



# Община Добричка, град Добрич

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



ОБЩИНА ДОБРИЧКА	
гр. Добрич, ул. "Независимост" № 20	
Регистр. №	УЗХК - 4358
Дата:	05.12.2023г.

Регистр. №	ПА-11-6811
Дата	05.12.23

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. Богдан, община Добричка.

### УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА, ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В община Добричка постъпи заявление с Рег.№ ОС-195/06.10.2023г. от Добромир Стефанов Добрев с адрес: гр.Добрич, ЖК „Балик“ №28, вх.Б, ет.2, ап.5 за прекратяване на съсобственост в УПИ I, пл.№206, кв.22 по плана на с. Богдан, община Добричка.

Урегулиран поземлен имот /УПИ/ I, пл.№206 в квартал 22 е с площ 3050 кв.м.

Идеална част с площ 2890 кв.м. е собственост на заявителя – Добромир Стефанов Добрев, съгласно документи за собственост - нотариален акт за покупко - продажба, вписан в Служба по вписванията гр. Добрич с акт № 34, том XXII, дело №4008/2018г. с Вх.рег. №8182/22.10.2018г.

Общинската собственост е идеална част с площ 160 кв.м за която е съставен с акт за частна общинска собственост /АОС/ № 7847/24.03.2021г., вписан в Служба по вписванията град Добрич под № 112, том VI, Вх.рег.№2290/30.03.2021г. Данъчната оценка на имота е 383,00 лв.

На общинската част е изготвена пазарна оценка по реда на чл.41, ал.2 от ЗОС в размер на 1705,00 лв. /хиляда седемстотин и пет лева/ без ДДС, надхвърлящи по размера си данъчната оценка от 383,00 лв.

Съгласно чл.47, ал.5 от Наредба №4 на Добрички общински съвет, кметът на с.Богдан, общ. Добричка – Галина Димова е представила становище за сделката с Рег.№ВхК-6661/29.11.2023г.

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. Богдан, община Добричка – идеална част с площ 160 кв.м от урегулиран поземлен имот /УПИ/ I, пл.№206 в квартал 22 с обща площ 3050 кв.м и очаквани приходи в размер на 1705,00 лв. /хиляда седемстотин и пет 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 Добромир Стефанов Добрев, чрез продажба на частта, собственост на общината:

- идеална част с площ площ 160 кв.м от УПИ I, пл.№206 в квартал 22 по плана на с. Богдан, община Добричка с обща площ 3050 кв.м и определя пазарна цена на стойност 1705,00 лв. /хиляда седемстотин и пет лева/ без ДДС, надхвърляща по размера си данъчната оценка в размер на 383,00 лв./триста осемдесет и три лева/.

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.Богдан, общ.Добричка.

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

Приложение към докладната записка:

- Копие от заявления с Рег.№ 195/06.10.2023г. от Добромир Стефанов Добрев
- Копие от нотариален акт
- Копие от становище на кмета на с.Богдан с Рег.№ВхК-6661/29.11.2023г.
- Копие от акт за общинска собственост
- Копие на скица на имота
- Копие от пазарна оценка на имота

**ВНОСИТЕЛ:**

**СОНЯ ГЕОРГИЕВА**

Кмет на община Добричка



Вх.№

**ОБЩИНА ДОБРИЧКА**  
 гр. Добрич, ул. „Независимост“ №20  
 Център за услуги и информация  
 Регистр. № 06-10-795  
 Дата: 06.10.2018г.

До КМЕТА  
 на община ДОБРИЧКА  
 град Добрич

Дата:

**ЗАЯВЛЕНИЕ  
 ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА СЪСОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМ ИМОТ**

От: Добромир Стефанов Давел ЕГН(БУЛСТАТ) 8205147980

трите имена или наименования на ЮЛ, от чието име се подава заявлението

Представявано от: .....

Трите имена на пълномощник(представител) на физическото(юридическото) лице

Адрес: гр. Добрич м-к. Балик Блд. 6х. Б. ет. 1. ап 5

посочва се адрес за кореспонденция

Телефон, факс или адрес на електронна поща: 0892742601

На основание чл.36 от ЗОС, моля за съгласието Ви да закупя част от поземлен имот, находящ се в село / землището на село Боздан, община Добричка, с площ от 160 кв.м., представляващо УПИ / ПИ I - 206, в квартал 22 по плана на селото по КК на землището.

