

*Ант. Велчев*

Община град Добрич  
Център за услуги и информация -  
ул. "България" 12 тел. 600-083 в.233  
93-00-59/26.08.2021г.

**ДО  
ДИРЕКЦИЯ „ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ“  
ПРИ ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ**

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КОВАЧЕВ,**

Във връзка с Ваше писмо № 93-00-59/26.08.2021г., свързано с предложение за прекратяване на съсобственост с вх. рег. № 94К-00-371/13.07.2021г., за ПИ 72624.609.1405 по действащата КК на град Добрич, идентичен с УПИ III-1405 в кв. 1120 по действащия ПУП на ЖК „Север 1“, град Добрич, изразяваме следното:

**СТАНОВИЩЕ**

Съгласно действащия ПУП на ЖК „Север 1“, град Добрич, за ПИ 72624.609.1405 по действащата КК на град Добрич е отреден УПИ III-1405 в кв. 1120.

ПИ 72624.609.1405 по действащата КК на град Добрич е идентичен с УПИ III-1405 в кв. 1120 по действащия ПУП на ЖК „Север 1“, град Добрич – всички регулационни линии съвпадат, със съответните кадастрални граници, в рамките на допустимата точност, с разлика от 1м<sup>2</sup>, дължаща се на точността при нанасяне в кадастралната карта и необходимото трансформиране между използваните различни координатни системи.

Действащият ПУП-ПЗ предвижда ново, жилищно, ниско (Н ≤10м), свързано по източната граница застрояване, с ограничителни линии на 2,00м от уличнорегулационната линия, на 3,00м от западната регулационна линия и с дълбочина на застрояване от максимум 16,00м, с устройствени показатели: Пл.застр. ≤60%, Кинт ≤1,2 и Пл.озел. ≥40%.

С АКТ №5573 за ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, вписан под № 7097/20.08.2021г в Служба по вписванията, Община град Добрич се легитимира като собственик на 37м<sup>2</sup> идеална част от ПИ 72624.609.1405 по действащата КК на град Добрич, целият с площ – 427м<sup>2</sup>.

Съсобственик в имота е Калинка Илиева Андонова, съгласно Нот. Акт №110, том I, рег. №870, дело №80/26.02.2021г., вписан под №39, том IV, дело №603, вх. рег. №1368/26.02.2021г. в Служба по вписванията град Добрич, притежаващ 390м<sup>2</sup> идеална част от ПИ 72624.609.1405 по действащата КК на град Добрич, целият с площ – 427м<sup>2</sup>.

Не са налични необходимите площ и лице за обособяване на общинската част в самостоятелен УПИ.

По тези причини, за да бъде възможно прилагането на действащия План за застрояване е необходимо да бъде прекратена съсобствеността с общината за ПИ 72624.609.1405 по действащата КК на град Добрич, идентичен с УПИ III-1405 в кв. 1120 по действащия ПУП на ЖК „Север 1“, град Добрич.

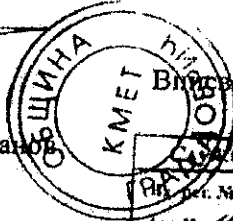
**арх. БОРЯНА СТАНЧЕВА**  
*Главен архитект на Община град Добрич*



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И  
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО  
ОБЩИНА Добрич ОБЛАСТ Добрич

УТВЪРЖДАВАМ: .....

