



Община Добричка, град Добрич

Ул. "Независимост" № 20, централа: 058/60889 факс: 058/600806;
e-mail: obshtina@dobrichka.bg; web site: www.dobrichka.bg



ОБЩИНА ДОБРИЧКА
гр. Добрич, ул. „Независимост“ №20
Център за услуги и информация
Регистр. № ВХ-В-4355
Дата 05.12.2023 г.

Регистр. № ВХ-В-682
Дата 05.12.2023 г.

ДО
ДОБРИЧКИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД ДОБРИЧ

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА ОТ СОНЯ ИВАНОВА ГЕОРГИЕВА Кмет на община Добричка, град Добрич

ОТНОСНО: Актуализация на годишната програма за управление и разпореждане с общинско имущество и прекратяване на съсобственост в имот по плана на с. Полк. Свещарово, община Добричка.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА, ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В община Добричка постъпи искане с Рег.№ ВхК-6149/09.11.2023г. от Данчо Тодоров Чернев с адрес: гр.Добрич, ЖК „Строител“ бл.68, вх.Г, ат.3, ап.9 за прекратяване на съсобственост в УПИ XVII, пл.№86, кв.20 по плана на с. Полк. Свещарово, община Добричка.

Урегулиран поземлен имот /УПИ/ XVII, пл.№86 в квартал 20 е с площ 800 кв.м.

Идеална част с площ 200 кв.м. е собственост на заявителя – Данчо Тодоров Чернев, съгласно документи за собственост - нотариален акт за собственост върху недвижим имот, вписан в Служба по вписванията гр. Добрич с акт № 112, том XXIII, дело №4080/2023г. с Вх.рег. №9136/08.11.2023г.

Общинската собственост е идеална част с площ 250 кв.м за която е съставен с акт за частна общинска собственост /АОС/ № 8809/31.10.2023г., вписан в Служба по вписвания град Добрич под № 76, том XXIII, Вх.рег.№9045/06.11.2023г. Данъчната оценка на имота е 548,10 лв.

На общинската част е изготвена пазарна оценка по реда на чл.41, ал.2 от ЗОС в размер на 3468,00 лв. /три хиляди четиристотин шестдесет и осем лева/ без ДДС, надхвърлящи по размера си данъчната оценка от 548,10 лв.

Съгласно чл.47, ал.5 от Наредба №4 на Добрички общински съвет, кметът на с.Полк.Свещарово, общ. Добричка е представил положителното си становище за сделката с Рег.№ВхК-6502/23.11.2023г.

Имотът не е предвиден за прекратяване на съсобственост чрез продажба на частта на общината в „Програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост за 2023г.“, приета с Решение №928/25.01.2023г. на Добрички общински съвет.

Във връзка с гореизложеното, предлагам Добрички общински съвет да приеме следното:

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ:

I. На основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.8, ал.9 от Закона за общинската собственост и чл.5, ал.1 от Наредба №4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Добрички общински съвет дава съгласие за актуализация на Програмата за управление и разпореждане с имотите - общинската собственост, приета с Решение №928 от 25.01.2023г., както следва:

В Приложение 2.2 да се допълни следния имот:

- с. Полк.Свещарово, община Добричка – идеална част с площ 250 кв.м от урегулиран поземлен имот /УПИ/ XVII, пл.№86 в квартал 20 с обща площ 800 кв.м и очаквани приходи в размер на 3468,00 лв. /три хиляди четиристотин шестдесет и осем лева/ без ДДС.

II. На основание чл. 21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.36, ал.1, т.2 и чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.62, ал.1, т.3 и чл.57 от Наредба №4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Добрички общински съвет дава съгласие да се прекрати съсобствеността между община Добричка и Данчо Тодоров Чернев, чрез продажба на частта, собственост на общината:

- идеална част с площ площ 250 кв.м от УПИ XVII, пл.№86 в квартал 20 по плана на с. Полк.Свещарово, община Добричка с обща площ 800 кв.м и определя пазарна цена на стойност 3468,00 лв. /три хиляди четиристотин шестдесет и осем лева/ без ДДС, надхвърляща по размера си данъчната оценка в размер на 548,10 лв. /петстотин четиридесет и осем лева и 10 ст./.

