

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
№ 15-516934-11.06.2019 г.

Поземлен имот с идентификатор 72624.616.189

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 със заповед: 18-4169-18.04.2019 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ДОБРИЧ

Адрес на поземления имот: гр. Добрич, п.к. 9300, жк РУСИЯ 3, ул. БАБА ПАРАШКЕВА № 12

Площ: 440 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

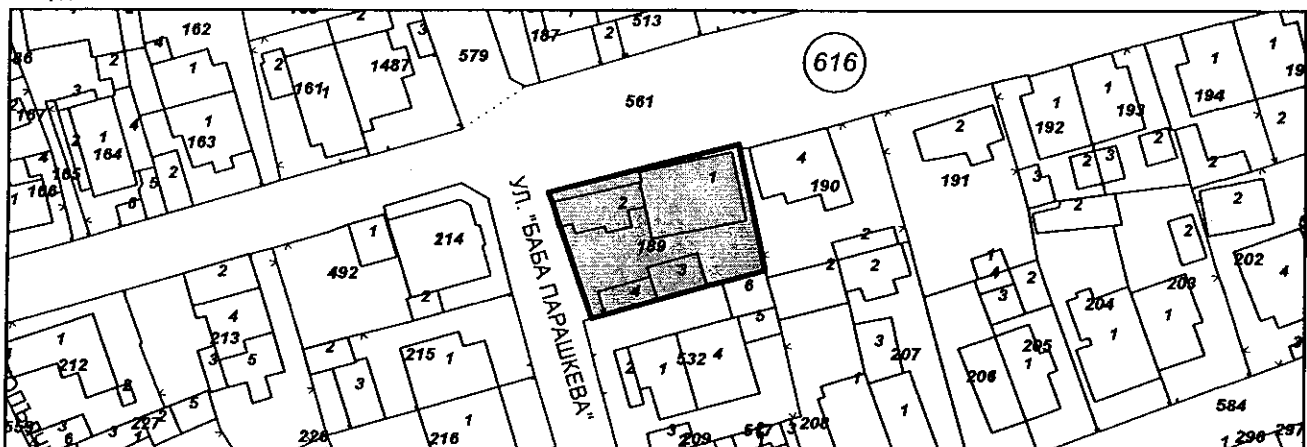
Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m)

Стар идентификатор: няма

Номер по предходен план: 189, квартал: 620, парцел: I

Съседи: 72624.616.532, 72624.616.561, 72624.616.190

Координатна система БГС2005



М 1:1000

Собственици:

1. 000852932, ОБЩИНА град ДОБРИЧ

площ 440 кв.м. от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 84 том XI рег. 4379 от 29.05.2019г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА гр. ДОБРИЧ

Носители на други вещни права:

1. АТАНАС ДИМИТРОВ АТАНАСОВ

Право на строеж

Ид. част 307,5 кв.м.

Нотариален акт № 55 том XIII рег. 6187 дело 2366 от 29.06.2017г., издаден от СЛУЖБА ПО

ВПИСВАНИЯТА гр. ДОБРИЧ

2. КАЛИНКА МИТКОВА АСЕНОВА

Право на строеж

Ид. част 102,5 кв.м.

Нотариален акт № 71 том XVII рег. 7344 от 10.10.2002г., издаден от РАЙОНЕН СЪД - ГР. ДОБРИЧ

Скица № 15-516934-11.06.2019 г. издадена въз основа на
документ с идентификатор № 01-240304-03.06.2019 г.



Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда **72624.616.189.1**: застроена площ **118 кв.м.**, брой етажи **1**, предназначение: **Друг вид сграда за обитаване**
2. Сграда **72624.616.189.2**: застроена площ **54 кв.м.**, брой етажи **1**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**
3. Сграда **72624.616.189.3**: застроена площ **32 кв.м.**, брой етажи **1**, предназначение: **Друг вид сграда за обитаване**
4. Сграда **72624.616.189.4**: застроена площ **24 кв.м.**, брой етажи **1**, предназначение: **Хангар, депо, гараж**

Скица № 15-516934-11.06.2019 г. издадена въз основа на документ с входящ № 01-240304-03.06.2019 г.