КМЕТ НА ОБЩИНА: Йордан Тошков Йорданов



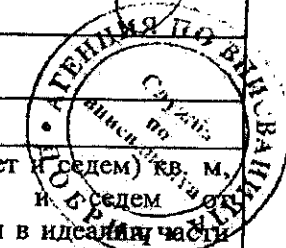
Вписване по ЗС/ПВ

Създава по вписванията гр. Добрич  
Рег. № М 0097 20-08-2021  
Акть № 108 том XXXI дело № 720  
Партенна книга: том ..... стр. ....  
Именна книга: ..... кв. № .....  
Създава по вписванията:


АКТ № 5573  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър  
Досие 1710

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	18.08.2021 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 1 от ЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Дворно място с площ 37,00 (тридесет и седем) кв. м, представляващо 37/427 (тридесет и седем) четиристотин двадесет и седем) кв. м в идеална част от поземлен имот целият с площ 427,00 кв. м, с идентификатор 72624.609.1405 (седем, две, шест, две, четири, точка, шест, нула, девет, точка, едно, четири, нула, пет) по Кадастралната карта и кадастралните регистри на град Добрич, одобрени със Заповед РД-18-15/12.05.2005 г. на ИД на АГКК, последно изменение със Заповед №18-7565/08.07.2021 г. на Началника на СГКК град Добрич. 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, улица „Климент Охридски“ №15, ПИ с идентификатор 72624.609.1405 по КККР; УПИ III-1405 в кв. 1120, предвиден „за жилищно строителство“ по ПУП-ПРЗ на жк „Север 1“ на град Добрич, одобрен с Решение №24-9/28.07.2009 г. на Общински съвет град Добрич.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: 72624.609.26, 72624.609.1406, 72624.609.1814, 72624.609.1426, 72624.609.1891.
6. ДАТЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	832,50 (осемстотин тридесет и два и 0,50) лева.



Териф

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	7.1. Калинка Илиева Андонова с Пот. акт №110, т. I, рег. №870, дело №80/26.02.2021 г., вписан под №39, т. IV, дело №603/2021 г., вх. рег. №1368/26.02.2021 г. в Службата по вписванията град Добрич за 390.00 (триста и деветдесет) кв. м, представляващи 390/427 ид. части от имота.
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Няма.
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. Иванка Милкова Тодорова – главен експерт ОС	 ..... (Подпис)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



# СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ДОБРИЧ

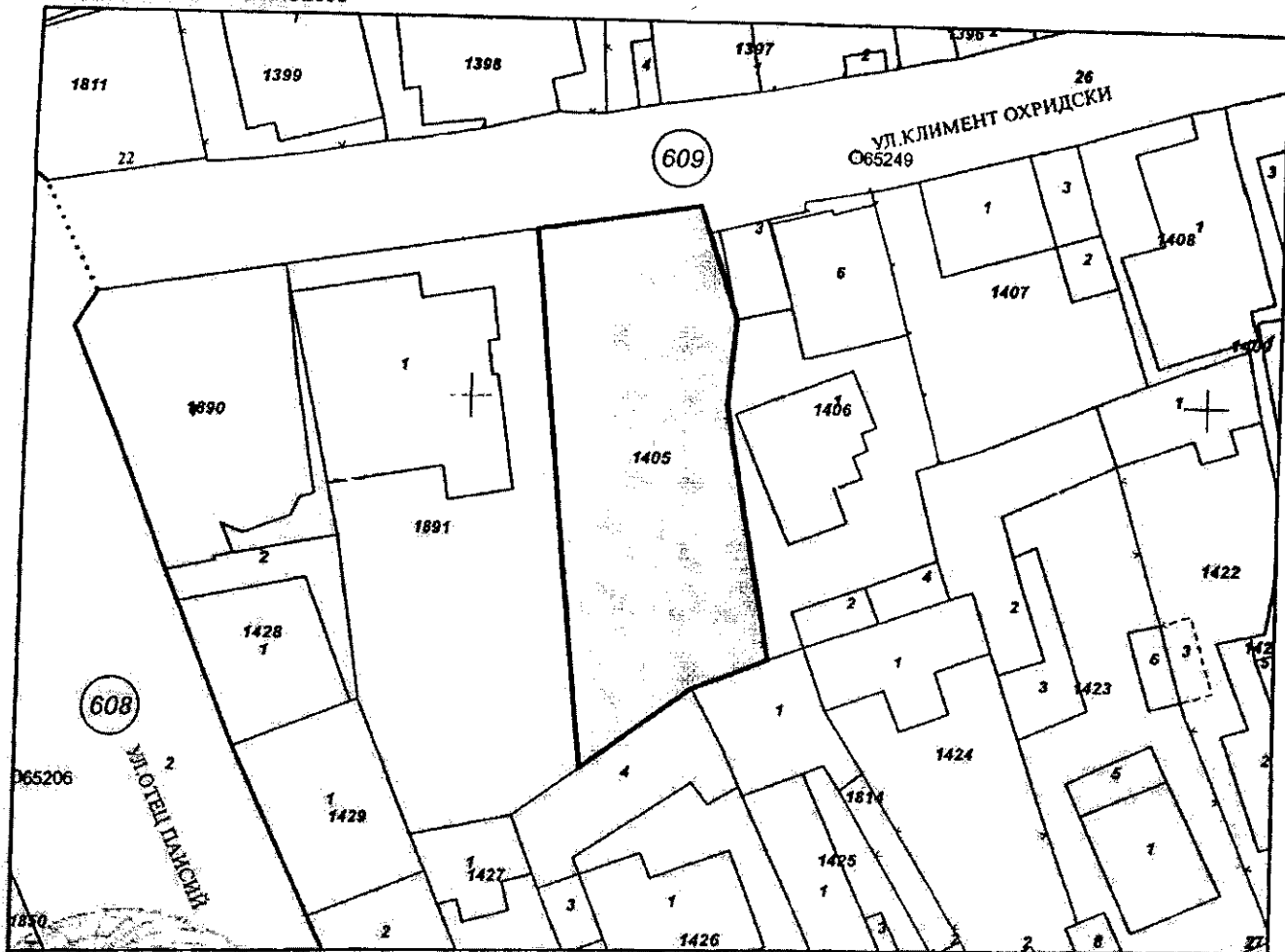
9300, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 12, Бул. "ДОБРУДЖА" №28, ет.3, 058/602473, 601278,  
dobrich@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-923897-20.08.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор 72624.609.1405