III. Съгласно чл.52, ал.5, т.1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, 30/тридесет/ на сто от постъпленията от продажбата да се използват за финансиране на изграждането, за основен и текущ ремонт на социална и техническа инфраструктура в с.Полк.Свещарово, общ.Добричка.

IV. Възлага на Кмета на община Добричка, град Добрич последващи законови действия.

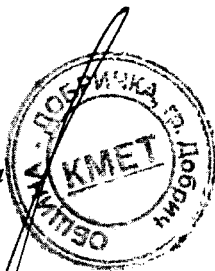
Приложение към докладната записка:

- Копие от искане с Рег.№ ВхК-6149/09.11.2023г. от Данчо Тодоров Чернев
- Копие от нотариален акт
- Копие от становище на кмета на с.Полк.Свещарово с Рег.№ ВхК-6502 от 23.11.2023г.
- Копие от акт за общинска собственост
- Копие на скица на имота
- Копие от пазарна оценка на имота

ВНОСИТЕЛ:

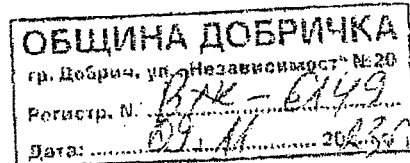
СОНЯ ГЕОРГИЕВА

Кмет на община Добричка



09.11.23

ДО:
Г-жа СОНЯ ГЕОРГИЕВА
КМЕТ НА ОБЩИНА ДОБРИЧКА



ИСКАНЕ

ОТ:
Данчо Тодоров Чернев с ЕГН 6303188043 с адрес : гр. Добрич, жк Строител, бл.68, вх.Г,
ет.3, ап.9 тел. за връзка: 0888881052, email: mechaniker@abv.bg

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ГЕОРГИЕВА,

Искането ми е в отговор на ИЗХН- 4008, 02.11.2023

Благодаря за отговора Ви. Разбирам, че УПИ XVII с пл. №86 в кв. 20 по плана на селото е 800кв.м. и, че в имота имат участие пл.№90 (моят имот) с площ 200кв.м, пл.86 с площ 350кв.м (няма собственик) и идеална част с площ 250кв.м (общинска собственост).

Съсобственик съм в имот УПИ XVII-86 кв. 20 по плана на с. Полковник Свещарово, общ. Добричка, като притежавам имот от 200кв.м., част от имот УПИ XVII-86 кв. 20, поради което имам приоритетното право да изкупя останалата част от този имот.

Желая да заявя искане за закупуване на общинска собственост УПИ XVII с пл. №86 от 250кв.м и земя без настоящ собственик с УПИ XVII с пл. №86 от 350кв.м и двата в кв.20 по плана на с. Полковник Свещарово, общ. Добричка. Имотите са съседни на моя XVI-90, кв. 20.

Прилагам нужните документи с които да докажа собствеността на имота ми участващ в УПИ XVII кв. 20 на селото.

Моля да пристъпите към удовлетворяване на молбата ми. Моля използвайте имейла ми за обратна връзка с цел да се спести време.

Благодаря за времето и вниманието Ви!

С уважение,

Данчо Чернев

09.11.23

Нотариална такса по ЗНот.
Удостоверяван
Материален интерес:
1 000 лева
Пропорц. такса: 43.50 лв.
Обикн. такса: 3.00 лв.
Доп. такса: - лв.
Всичко: 46.50 лв.
Сметка № / 08.11.2023 г.
Кв.№:.....от.....г.

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията
Вх.рег.№ 9136 от 08.11.2023.
Акт № 112 от том XXIII, дело № 1080 г.
Партидна книга: том.....стр.
Такса за вписване по ЗДТ: 10 лв.
Кв. №.....от.....г.....
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

НОТАРИАЛЕН АКТ ЗА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМ ИМОТ



№ 87 том II рег. № 3692 дело № 216 от 2023г.

