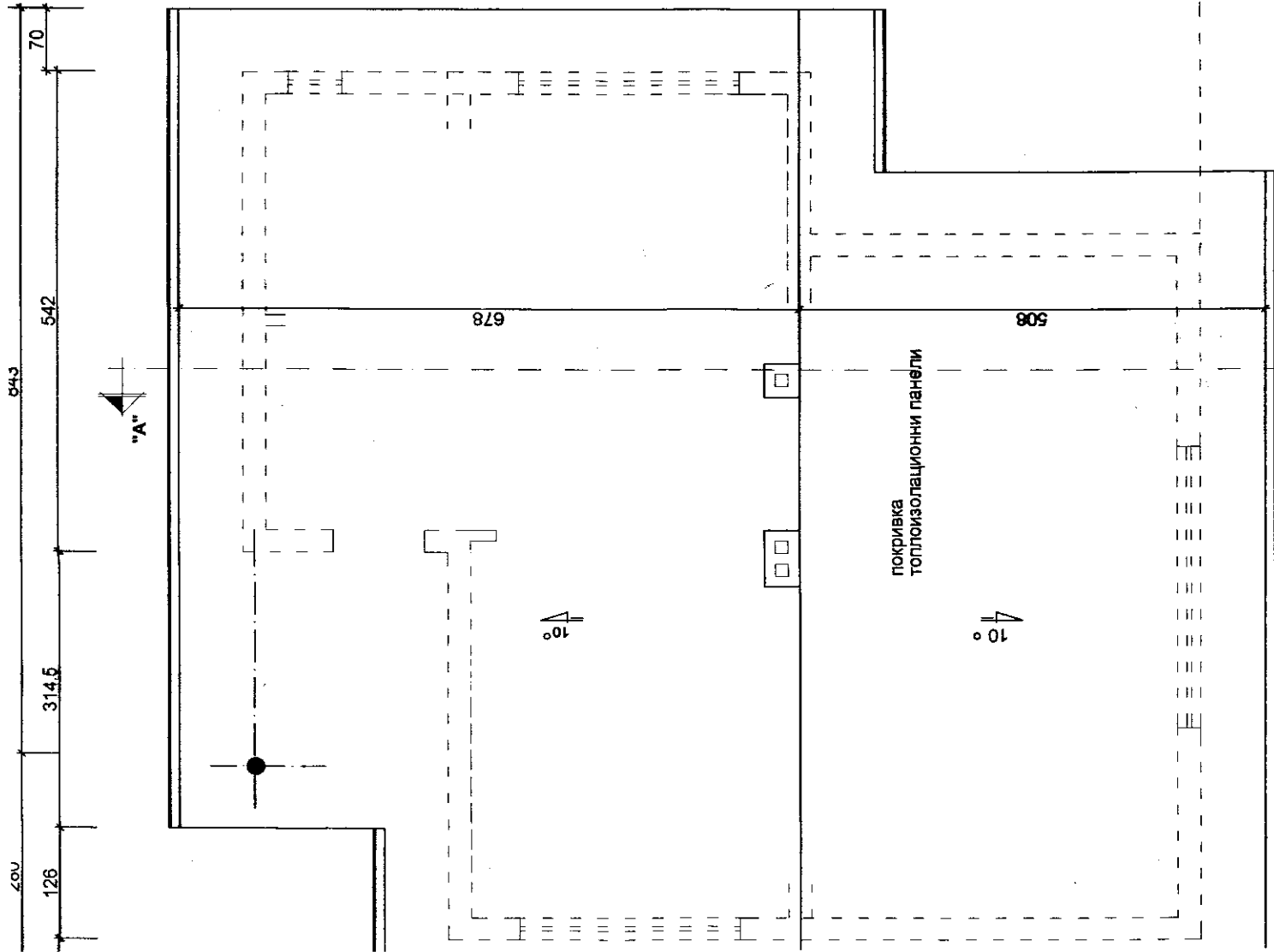


Обект: Преустройство и пристройка на съществуващи жилищна сграда в УПИ IX, кв. 97 по плана на ЖК "Север 3" гр. Добрич