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  
20.08.2021 г.  
Адрес на поземления имот: гр. Добрич, п.к. 9300, ж.к. СЕВЕР, ул. "Климент Охридски" № 15  
Площ: 427 кв. м  
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана  
Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m)

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: няма  
Номер по вбройден план: квартал: 1120 /136/, парцел: III-1405 /III-930/

Скица № 15-923897-20.08.2021 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-467749-20.08.2021 г.

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич



Съседни: 72624.609.1891, 72624.609.1426, 72624.609.1814, 72624.609.1406, 72624.609.26

стр. 2 от 2

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000852932, ОБЩИНА град ДОБРИЧ

площ 37 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 108 том XIX рег. 7097 от 20.08.2021г., издаден от Служба по вписванията гр.Добрич

2. КАЛИНКА ИЛИЕВА АНДОНОВА

площ 390 кв. м от правото на собственост

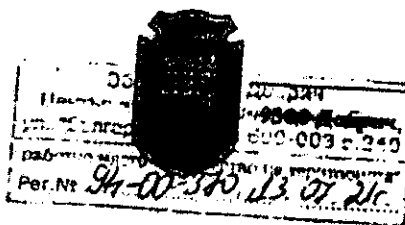
Нотариален акт № 39 том IV рег. 1368 дело 603 от 26.02.2021г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА гр. ДОБРИЧ

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

Сгради, които попадат върху имота  
няма данни за сгради

Скица № 15-923897-20.08.2021 г. издадена въз основа на  
заявление с Входящ № 01-467749-20.08.2021 г.

