



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

ОБЩИНА Добрич

УТВЪРЖДАВАМ: .....

КМЕТ НА ОБЩИНА: Йордан Тошков



Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията - гр. ДОБРИЧ

№ 9424 05-11-2021 г.

89 том XXIV Дело № 12 г.

Партида книга: том

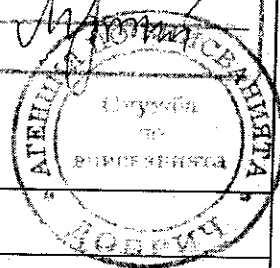
Имотна партида

АКТ № 5595

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

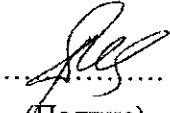
Регистър

Досие 454



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	02.11.2021 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 59, ал. 2 от ЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	<p>Поземлен имот с идентификатор 72624.619.588 (седем, две, шест, две, четири, точка, шест, едно, девет, точка, пет, осем, осем) 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 261, 00 (двеста шестдесет и един) кв. м.</p> <p>Трайно предназначение на територията: <b>Урбанизирана</b></p> <p>Начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс, ведно с:</p> <p>- <b>Едноетажна сграда с идентификатор 72624.619.588.1</b> (седем, две, шест, две, четири, точка, шест, едно, девет, точка, пет, осем, осем, точка, едно) по</p> <p><i>Продължава в раздел „Забележки“</i></p>
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	<p>Област Добрич, Община град Добрич, град Добрич, жк „Балик“,</p> <p>ПИ с идентификатор 72624.619.588 по КККР,</p> <p>УПИ XI-588 в кв. 54, предвиден „За обществено обслужване“ по Кадастрален и ЗРП на жк „Балик - Йовково“ - юг на град Добрич, одобрен със Заповед №РД-02-14-1544/16.08.1999 г. на МРРБ, Заповед №252/27.03.2001 г., ПУП-ПР, одобрен със Заповед №1401/06.10.2021 г. на Кмета на Община град Добрич.</p> <p>Предишен идентификатор: 72624.619.432.</p>
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	<p>Поземлени имоти с идентификатори:</p> <p>72624.619.201, 72624.619.253, 72624.619.589.</p>
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	50 214,90 (петдесет хиляди двеста и четиринадесет и 0,90) лева.

*(Handwritten signatures)*

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма.
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	<p>8.1. АОС №5445/25.07.2019 г., вписан под №26, том XVII, вх. рег. №6689/06.08.2019 г. в Службата по вписванията град Добрич.</p> <p>8.2. АОС №2095/03.04.2003 г., вписан под №71, том IX, вх. рег. №5358/09.04.2003 г., нот. дело №1884 в Службата по вписванията град Добрич.</p>
<p>9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:</p> <p>Имотът се управлява от Кмета на Община град Добрич на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС.</p>	
<p>10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:</p> <p>инж. Иванка Милкова Тодорова – Главен експерт ОС</p> <div style="text-align: right;">         .....        (Подпис)     </div>	
<p>11. ЗАБЕЛЕЖКИ:</p> <p><i>Продължение от раздел 3 „Вид и описание на имота“:</i></p> <p>КККР на град Добрич, одобрени със Заповед РД-18-15/12.05.2005 г. на ИД на АГКК, със застроена площ <b>125,00</b> (сто двадесет и пет) кв. м, предназначение: сграда за търговия.</p> <p>Конструкция на сградата: Сглобяем тип - сандвич панели, монтирани върху метална носеща конструкция;</p> <p>Сградата е узаконена с Акт за Узаконяване №4/21.01.2003 г.</p> <p><i>Продължение на раздел 11 „Забележки“:</i></p>	

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  
№ 15-1201799-04.11.2021 г.**

Поземлен имот с идентификатор 72624.619.588

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  
04.11.2021 г.