инж. Милена Терзиева

СКИЦА

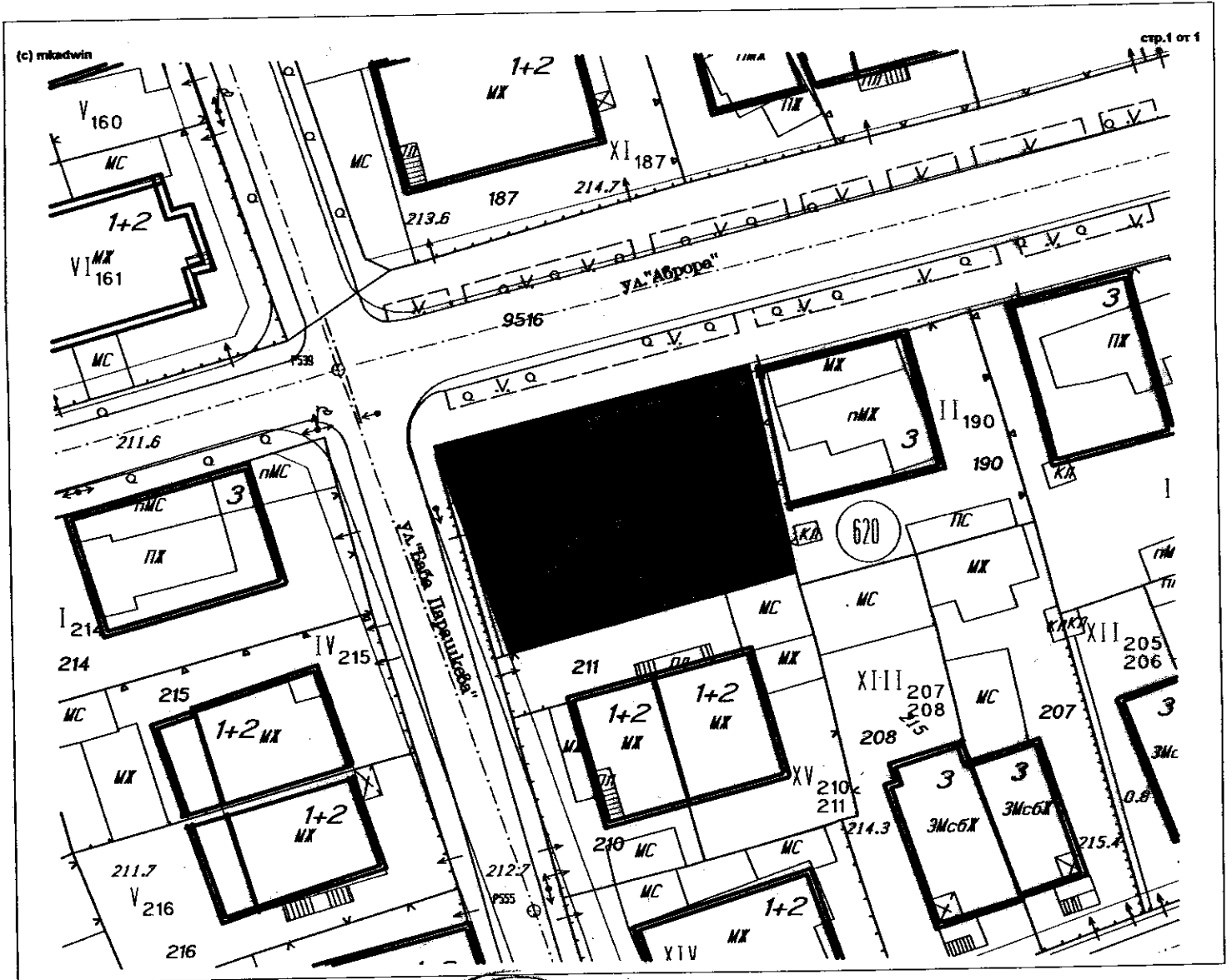
№С – 623/13.05.2019 г.
М 1:500

На УПИ I-189 в квартал №620 по Кадастрален и ПРЗ на ЖК "Русия 3-4" на град Добрич, ЕКНМ 72624, Община град Добрич, одобрен със заповед № 285/27.04.1999г. на Кмета на Община град Добрич.

Имотът е записан на: **Община град Добрич и...**
Документ за собственост:

УПИ I-189 в квартал №620 има площ **440 кв. м.**

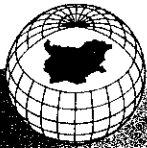
Скицата се издава служебно, по Заявление №С - 623/13.05.2019 г. - извадка от действащ подробен устройствен план.



Изработил: *[Signature]* / Н. Рабова / КМЕТ

Съгласувал: *[Signature]* / инж. Хр. Давров





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ДОБРИЧ

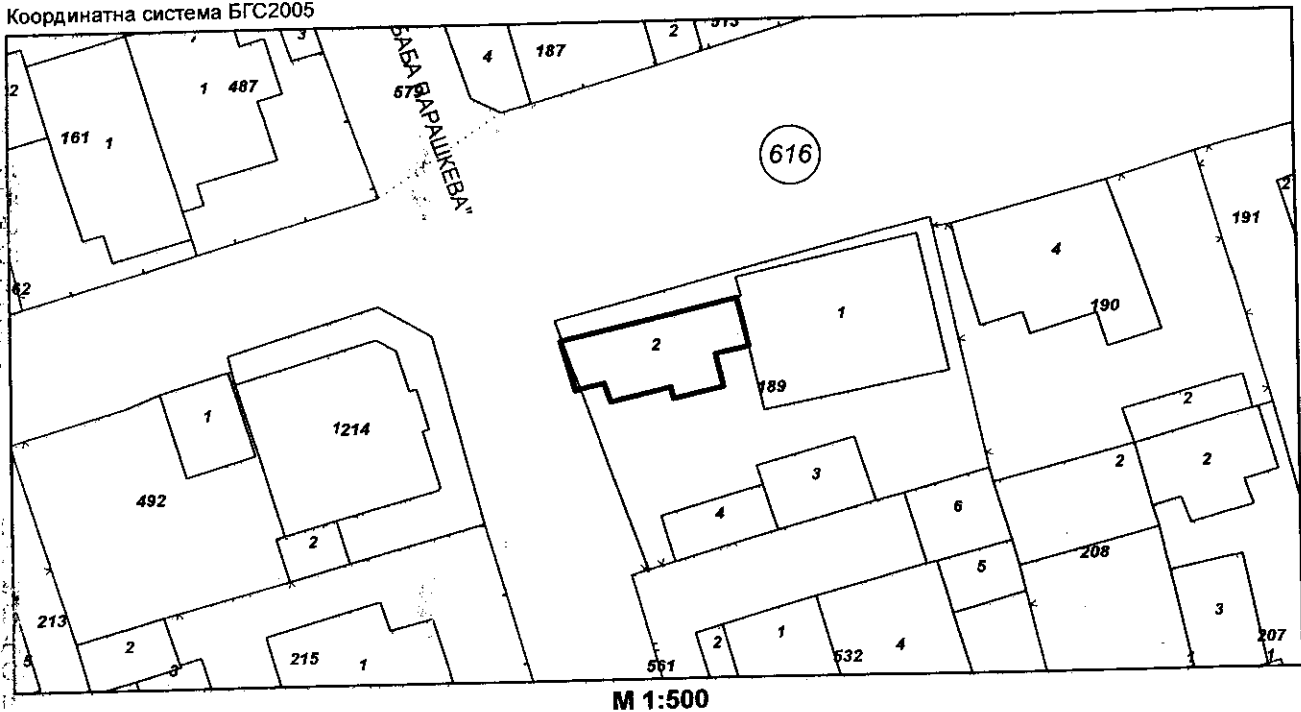
9300, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 12, Бул. "ДОБРУДЖА" №28, ет.3, 058/602473; 601278,
dobrich@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА СГРАДА
№ 15-416429-13.05.2019 г.

с идентификатор 72624.616.189.2

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 със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР
Адрес на сградата: гр. Добрич, п.к. 9300, ул. БАБА ПАРАШКЕВА № 12
Сградата е разположена в поземлени имоти с идентификатори 72624.616.189, 72624.616.561 и
принадлежи към поземлен имот с идентификатор 72624.616.189
Застроена площ: 54 кв.м
Брой етажи: 1
Предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна

Координатна система БГС2005



Стар идентификатор: няма
Номер по предходен план: няма

Собственици:

1. АТАНАС ДИМИТРОВ АТАНАСОВ

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 55 том XIII рег. 6187 дело 2366 от 29.06.2017г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА гр. ДОБРИЧ

Носители на други вещни права:
няма данни

Скица № 15-416429-13.05.2019 г. издадена въз основа на
документ с идентификатор № 01-205817-13.05.2019 г.



Н. Р. Б.
ГРАДСКИ НАРОДЕН СЪВЕТ ЧАДТ.
ОТДЕЛЕНИЕ ЗА ПЛАНИРАНЕ И ПОСТРОИТЕЛСТВО

№ 1666
16 III 1959 год
ГР. ТОЛБУХИН

УДОСТОВЕРЕНИЕ

За признаване право на строеж върху държавно място и право на собственост върху построените сгради и подобрене в мястото.

Народния съвет—гр. Толбухин, на основание чл. 4 от Закона за уреждане правата на лицата, които са заели или получили държавни дворни места, удостоверява, че Георги Маринов Василев

жител на гр. Толбухин, е признат за собственик на следните постройки и подобрения, направени в държавно дворно място, парцел I, кв. 310 пл. № 6687, по плана на гр. Толбухин, с общо застроена площ 35 кв. м.

1. Жилищна сграда на един етаж със застроена площ 35 кв. м. На същото лице е признато и правото на строеж и ползуването върху това държавно дворно място, съгласно параграфи 38—41 от Правилника за държавните имоти.