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич



# ОБЩИНА град ДОБРИЧ

ул. "Българик" 12, тел. 058 / 601 203; центр. 600 001 – 004; факс 058 / 600 166  
e-mail: [dobrich@dobrich.bg](mailto:dobrich@dobrich.bg) [www.dobrich.bg](http://www.dobrich.bg)

ДО  
КАЛИНКА ИЛИЕВА АНДОНОВА,  
чрез пълномощник – Грациела Йвелинова Андонова

## СТАНОВИЩЕ

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

След проверка по Ваше искане № 94-00-370/09.07.2021 г., се установи следното:

Поземлен имот с идентификатор 72624.609.1405 с площ 427 кв.м. по кадастралната карта на град Добрич – БГС 2005, е идентичен с УПИ III-1405, в квартал 1120 по действащия ПУП (подробен устройствен план) на ЖК „Север 1“ град Добрич, с площ 428 кв.м. – КС 1970.

Видно от приложената графика на гърба на листа, всички регулационни линии съвпадат с кадастралните граници на имота в допустимите граници, а разликата от 1 кв.м се дължи на точността при нанасяне в кадастралната карта и използваните различни координатни системи – КС 1970 и БГС 2005.

инж. Ивайло Пейчев:

Главен експерт Дирекция УТСК





ОБЩИНА град ДОБРИЧ

ДО  
КМЕТА  
НА ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

2. стипендия  
13.07.21

Р-Н ВЪИЧЕВ  
13.08.2021

94К-00 371/13.17.2021г.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

за прекратяване на съсобственост на основание чл. 36, ал. 1, т. 2, ал. 2 и ал. 3 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл. 36 от Закона за собствеността (ЗС)

От: Калинка Илиева Андончева  
(име, презиме, фамилия)

ЕГН: \_\_\_\_\_

Представител на Брезицела Ивелевца Андончева - пълномощник

БИК по БУЛСТАТ: \_\_\_\_\_

Постоянен адрес/адрес на управление: гр. Добрич ул. Калеманс Юридски 14

Телефон за контакти: 0884611414, е-адрес: \_\_\_\_\_

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Притежавам съсобствен с Община град Добрич имот: ПЧ 42624.609.1405  
ИЗ СЕВЕР

Предлагам да бъде прекратена съсобствеността, като откупя общинската част от имота.

Прилагам следните документи:

- 1. Документ за собственост;
- 2. Становище за идентичност на границите на поземления имот (ПИ) по кадастрална карта и урегулирания поземлен имот (УПИ) по действащия подробен устройствен план (ПУП) от дирекция „Устройство на територията, инфраструктура и околна среда“ при Община град Добрич;
- 3. Скица от Службата по геодезия, картография и кадастър град Добрич;
- 4. Удостоверение за наследници (при необходимост) - изготвя се служебно.
- 5. Пълномощно N: 1131

Заявявам желанието си издаденият индивидуален административен акт да бъде получен:

- Лично от звеното за административно обслужване;
- По електронна поща \_\_\_\_\_;
- Чрез \_\_\_\_\_ лицензиран \_\_\_\_\_ пощенски \_\_\_\_\_ оператор \_\_\_\_\_ на адрес: \_\_\_\_\_, като

декларирам, че пощенските разходи са за моя сметка, платими при получаването му за вътрешни пощенски пратки. Индивидуалният административен акт да бъде изпратен:

- Като вътрешна/ международна препоръчана пощенска пратка;
- Като вътрешна куриерска пратка с \_\_\_\_\_

Подпис: \_\_\_\_\_



## ПЪЛНОМОЩНО

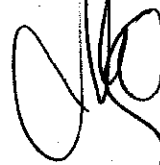
Долуподписаната КАЛИНКА ИЛИЕВА АНДОНОВА ЕГН от град  
Добрич, жк Дружба 61, вх.Б, ет. 3, ап. 8, притежаваща лична карта №  
издадена на 10.03.2014г. от МВР – Добрич

## УПЪЛНОМОЩАВАМ

ГРАЦИЕЛА ИВЕЛИНОВА АНДОНОВА, ЕГН { гр.Добрич, ул.  
Климент Охридски № 17, притежаваща лична карта № здадена на  
18.07.2019г. от МВР – Добрич, със следните права:

- да извършва от мое име и за моя сметка като ме представлява пред всички организации и учреждения в страната и извън нея като извършва следните примерно посочени правни действия, изброяването, на които не ограничава извършването на всички останали възможни правни действия:
- да ме представлява пред всички държавни и общински органи, вкл. ТД НА НАЦИОНАЛНА АГЕНЦИЯ ПО ПРИХОДИТЕ, НОИ, Бюро по труда, КАТ, Полиция, Инспекция по труда, Здравна каса, физически и юридически лица при попълването на всякакви формуляри и подаването на декларации с оглед спазване на българското законодателство като подава, подписва и получава документи.
- да ме представляват пред всички банки, вкл. "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, както и техните клонове в страната, като извършват всички законодопустими действия, сделки, прехвърляния и всякакви други операции без ограничение по влоговете ми в лева и валута в брой или по банков път. Да откриват на мое име банкови сметки във всички банки в страната във всякакъв вид валута и да извършва неограничено теглене, прехвърляне и приемане на неограничени по размер суми, да извършват и приемат правни действия по или във връзка с влоговете ми в банките като банкови преводи или получаване на суми в брой, а също и ги закриват, да получават дебитни и кредитни карти и ПИН кодове, да ползват трезорите ми във всички банки в страната като внася и изнася от тях парични средства и други ценности,
- да ме представлява пред застрахователните дружества, както и пред всички останали ДЪРЖАВНИ И ОБЩИНСКИ учреждения и организации
- с настоящото овластявам упълномощеният по - горе да подписва всякакви документи, свързани с действията, за които е овластен като декларации, договори и др. подобни като ме представлява пред надлежните органи и учреждения, нотариус, ТД на НАП.
- да ме представлява пред „БТК” АД и всички мобилни и кабелни оператори при ползването на всички възможни услуги.
- овластеният може да попълва документи и формуляри в "Здравната каса" и пред всякакви др. медицински лица, вкл. ТЕЛК, личен лекар, аптеки, да получава лекарства с намаление, а също и безплатни лекарства, които ми се полагат.
- Да ме представлява пред всички държавни и общински органи по повод възникнали отношения, а също и пред данъчните и социалните служби, НОИ, МВР, Електроразпределителните дружества, „ЕНЕРГО ПРО БЪЛГАРИЯ” ЕАД, В.и.К. и всички други юридически и физически лица, вкл. като попълва, подписва, подава и получава всякакви документи от тях, в т.ч. и международни здравни карти от „Български пощи” ЕАД;

Факто с оригинала





\*получаване на PUK код,  
\*прекратяване на договор  
\*прехвърляне на абонамент, както и осъществяване на всички други възможни действия и ползване на услуги, които този мобилен оператор позволява като тези правомощия да се тълкуват разширително в полза на упълномощеният.  
- да ме представлява пред трети лица, нотариус, като купува и продава от мое име и за моя сметка движими вещи, в т.ч. и МПС-та които притежавам, като подписва декларации по чл.264, ал.2 ДОПК и чл.25, ал.8 ЗННД, при условия каквито договори, като подписва от мое име и за моя сметка всякакви документи, да ме представлява пред застрахователните дружества, както и пред всички останали ДЪРЖАВНИ И ОБЩИНСКИ учреждения и организации във връзка с това, за което е упълномощен, а също и всякакви физически и юридически лица при нужда, както и да подписва протоколи при настъпили застрахователни събития, подава, получава и подписва документи в тази връзка. Да представлява пред КАТ, Община град Добрич, като регистрира и декларира новопридобитите МПС, в т.ч. да получава регистрационни талони, като за целта подписва необходимите документи – декларации, молби, заявления. При необходимост да представя МПС пред органите на КАТ, Община – МДТ, във връзка с регистрация на МПС, технически годишен преглед, както и във връзка със снабдяване с други документи. Да извършва всякакви други, допустими от разпоредбите на Закона за движението по пътищата и българското гражданско законодателство. Да управлява МПС в страната и чужбина, да закупува винетки. Всички клаузи от пълномощното да се тълкуват изцяло в полза на упълномощения да ме представлява.