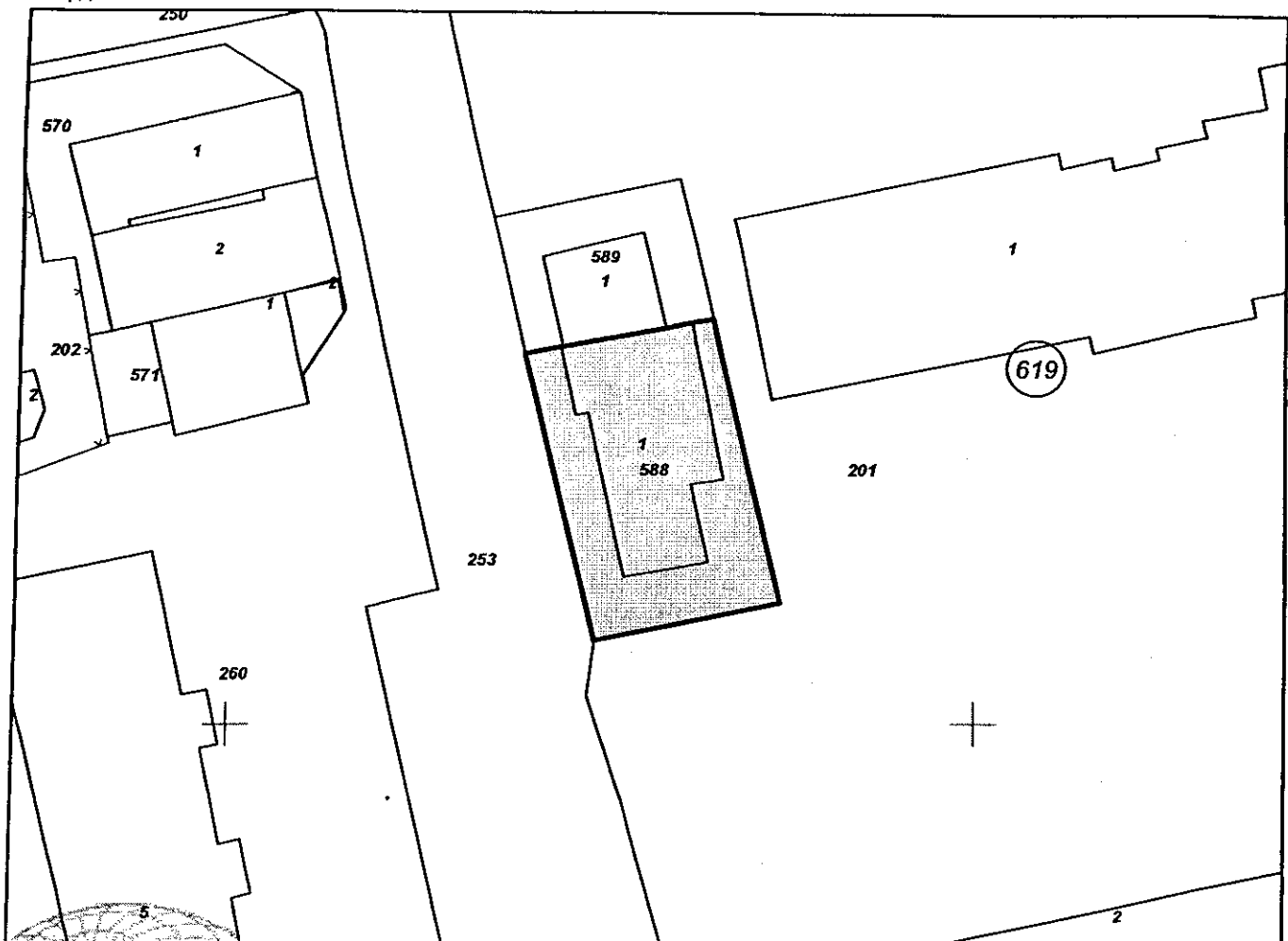
Адрес на поземления имот: гр. Добрич, ж.к. БАЛИК

Площ: 261 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: 72624.619.432

Номер по предходен план: квартал: 54, парцел: XI //

Скица № 15-1201799-04.11.2021 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-621318-04.11.2021 г.

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич



Съседни: 72624.619.253, 72624.619.201, 72624.619.589

стр. 2 от 2

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000852932, ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

площ 261 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 89 том XXVI рег. 9424 от 03.11.2021г., издаден от СЛУЖБА ПО  
ВПИСВАНИЯТА гр. ДОБРИЧ

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 72624.619.588.1: застроена площ 125 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за  
търговия



Скица № 15-1201799-04.11.2021 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-621318-04.11.2021 г.

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич

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**  
**№ 15-1205634-05.11.2021 г.**

с идентификатор 72624.619.588.1

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 е от  
05.11.2021 г.