За отстъпеното право на строеж върху настоящето държавно дворно място, възлизащо на 410 (Четиристотин и десет) кв. м. общо застроено и незастроено, Георги Маринов Василев заплати сумата от 820 (Осемстотин и двадесет лева) лв., срещу нареждане за превод в Б. И. Б. № 1397 от 16. III 1959 год.

Настоящото удостоверение заменя ~~натрѣ~~^ания акт и установява всички права на носителя му, съгласно чл 18 от Закона за собствеността.

ПРЕДСЕДАТЕЛ ГНС: [Signature]

СЕКРЕТАР: [Signature]

Обр. в „Известие“, бр. 61/1957 год.



ИДНО С ОРИГИНАЛА
ГР. ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ
[Signature]
ИПОДПИС ИМЕ ФАМИЛИЯ
18.10.2017г.

ПРОТОКОЛ

№ 13

От заседанието на ИК на ГНС състояло се 18.12 1974 г.

Т О Ч К А - докладни записки:

По докладната записка на н-ка на отд. "Финанси" при ГНС-Толбухин, относно отказване изкупуването на частни жилищни сгради построени върху държавни държавни места, поради обстоятелствата, че не представляват интерес за държавният жилищен фонд и на основание § 7 от Правилника за прилагане на Указа за насърчаване и подпомагане на кооперативните, групови и индивидуални жилищни строителство, изпълкома

Р Е Ш И :

РАЗРЕШАВА на ГЕОРГИ МАРИНОВ ВАСИЛЕВ от гр. Толбухин, да прехвърли част от жилищната си сграда - пристройката и престъпни правата си върху 1/4 ид.ч. от държавните си места включващо се в парц. I, кв. 312 по плана на гр. Толбухин, находящ се по ул. "Баба Парашкева" 12, на сина си Мария Георгиев Маринев.

Последният се задължава да внесе във фонд "Жилищно строителство" сумата от 285,60 лв., представляваща разликата до действителната стойност на кв.м. по новите тарифи т.е. 102 кв.м. x 2,80 лв.

.....

ПРЕДСЕДАТЕЛ: /п/ М. Николов

СЕКРЕТАР : /п/ П. Колев

Верно при ГНС.

Техн. секретар:

[Signature]
/Д. Стоянова/

ЗАБЕЛЕЖКА: разлика в стойността на дв. място не следва да се внесе, на основание § 6 и 7 от Закона за собствеността.

Инспектор:

[Signature]
/М. Димитрова/

гр. Толбухин,
15. I. 1975 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ

От КАЛИНКА МИТКОВА АСЕНОВА с ЕГН 5..., притежаващ/а л.к. №...
Добрич/..., с постоянен адрес гр.Добрич, ул. ... чрез
пълномощника си АЛИ МЕХМЕДОВ РАСИМОВ с ЕГН (... притежаващ/а л.к. №...
ЗР Добрич/... с постоянен адрес гр.Добрич, ул. ...
пълномощно с рег.№ 2170 от 04.07.2017г. на Нотариус Ирена Пенева с рег.№ 177 на гнк, РС град
Добрич, с подписа си

ДЕКЛАРИРАМ:

Че чрез пълномощника си АЛИ МЕХМЕДОВ РАСИМОВ давам съгласие със съседът ми АТАНАС ДИМИТРОВ АТАНАСОВ с ЕГН ... притежаващ л.к. № 6... изд. на ... т МВР гр. Добрич, с постоянен адрес гр.Добрич, ул. ...
собственик на имот, находящ се в гр.Добрич, ул."Баба Парашкева"№ 12 (дванадесет), а именно:
А) Сграда с идентификатор № 72624.616.189.2 (седем две шест две четири точка шест едно шест точка едно осем девет точка две), представляваща ЖИЛИЩНА СГРАДА-еднофамилна със застроена площ от 35,00 кв.м. (тридесет и пет квадратни метра) - по документ за собственост, а по скица с площ от 54,00 кв.м. (петдесет и четири квадратни метра) и Б) Сграда с идентификатор № 72624.616.189.4 (седем две шест две четири точка шест едно шест точка едно осем девет точка четири) със застроена площ от 16,00 кв.м.(шестнадесет квадратни метра), по документ за собственост, а по скица с площ от 24,00 кв.м. (двадесет и четири квадратни метра), представляваща ГАРАЖ, ведно с отстъпеното право на строеж върху 307,50 кв.м. (триста и седем цяло и петдесет стотни квадратни метра) от общинско дворно място, съставляващо ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 72624.616.189 (седем две шест две четири точка шест едно шест точка едно осем девет), целият с площ от 440,00 кв.м. (четиристотин и четиридесет квадратни метра)- по документ за собственост, а по скица- 435,00 кв.м.(четиристотин тридесет и пет квадратни метра), с административен адрес гр.Добрич, ж.к."Русия"З, ул."Баба Парашкева" № 12 (дванадесет), трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10м/, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-15/ 12.05.2005г. на Изпълнителния Директор на АГКК, номер по предходен план : 189, кв.620, парцел: I, при съседи на ПИ: № 72624.616.532, № 72624.616.561, № 72624.616.190, да изгради пристройка със ЗП до 40,00 кв.м. на един етаж към Сграда с идентификатор № 72624.616.189.2, за негова сметка и с негови средства.

Настоящата декларация даваме в съответствие с изискванията на ЗУТ.
Известно ми е, че за неверни данни нося наказателна отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс.

Декларатор: *Али Мехмедов*

(чрез пълномощник)

На 29.11.2017 год. Драгостин Байчев, нотариус в Район, района на Добрички районен съд, рег. № 535 на Нотариална камара, удостоверявам подписите върху този документ положени от: АЛИ МЕХМЕДОВ РАСИМОВ с ЕГН ...
Добрич

вх.регистър № 10176

Събрана такса лева

Нотариус:



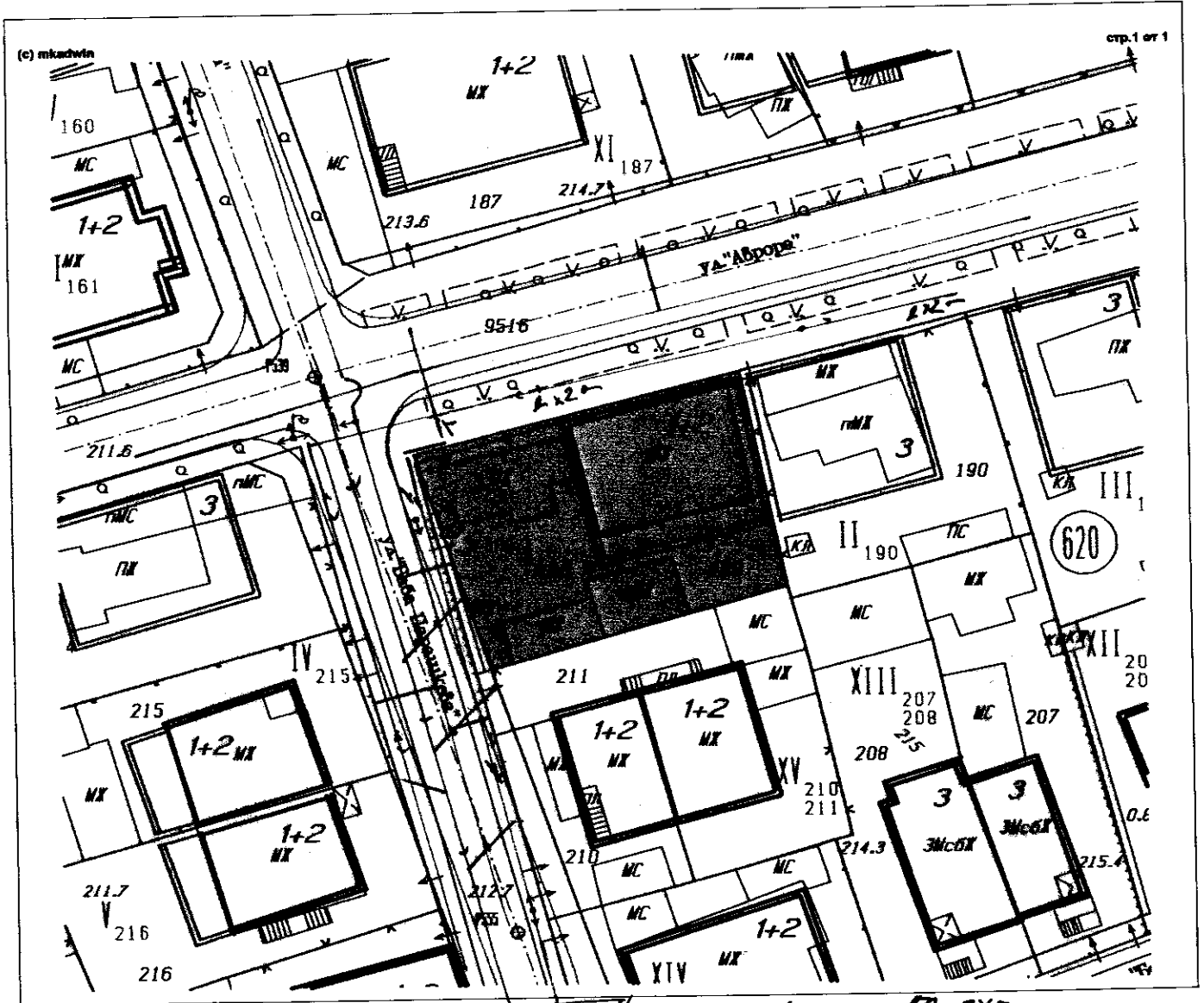
СКИЦА

№С - 1007/18.10.2017 г.
М 1:500

На УПИ I-189 в квартал №620 по Кадастрален и ПРЗ на ЖК "Русия 3-4" на град Добрич, ЕКНМ 72624, Община град Добрич, одобрен със Заповед №285/27.04.1999 г. на Кмета на Община град Добрич.

Имотът е записан на: Атанас Димитров Атанасов и...
Документ за собственост: Нотариален акт, вписан под №55, том XIII, дело №2366, вх.рег. №6187/29.06.2017 г.
(Отстъпено право на строеж)

Скицата се издава, по Заявление №С - 1007/18.10.2017 г., и ще послужи за издаване на виза за проектиране.
Таксата от 30 лева е платена с квитанция №128495/18.10.2017 г.



Изработил: *[Signature]* / инж. Радоев
Съгласувал: *[Signature]* / инж. Хр. Пазаров
ДЛЯ использования на 30 кв.м,
ремонт за реконструкция и проектиране на пристройка и
ННМ. мушчи на един етаж до 40кв
проекти, свт. чл. 144 и 169 ст.т,
Добор в котар форма

[Signature]
865/10.10.2017

ОБЩИНА град ДОБРИЧ
Гл. архитект: *[Signature]*
гр. Добрич: 27.10.17

07-137/09.08.2018

Възложител: Атанас Димитров Атанасов и...

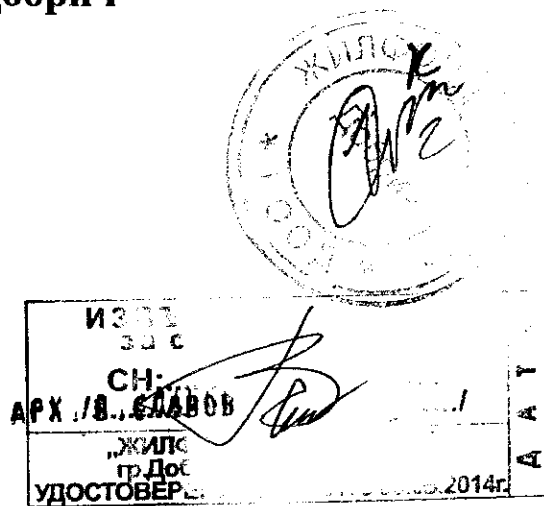
ТЕХНИЧЕСКИ ПРОЕКТ

на обект: Пристройка към жилище
УПИ I-189, кв.620 ж.к. Русия 3-4 гр. Добрич

част: арх.



фаза: ТП

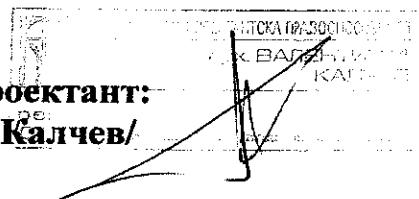


Възложител:

/А. Атанасов

Проектант:

/арх. Калчев/



Съгласувал:

Конструктор:

Ел.:

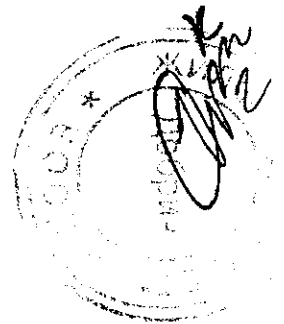
ВиК:

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

По искане на възложителя и скица с виза бе извършено проектиране на обект Пристройка към жилище. Пристройката ще задоволи нарасналите жилищни нужди на възложителя. Тя е функционално свързана със съществуващата жилищна сграда и цялото жилище ще има следното разпределение: антре, три спални, те са поместени във съществуващата сграда, складово помещение, баня с кът за пералня и сушилня, кухненски бокс и дневна. Покрива е четирискатен покритието е с керемиди Брамак с наклон от 22° Външната мазилка е оцветена полимерна а цокъла е от мозайка. Част от съществуващите постройки от УПИ собственост на възложителя са премахнати но не са заличени от кадастрална основа на имота. За обекта са представени проекти по части: архитектурна, конструктивна, Ел., ВиК и ПБЗ. Пристройката е пета категория.

ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ

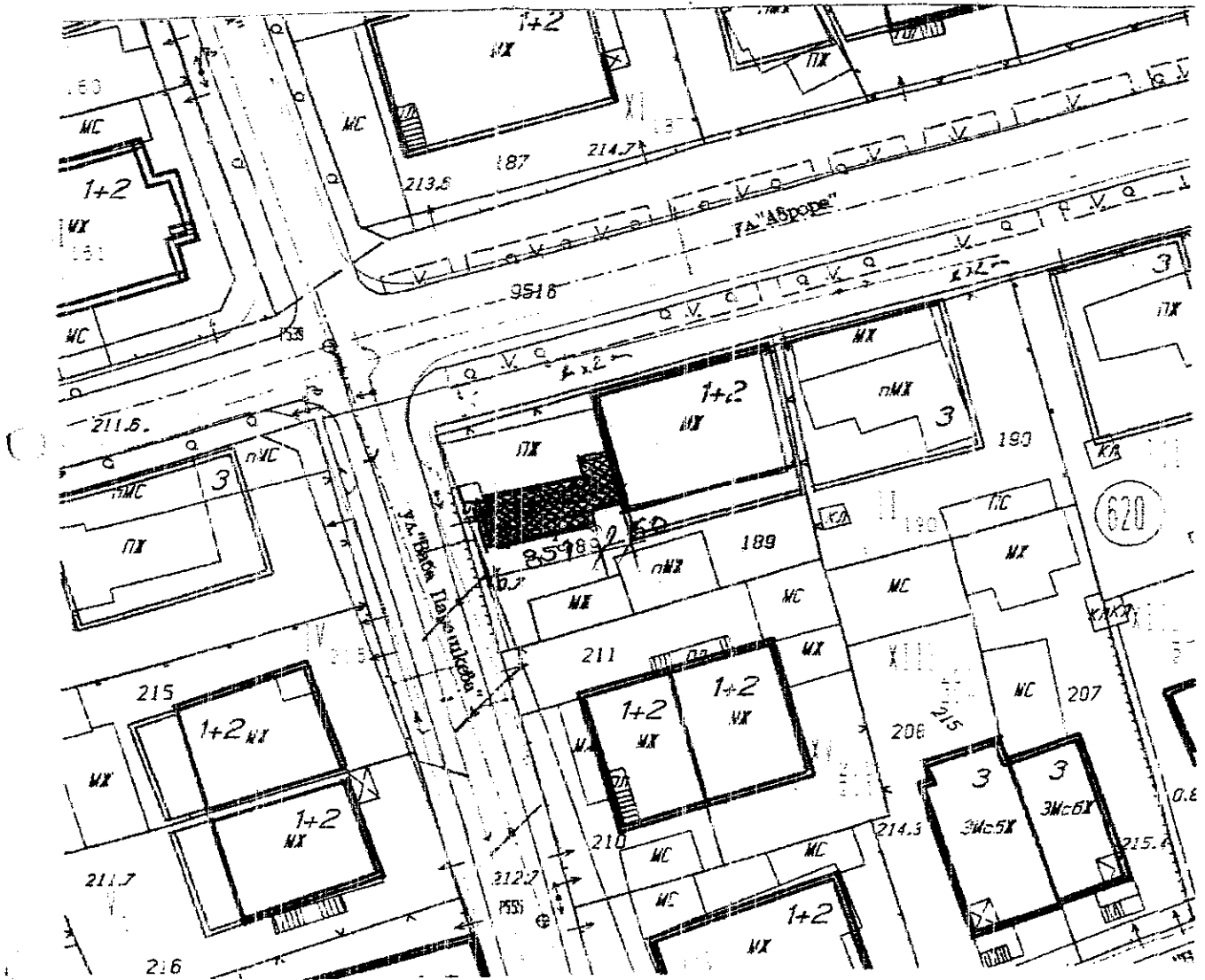
$Z_{\text{пристройка}}=39.92 \text{ м}^2$
 $Z_{\text{обща}}=93.92 \text{ м}^2$
 $P_{\text{упи}}=440.00 \text{ м}^2$
 $Z_{\text{упи}}=217.42 \text{ м}^2$
 $P_{\text{л.упи}}=49.41\%$
 $K_{\text{инт}}=0.494$



Съставил:

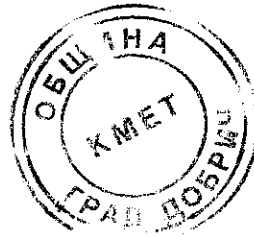
ПРОЕКТАНТ
ЕЛ. ВЛ.

СИТУАЦИЯ М1:500

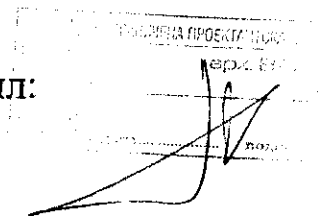


ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ

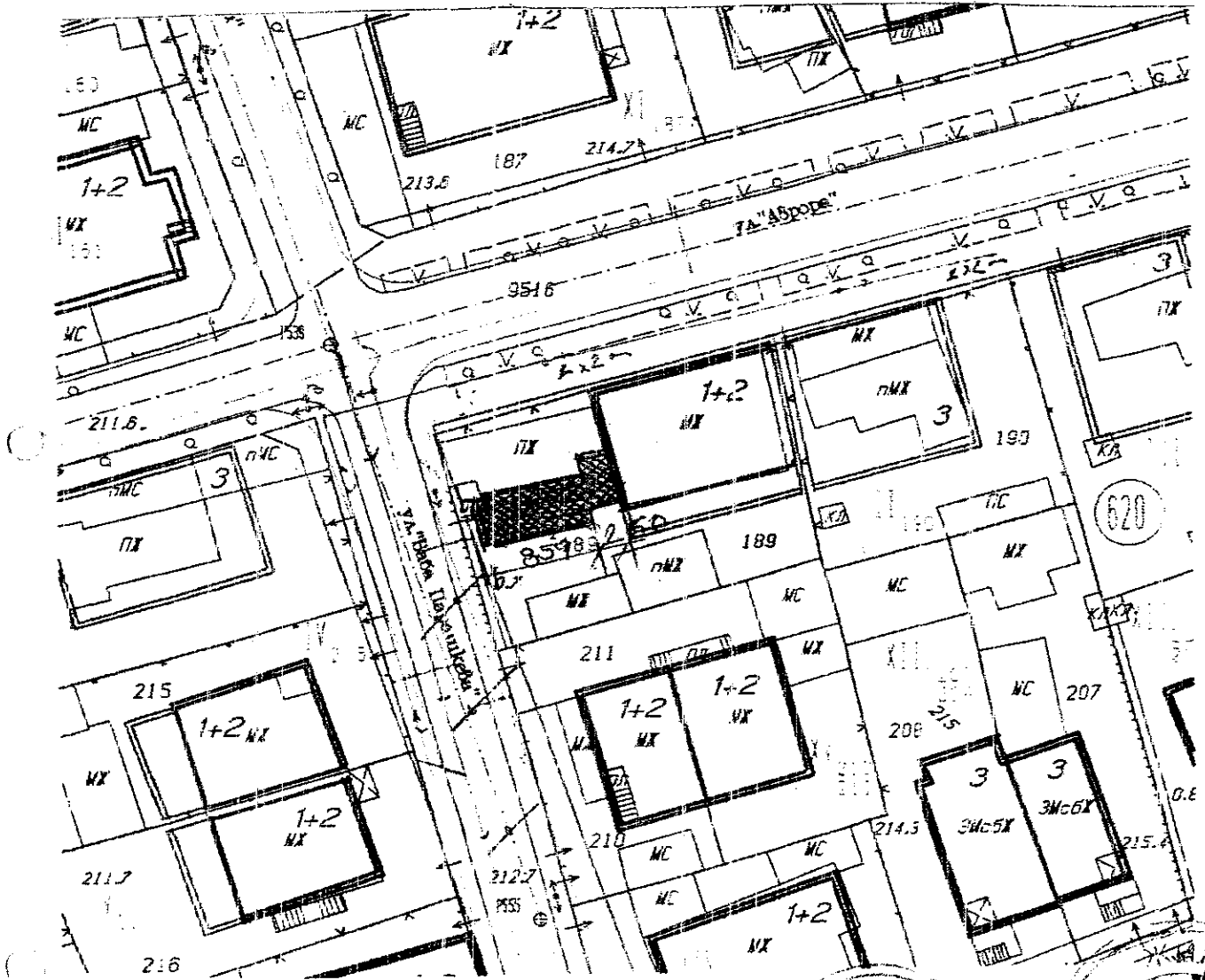
З_Ппристройка=39.92 м²
З_Побща=93.92 м²
П_{уши}=440.00 м²
З_Пуши=217.42 м²
Пл.уши=49.41%
Кинт=0.494