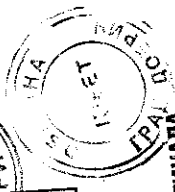
Част "конструкции" - инж. Пинджиков
Част "ел инсталации" - инж. Й. Стоянова
Част "ВК инсталации" - инж. Д. Димов
Част "ЕЕ" - инж. Г. Костадинова

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:





ОБЩИНА град ДОБРИЧ
 ОДЪБРАВАМЕ:
 Гл. архитект: Др. В. Ст. Чешев
 гр. Добрич: 20.10.2012



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
 ОБЩИНА град ДОБРИЧ

ОДЪБРАВАМЕ:
 Гл. архитект: Др. В. Ст. Чешев
 гр. Добрич: 20.10.2012



Handwritten signature

съгласували:
 част "конструкции" - инж. Пиндикова
 част "ел инсталации" - инж. Й. Стопанова
 част "ВК инсталации" - инж. Д. Димков
 част "ЕЕ" - инж. Г. Костадинова

Handwritten signature

ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: Учредяване право на пристрояване във връзка с утвърден проект на обект „ Преустройство и пристройка на съществуваща жилищна сграда“ в УПИ IX, кв.97 по плана на ж.к.„Север 3“ в гр.Добрич ул. “Стефан Караджа“ № 16

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА:

За нуждите на Община гр.Добрич за учредяване право на пристрояване във връзка с утвърден проект

Стойност на учредено право на пристрояване за обект: 3340 ,00лв

Словом:/ Три хиляди триста и четиридесет /лева

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:Валентина Петрова Димитрова –
Сертификат № 100101648 от КНОБ

12.12.2021 г
Гр.Добрич

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

На Учредяване право на пристрояване във връзка с утвърден проект на обект „ Преустройство и пристройка на съществуваща жилищна сграда в УПИ IX, кв.97 по плана на ж.к.„Север 3“ в гр.Добрич ул“Стефан Караджа“ № 16

1. Дефиниране на заданието:

1.1. Обект на оценката Учредяване право на пристрояване във връзка с утвърден проект на обект „Преустройство и пристройка на съществуваща жилищна сграда в УПИ IX, кв.97 по плана на ж.к „Север 3“ в гр.Добрич ул. “Стефан Караджа“ № 16“

1.2. Цел и предназначение на оценката
Учредяване право на пристрояване във връзка с утвърден проект на обект .

1.3. Стандарт на стойността

Оценката, изразява справедливата пазарна стойност на имота, т.е. стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

1.4. Дата на огледа

Оценителят се е запознал с документацията през месец декември 2021 година

1.5. Дата и валидност на оценката

Оценката е направена към 12.12.2021 г. Оценъчната стойност е производна на моментното състояние на пазара и има ефективна дата дванадесет месеца след нейното изготвяне.

1.6. Методики и процедури на оценката.

Оценителят използва следните процедури при анализа:

Събиране на необходимата информация от официалните статистически и пазарни източници;

Събиране на информация в т.ч. и прогнозна чрез разговори с брокери на недвижими имоти и строителни организации;

Произвеждане на нова информация чрез актуализиране стойностите на активите.

Компютърна обработка на информацията, анализиране и оценяване на резултатите чрез прилагане на подходящи за целта алгоритми.

Анализиране на информацията и извършване на необходимите корекции;

Прилагане на приетите методи за оценка и анализиране на резултатите от тях.

