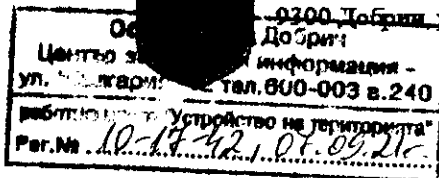


ОБЩИНА град ДОБРИЧ



9300 Добрич, ул. „България“ 12, тел. 058 / 601 203; центр. 600 001 – 004; факс 058 / 600 166
e-mail: dobnich@dobnich.bg www.dobnich.bg

ДО
ГЕОРГИ КОВАЧЕВ – ГЛАВЕН ЕКСПЕРТ В ДИРЕКЦИЯ
„МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ“ ПРИ ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

УЛ. „БЪЛГАРИЯ“ № 12
9300 ГРАД ДОБРИЧ

СТАНОВИЩЕ

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

След проверка по Ваше искане № 10-17-42/07.09.2021 г., се установи следното:

Поземлен имот с идентификатор 72624.612.245 по кадастралната карта на землището на град Добрич, с площ от 358 кв.м. – БГС 2005, е идентичен с УПИ IV-за ОДО, в квартал 1508 по действащия ПУП (подробен устройствен план) на ЖК „Иглика“ град Добрич с площ 357 кв.м. – КС 1970.

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.Антония Атанасова:
Главен експерт Дирекция УТСК





ОБЛАСТ ДОБРИЧ
ОБЩИНА ДОБРИЧ
9300 гр.ДОБРИЧ ул.БЪЛГАРИЯ(В. КОЛАРОВ) N: 12

Изх. № 5803002176 / 09.07.2021 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.ИГЛИКА, кадастрален номер 72624.612.245 от квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот 72624.612.245 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	358,00		1/1	5 034,20	5 034,20

идентификатор: 72624.612.245

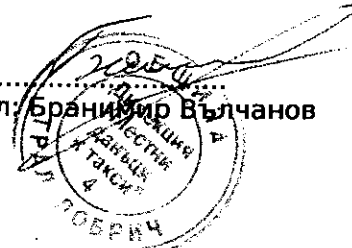
данъчната оценка на гореописания имот е: 5034.20 лв. словом
ПЕТ ХИЛЯДИ ТРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 20 СТ.

за собственика е: 5034.20 лв. словом
ПЕТ ХИЛЯДИ ТРИДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 20 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5803002176/09.07.2021 г., за да послужи пред ПРИ
НЕОБХОДИМОСТ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОБРИЧ , актуални към 09.07.2021 г.