**Прилагам следните документи:**

1. Копие от документ за собственост на притежаваната от мен част;
2. Оригинална скица на имота
3. ....
4. ....
5. ....

**Заявявам желанието си издаденият индивидуален административен акт да бъде получен:**

- Чрез лицензиран пощенски оператор на адрес: ....., като декларирам, че пощенските разходи са за моя сметка, платими при получаването му за вътрешни пощенски пратки, и съм съгласен документите да бъдат пренасяни за служебни цели. Индивидуалният Административен акт да бъде изпратен:
- като вътрешна препоръчана пощенска пратка
- като вътрешна куриерска пратка
- като международна препоръчана пощенска пратка
- Лично от звеното за административно обслужване при компетентния орган
- По електронен път на електронна поща

Дата: 06.10.2018г.  
 ден, месец, година

Подпис: [Signature]

Декларирам, че съм съгласен/а община Добричка да обработва, съхранява и архивира личните ми данни, които предоставям във връзка с подаденото от мен искане/заявление, съгласно изискванията на Закона за защита на личните данни и Регламент (ЕС) 2016/679 на Европейския парламент и на Съвета от 27.04.2016г., относно защитата на физическите лица във връзка с обработването на лични данни и относно свободното движение на такива данни и за отмяна на Директива 95/46/ЕО (Общ регламент относно защитата на данните).

Дата: 06.10.2018г.

Декларатор: [Signature]  
 /подпис/

Получих лично: ..... Подпис: ..... Дата: .....

Нотариална такса по 3. нот  
Удостоверяван материален  
интерес ..... 9 951,20 лв.  
Пропорц. такса: ..... 159,87..... лв.  
Обикн. такса: ..... 5,00 лв.  
Доп. такса: ..... лв.  
Всичко: ..... 164,87.. лв.  
Сметка №..... от 22.10.2018 г.  
Кв. №..... от.. 22.10.2018 г.

Вписване по ЗС/ПВ  
Служба по вписванията  
Вх. рег. № 8782 от ..... г.  
Акт № 54 том XXV дело № 4108 г.  
ИП ..... г.  
Такса за вписване по ЗДТ: ..... лв.  
Кв. № ..... от ..... г.  
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

## НОТАРИАЛЕН АКТ ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ ...195... ТОМ ...6... РЕГ. № ... 6540 ... Н. ДЕЛО ...739.. ОТ 2018 ГОД.

---- На 22.10.2018 г. /двадесет и втори октомври две хиляди и осемнадесета година/ пред мен Радослав Георгиев – нотариус в район на действие Районен съд – гр. Добрич, вписан под № 330, в регистъра на Нотариалната камара, в канцеларията ми в гр. Добрич, се явиха: 1. Румян Димов Радев, ЕГН 6203038029, от гр. Добрич, ул. "Ангел Кънчев" 1, ет. 3, ап. 5, с л. к. № 642742016, издадена на 02.09.2011 г. от МВР Добрич, в качеството си на продавач и 2. Добромир Стефанов Добрев, ЕГН 8205147980, от гр. Добрич, ж. к. "Балик" № 28, вх. Б, ет. 2, ап. 5, с л. к. № 641721303, издадена на 26.01.2011 г. от МВР Добрич, в качеството си на купувач, и след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че сключват следния договор.

---- 1. Румян Димов Радев продава на Добромир Стефанов Добрев следния недвижим имот, находящ се в с. Богдан, общ. Добричка, и представляващ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с пл. № 206 /двеста и шест/, с площ от 2 890,00 кв. м. /две хиляди осемстотин и деветдесет квадратни метра/, за който е отреден п. I /първи/, целият с площ от 3 050,00 кв. м. /три хиляди и петдесет квадратни метра/ от кв. 22 /двадесет и втори/, по плана на селото, ведно с построените в него: ЖИЛИЩЕ със застроена площ от 60,00 кв. м. /шестдесет квадратни метра/, ведно с изба с полезна площ от 36,00 кв. м. /тридесет и шест квадратни метра/, СТОПАНСКА СГРАДА със застроена площ от 127,88 кв. м. /сто двадесет и седем цяло и осемдесет и осем стотни квадратни метра/, СТОПАНСКА ПОСТРОЙКА със застроена площ от 69,81 кв. м. /шестдесет и девет цяло и осемдесет и една стотни квадратни метра/, СТОПАНСКА СГРАДА със застроена площ от 46,00 кв. м. /четиридесет и шест квадратни метра/, СТОПАНСКА СГРАДА със застроена площ от 82,00 кв. м. /осемдесет и два квадратни метра/, при граници на поземления имот: улица, улица, УПИ II – 205 и УПИ XXXVIII – 202, всички от кв. 22 /двадесет и втори/ по плана на селото, за сумата от 9 500,00 лева /девет хиляди и петстотин лева/, която сума продавачът заяви, че е получил от купувача изцяло и в брой.