Упълномощеният НЯМА право да преупълномощава лица по своя преценка при условията на ЗЗД.  
Настоящото да се счита за безсрочно.

УПЪЛНОМОЩИТЕЛ:

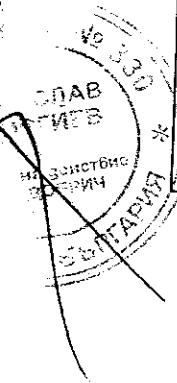
Калинка Илиева Андонова

Дарено с оригинала

На 13.03.2021 г., РАДОСЛАВ ГЕОРГИЕВ, нотариус в район РС Добрич с рег. № 330 на Нотариалната камара, удостоверявам полписите във-пух този документ, положени от:  
КАЛИНКА ИЛИЕВА АНДОНОВА, ЕГН  
ИЗДАДЕНА НА 10.03.2014Г. ОТ МВР - ДОБРИЧ  
Рег. № 1131  
ЕС: ДОБРИЧ, ЛК:  
Събрана такса

ПЕТРОВА-СТОЯНОВА

ПОМОЩНИК НОТАРИУС ПО ЗАМЕСТВАНЕ ВЛАДИСЛАВА



## **ПАЗАРНА ОЦЕНКА**

**ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА  
Прекратяване на съсобственост на основание чл.36, ал.1, т.2, ал.3  
от Закона за общинска собственост(ЗОС) и чл.36 от Закона за  
собствеността(ЗС)**

**ОБЕКТ: Поземлен имот с идентификатор 72624.609.1405 –  
37,00 кв.м в идеални части**

**АДРЕС : гр.Добрич ул. "Климент Охридски" № 15**

**СОБСТВЕНИК: Община град Добрич**

**СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: 5 640.00 лв.  
/ Пет хиляди шестстотин и четиридесет /лева**

*Август 2021 година*

## **1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **1.1. Описание на заданието**

Настоящата разработка представя резултатите от оценка относно Прекратяване на съсобственост на основание чл.36, ал.1, т.2, ал.3 от Закона за общинска собственост(ЗОС) и чл.36 от Закона за собствеността(ЗС) в ПИ 72624.609.1405 по КККР на град Добрич с административен адрес ул.“Климент Охридски” № 15.

**Възложител:** Община град Добрич съгласно писмо с изх. № 94В-00-602/24.08.2021 г.

**Оценител:** Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от експерт-оценител Валентина Петрова Димитрова със сертификат от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ за оценка на недвижими имоти №100101648.

**Цел на оценката:** Определяне пазарната стойност на общински поземлен имот с цел прекратяване на съсобственост, съгласно предложение рег.№ 94К-00-371/13.07.2021 г.

**Използвана методика при изготвяне на оценката:**

- Метод на пазарни сравнения;
- Метод на Негели

**Дата на оценката:** 26.08.2021 г.

### **1.2. Ограничителни условия**

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценявания обект, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.