Подпис:
Издаде: Бранимир Вълчанов



СКИЦА

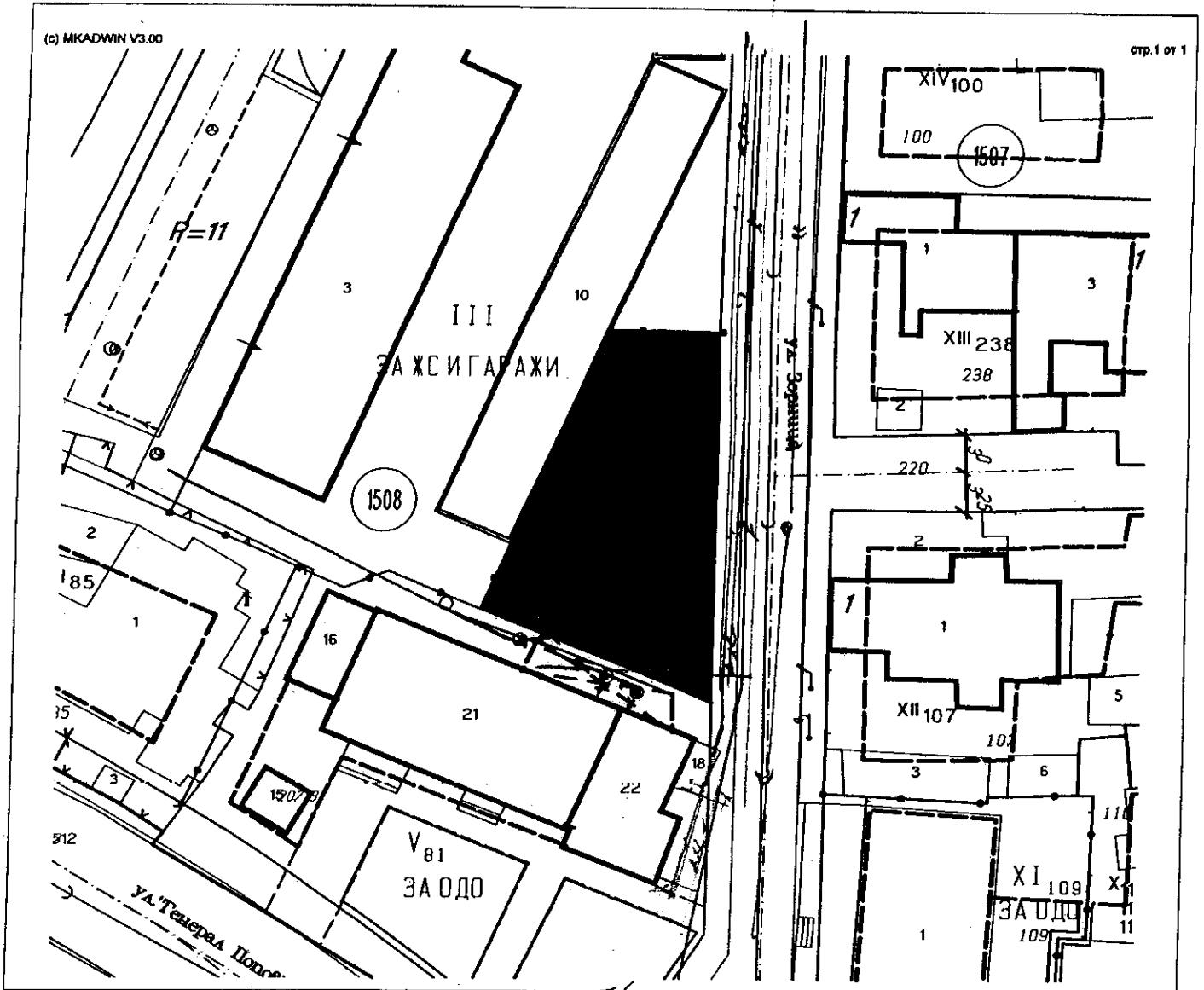
№ С - 1059 /
М 1:500

На УПИ IV-245 в квартал №1508 по ПУП - ПРЗ на ЖК "Излика" на град Добрич, ЕКНМ 72624, Община град Добрич, одобрен със Решение №35-З/29.06.2010 г. на Общински съвет 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 №122, том XV, вх. рег. №5736/16.07.2021г

Скицата се издава служебно, по Заявление с входящ №С - 1059/26.08.2021 г. и ще послужи за издаване на виза за проектиране.



Изработил: *[Signature]* / Н. Радова /
26.08.2021 г.

Съгласувал: *[Signature]* / инж. А. Атанасова /
26.08.2021 г.

За основание чл. 144 аа. 1 ЗЗД
Разрешаване проектиране на сграда за
общ. обслужване.
Пл. насл. - $\leq 70\%$ $h \leq 10''$
Проект, съг. чл. 144, 43 и 169 ЗЗД

[Signature]
Урб / 26.08.2021

ОБЩИНА град ДОБРИЧ	
Гл. архитект	Арх. Б. Станчева
гр. Добрич	30.08.21

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 № 15-781804-16.07.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор 72624.612.245

Гр. Добрич, общ. Добрич, обл. Добрич

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-15/12.05.2005 г.
ча Изпълнителния директор на АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
16.07.2021 г.