Съставил:

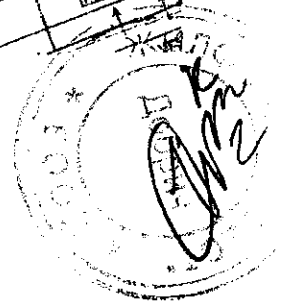


СИТУАЦИЯ М1:500



ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ

$Z_{\text{Првстройка}} = 39.92 \text{ м}^2$
 $Z_{\text{Обща}} = 93.92 \text{ м}^2$
 $P_{\text{уни}} = 440.00 \text{ м}^2$
 $Z_{\text{уни}} = 217.42 \text{ м}^2$
 $P_{\text{л. уни}} = 49.41 \%$
 $K_{\text{инт}} = 0.494$

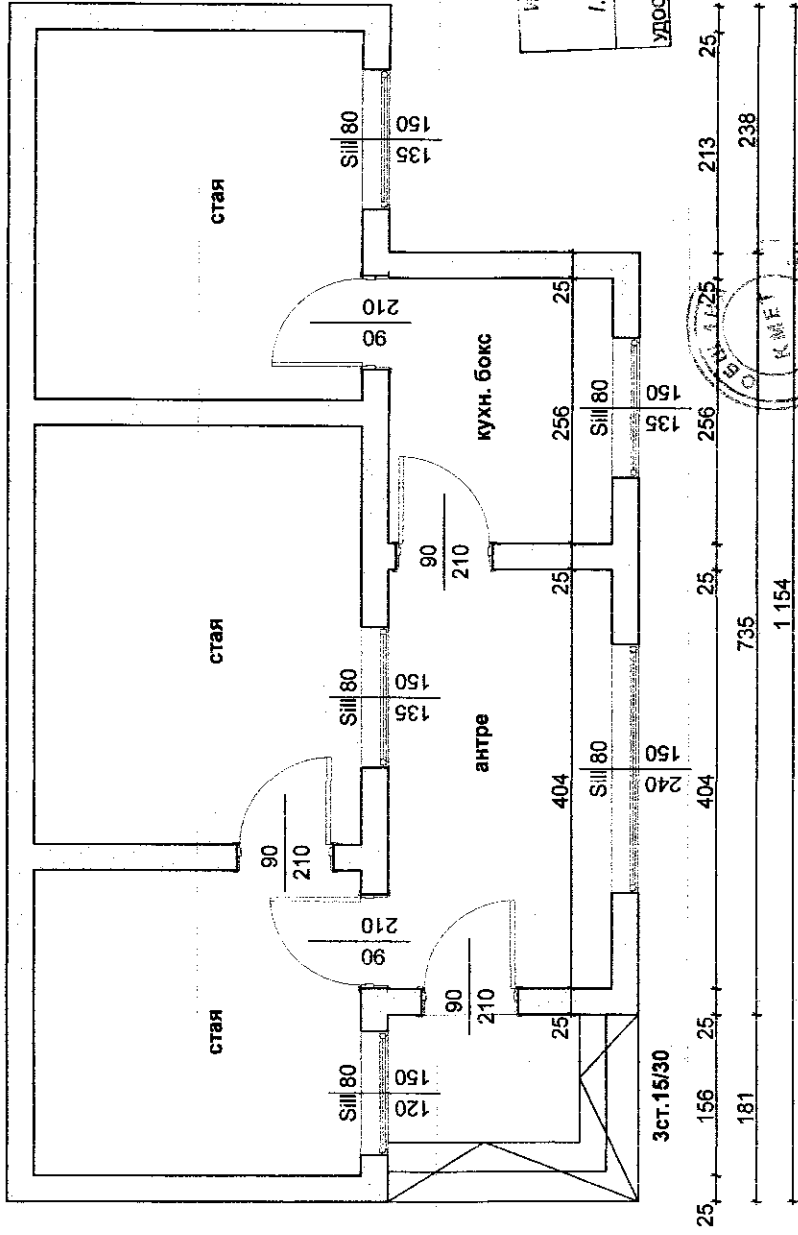


ОБЩИНА град ДОБРИЧ
ОДОБРЯВА
 Гл. архитект: арх. Б. Станчева
 гр. Добрич

СЪСТАВИЛ:

25 295 25 404 25 356 25

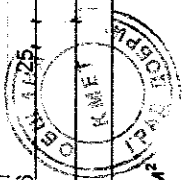
25 208 25 305 9 16



233 355 25 305 25 208

АРХ. В. СТАВИН

УДОСТОВЕРЕН

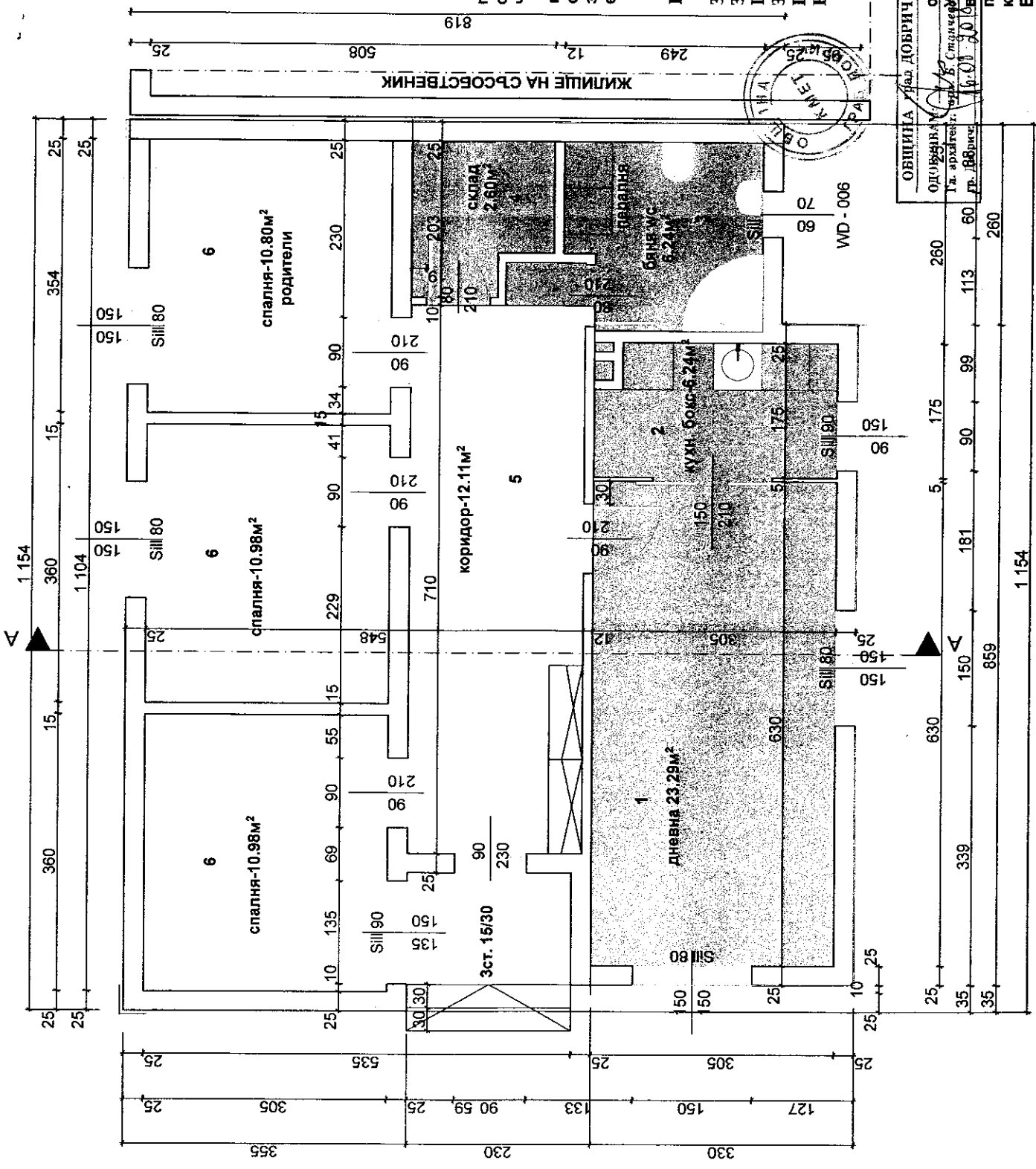


ЗП сьщ сграда = 54.00 м²

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ М 1:50 СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ С ПОКРИВНИ ЛИНИИ

ОБЩИНА ДОбРИЧ
ОДОВЪРЪВАНЕ
Гл. архитект: *А. В. Ставин*
гр. Добрич: 600-2011

обект: Пристройка към жилище - Ул к-я
УПИ I-189, кв. 620 по ПУП на ж. к. Русия 3-4 л.1/6
възложител: Атанас димитров Атанасов и...
проектант: арх. В. Калчев
конструктор: инж. Пирджиков
Ел.: инж. Вичева
ВиК: инж. Атанасова



№ по ред	под	стени	таван
1	паркет	латекс	латекс
2	керам. пл.	латекс фаянс40см. над узн. обзавеждане	латекс
3	керам. пл.	фаянс	латекс
4	керам. пл.	латекс	латекс
5	керам. пл.	латекс	латекс
6	паркет	латекс	латекс

ЗАБЕЛЕЖКА

пристройката е отделена от съществуващата сграда с делатационна fuga по констр. чертежи.

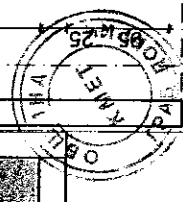
пристройка - 39.92м² оцветена в синьо
обща кв. със същ. жилище 93.92 м²
зида който се премахва от антрета на същ. сград
е от керпич не е констр. елемент.

ГРАДОУСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ

ЗП пристройка=39.92 м²
ЗП обща=93.92 м²
П_{узн}=440.00 м²
ЗП_{узн}=217.42 м²
Пл.упли=49.41%
Кинт=0.494

РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ М 1:50

обект: Пристройка към жилище - V^{та} к-я
ОДОРЖАВАНА УЛИЦА "СЪЩИТЕ" № 1-189, кв. 620 по ПУП на ж. к. Русия 3-4 л.1/6
Гр. Добрич
вложител: Атанас Димитров-Атанасов и...
проектант: арх. В. Калчев
конструктор: инж. Пидарков
Ел.: инж. Вичева
ВИК: инж. Атанасова



ОБЩИНА ДОбРИЧ
ОДОРЖАВАНА
УЛИЦА "СЪЩИТЕ" № 1-189, кв. 620 по ПУП на ж. к. Русия 3-4 л.1/6
Гр. Добрич

покрытие с керамида Брамак с наклон от 22°
в/у дървена к-ция по конструктивни чертежи.

490

+4.90

пристройка

гредоред по констр. проект

топлоизолация мин. вата

паркет

цим. 3-ка с лепило

топлоизолация

армиран подл. бетон

рвс фолио

керам. плочки

цим. 3-ка с лепило

топлоизолация

армиран подл. бетон

рвс фолио

паркет

цим. 3-ка с лепило

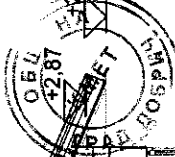
топлоизолация

армиран подл. бетон

рвс фолио

+2.87

+2.69



ОБЩИНА ДОБРИЧ
ОБЩИНСКИ АРХИТЕКТ
П. арх. В. Сиръева
гр. Добрич

-0.45

РАЗРЕЗ А-А М 1:50



обект: Пристройка към жилище - Уга к-я
УПИ 1-189, кв. 620 по ПУП на ж. к. Русия 3-4 л.3/6
възложител: Атанас Димитров Атанасов и...
проектант: арх. В. Калчев
конструктор: инж. Риндинфа
Ел.: инж. Вичева
ВИК: инж. Атанасова

ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: Учредяване право на пристрояване във връзка с утвърден проект на обект „Пристройка към жилище“УПИ I-189,кв.620,ж.к Русия 3-4 гр.Добрич с административен адрес ул." Баба Парашкева" № 12

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА:

За нуждите на Община гр.Добрич за учредяване право на пристрояване във връзка с утвърден проект

Стойност на учредено право на пристрояване за обект Пристройка към жилище“УПИ I-189,кв.620,ж.к Русия 3-4 гр.Добрич с административен адрес ул." Баба Парашкева" № 12 в размер на 3 126 лв.