Адрес на сградата: гр. Добрич, ж.к. БАЛИК

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 72624.619.588

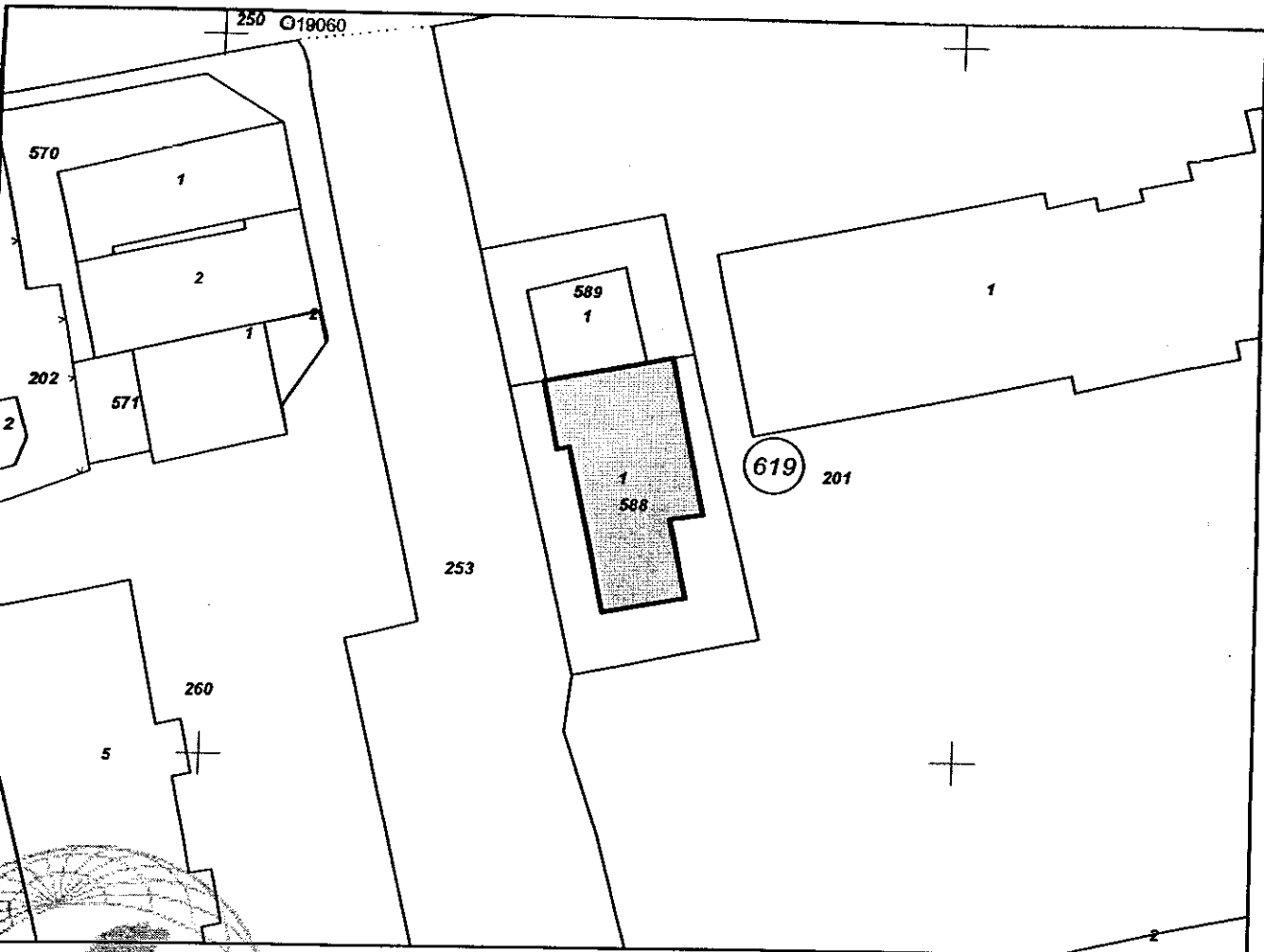
Застроена площ: 125 кв. м

Брой етажи: 1

Брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни

Предназначение: Сграда за търговия

Координатна система ККС2005



М 1:500

Скица № 15-1205634-05.11.2021 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-622787-04.11.2021 г.

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич



Стар идентификатор: 72624.619.432.1  
Номер по предходен план: няма

стр. 2 от 2

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000852932, ОБЩИНА гр. ДОБРИЧ

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 89 том XXVI рег. 9424 от 03.11.2021г., издаден от СЛУЖБА ПО  
ВПИСВАНИЯТА гр. ДОБРИЧ

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



Скица № 15-1205634-05.11.2021 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-622787-04.11.2021 г.