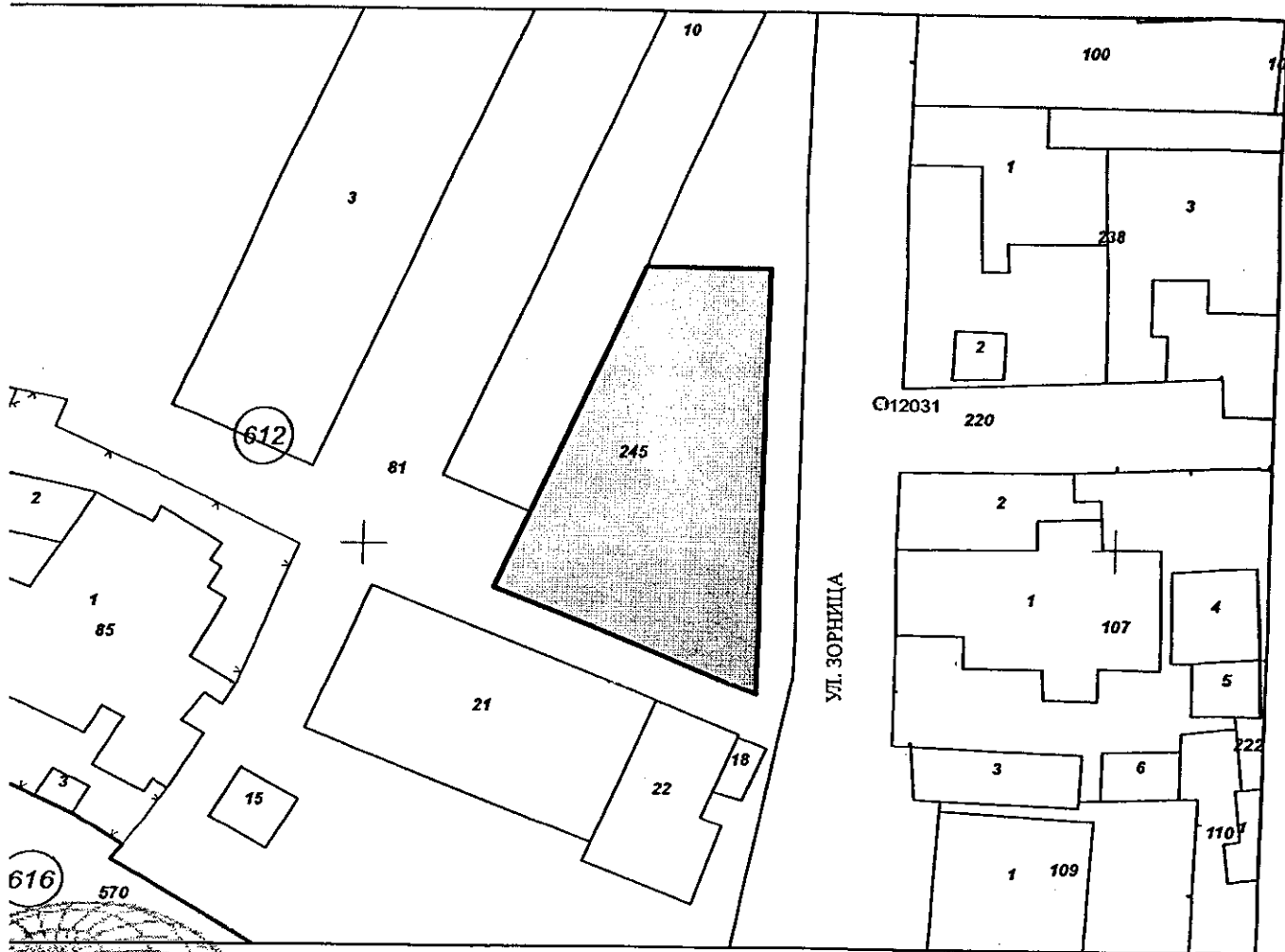
Адрес на поземления имот: гр. Добрич, п.к. 9300, ж.к. "Иглика"

Площ: 358 кв. м

райно предназначение на територията: Урбанизирана

начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс

Координатна система KKC2005



М 1:500

Идентификатор: няма

по предходен план: квартал: 1508, парцел: IV-245

№ 15-781804-16.07.2021 г. издадена въз основа на
изменение с входящ № 01-394333-16.07.2021 г.