---- Данъчната оценка на имота е 9 951,20 лева. ----

---- 2. Купувачът заяви, че са съгласни и купуват недвижимия имот, подробно описан в пункт първи от този договор 9 500,00 лева /девет хиляди и петстотин лева/, която сума купувачът заяви, че са платили изцяло и в брой на продавача. ----

---- 3. Страните декларират, че посочената по – горе продажна цена от 9 500,00 лева /девет хиляди и петстотин лева/ е действително уговореното плащане по сделката. ----

---- 4. Преди подписването на нотариалния акт, в изпълнение изискванията на чл. 25, ал. 1 от ЗННД, нотариусът разясни на участващите в нотариалното производство лица

ясно и недвусмислено фактическото положение и правните последици от този договор, както и правните последици при нарушаване разпоредбите на Данъчно осигурителния процесуален кодекс, вкл. и чл. 264, ал. 1 от същия кодекс. Страните по договора декларират пред нотариуса, че не са налице хипотезите по чл. 216, ал. 1 от ДОПК, водещи до недействителност на сделката, както и че сключват сделката по добра воля, разбират смисъла и значението на акта, който извършват и желаят настъпването на правните последици. -----

----- 5. ПРОДАВАЧЪТ заяви, че към настоящия момент е единствен собственик и ползвател на имота и че лично упражнява фактическата власт върху него, че същия не е обременен с ипотеки, възбрани и/или други тежести, че не е предмет на съдебни спорове, че не е внесен като апортна вноска в капитала на търговско дружество, че не съществуват никакви други обстоятелства, поради които купувачът може да бъде лишен от владението и/или от правото на собственост върху имота и се задължава незабавно да предостави на купувача владението върху имота, предмет на сделката; да му заплати действително претърпените вреди и пропуснатите ползи от момента на лишаването му от владение и/или от правото на собственост върху имота по причина, която е знаел или е следвало да знае, а при просрочие и законната лихва върху сумата до окончателното ѝ изплащане. -----

----- 6. Страните по настоящото нотариално производство декларират, че се съгласяват и приемат да бъдат обработени и съхранени личните им данни на хартиен и/или електронен носител, както и при необходимост да бъде извършена справка на личните данни в регистрите на НБД и НРБЛД. -----

----- 7. След като се уверих, че продавачите са собственици на имота, предмет на продажбата и че са изпълнени особените изисквания на закона, съставих този нотариален акт. Актът се прочете на страната и след одобрението му се подписа от тях и от мен – нотариуса. -----

----- При съставянето на договора се представиха следните документи: НА № 36, том II, дело № 1932, вх. рег. № 4309 от 06.06.2018 г. на СВ Добрич. Удостоверение за данъчна оценка № 5804003465/09.10.2018 г. на Община Добричка; Скица № УТ – 1861 от 15.10.2018 г. на община Добричка; Декларации по чл. 264, ал. 1 от ДОПК и чл. 25, ал. 8 от ЗННД; Вносни бележки за платени държавна и нотариална такса. -----

ПРОДАВАЧ:

КУПУВАЧ:

НОТАРИУС

*Г-н. Димов*  
*29.11.23*

ОБЩИНА ДОБРИЧКА  
гр. Добрич, ул. "Независимост" №20  
Регистр. № *ВХК-6561*  
Дата: *29.11.2023г.*

## СТАНОВИЩЕ

От Кмет на с.Богдан Галина Димова.

Във връзка с постъпило заявление от Добромир Стефанов Добрев за прекратяване на съсобственост в УПИ I, пл №206 в кв. 22 с обща площ 3050 кв. м. по плана на с.Богдан общ.Добричка, кметство с.Богдан не може да даде становище по горепосоченото, до приключване на съдебните дела върху описания имот.