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич

СКИЦА

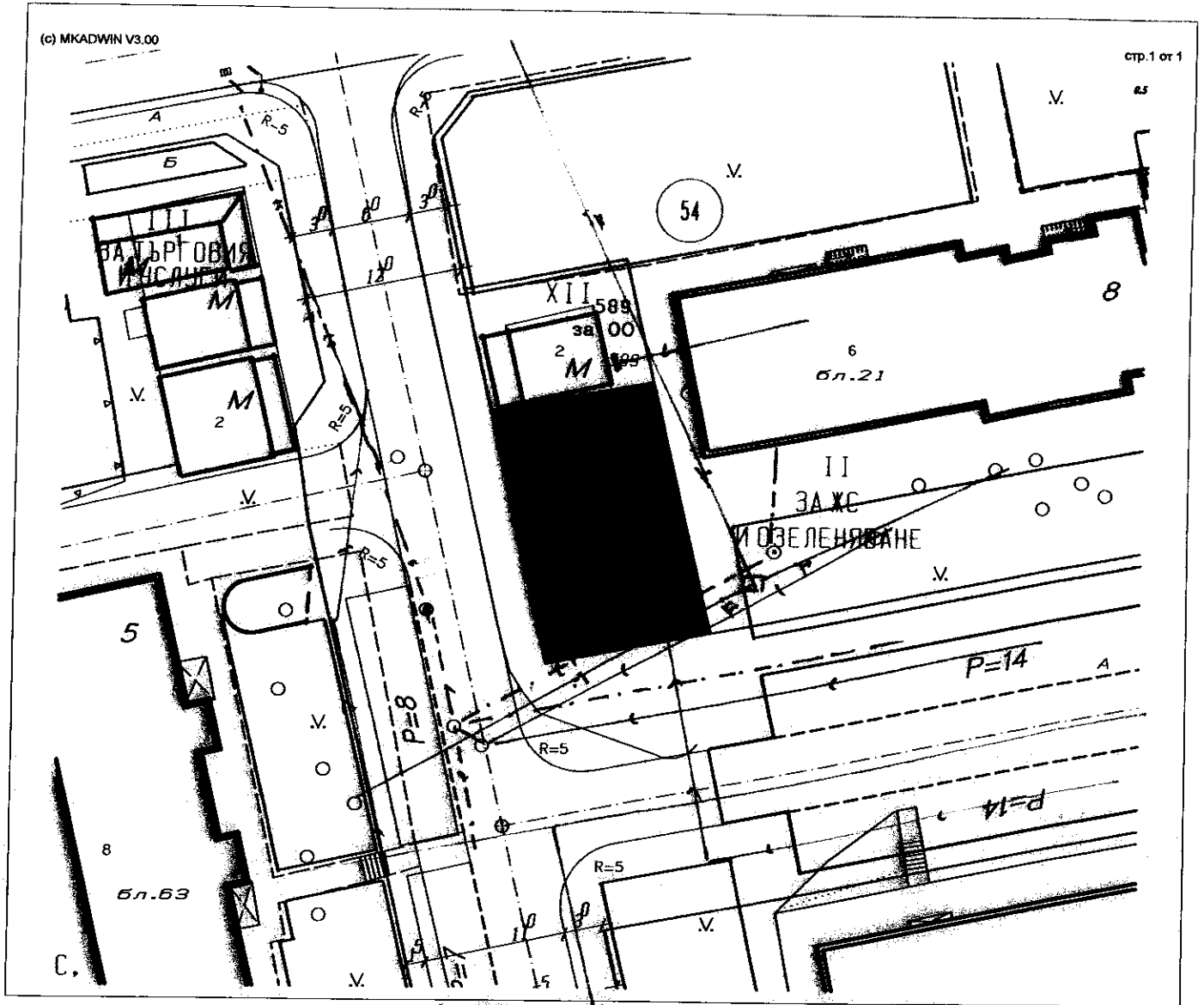
№С - 1235 / 05.11.2021 г.  
М 1:500

На УПИ XI-588 в квартал №54 по Кадастрален и ЗРП на ЖК "Балик-Йовково" - Юг на град Добрич, ЕКНМ 72624, одобрен със Заповед №РД- 02-14-1544/16.08.1999 г. на МРРБ; Заповед №252/27.03.2001 г; ПУП-ПР, одобрен със Заповед №1401от 06.10.2021 г. на Кмета на Община град Добрич; КК, одобрена със Заповед №РД-18-15/12.05.2005 г.

Имотът е записан на: **Община град Добрич**

Документ за собственост: АОС (частна), вписан под №89, том XXVI, вх. рег. №9424/03.11.2021г.

Скицата се издава служебно, по Заявление №С - 1235/04.11.2021 г, и ще послужи за издаване на виза за проектиране.



Изработил: *[Signature]* Н. Радоева / 04.11.2021 г.  
Съгласувал: *[Signature]* инж. А. Анатолиева / 04.11.2021 г.  
Фаршичан проектране на: *[Signature]*  
I проектно решение и изготвяне на общ. плана,  
II обект за общ. обслуване  
с височина ≤ 30 м. КФ ≤ 700 (КФ ≤ 1.6)  
с общ. чл. 124 и 169 ЗЗТ.  
8.12.21 г. 2021  
ОБЩИНА ДОБРИЧ  
КМЕТ  
Гл. архитект  
Павлич 10.11.21

Пазарна оценка на недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 72624.619.588 по КККР на град Добрич, с площ 261, 00 кв. м, идентичен с УПИ XI-588 в кв. 54, предвиден „За обществено обслужване” по Кадастрален и ЗРП на ж.к „Балик - Йовково” - юг на град Добрич, находящ се в ж.к „Балик”, ведно с:  
Едноетажна сграда с идентификатор 72624.619.588.1 по КККР на град Добрич със ЗП 125,00 кв. м, предназначение: сграда за търговия.

## **ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ**

**ОБЕКТ:** Поземлен имот с идентификатор 72624.619.588 по КККР на град Добрич, с площ 261, 00 кв. м ведно с построената Едноетажна сграда с идентификатор 72624.619.588.1 по КККР на град Добрич със ЗП 125,00 кв. м, предназначение: сграда за търговия.

**МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:** гр.Добрич,ж.к” Балик-Йовково юг“

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ :**Община град Добрич

**ОЦЕНИТЕЛ:** Валентина Петрова Димитрова -Сертификат № 100101648 от КНОБ за недвижими имоти

**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА - 85400 ЛВ.**

Пазарна стойност на сградата : 47 500 ЛВ.

Пазарна стойност на земя: 37 900 ЛВ.

м. ноември 2021 г.  
гр. Добрич



Пазарна оценка на недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 72624.619.588 по КККР на град Добрич, с площ 261, 00 кв. м, идентичен с УПИ XI-588 в кв. 54, предвиден „За обществено обслужване” по Кадастрален и ЗРП на ж.к „Балик - Йовково” - юг на град Добрич, находящ се в ж.к „Балик”, ведно с:  
Едноетажна сграда с идентификатор 72624.619.588.1 по КККР на град Добрич със ЗП 125,00 кв. м, предназначение: сграда за търговия.