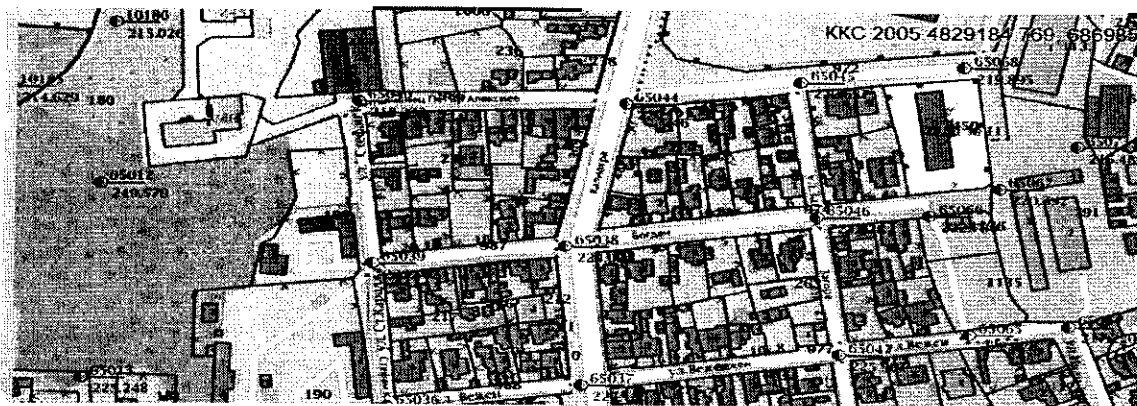
Описание на оценяваният имот
Собственост

Собствеността на недвижимия имот е на Община гр.Добрич съгласно АКТ № 3474/29.03.2007 г. за частна общинска собственост

2.Технически и експлоатационни характеристики

Поземлен имот с идентификатор 72624.605.231.1 с площ 478,00 кв.м, трайно урбанизирана територия,начин на трайно ползване средно застрояване от 10-15 метра, в имота има постройка, която е собственост на Пламен Панчев съгласно Нот.акт № 155,том II ,рег.№ 2410, дело №281/2003 година, с идентификатор 72624.605.231.1, същата ще се преустрои и пристрои, което се състои в демонтиране на съществуващото входно антре и част от западното помещение за осигуряване на отстояние 3.5м от западната граница.

2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ :гр.Добрич, ул“Стефан Караджа“ № 16, в района на Стрелбище, бензиностанция Петрол



привлекателност - добра

транспортна достъпност - добра

благоустроеност - районът се характеризира с добра степен на изграденост на инженерната инфраструктура

Инфраструктура и елементи на КОО

Районът на оценявания имот е с изградени основни елементи на локалната инженерна инфраструктура (ел. захранване, ВИК, улици) Прилежащата улична мрежа е изпълнена и се намира в много добро състояние.

Характеристика на околната среда- в близост няма обекти, които да замърсяват околната среда

2.2. Вид на използване

Урегулиран поземлен имот, предназначен за застрояване за жилищно строителство.

2.3. Площ на учредено право на пристрояване

Към съществуващата сграда се предвижда преустройство и пристрояване с площ – 39,51 кв.м

3. Информационни източници

Използвани са следните информационни източници при определяне стойността на обекта:

* Информация за тенденциите и развитието на пазара на недвижими имоти в Република България, в частност района на оценявания актив;

Приети норма и закони за овехтяване и обща експлоатационна годност;

Конкурентни оферти на строителни и проектантски организации;

Информация за пазара на недвижими имоти в района;

Информация, получена при огледа на обекта.

Архитектурен проект

Данъчна оценка

АОС 3474/29.03.2007 година

Нот. акт № 155, том II, рег. № 2410, дело 281/2003 година

Скица № 15-1219112/09.11.2021 година

Данъчна оценка

4. Фактори, влияещи върху пазарната стойност, отчетени при оценката

Общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти като: общата икономическа ситуация, пазара на капитала и развитието на процесите на място, нивото на цените на недвижими имоти в различните градове на страната.

Местоположение: квартал, транспортна достъпност, удобство, съседство, търговско разпределение и др.

Качеството и действителните характеристики на недвижимия имот:

Размер и оформление;

Инфраструктурна осигуреност;

Разпределение на пространството, удобство;

Действително и възможно използване, необходими инвестиции.

Състоянието и развитието на земята, в строителните граници на съответните населени места.

5. Подходи и методи за извършване на оценката

Оценителят е запознат и прилага методиката на Института за приложна европейска

икономика и в частност английските и немски методи на оценяване, адаптирани към нашите условия.

Стойността на обекта се определя от взаимната връзка цена, пазар и доходи и разглеждана като инвестиция е равна на капитализирания доход. Стойността на масовия случай се създава на база очакваната полза от имота в бъдещето, като се предвиди възможно най-добрия начин на употреба.