На 08 (осми) ноември, две хиляди двадесет и трета година, ИРЕНА ПЕНЕВА, нотариус с район на действие – района на Районен съд гр. Добрич, вписана под № 177 в регистъра на Нотариалната камара, с кантора в гр. Добрич, на основание постановлението ми от 06.11.2023г., издадено въз основа на обстоятелствената проверка, извършена по нотариално дело № 216/2023г. и съгласно чл. 587 от ГПК, съставих този нотариален акт, с който признавам **ДАНЧО ТОДОРОВ ЧЕРНЕВ, ЕГН 6303188043**, с постоянен адрес: гр. Добрич, ЖК „Строител“ 68, вх. Г, ет. 3, ап. 9, с л. карта № 648838249, издадена на 26.03.2020г. от МВР – Добрич и съпругата му **АНГЕЛИНА РАДЕВА ЧЕРНЕВА, ЕГН 6606187930**, с постоянен адрес: гр. Добрич, ЖК „Строител“ 68, вх. Г, ет. 3, ап. 9, с л. карта № 650161883, издадена на 27.04.2021г. от МВР – Добрич, **ЗА СОБСТВЕНИЦИ** по давностно владение на следния недвижим имот, находящ се в с. **ПОЛКОВНИК СВЕЩАРОВО**, община Добричка, област Добрич, а именно: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с площ от **200 кв.м** (двеста квадратни метра), с па. № 90 (деветдесет), за който е отреден УПИ XVII-86 (седемнадесет – осемдесет и шест), целият с площ от 800 кв.м (осемстотин квадратни метра), в квартал 20 (двадесет) по уличната и дворищната регулация на с. Полковник Свещарово, утвърдена със заповед № 2037/23.06.1961г., при граници на поземления имот: имот с па. № 86; УПИ XIV-90 и УПИ VIII-90. *****
Пазарната оценка на имота е 1 000 лева (хиляда лева). *****

Нотариус № 9136
Ирена Пенева
* Район на действие *
Р.С. Добрич
Република България

Кметство с.Полковник Свещарово,
ул."Шеста"№: 1а, тел.0882020945



№ 112
23

Изм. № 112
22.11.2023г.

ОБЩИНА ДОБРИЧКА
гр. Добрич, ул. "Независимост" №20
Регистр. № ВХК - 6502
Дата: 13.11.2023г.

ДО
ГОСПОЖА СОНЯ ГЕОРГИЕВА
КМЕТ НА ОБЩИНА ДОБРИЧКА

СТАНОВИЩЕ

От Георги Янакиев Георгиев
Кмет на с.Полковник Свещарово

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ГЕОРГИЕВА,

Във връзка с постъпило заявление от Данчо Тодоров Чернев за прекратяване на съсобственост в УПИ XVII – 86, в кв. 20, с обща площ 800 кв.м. по плана на с.Полковник Свещарово, община Добричка, кметство с. Полковник Свещарово дава съгласието си същият да закупи общинската част с площ 250 кв.м.

С уважение,

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на с.Полковник Свещарово





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

ОБЩИНА: Добричка

ОБЛАСТ: Добрич

УТВЪРЖДАВАМ:

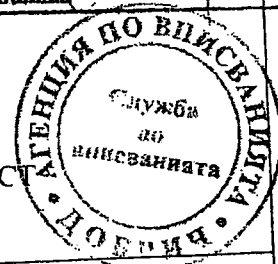
(подпис и печат)



КМЕТ НА ОБЩИНАТА:
ИВАН ПЕЙЧЕВ - ВРИД
 съгласно Решение
 №1151/18.10.2023г. на ДОБС
 (име и фамилия)