## ПАЗАРНА ОЦЕНКА

### За определяне на пазарната цена на недвижим имот

#### I. Възложител на доклада:

Задачата е възложена от Кмета на Община град Добрич съгласно писмо № 94В-00-772/08.11.2021 г.

#### II. Изпълнителят на доклада:

Настоящата експертна оценка е изготвена от лицензиран от АП оценител на недвижими имоти, по възлагане на собственика на имота изпълнител Валентина Петрова Димитрова , Сертификат № 100101648 от КНОБ

#### III. Обект:

Поземлен имот с идентификатор 72624.619.588 по КККР на град Добрич, с площ 261, 00 кв. м, идентичен с УПИ XI-588 в кв. 54, предвиден „За обществено обслужване” по Кадастрален и ЗРП на ж.к „Балик - Йовково” - юг на град Добрич, находящ се в ж.к„Балик”, ведно с:  
Едноетажна сграда с идентификатор 72624.619.588.1 по КККР на град Добрич със ЗП 125,00 кв. м, предназначение: сграда за търговия.

#### IV. Основание за изготвяне на доклада:

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

#### 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 (възложителя);

❖ Анализите и стойностите, представени в този доклад са приложими само за конкретната оценка и не могат да бъдат

Оценител: Валентина Петрова Димитрова сертификат № 100101648 от КНОБ

**Пазарна оценка на недвижим имот:** Поземлен имот с идентификатор 72624.619.588 по КККР на град Добрич, с площ 261, 00 кв. м, идентичен с УПИ XI-588 в кв. 54, предвиден „За обществено обслужване“ по Кадастрален и ЗРП на ж.к. „Балик - Йовково“ - юг на град Добрич, находящ се в ж.к. „Балик“, ведно с:

Едноетажна сграда с идентификатор 72624.619.588.1 по КККР на град Добрич със ЗП 125,00 кв. м, предназначение: сграда за търговия.

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. Последващи 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 с цел продажба

#### **VIII. Текуща дата на доклада:**

Оценката е валидна към дата 14.11.2021 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:**

Оценител: Валентина Петрова Димитрова сертификат № 100101648 от КНОБ

Пазарна оценка на недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 72624.619.588 по КККР на град Добрич, с площ 261, 00 кв. м, идентичен с УПИ XI-588 в кв. 54, предвиден „За обществено обслужване“ по Кадастрален и ЗРП на ж.к „Балик - Йовково“ - юг на град Добрич, находящ се в ж.к „Балик“, ведно с:  
Едноетажна сграда с идентификатор 72624.619.588.1 по КККР на град Добрич със ЗП 125,00 кв. м, предназначение: сграда за търговия.

- Акт № 5595/2.11.2021 г. за общинска частна собственост
- Скица № 15-1201799/4.11.2021 г.
- Скица № 15-1205634/5.11.2021 г.
- Скица – виза № С-1235/5.11.2021 г
- Удостоверение за данъчна оценка
- Данни от информационната система на Оценителя за актуални пазарни цени.
- Издания на “Стройексперт-СЕК” ООД-гр. София.
- Информационни банки на Агенции за недвижима собственост за актуални пазарни цени.
- Интернет сайтове на Агенции за недвижима собственост.

#### **Х. 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.

Пазарна оценка на недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 72624.619.588 по КККР на град Добрич, с площ 261, 00 кв. м, идентичен с УПИ XI-588 в кв. 54, предвиден „За обществено обслужване” по Кадастрален и ЗРП на ж.к „Балик - Йовково” - юг на град Добрич, находящ се в ж.к „Балик”, ведно с:  
Едноетажна сграда с идентификатор 72624.619.588.1 по КККР на град Добрич със ЗП 125,00 кв. м, предназначение: сграда за търговия.

### 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:

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

където:

Спс- стойност на правото на строеж;

Сз- пазарна стойност на земята;

**Пазарна оценка на недвижим имот:** Поземлен имот с идентификатор 72624.619.588 по КККР на град Добрич, с площ 261, 00 кв. м, идентичен с УПИ XI-588 в кв. 54, предвиден „За обществено обслужване“ по Кадастрален и ЗРП на ж.к „Балик - Йовково” - юг на град Добрич, находящ се в ж.к „Балик”, ведно с:

Едноетажна сграда с идентификатор 72624.619.588.1 по КККР на град Добрич със ЗП 125,00 кв. м, предназначение: сграда за търговия.

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, заложен 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.