-Сравнителен метод - метод на пазарните аналози

При този метод индикация за стойността на оценявания обект се получава след сравнението му с подобни или с близки до неговите характеристики обекти предмет на реално извършени сделки. При този метод основен елемент е богатата информационна база данни за пазара на недвижими имоти.

Описание на метода

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими или близки обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни или аналогични на оценявания по местонахождение, начина на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти (след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания). Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният в случая може да бъде застроена площ, разгънатата застроена площ, застроен обем. Оценителският екип е използвал за пазарен множител цената на един квадратен метър от УПИ. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

Оценка на обекта

За нуждите на настоящата оценка е използвана информация – база данни на Агенции за недвижими имоти в гр. Добрич . За еталонни имоти са подбрани обекти с известна продажна или офертна цена, разположени в райони сходни с оценявания. За имотите, участвали като аналози на оценяваните обекти с офертна цена, е взето предвид намаляване на офертата , което е близо до възможната им реализация. Също така е взето под внимание и факта че поземления имот е застроен а не е празен терен.

Определяне стойността на земята по сравнителния метод

Източник		Оферта в Агенция за имоти	Оферта в Агенция за	Оферта в Агенция за имоти
Цена		16 500,00 €	17 500,00 €	35 000,00 €
Цена €/м ²		43,42 €	58,33 €	58,33 €
Площ на парцела	39,51	380	300	600
Местоположение	Добрич	Добрич	Добрич	Добрич
Състояние	застроен	незастроен	застроен	незастроен
	0	0	0	0
Особености	в регулация	в регулация	в регулация	в регулация
Привлекателност	мн.добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра
Корекционен коефициент		10%	10%	10%
Коригирана цена	59	47,76 €	64,17 €	64,17 €
Стойност в лева	2319,190789			
	4535,942922			

- Метод Негели-отнасящ се за 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 и към прихода,получени наеми.

Методът за категоризация на земята според местоположението ѝ има предимство да бъде прилаган във всички случаи, дори и тогава, когато не съществуват обекти за сравнение. Процентното участие на стойността на земята се определя с помощта на така наречения Ключ на категориите по местоположение.

В него се съдържат различни критерии, транспортна обвързаност, жилищни зони, търговски обекти, промишлени зони, зони с нисък коефициент на използване, голям брой на етажите, свободно или сключено застрояване.

Фактори повишаващи стойността -/централна част, добри търговски места, в близост до масовия транспорт, ъглови парцели на търговски места

Редуциращи фактори.-парцели със значителни недостатъци следва да бъдат причислени към по ниска категория

ОЦЕНКА НА ИМОТА-Метод Негели

А. Обща ситуация	Категория по местоположение	3
Б. Интензивност на използване	Категория по местоположение	3
В. Транспортна обвързаност	Категория по местоположение	3
Г. Жилищен сектор	Категория по местоположение	3
Д. Занаяти офиси търговия	Категория по местоположение	4
средно		16

	Участие на стойността на земята приета		20%	
	Приета средна пазарна стойност в района		400	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ			80	
	Коефициент за местоположение		0.9	
	Коефициент за статут		0.9	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ				
Пазарна стойност		за 1 кв.м	64.8	евро
Пазарна стойност		за 1 кв.м	126.7378	
Обща площ	39.51			5007.41
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ				

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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 имота (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.

Наименование	стойност	отн.тегло	Паз.ст-ст
Сравнителна стойност	4535	50%	2267,5
Стойност на имота по Негеле	5007	50%	2503,5
		100%	4771

Пазарна стойност на земята цялата с площ 39.51 кв. м е в размер на 4771,00 лв.

ОЦЕНКАТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ, е направено както се оценяват терени по

I Метода на СРАВНИМИТЕ ПРОДАЖБИ - изхожда се от покупните цени на такива имоти, които по отношение на влияещите върху тяхната стойност характеристики, съответстват в най голяма степен на подлежащия на оценка имот. При определяне стойността на земята може да се изходи както от цените на сравними имоти, така и от подходящи ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчните стойности се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно местните условия и отчитат местоположението и степента на развитие на имота и са определени предимно според вида и размера на строителното използване, състоянието на инженерната инфраструктура, степента на застроеност v: изпълнените подобрения.