29.11.2023г.  
с.Богдан

Кмет:  
Г. Димова





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО  
ОБЩИНА ДОБРИЧКА ОБЛАСТ ДОБРИЧ

УТВЪРЖДАВАМ:

КМЕТ НА ОБЩИНА  
София Георгиева



Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията - гр. ДОБРИЧ

Вх. Рег. № 2290 30-03-2021 г.

Акт № 112 том VI дело № /2 г.

Партида книга: том \_\_\_\_\_ стр. \_\_\_\_\_

Имотна партида \_\_\_\_\_

Създава се вписванията:

А К Т № 7847  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ



Регистър  
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	24.03.2021 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.56, ал.1 и чл.2, ал.1, т.2 от ЗОС и чл.1, т.4 от ПЗР към ЗМСМА.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Идеална част с площ 160 кв.м. /сто и шестдесет кв.м/ от УПИ I /едно/, пл. №206 /двеста и шест/, целият с площ 3050 кв.м. /три хиляди и петдесет кв.м/ в квартал 22 /двадесет и две/
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Добрич, община Добричка, с.Богдан Квартал 22, УПИ I, пл.№206, по плана одобрен със Заповед № 355/14.12.1992г.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север – улица, изток – УПИ П-205, кв.22, юг – УПИ XXXVIII- 202, кв.22, запад – улица
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА :	383.00лв. /Триста осемдесет и три лева/
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Добромир Стефанов Добрев
8. НОМЕР 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 Данаилова Колева – ст. специалист „ОСИ“
11. ЗАБЕЛЕЖКИ :	Подпис:

Съгласувал юрист:

/адв. Д. Димов/

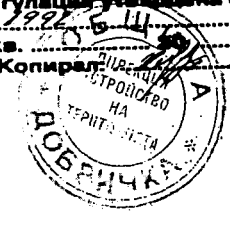
**СЛУЖЕБНА**  
за Общ. собственост

ОБЩИНА ДОБРИЧКА гр. Добрич  
Устройство на територията

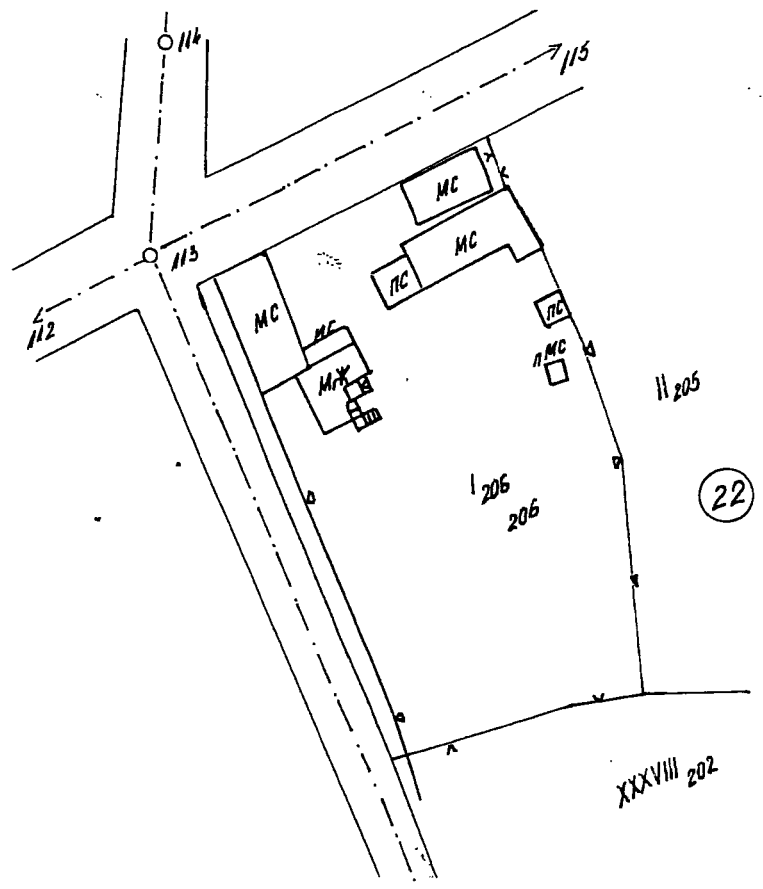
СКИЦА № .....  
На УПИ № 1206 в кв. № 22 по плана на с. *Белград*