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА 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

Удостоверение по вписванията гр. Добрич
 № рег. № 5736 / 16-07/2021 г.
 Акт № 5564 том XVI дело № /20 г.
 Наредбата книга: том _____ стр. _____
 Имотна партида _____

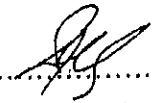
АКТ № 5564
 ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
 Досие 1706



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.07.2021 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 1 от ЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 72624.612.245 (седем, две, шест, две, четири, точка, шест, едно, две, точка, две, четири, 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 от 05.07.2021 г., с площ 358,00 (триста петдесет и осем) кв. м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана Начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Добрич, Община град Добрич, град Добрич, жк „Иглика“, ПИ с идентификатор 72624.612.245 по КККР; УПИ IV-245 в кв. 1508, предвиден „за обществено и делово обслужване“ по ПУП-ПРЗ на жк „Иглика“ на град Добрич, приет и одобрен с Решение № 35-3 от 29.06.2010 г. на Общински съвет град Добрич.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор: 72624.612.81.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	5 034,20 (пет хиляди тридесет и четири и 0,20) лева.

Тотю

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма.
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:	

ДО

КМЕТА НА ОБЩИНА

ГР. ДОБРИЧ

ЗАЯВЛЕНИЕ

от Недялко Николаев Ангелов с адрес: гр. Добрич, ул. „Трепетлика“ 24,

телефон за контакт: 1

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТЕ,

След като се запознах с действащия ПУП установих, че на улица „Зорница“ е урегулиран имот IV в кв. 1508 по плана на ЖК „Иглика“ – общинска собственост, отреден за „ОДО“. Проявявам интерес за закупуването му.

Моля при наличие на интерес и от страна на Общината да продаде указания имот, да бъда информиран, за да участвам в търг за придобиването му.

С уважение:

Недялко Ангелов



ДОКЛАД

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

ОБЕКТ

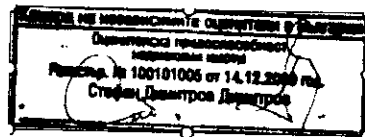
Дворно място - Поземлен имот 72624.612.245, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, ж.к. "Иглика", вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ 358 кв. м, квартал 1508, парцел IV-245, Заповед за одобрение на ККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК

АДРЕС

УПИ IV-245, квартал 1508 кадастрален номер 72624.612.245, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, ж.к. "Иглика"

СОБСТВЕНИК НА ИМОТА

ОБЩИНА ДОБРИЧ



31.08.2021 г.
гр. Добрич

Изпълнител:
инж. Стефан Димитров

ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване пазарна оценка на обособен недвижим имот:

Дворно място - Поземлен имот 72624.612.245, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, ж.к. "Иглика", вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ 358 кв. м, квартал 1508, парцел IV-245, 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 - 31.08.2021 година.