Вписване по ЗЗС в вписванията гр. Добрич
 Служба по вписванията: **9045 / 06 - 170 2023г.**
 Вв. рег. №
 Акт № **86** том **XXIII** дело № **20** г.
 Партидна книга: том _____ стр. _____
 Имотна партида _____
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА _____ г.
 Д. П. _____
 (име и фамилия)
Съдия по вписванията

АКТ № 8809
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ



Регистър: ;

Досие: ;

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	31.10.2023г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.56, ал.1 и чл.2, ал.1, т.2 от ЗОС и §7, ал.1, т.4 от ПЗР към ЗМСМА
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1.Идеална част, Площ: 250 кв.м. (двеста и петдесет кв.м.) от урегулиран поземлен имот /УПИ/ XVII /седемнадесет/, пл.№86 /осемдесет и шест/ в квартал 20 /двадесет /, целият с площ 800 кв.м. /осемстотин/
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Добрич, Община Добричка, Полковник Свещарово, кв 20, УПИ XVII пл.№86, по плана одобрен със Заповед № 2037/23.06.1961г.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север – УПИ XVI, пл. №86, УПИ XIII-общ., изток – улица, юг – УПИ XIV, пл.№90, запад – УПИ VIII, пл.№90, всички в кв.20
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	548.10 (петстотин четиридесет и осем лева и десет стотинки)

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

8. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ
ПО-РАНО АКТОВЕ Няма

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ
на Кмета на община Добричка, на основание чл.12, ал.5 от ЗОС

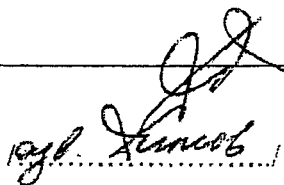
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ
Валентина Колева



.....
Подпис

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

Съгласувал юрист:



.....
Юр. Хитов

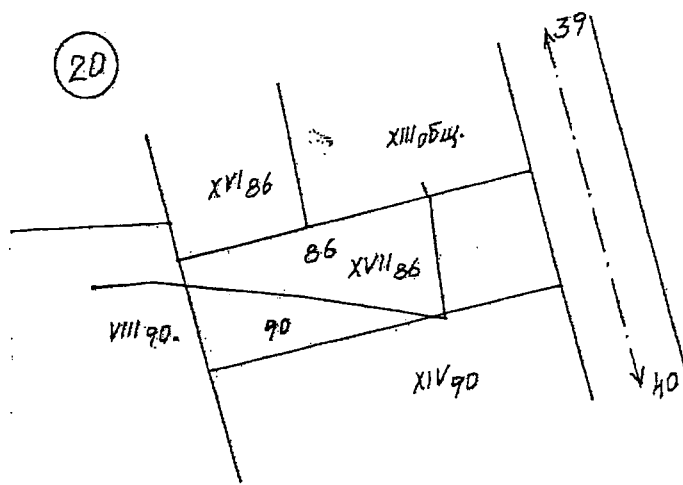
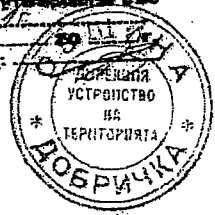
СЛУЖЕБНА
за Общ. собственост

ОБЩИНА ДОБРИЧКА
 гр. Добрич, ул. „Независимост“ №20
 Център за услуги и информация
 Регистр. № *УТ-2962*
 Дата: *31.10.2015г.*

ОБЩИНА ДОБРИЧКА гр. Добрич
 Устройство на територията
ХVII СКИЦА №
 На УПИ № *86* в кв. № *20* по план № *с. ПЛАН БУЕНА 1000*
 МЕРКА 1 : 1000

Имотът е записан на
 нот. акт № *100* възписан лист
 Улична и дворична регулация утвърдена със
 заповед № *2037/21.06.1984г.*
 Такса от лв. кв.
 Изчислен: Копират:

по № 86 - Цветко Златев Георгиев
по № 90 - Без име



УПИ №	площ м.кв.	участ. №	площ м.кв.
XVII 86	800	общ.	250
		86	350
		90	200

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

I. ОБЩИ ДАННИ:

Изпълнител: Иванка Тонева Куртева – независим експерт – оценител със сертификат на КНОБ с рег. № 100100389 от 14.12.2009г.