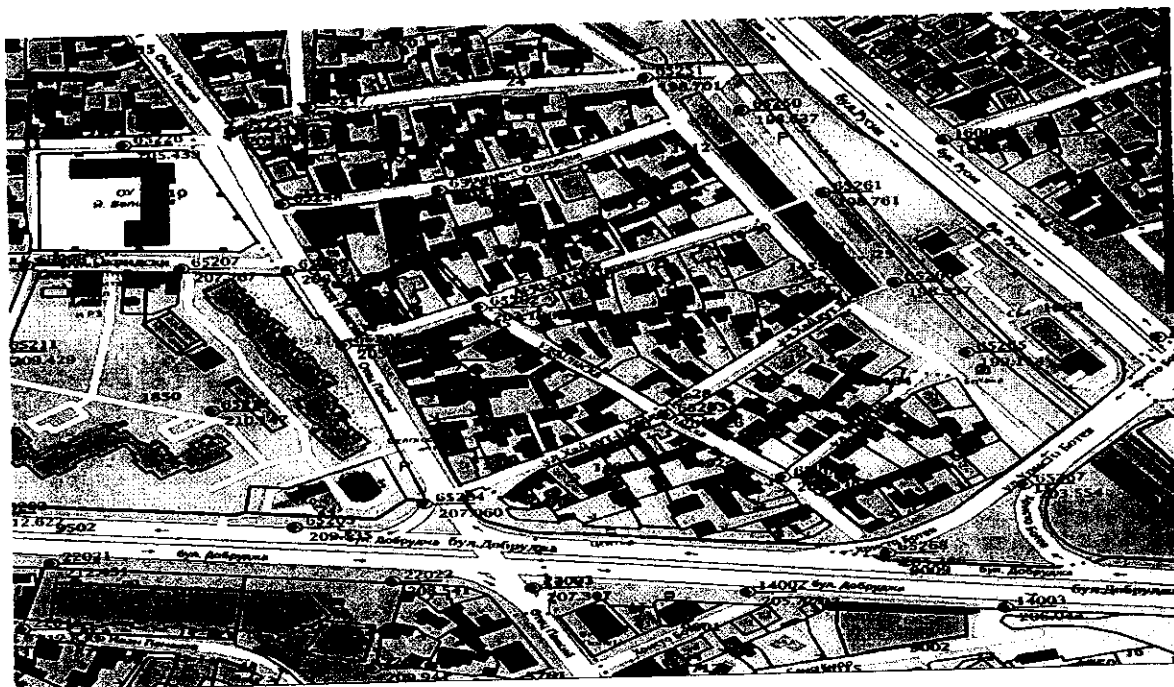
### 1.3. Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните

- Възлагателно писмо на Община град Добрич.
- АКТ № 5573/18.08.2021 г. за частна общинска собственост
- Скица на ПИ № 15-923897-20.08.2021 г.
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.
- Статистическа информация за цените на строителните материали и примерни цени за СМР за различни видове сгради по еталони на СЕК;

## 2. ОПИСАНИЕ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ОБЕКТА

*Гр. Добрич ул. Климент Охридски" № 15*



Имота е урбанизирана територия – Ниско застрояване до 10 м., целия с площ от 427.00 кв. м.

Разположен в близост до училище „Никола Йонков Вапцаров“, пресечка на ул. „Отец Паисий“. Имотът е с целогодишна транспортна достъпност за лични МПС и градски транспорт. Комуникативността се гарантира от основни пътни артерии.

### Инфраструктура и елементи на КОО

Районът на оценявания имот е с изградени основни елементи на локалната инженерна инфраструктура /ел. захранване, ВиК, улици, газификация/. Прилежащата улична мрежа е

изпълнена и се намира в добро състояние.

#### **Характеристика на околната среда. екологичен и социален риск**

В близост няма индустриални обекти, които да предизвикват замърсяване на околната среда. Към датата на оценката в района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата, както и значителни източници на шум и вибрации.

### **2.2. Правен статут**

Оценяваният обект се легитимира с предоставените документи за собственост.

Всички изложени по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни от оценителя. Подробното тълкувание на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта. Същото е валидно единствено за нуждите на тази оценка.

- АКТ № 5573/18.08.2021 г. за частна общинска собственост- Дворно място с площ 37,00 кв. м., представляващо 37/427 кв. м. в идеални части от ПИ, целият с площ 427,00 кв. м., с идентификатор 72624.609.1405, по КККР на град Добрич, одобрени със Заповед РД-18-15/12.05.2005 година на Изпълнителния директор на АГ, последно изменение със Заповед № 18-7565/08.07.2021 година. Трайно предназначение на територията - Урбанизирана.