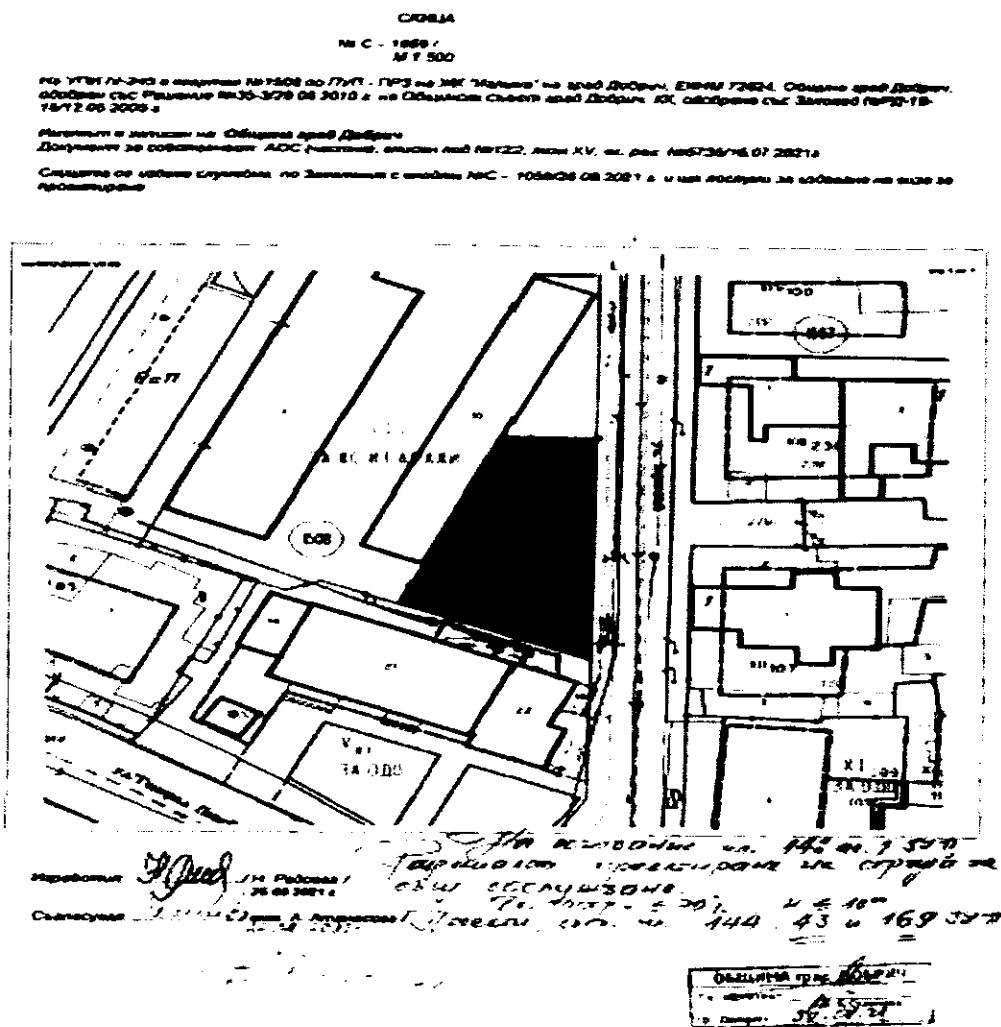
ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА :

Дворно място - Поземлен имот 72624.612.245, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, ж.к. "Иглика", вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ 358 кв. м, квартал 1508, парцел IV-245,

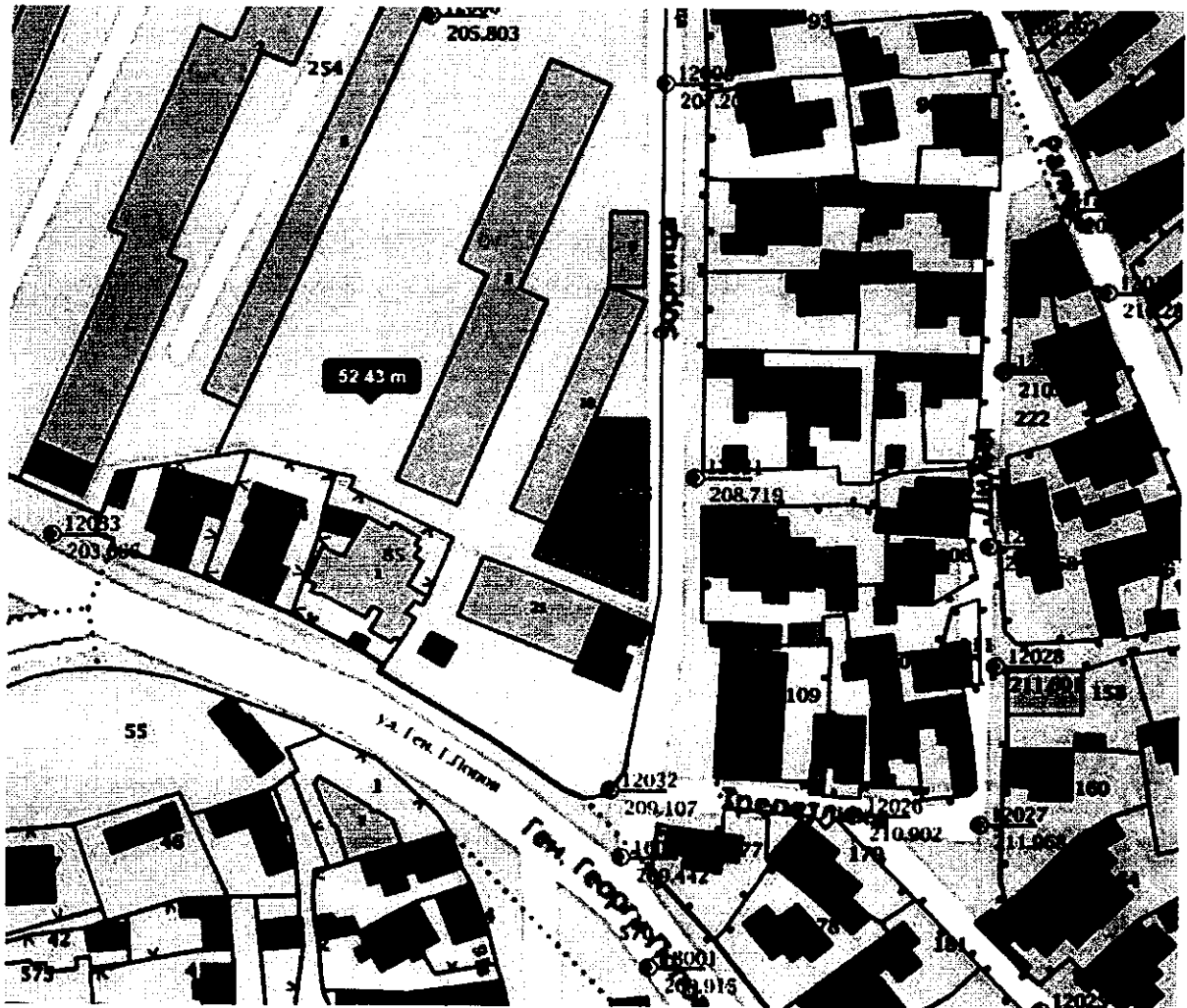
Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК е собственост на Община Добрич на основание:

- Документ за собственост: Акт за Частна Общинска собственост № 5564 от 16.07.2021 г.,
- Виза /скица от Главен Архитект за проектиране на сграда за обществено обслужване



Данни от кадастъра

Дворно място - Поземлен имот 72624.612.245, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, ж.к. "Иглика", вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ 358 кв. м, квартал 1508, парцел IV-245, 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 перпендикулярна на ул.Генерал Попов.
- Районът е с голяма комукативност, с автомобилна и отлична пешеходна достъпност.
- Оценяваният имот граничи със средноетажни 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 топлозахранване. 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. Вътрешнокварталните 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 добра 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 приема-ния, 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 па-раметри и характеристики на оценявания обект и друга писмена и графична ин-формация, 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 $\pm 5\%$, както и информация за уедрени и подробни текущи пазарни цени на строителните продукти, почерпани от актуалните издания на "Стройексперт 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 No 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 предвиждано 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 количествените отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на 1м² за съответния обект по отношение на сравнявания.

1. Метод на сравнителните продажби за УПИ

Поземлен имот 72624.612.245, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, ж.к. "Иглика", вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП за друг обществен обект, комплекс, площ 358 кв. м, квартал 1508, парцел IV-245,
Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК

Ефективна дата на оценката 31.08.2021 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	https://www.imot.bg/p/cgi/printdet.cgi?id=1r159835252603482	https://www.alo.bg/6369263	https://www.imot.bg/p/cgi/printdet.cgi?id=1r162503962164557
продажна цена		95 000 лв	110 000 лв	85 000 лв
цена (€/м2)		166.7 лв/кв.м	139.1 лв/кв.м	163.8 лв/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на ПИ	358.00 кв.м	570 кв.м 0%	791 кв.м 10%	519 кв.м 0%
местоположение	ЖК Иглика	по добро -10%	по добро -10%	по добро -10%
възможно застрояване	за обществено обслужване- ниско застрояване	за жилища, средно застрояване -10%	за жилища, средно застрояване -10%	за жилища, средно застрояване -10%
Устройствена зона, Кинт	известна	подобна 0%	подобно 0%	подобно 0%
Локална инфраструктура	изградена	изградена 0%	изградена 0%	изградена 0%
Обремененост сервитути	незастроен	незастроен 0%	незастроен 0%	незастроен 0%
особеност	достъп от ул.Зорница	подобен 0%	подобен 0%	подобен 0%
общо изравнение		-30%	-20%	-30%
Приравнена цена	114.19 лв/кв.м	116.7 лв/кв.м	111.3 лв/кв.м	114.6 лв/кв.м
Сравнителна стойност на поземлен имот			114.2 лв/кв.м	40 879.0 лв

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 предпроектните 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 31.08.2021 г.