Възложител: Община Добричка гр. Добрич

Задача: Определяне на пазарната стойност на идеална част от УПИ XVII, пл. № 86, кв. 20 с площ 250 кв.м, с. Полковник Свещарово, община Добричка, област Добрич

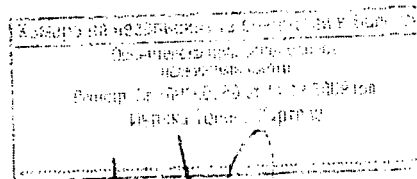
Цел на оценката: Прекратяване на съсобственост

Обект: Идеална част от УПИ XVII, пл. № 86, кв. 20 с площ 250 кв. м по плана на с. Полковник Свещарово, община Добричка, област Добрич

II. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПОЛУЧЕНАТА СТОЙНОСТ:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ УПИ : 3 468 лв.

СЛОВОМ : / ТРИ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ОСЕМ
ЛЕВА/



30.11.2023 Г.
ГР. ДОБРИЧ

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА : 
/ИВАНКА ТОНЕВА/

Оценителски доклад

1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1.1 ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Разработката представя резултатите от Оценката на идеална част от урегулиран поземлен имот /УПИ/ XVII, пл. № 86, кв. 20 с площ 250 кв.м, по плана, одобрен със Заповед № 2037/23.06.1961 г. на с. Полковник Свещарово, община Добричка, област Добрич.

ДАТА НА ПРОВЕЖДАНЕ НА ОГЛЕДА: 28.11.2023 год.

ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА: 30.11.2023 год.

Всички изводи, анализи и констатации, прогнози и оценки, установени и използвани от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за формиране на справедлива пазарна стойност са валидни за оценяваните обекти към датата на оценката,

- съобразени са със Законите и Наредбите, които са в сила към тази дата и
- не могат да се използват извън контекста ѝ.

КУРС НА БНБ към 30.11.2023 год. за 1€ = 1.9558 лв.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 6 /шест/ месеца.

1.2 СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА И ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

Настоящият Доклад е подготвен в съответствие със Стандартите за бизнес-оценяване: СБО 1 до 9, обн.в ДВ, бр.57 от 2002 г., изменени в ДВ, бр.115 от 2004 г. Като стандарт на стойността е възприет термина „Справедлива пазарна стойност“, *Fair Market Value*, определението на който според СБО/2002 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“.

Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, оценителят приема да използва следните методи или комбинация от тях:

Сравнителен метод - при изготвяне на оценка на недвижим имот с използване на този метод оценителят извършва анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики. Оценката по този метод включва данни за характеристиките и местоположението на сравнимите имоти и източниците на информация за тези продажби.

Остатъчен метод – или метод на предприемача. Използва се основно при определяне на пазарна стойност на идеални части земя от застроени урегулирани имоти при извършване разпоредителни сделки – покупко – продажба, замени и др., включително ликвидирани на съсобственост съгласно Закона за общинската собственост.

1.3 ИЗПОЛЗВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

Оценката е изготвена на база изходна информация, предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, както следва:

- Акт за частна общинска собственост № 8809 от 31.10.2023 г., Вх. рег. 9045/06.11.2023г. Акт № 76 том XXIII от СВ;

- Скица № УТ - 2962 от 31.10.2023 г. от община Добричка гр. Добрич ;
 - Извършен оглед на място на оценявания обект;
 - Вербално интервю на оценителя с Възложителя / Собственика на имота;
 - Извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, реализирани сделки в района, в който се намира оценяваният обект;
 - Статистическа информация за примерни цени;
 - Досегашен опит и налична база данни на оценителя.
- Представените документи към датата на оценката са актуални.

1.4 ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛЧИТЕЛЯ за вярна и надеждна.
- Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, като оценителят не извършва допълнителна проверка относно точността им.
- Заключениеята на експерта за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата.