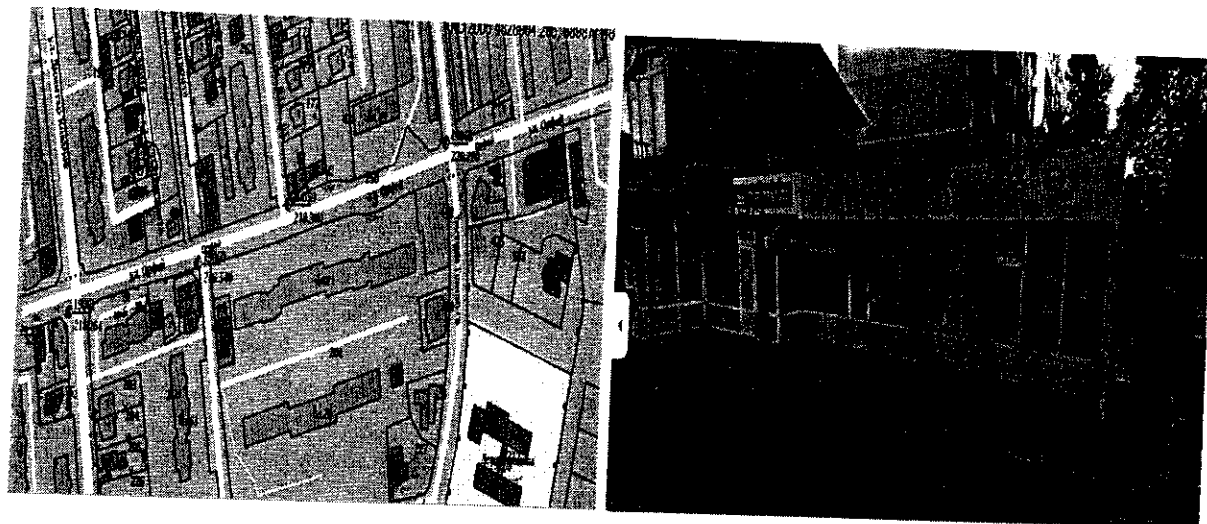
## **XII. Определяне пазарната стойност на недвижимия имот**

**Обект:** Поземлен имот с идентификатор 72624.619.588 по КККР на град Добрич, с площ 261, 00 кв. м, идентичен с УПИ XI-588 в кв. 54, предвиден „За обществено обслужване” по Кадастрален и ЗРП на ж.к „Балик - Йовково” - юг на град Добрич, находящ се в ж.к „Балик”, ведно с:

Едноетажна сграда с идентификатор 72624.619.588.1 по КККР на град Добрич със ЗП 125,00 кв. м, предназначение: сграда за търговия.

Пазарна оценка на недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 72624.619.588 по КККР на град Добрич, с площ 261, 00 кв. м, идентичен с УПИ XI-588 в кв. 54, предвиден „За обществено обслужване“ по Кадастрален и ЗПИ на ж.к „Балик - Йовково“ - юг на град Добрич, находящ се в ж.к „Балик“, ведно с:  
Едноетажна сграда с идентификатор 72624.619.588.1 по КККР на град Добрич със ЗП 125,00 кв. м, предназначение: сграда за търговия.

## Местоположение



Сградата се намира до бл.21 в ж.к „Балик“ в близост до търговски обекти, спирка на градски транспорт. Теренът е в регулация, отреден за друг обществен обект/комплекс/ Районът е с изградена инженерна инфраструктура и комуникативен по отношение на градската транспортна мрежа- основно автобуси. Главните пътни артерии, преминаващи през квартала са със сравнително добро състояние. Основното строителство в комплекса е блоково- строителство .

### Инженерна инфраструктура:

- Вид на настилката - с трайна настилка;
- Електрификация – изградена;
- Водоснабдяване изградено, захранване магистрален водопровод;
- Канализация - отпадните води се заустват в градската канализация;

### 1.1. Архитектурно – строителна част

Конструкция на сградата: Сглобяем тип - сандвич панели, монтирани върху метална носеща конструкция и бетонова основа.Сградата е узаконена през 2003 година.Към момента на оценката е в добро техническо състояние.Застроената площ е 125.00 кв.м с прилежащ терен от 261.00 кв.м

Пазарна оценка на недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 72624.619.588 по КККР на град Добрич, с площ 261, 00 кв. м, идентичен с УПИ XI-588 в кв. 54, предвиден „За обществено обслужване“ по Кадастрален и ЗРП на ж.к „Балик - Йовково” - юг на град Добрич, находящ се в ж.к „Балик”, ведно с:

Едноетажна сграда с идентификатор 72624.619.588.1 по КККР на град Добрич със ЗП 125,00 кв. м, предназначение: сграда за търговия.

## 1.2. Оценка на имота по Разходния подход

№	Характеристика	Стойност	мярка
1	Година на изграждане	1998	г.
2	Амортизационен срок	70	г.
3	Възраст към датата на заключението	23	г.
4	Остатъчна експлоатационна годност	47	г.
5	Вид на конструкцията	стоманена	
6	Застроена площ	125	м2
7	Площ ид. части		м2
8	Площи складово помещение		м2
9	Корекционен коефициент склад/изба/		
10	Корекционен коефициент идеални части		
11	Стойност за изграждане за м2	220	€/м2
12	Обща площ за оценка	125	м2
13	Стойност на обекта като нов	27500	€
14	Обезценяване поради остаряване	21,83	%
15	Стойност на обезценяването поради остаряване	6002,30	€
16	Вещна стойност на строителната част	21497,7041	€
19	Стойност на земята	19400	€
<b>20</b>	<b>Стойност на обекта по Разходния метод</b>	<b>40897,704</b>	<b>€</b>
		<b>79988,957</b>	<b>лв.</b>

Стойност по метода на вещната стойност в размер на сградата 42000 лв. и земя -37 900 лв .Обща стойност: 79900 лв.