№	Характеристики / показатели	Стойност	Забележка
01	Площ на имота	358.00 кв.м	
02	Застроена площ, съгласно допуснатото застрояване	250.60 кв.м	
03	Разгъната застроена площ, съгласно допуснатото застрояване	501.20 кв.м	
04	Средна пазарна цена на 1 кв.м РЗП готова сграда	582 €	Средна пазарна цена към 31.08.2021 г.
05	Приходи на база РЗП	291 698 €	
06	Разходи за инвестиционно проектиране (при цена 10 €/кв.м)	5 012 €	10 €/кв.м
07	Строителна цена	337 €/кв.м	по БДС и еталон 5 стандарт
08	Производствени разходи (ПР) на база РЗП и приета строителна цена	168 875 €	
09	Допълнителни разходи към Производствените разходи и печалба на предприемача (вкл. цена на риска от предприемаческата инициатива):	16 888 €	10%
09	разходи за изграждане на външни мрежи и проводи (% върху Производствената цена)	5 066 €	3%
09	разходи за изпълнение на вертикална планировка (при цена 10 €/кв.м върху незастроената площ)	1 074 €	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%)	15 302 €	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 проводи и изпълнение на вертикална планировка	42 973 €	22.0%
09	разходи за строителен и авторски надзор (при цена 3 €/кв.м)	1 504 €	3 €/кв.м
09	разходи за управление на инвестиционния проект (при цена 6% от ПР, вкл. изграждане на външни мрежи и проводи и изпълнение на вертикална планировка)	10 133 €	6%
09	правни, административни и други (непредвидени) разходи (в размер на 7% върху прихода от продажби)	41 €	7%
09	Общо разходи за финансиране на предприемаческата инициатива	266 866 €	
10	Нетен резултат в края на предприемаческия цикъл	24 832 €	
11	Срок на предприемаческия цикъл	1 год.	1 год.
12	Норма на дисконтиране	6.0%	6%
13	Дисконтов фактор	0.9434	
14	Остатъчна (настояща) стойност напоземления имот в реални граници	23 426 €	
15	Цена на кв.м	65 €	
16	Коефициент на риск R	90.0%	
17	Коригирана цена на кв.м	59 €	
18	Коригирана цена	21 084 €	
		21 084 €	41 236 лв

3. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Резултатите от оценката са следните:

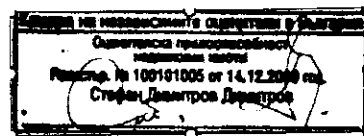
01	Метод	Стойности	Тежест
02	Метод на сравнителните продажби	40 879 лв	50%
03	Метод на остатъчната стойност	41 236 лв	50%
04	Изчислена пазарна стойност	41 058 лв	

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

41 058 лв.
114,7 лв./кв.м.

Пазарната стойност на земя - частна общинска собственост:
Дворно място - Поземлен имот 72624.612.245, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, ж.к. "Иглика", вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ 358 кв. м, квартал 1508, парцел IV-245, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК, към 31.08.2021 г. е

41 000 лв.
/четиридесет и една хиляди лв./



Изготвил:

/инж. Стефан Димитров/

🔒 <https://www.imot.bg/pcgi/printdet.cgi?id=1r159835252603482>

🌐 eurocode.bg 🌐 Login 🌐 Launch Meeting - Zoo... 🌐 Postbank

imot.bg

Нетъжни данни

Продава ПАРЦЕЛ

95000 лв.