## **3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ**

### **3.1. 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, разгъната 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 Агенция за недвижими имоти в гр. Добрич и данни от община град 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.

Определяне стойността на земята по сравнителния метод

Източник		Оферта в Агенция за имоти	Оферта в Агенция за	Оферта в Агенция за имоти
Цена		47 500,00 €	42 500,00 €	110 000,00 €
Цена €/м <sup>2</sup>		83,33 €	81,89 €	139,06 €
Площ на парцела	37	570	519	791
Местоположение				
Състояние	незастроен	незастроен	незастроен	незастроен
	0	0	0	0
Особености	не застроен	не застроен	не застроен	не застроен
Привлекателност	мн.добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра
Корекционен коефициент		-20%	-20%	-20%
Коригирана цена	81	66,67 €	65,51 €	111,25 €
Стойност в лева		3002		6005

**3.2 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, 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	<b>3</b>
Б. Интензивност на използване	Категория по местоположение	<b>3</b>
В. Транспортна обвързаност	Категория по местоположение	<b>4</b>
Г. Жилищен сектор	Категория по местоположение	<b>4</b>
<b>средно</b>		<b>14</b>

Участие на стойността на земята приета		27%
Приета средна пазарна стойност в района		300
<b>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ</b>		<b>81</b>
Коефициент за местоположение		1
Коефициент за статут		0,9
<b>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ</b>		
Пазарна стойност	за 1 кв.м	72,9 евро
Пазарна стойност	за 1 кв.м	142,58
Обща площ	37      53	5275,46

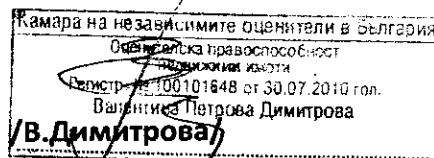
### 4.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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); общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона. Взето е предвид и застрояването на имота.

Наименование	стойност	отн.тегло	Паз.ст-ст
Сравнителна стойност	6005	50%	3002,5
Стойност на имота по Негеле	5275	50%	2637,5
		100%	5640
Средна пазарна стойност на 1 м2			

**Предложение за пазарна стойност на имот с идентификатор 72624.609.1405 в размер на 5 640,00 лв.**

Изготвил



**95 000 лв.**



**Продава ПАРЦЕЛ**  
**град Добрич, Автогара**

570 кв.м, Пазара, Регулация, Ток, Вода, БЕЗ КОМИСИОНА ПО ТАЗИ ОФЕРТА! Адрес недвижими имоти продава парцел за строителство в района на Пазар ..., тел.: 0899701504

[Повече детайли и 8 снимки](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)

**84 999 лв.**

**Продава ПАРЦЕЛ**  
**град Добрич, Център**

519 кв.м, Регулация, Подходящ за строителство на 2 къщи или жилищна сграда до 4 етажа (1600

**110 000 лв.**



**Продава ПАРЦЕЛ**  
**град Добрич, Център**

791 кв.м, Регулация, Ток, Вода, Предлагаме голям парцел за застрояване 791 кв.м. в близост до Хуманитарна гимназия. В парцела има 2 ..., тел.: 0896646380

**76 500 лева**

**Продава ПАРЦЕЛ**  
**град Добрич, Добротица - Албенска**

980 кв.м, Регулация, Продава парцел с площ 980м2 в гр.Добрич,ЖК'Добротица'/бензиностанция Автотрейд/. Подходящ за жилищно ..., тел.: 0888868688

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

**град Добрич, Добротица - Варненска**

**40 000 EUR**

**ПАРЦЕЛ, 855 кв.м**

Продаваме парцел за бизнес или жилищно строителство - Варненска Добротица, в близост ток, вода.

**град Добрич, Добротица - Варненска**

**91 600 EUR**

**ПАРЦЕЛ, 2560 кв.м**

Ток, Вода, Продаваме парцел за бизнес - с много голямо лице на главния път Добрич - Варна, до Атокъщи, ..., тел.: 0885377608