## 3.2. Оценка на земята по сравнителен метод

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. Взето е под внимание и Скица –Виза №С - 1235/5.11.2021г.

Пазарна оценка на недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 72624.619.588 по КККР на град Добрич, с площ 261, 00 кв. м, идентичен с УПИ XI-588 в кв. 54, предвиден „За обществено обслужване“ по Кадастрален и ЗРП на ж.к „Балик - Йовково” - юг на град Добрич, находящ се в ж.к „Балик”, ведно с:  
Едноетажна сграда с идентификатор 72624.619.588.1 по КККР на град Добрич със ЗП 125,00 кв. м, предназначение: сграда за търговия.

На основание чл.146,ал.1 от ЗУТ ,се разрешава проектиране на два Варианта

Първи вариант –Преустройство и надстрояване на същ.сграда ,  
или

Втори вариант – Обект за общ.обслужване

Пл за застрояване  $\leq 80\%$

$H \leq 7,00$

Кинт  $\leq 1,6$

Характеристики	Оценяван имот	Аналогичен имот № 1	Аналогичен имот № 2	Аналогичен имот № 3
Източник		Оферта в Агенция за имоти	Оферта в Агенция за имоти	Оферта в Агенция за имоти
Цена		26 800,00 €	28 000,00 €	11 000,00 €
Цена €/м <sup>2</sup>		116,02 €	22,24 €	28,21 €
Площ на парцела	261	231	1259	390
Местоположение	ж.к Балик	ж.к Балик	ж.к Балик	ж.к Балик
Състояние	застроен	незастроен	незастроен	незастроен
	0	0	0	0
Особености	в регулация	в регулация	в регулация	в регулация
Привлекателност	мн.добра	добра	добра	задоволителна
Корекционен коефициент		35%	30%	35%
Коригирана цена	75	156,62 €	28,91 €	38,08 €
Стойност в лева	19454,2557 38049,21693			

**Стойност на земята е в размер на 37 900 лв.**



Пазарна оценка на недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 72624.619.588 по КККР на град Добрич, с площ 261, 00 кв. м, идентичен с УПИ XI-588 в кв. 54, предвиден „За обществено обслужване” по Кадастрален и ЗРП на ж.к „Балик - Йовково” - юг на град Добрич, находящ се в ж.к „Балик”, ведно с:  
Едноетажна сграда с идентификатор 72624.619.588.1 по КККР на град Добрич със ЗП 125,00 кв. м, предназначение: сграда за търговия.

### 1.3. Оценка на сградата 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 имоти	Оферта в Агенция за имоти
Цена		28 000,00 лв.	75 000,00 лв.	55 000,00 лв.
Цена лв/м <sup>2</sup>		388,89 лв.	362,32 лв.	450,82 лв.
Застроена площ	125	72	207	122
Местоположение	ж.к Балик	ж.к Балик	ж.к Строител	ж.к Дружба 2
Състояние	добро	добро	добро	добро
Етаж				4
Вид конструкция	сандвич панел			
Особености				
Привлекателност	много добро	мн.добро	мн.добро	мн.добра
Корекционен коефициент		-5%	-5%	-5%
Коригирана цена	381	369,44 лв.	344,20 лв.	428,28 лв.
Стойност в лева	47580,25131			

Коригирана стойност на сравними имоти определена по пазарни свидетелства на сградата е 47 500 лева

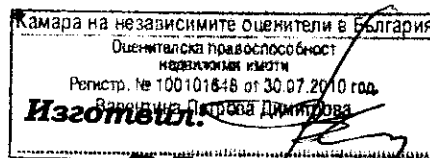
Пазарна оценка на недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 72624.619.588 по КККР на град Добрич, с площ 261, 00 кв. м, идентичен с УПИ XI-588 в кв. 54, предвиден „За обществено обслужване” по Кадастрален и ЗРП на ж.к „Балик - Йовково” - юг на град Добрич, находящ се в ж.к „Балик”, ведно с:  
Едноетажна сграда с идентификатор 72624.619.588.1 по КККР на град Добрич със ЗП 125,00 кв. м, предназначение: сграда за търговия.

### **XIII. 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	
			лв.	€
вещен метод	42000	0%	0	0
сравнителен метод	47500	100%	47500	24286
пазарна стойност		100%	47500	24286

**Предложение за пазарна стойност на сградата 47 500 лв. и земя - 37 900 лева Обща стойност 85 400 лв.**



Пазарна оценка на недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 72624.619.588 по КККР на град Добрич, с площ 261, 00 кв. м, идентичен с УПИ XI-588 в кв. 54, предвиден „За обществено обслужване” по Кадастрален и ЗРП на ж.к „Балик - Йовково” - юг на град Добрич, находящ се в ж.к „Балик”, ведно с:

Едноетажна сграда с идентификатор 72624.619.588.1 по КККР на град Добрич със ЗП 125,00 кв. м, предназначение: сграда за търговия.