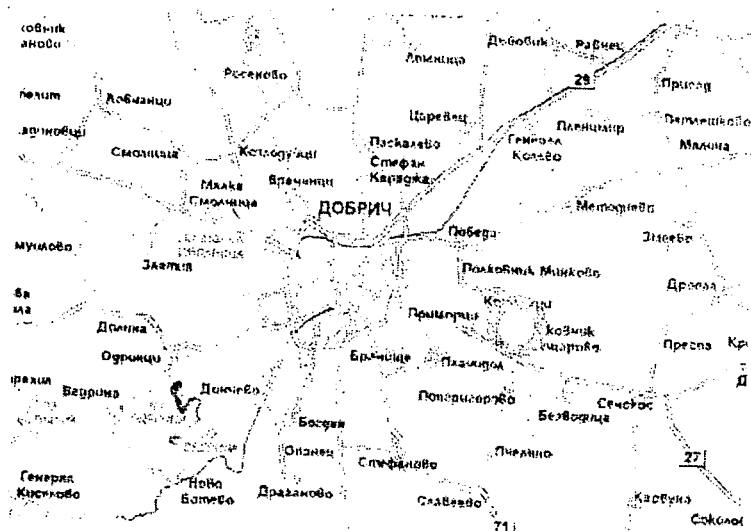
2. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

2.1 ОБЩИ ДАННИ

Предмет на оценката е идеална част от урегулиран поземлен имот /УПИ/ XVII, пл. № 86, кв. 20 с площ 250 кв.м, по плана, одобрен със Заповед № 2037/23.06.1961 г. на с. Полковник Свещарово, община Добричка.

Оценяваният имот с площ 250 кв.м е идеална част от урегулиран поземлен имот /УПИ/ XVII, пл. № 86, в кв. 20 е общинска собственост и се намира на около 320 м от кметството, 11 км от гр. Добрич. Парцелът е с неправилна форма, излизайки на асфалтов път, при граници Север - УПИ XVI, пл. № 86, УПИ XIII-общ., изток – улица, юг – УПИ XIV, пл. № 90, запад - УПИ VIII, пл. № 90, всички кв.20. Имотът е обработен, незастроен. Не е захранен с вода и ток. В съсобственост.

2.2.МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА



2.3 ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОКОЛНАТА СРЕДА, ЕКОЛОГИЧЕН И СОЦИАЛЕН РИСК

Обектът се намира в с. Полковник Свещарово. В близост няма стопански или производствени дейности с рисков характер, които да предизвикват замърсяване на околната среда или опасни производства, които да са свързани със специален надзор по опазване на същата.

Районът на оценявания обект е в земетръсна зона със степен на сеизмичност VII и коефициент на сеизмичност $K_s=0,15$.

2.4 ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА (ОБЕКТА)

Оценяваният имот с площ от 250 кв.м е общинска собственост и е в съсобственост.

➤ Акт за частна общинска собственост № 8809 от 31.10.2023 г., Вх. рег. 9045/06.11.2023г. Акт № 76 том XXIII от СВ;

➤ Скица № УТ - 2962 от 31.10.2023 г. от община Добричка гр. Добрич.

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.

2.5. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

Функционални и планировъчни параметри

Оценяваният имот с площ от 250 кв.м е идеална част от урегулиран поземлен имот ЛУПИ/ XVII. пл. № 86, кв. 20, е общинска собственост и се намира на около 320 м от кметството, на 11 км от гр. Добрич. Мястото е обработено, незастроено, не е захранено с ток и вода и е в съсобственост. До имотът пътя е асфалт. Целият имот е с площ от 800 кв.м.

3. ОЦЕНКА НА ИМОТА

3.1 ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Оценката по метода на пазарните аналози се изготвя чрез пряко сравняване на оценявания обект с подходящи аналози. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за реално осъществени сделки.

Цената на аналогични имоти се определя от местоположението, хоризонтална и вертикална планировка за района, общото състояние на недвижимият имот.