Пазарната стойност на правото на строеж се определя по следния начин:

$$. Спс = Сзем * Кс * Ксп$$

Спс-пазарна стойност на правото на строеж;

Сзем - пазарна стойност на земята; Сзем. = Snc * Цзем

Snc - площ на отстъпеното право на строеж

Цзем - относителна пазарна стойност на земята в района
Кс - коефициент отчитащ срока, за който е учредено вещното право.
При' неограничен срок, за който се учредява правото на строеж, Кс = 1.0
Ксп - експертно определен коефициент, отчитащ вида на ограниченията
при ползване на имота. - 0,70

Учредено право на строеж за 39.51 кв.м равно на 3340.00 лв.

ИЗГОТНИА:

Камара на независимите съдии в България
Однотелна правоспособност:
недвижими вещи
Регистр. № 100101648 от 30.07.2019 год.
Валентина Петрова Димитрова
/В. Димитрова/

33 000 лв.

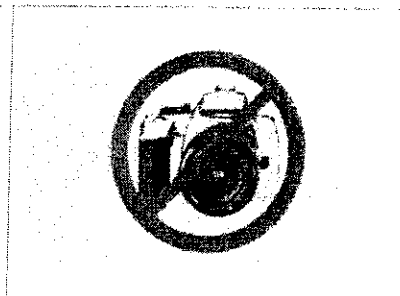
Продава ПАРЦЕЛ
град Добрич, Пинета



380 кв.м, Регулация, Ток, Вода, Описание Хуманитарна гимназия, парцел 380кв.м, 33000лева. Код оферта: 20723 Брокер недвижими имоти ..., тел.: 0894454665

[Повече детайли и 2 снимки](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)



35 000 лв.

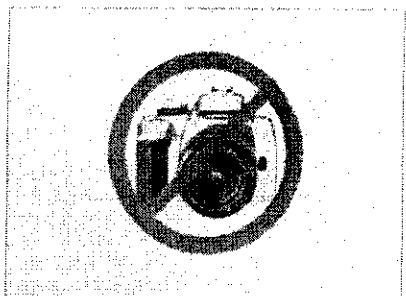
Продава ПАРЦЕЛ
град Добрич, Пинета



300 кв.м, бензиностанция 'ШЕЛ', Регулация, Ток, Вода, Продава ъглов парцел в близост до бензиностанция 'ШЕЛ' с порутена постройка., тел.: 0886 065 523

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

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)



70 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
град Добрич, Пинета



660 кв.м, Шел. , Регулация, Ток, Вода, Стара къща. За повече информация не се колебайте да се свържете с нас на посочените телефони. Повече ..., тел.: 0895 638 166



Изм. № 5803003634 / 09.11.2021 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

ПЛАМЕН ДИМИТРОВ ПАНЧЕВ

ЕГН / ЛНЧ 7204278108

Адрес за кореспонденция

ж. кп. ДРУЖБА № 23 вх. А ет. 1 ап. 1, гр. ДОБРИЧ 9300

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот с партиден № 7204278108001, находящ се в 9300 гр.ДОБРИЧ ул.СТЕФАН КАРАДЖА N: 16, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот 72624.605.231

Данъчната оценка на правото на строеж за

Обект	ид.част	площ, кв.м.	мазе, кв.м.	таван, кв.м.	Данъчна оценка
Жилище , ет. 1 идентификатор:	1/1	39,51			2 997,00

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 10.11.2021 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 2997.00 лв. словом

ДВЕ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 00 СТ.

за 1/1 идеална част от него 2997.00 лв. словом:

ДВЕ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 00 СТ.

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

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ПЛАМЕН ДИМИТРОВ ПАНЧЕВ - собственик	7204278108	Няма непогасени задължения
АНТОНИЯ ПАНТЕЛЕЕВА ПАНЧЕВА - собственик	7307248013	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2021 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. № 5803003634/09.11.2021 г., за да послужи пред ПРИ
НЕОБХОДИМОСТ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОБРИЧ , актуални към 09.11.2021 г.

Подпис:
Издаде: Галина Иванова
Ст. инспектор