МЯРКА 1 : 1000

Имотът е записан на .....  
нот. акт № .....  
Улична и дворична регулация утвърдена със  
заповед № 355/14.12.1992 г. Ш. 11  
Такса от ..... лв. кв. ..... г.  
Изчислил: *219* Копирал: *[Signature]*



**ОБЩИНА ДОБРИЧКА**  
гр. Добрич, ул. „Независимост“ №20  
Център за услуги и информация  
Регистр. № *31-873*  
Дата: *23.05.2021 г.*



УПИ №	площ м.кв.	участ. пл. №	площ м.кв.
1206	3050	206	2890
	ОБЩИНСКИ		160



# 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 I, пл. № 206, кв. 22 с площ 160 кв.м

**Цел на оценката:**

Прекратяване на съсобственост

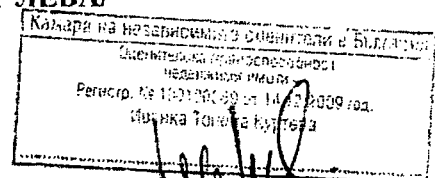
**Обект:**

Идеална част от УПИ I, пл. № 206, кв. 22 с площ 160 кв. м по плана на с. Богдан, община Добричка, област Добрич

## II. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПОЛУЧЕНАТА СТОЙНОСТ:

**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ УПИ : 1 705 лв.**

**СЛОВОМ : / ХИЛЯДА СЕДЕМСТОТИН И ПЕТ ЛЕВА/**



30.10.2023 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 ЛУПИ/ I, пл. № 206, кв. 22 с площ 160 кв.м, по плана, одобрен със Заповед № 355/14.12.1992 г. на с. Богдан, община Добричка, област Добрич.

ДАТА НА ПРОВЕЖДАНЕ НА ОГЛЕДА: 27.10.2023 год.

ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА: 30.10.2023 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 30.10.2023 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 ликвидиране 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 № 7847 от 24.03.2021 г., Вх. рег. 2290/30.03.2021г. Акт № 112 том VI от СВ;
- Скица № УТ - 873 от 23.03.2021 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 ИЗПЪЛНИТЕЛЯ 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.
- Заключениета на експерта за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата.

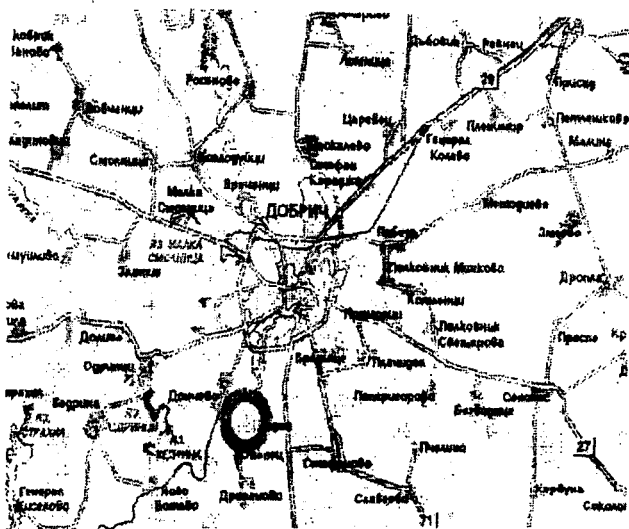
### 2. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

#### 2.1 ОБЩИ ДАННИ

Предмет на оценката е идеална част от урегулиран поземлен имот /УПИ/ I, пл. № 206, кв. 22 с площ 160 кв.м, по плана, одобрен със Заповед № 355/14.12.1992 г. на с. Богдан, община Добричка.

Оценяваният имот с площ 160 кв.м е идеална част от урегулиран поземлен имот /УПИ/ I, пл. № 206, в кв. 22 е общинска собственост и се намира в началото на селото, на около 200 м от кметството, 13 км от гр. Добрич. Парцелът е с неправилна форма, излизайки на асфалтов път, при граници Север - улица, изток - УПИ II-205, кв. 22, юг - УПИ XXXVIII-202, кв. 22, запад - улица. Имотът е обработен, застроен. Захранен с вода и ток. В съсобственост с Добромир Стефанов Добрев.

#### 2.2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА



#### 2.3 ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОКОЛНАТА СРЕДА. ЕКОЛОГИЧЕН И СОЦИАЛЕН РИСК

Обектът се намира в с. Богдан. В близост няма стопански или производствени дейности с риск

характер, които да предизвикват замърсяване на околната среда или опасни производства, които да са свързани със специален надзор по опазване на същата.