При този метод се сравняват качествата на предлаганите единици с оценявания имот и се правят изводи за неговата пазарна стойност. Оценителят ползва информация от специализирани издания сп. "Български имоти", сп. "Индекс имоти", "Имоти нет" и Агенции за недвижими имоти.

Разликите на сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект се коригират съответно (в "плюс" или в "минус") според по-добрите им или по-слаби характеристики 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 квадратен метър за съответните обекти по отношение на сравнявания. Основната формула (зависимост) на метода "сравнителни продажби" е:

Кф-коэффициент за функционалност
 Кс-коэффициент за специфики
 Км-коэффициент за местоположение и инфраструктура

Продажна цена на сравняемия имот ± Стойността на различията = Стойност на Оценявания обект

Изчисленията за пазарната стойност на недвижимия имот по метода на пазарните анализи са показани в следващата таблица:

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ		ПЛОЩ	СТОЙНОСТ	ЦЕНА
		кв.м	€	€/кв.м
ИМОТ 1	Парцел в с. Полковник Свещарово	1030	10226	9,93
ОСОБЕНОСТИ	В регулация, ток и вода на границата, равен и ограден. Подходящ за жилищно	Корекция за местоположение	Км	0%
		Корекция за степен на изгражд.	Кп	0%
ИЗТОЧНИК НА	Офертна цена - Агенция за недвижими имоти: imoti.bg	инженерна инфраструктура		1%
Коригирана цена				10,03
ИМОТ 2	Парцел в с. Полковник Свещарово	1280	9 000	7,03
ОСОБЕНОСТИ	В регулация, без ток и вода. Подходящ за жилищно строителство.	Корекция за местоположение	Км	0%
		Корекция за степен на изгражд.	Кп	0%
ИЗТОЧНИК НА	Офертна цена - Агенция за недвижими имоти: imoti.bg	инженерна инфраструктура		0%
Коригирана цена				7,03
ИМОТ 3	Парцел в с. Победа	1000	9970	9,97
ОСОБЕНОСТИ	В регулация, ток и вода на границата със съседен двор.	Корекция за местоположение	Км	-1%
		Корекция за степен на изгражд.	Кп	0%
ИЗТОЧНИК НА	Офертна цена - Агенция за недвижими имоти: imoti.bg	инженерна инфраструктура		0%
Коригирана цена				9,87
Средна цена €/кв.м				8,98
Корекционен пазарен коефициент - офертни цени				-21,00
	Прието земя	250	1 773	7,09
		в лева	3 468 лв	13,87

Определена по метода на пазарните анализи стойност на идеална част от УПИ XVII, пл. № 86, кв. 20 с площ 250 кв.м възлиза на:

13,87 лв./кв.м. = 7,09 €/кв.м.

На база анализа и сравняване на цените с аналогови обекти

ОПРЕДЕЛЯМ:

Пазарна стойност на оценяваната идеална част от урегулиран поземлен имот УПИ XVII, пл. № 86 в кв. 20 с площ 250 кв.м по метода на пазарните анализи е в размер на 3 468 лв.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пазарната стойност е определена на база анализ на резултата, получен по аналогов метод за оценка, при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори:

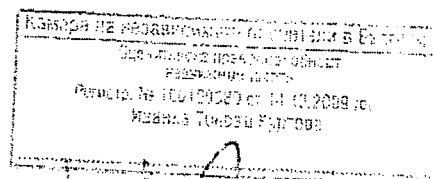
- качествата и действителните характеристики на имуществото (местоположение и транспортна достъпност,
- размер и оформление,
- изградена инфраструктура,
- ниво на реализираните и сравними брутни приходи от наем;
- общите стойностни отношения на пазара на недвижимите имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона.

методи	стойности	тежести	ПС	ПС
	м2	%	лв.	€
аналогов метод	250	100%	3468	1773
пазарна стойност		100%	3468	1773

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че

- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.



30.11.2023г.
ДОБРИЧ

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:


/ИВАНКА ТОНЕВА/