Местоположение:
Местоположение: град Добрич
Район: Автогара
Под район: Пазара

Данни:
Квадратура: 570 кв.м
Регулация: ДА
Ток: ДА
Вода: ДА

Допълнителна информация!
БЕЗ КОМИСИОНА ПО ТАЗИ ОФЕРТА!
Адрес недвижими имоти продава парцел за строителство в района на Пазара. Имотът е с площ от 570кв.м. и е подходящ за строителство на къща или малка кооперация (около 1400кв.м. РЗП). Намира се зад бившата битова техника.

Особености:
Обезщетение, За жил.строителство

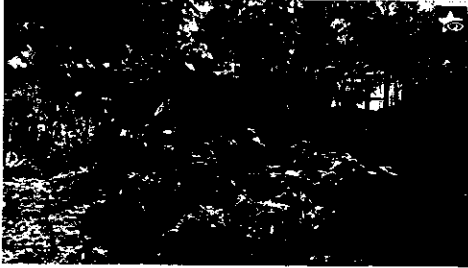
Продавач:
Тел.: 0899701504
[http:// address_dobrich.imot.bg](http://address_dobrich.imot.bg)
Този имот се предлага само на частни лица



публикувана в 9:50 часа
на 26 август, 2021 год.

Зачувани прозорци





За жилищно строителство. Хум. гимназия.

Облава №: 6369263

Цена: **110 000 лв.** 139.06 кв.м

Местоположение: Център, град Добрич, област Добрич, [\(Виж карта на сайта\)](#)

Вид сделка: **Продажба**

Квадратура: 791 кв.м

Регулация: В регулация (УТИ)

Ток: С ток

Вода: Водопровод

Наличие на проект: -

Особенисти: Асфалтов път Далин За жилищно строителство Канализация Равен

Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 115 дни.

Добави в наблюдени

Промогарей с VIP TOP

Претендентия днес (3)

Съобща за нередност

Контакт с подателя

Коментари (0)

Допълнителна информация

Хубаво лице. Възможност за обособяване на два самостоятелни парцела.

Напиши първи коментар ▾

Контакт с подателя

Влезте в сайта или се регистрирайте за да може да напишете лично съобщение

СИСИ-ЕМ
<http://sisi-em.alo.bg>
 089 563 8166



Непълни данни

Продава ПАРЦЕЛ

85000 лв.

Местоположение:
Местоположение: град Добрич
Район: Център
Под район: Пазара

Данни:
Квадратура: 519 кв.м
Регулация: ДА

Допълнителна информация:
Парцел за строителство на две къщи или жилищна сграда!

Референтен номер: 19399

Консултант Недвижими Имоти : Боряна Борисова - 0894 458 444

Предлагаме самостоятелен парцел, който е подходящ за строителство на две къщи или до 4 етажна сграда с РЗП 1600кв.м. Намира се на 5 минути пеша от пазара и централната част на Добрич. Имотът е комуникативен, разположен на три улици.

РУДИ КЕЙ предлага извършване на всички необходими, юридически и технически проверки на имот, проучване на възможностите за оптималната реализация, организация на всички етапи от сделка за покупко-продажба, включително финализиране с нотариално прехвърляне на имота, наемни отношения; съдейства за отпускане на банкови кредити при възможно най-добри условия за клиента. Компанията е регистрирана по ЗЗЛД като администратор на лични данни, което гарантира сигурността на клиентите.

Консултант Недвижими Имоти : Боряна Борисова - 0894 458 444



Списък

Карта

1 - 7 от общо 7 обяви - Продава

Резултат от Вашето търсене на:

Запази филтъра

Вид имот: ОФИС, МАГАЗИН, ЗАВЕДЕНИЕ.
Местоположение: град Добрич
Под район: СТРОИТЕЛ, ХРИСТО БОТЕВ, БАЛИК, ИЗГРЕВ,
ЙОВКОВО, ИГЛИКА, АВТОГАРА,
Да не се показват обяви, докладвани за проблем.

Средна цена на имотите в извадката: 63779 евро
Средна цена на кв.м: 382 евро.

Страница на резултата от търсене:
<https://www.imot.bg/72r2fz>

Страница 1 от 1