---

**28 000 лв.**

**Продава ЗАВЕДЕНИЕ**  
**град Добрич, Балик**

72 кв.м, ДИРЕКТНО ОТ СОБСТВЕНИК!Обектът представлява обединени сутеренни помещения

**€38 000 EUR**

**Продава МАГАЗИН**  
**град Добрич, Строител**

207 кв.м, Партер ет. от 7., Ref No 735. Предлагаме Ви магазин в град Добрич, в панелна сграда на партерен етаж,с площ 206.97 кв. ..., тел.: 02 811 70

Продавам помещение 122кв.м ...

Продавам помещение 122кв.м със статут "Бърза закуска", изрядна документация. В близост на две училища и главна улица, кв. Дружба 2. Цена 55000лв. ...

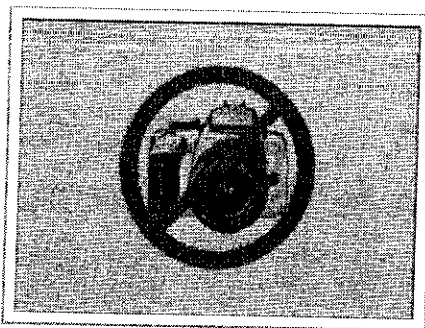
09.11.2021 / Имоти продава / Бизнес сгради

Аналози земя!

---

52 557 лв.

Продаден парцел от Община гр.Добрич на търг с площ от 231.00 кв.м /съгл.договор от 8.10.2021 г./



---

**56 655 лв.**

**Продава ПАРЦЕЛ**  
**град Добрич, Балик**

1259 кв.м, Регулация, Поземлен имот 72624.618.318 - УПИ VIII кв. 14 град Добрич, ж.к. 'Балик' ул. 'Цар Освободител' с пл ..., тел.: 088

**21 000 лв.**

**Продава ПАРЦЕЛ**  
**град Добрич, Балик**



390 кв.м, Регулация, Предлагаме атрактивен парцел в регулация 390 кв.м. по ул. Теменуга, подходящ за жилищно строителство ..., тел.: 08966463

**Пазарна оценка на недвижим имот:** Поземлен имот с идентификатор 72624.619.588 по КККР на град Добрич, с площ 261, 00 кв. м, идентичен с УПИ XI-588 в кв. 54, предвиден „За обществено обслужване” по Кадастрален и ЗРП на ж.к „Балик - Йовково” - юг на град Добрич, находящ се в ж.к „Балик”, ведно с:  
Едноетажна сграда с идентификатор 72624.619.588.1 по КККР на град Добрич със ЗП 125,00 кв. м, предназначение: сграда за търговия.



Изх. № 5803003521 / 01.11.2021 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.БАЛИК, кадастрален номер ..... от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през г., идентификатор на поземления имот 72624.619.588 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Търговски обект идентификатор: 72624.619.588.1	125,00		1/1	47 377,70	47 377,70
Земя идентификатор: 72624.619.588	261,00		1/1	2 837,20	2 837,20

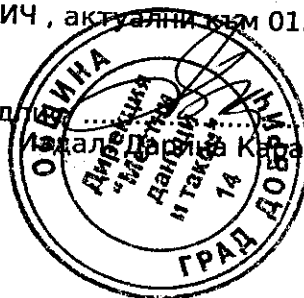
данъчната оценка на гореописания имот е: 50214.90 лв. словом  
ПЕТДЕСЕТ ХИЛЯДИ ДВЕСТА ЧЕТИРИНАДЕСЕТ ЛВ. И 90 СТ.

за собственика е: 50214.90 лв. словом  
ПЕТДЕСЕТ ХИЛЯДИ ДВЕСТА ЧЕТИРИНАДЕСЕТ ЛВ. И 90 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5803003521/01.11.2021 г., за да послужи пред ЗА  
СЪСТАВЯНЕ НА АОС

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОБРИЧ, актуални към 01.11.2021 г.

Подп. ....  
Дирекция  
"Имотна  
Данъчна  
и таксово  
14  
Катерина Караколева



Д. Станин  
г. 11. 215.  
[Signature]

П-145 Мленковс  
04. 11. 2021  
[Signature]

Община гр. Дорноч  
Център за услуги и информация -  
гр. "България" 12 тел. 600-603 и 220  
[Stamp]

До Кмето  
[Signature]

на общ. гр. Дорноч

### Заявление

от Маринка Иванова Костадикова  
упр.водител на фирма ЕООД Мимога 2002

Уважаемги гн Кордаков,

желаем да закупим поземлен имот  
72624.619.588, в която позоваме

момещенке по каем.

адрес гр. Дорноч ул. В Първо 15  
тел. ....

с уважение  
подпис [Signature]