Районът на оценяваният 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 160 кв.м е общинска собственост и е в съсобственост.

➤ Акт за частна общинска собственост № 7847 от 24.03.2021 г., Вх. рег. 2290/30.03.2021г. Акт № 112 том VI от СВ;

➤ Скица № УТ - 873 от 23.03.2021 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 160 кв.м е идеална част от урегулиран поземлен имот ЛУПИ/ I, пл. № 206, кв. 22, е общинска собственост и се намира в началото на селото, на около 200 м от кметството, на 13 км от гр. Добрич. Мястото е обработено, застроено, захранено с ток и вода и е в съсобственост. До имотът пътя е асфалт. Целият имот е с площ от 3 050 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**-коефициент за функционалност

**Кс**-коефициент за специфики

**Км**-коефициент за местоположение и инфраструктура

Продажна цена на сравняемия имот  $\pm$  Стойността на различията = Стойност на Оценявания обект

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

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ		ПЛОЩ	СТОЙНОСТ	ЦЕНА
		кв.м	€	€/кв.м
<b>ИМОТ 1</b>	Парцел в с. Драганово	330	1350	4,09
<b>ОСОБЕНОСТИ</b>	В регулация, без ток и вода. Стара порутена къща, която фигурира в Н.А.	Корекция за местоположение	Км	1%
		Корекция за степен на изгражд.	Ки	1%
<b>ИЗТОЧНИК НА</b>	Офертна цена - Агенция за недвижими имоти: imoti.bg	инженерна инфраструктура		1%
		<b>Коригирана цена</b>		<b>4,21</b>
<b>ИМОТ 2</b>	Парцел в с. Одринци	524	3 107	5,93
<b>ОСОБЕНОСТИ</b>	В регулация, с ток и вода. Налични две метални бараки.	Корекция за местоположение	Км	-1%
		Корекция за степен на изгражд.	Ки	1%
<b>ИЗТОЧНИК НА</b>	Офертна цена - Агенция за недвижими имоти: imoti.bg	инженерна инфраструктура		0%
		<b>Коригирана цена</b>		<b>5,93</b>
<b>ИМОТ 3</b>	Парцел в с. Стефаново	380	1550	4,08
<b>ОСОБЕНОСТИ</b>	В регулация, ток и вода в близост, на асфалтов път.	Корекция за местоположение	Км	-2%
		Корекция за степен на изгражд.	Ки	1%
<b>ИЗТОЧНИК НА</b>	Офертна цена - Агенция за недвижими имоти: imoti.bg	инженерна инфраструктура		1%
		<b>Коригирана цена</b>		<b>4,08</b>
<b>Средна цена €/кв.м</b>				<b>4,74</b>
Корекционен пазарен коефициент - офертни цени				<b>15,00</b>
<b>Прието земя</b>		<b>160</b>	<b>872</b>	<b>5,45</b>
		в лева	<b>1 705 лв</b>	<b>10,66</b>

Определена по метода на пазарните аналози стойност на идеална част от УПИ I, пл. № 206, кв. 22 с площ 160 кв.м възлиза на:

**10,66 лв./кв.м. = 5,45 €/кв.м.**

На база анализа и сравняване на цените с аналогови обекти

### ОПРЕДЕЛЯМ:

Пазарна стойност на оценяваната идеална част от урегулиран поземлен имот УПИ I, пл. № 206 в кв. 22 с площ 160 кв.м по метода на пазарните аналози е в размер на **1 705 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:

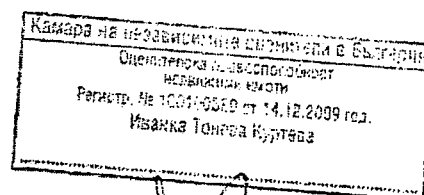
- качествата и действителните характеристики на имуществото (местоположение и транспортна достъпност,
- размер и оформление,
- изградена инфраструктура,
- ниво на реализираните и сравними брутни приходи от наем;
- общите стойностни отношения на пазара на недвижимите имоти, в частност общата икономическа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

методи	стойности	тежести	ПС	ПС
	м2	%	лв.	€
аналогов метод	160	100%	1705	872
пазарна стойност		100%	1705	872

**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.



30.10.2023г.  
ДОБРИЧ

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА :

*Иванка Тонева*  
/ИВАНКА ТОНЕВА/