Словом:/Три хиляди сто двадесет и шест лева./

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:Валентина Петрова Димитрова – Сертификат № 100101648 от КНОБ

30.05.2019 г
Гр.Добрич

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Недвижим имот: Учредяване право на пристрояване във връзка с утвърден проект на обект Пристройка към жилище"УПИ I-189,кв.620,ж.к Русия 3-4 гр.Добрич с административен адрес ул." Баба Парашкева" № 12

1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

1.1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА

Учредяване право на пристрояване във връзка с утвърден проект на обект Пристройка към жилище"УПИ I-189,кв.620,ж.к Русия 3-4 гр.Добрич с административен адрес ул." Баба Парашкева" № 12

1.2. ЦЕЛ И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА

Целта на оценката е определяне на пазарна стойност на Учредяване право на пристрояване във връзка с утвърден проект на обект Пристройка към жилище"УПИ I-189,кв.620,ж.к Русия 3-4 гр.Добрич с административен адрес ул." Баба Парашкева" № 12

1.3. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

Оценката, изразява справедливата пазарна стойност на имота, т.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.

1.4. ДАТА НА ОГЛЕДА

Оценителят се е запознал с документацията през месец май 2019 година

1.5. ДАТА И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Оценката е направена към 30.05.2019 г. Оценъчната стойност е производна на моментното състояние на пазара и има ефективна дата дванадесет месеца след нейното изготвяне.

1.6. МЕТОДИКИ И ПРОЦЕДУРИ НА ОЦЕНКАТА

Оценителят използва следните процедури при анализа:

* Събиране на необходимата информация от официалните статистически и пазарни източници;

* Събиране на информация в т.ч. и прогнозна чрез разговори с брокери на недвижими имоти и строителни организации;

* Произвеждане на нова информация чрез актуализиране стойностите на активите.

* Компютърна обработка на информацията, анализиране и оценяване на резултатите чрез прилагане на подходящи за целта алгоритми.

* Анализиране на информацията и извършване на необходимите корекции;

* Прилагане на приетите методи за оценка и анализиране на резултатите от тях.

ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ИМОТ

1. СОБСТВЕНОСТ

Собствеността на недвижимия имот е на Община гр.Добрич съгласно АКТ № 5438/23.05.2019 г. ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ-

2. ТЕХНИЧЕСКИ И ЕКСПЛОАТАЦИОННИ ХАРАКТЕРИСТИКИ

2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Гр.Добрич, ул"БАБА ПАРАШКЕВА" № 12 –

Привлекателност - добра

- Транспортна достъпност - добра
- Благоустроеност - районът се характеризира с добра степен на изграденост на инженерната инфраструктура

2.2. ВИД НА ИЗПОЛЗУВАНЕ

Урегулиран поземлен имот, предназначен за застрояване за жилищно строителство.

2.3. ПЛОЩ НА УЧРЕДЕНО ПРАВО НА ПРИСТРОЯВАНЕ

Към съществуваща сграда -се предвижда Пристройка към жилище.Пристройката е функционално свързана със съществуващата сграда в имота.Пристройката ще бъде отделена с делатационна фуга по конструктивните чертежи. Пристройката ще задоволи жилищните нужди на собственика. Пристройката е с площ от 39,92 кв.м.

3 .ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

Използвани са следните информационни източници при определяне стойността на обекта:

* Информация за тенденциите и развитието на пазара на недвижими имоти в Република България, в частност района на оценявания актив;

* Приети норма и закони за овехтяване и обща експлоатационна годност;

* Конкурентни оферти на строителни и проектантски организации;

* Информация за пазара на недвижими имоти в района;

* Информация, получена при огледа на обекта.

4. ФАКТОРИ, ВЛИЯЕЩИ ВЪРХУ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ, ОТЧЕТЕНИ ПРИ ОЦЕНКАТА

Общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти като: общата икономическа ситуация, пазара на капитала и развитието на процесите на място, нивото на цените на недвижими имоти в различните градове на страната.

Местоположение: квартал, транспортна достъпност, удобство, съседство, търговско разпределение и др.

Качеството и действителните характеристики на недвижимия имот:

- * Размер и оформление;
- * Инфраструктурна осигуреност;
- * Разпределение на пространството, удобство;
- * Действително и възможно използване, необходими инвестиции.
- * Състоянието и развитието на земята, в строителните граници на съответните населени места.

5. ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА

Оценителят е запознат и прилага методиката на Института за приложна европейска

икономика и в частност английските и немски методи на оценяване, адаптирани към нашите условия.

Стойността на обекта се определя от взаимната връзка цена, пазар и доходи и разглеждана като инвестиция е равна на капитализирания доход. Стойността на масовия случай се създава на база очакваната полза от имота в бъдещето, като се предвиди възможно най-добрия начин на употреба.

СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД - МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

При този метод индикация за стойността на оценявания обект се получава след сравнението му с подобни или с близки до неговите характеристики обекти предмет на реално извършени сделки. При този метод основен елемент е богатата информационна база данни за пазара на недвижими имоти.

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 . За еталонни имоти са подбрани обекти с известна продажна или офертна цена, разположени в райони сходни с оценявания. За имотите, участвали като аналози на оценяваните обекти с офертна цена, е взето предвид намаляване на офертата , което е близо до възможната им реализация. Също така е взето под внимание и факта че поземления имот е застроен а не е празен терен.

Определяне стойността на земята по сравнителния метод

Източник		Оферта в Агенция за имоти	Оферта в Агенция за	Оферта в Агенция за имоти	Оферта в Агенция за имоти	Оферта в Агенция за имоти
Цена		70 000,00 €	10 000,00 €	50 000,00 €	34 000,00 €	80 000,00 €
Цена €/м ²		72,92 €	25,64 €	90,91 €	80,00 €	90,91 €
Площ на парцела	39,92	960	390	550	425	880
Местоположение	център	център	център	център	център	център
Състояние	застроен	незастроен	застроен	незастроен	незастроен	незастроен
	0	0	0	0	0	0
Особености	в регулация	в регулация	в регулация	в регулация	в регулация	в регулация
Привлекателност	мн. добра	мн. добра	мн. добра	мн. добра	мн. добра	мн. добра
Корекционен коефициент		-30%	-20%	-30%	-30%	-20%
Коригирана цена	53	51,04 €	20,51 €	63,64 €	56,00 €	72,73 €
Стойност в лева	2107,1223					4121,173

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 зона,зони с нисък коефициент на

използване, голям брой на етажите, свободно или сключено застрояване.

Фактори повишаващи стойността -/централна част, добри търговски места, в 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	
Б. Интензивност на използване	Категория по местоположение	4
В. Транспортна обвързаност	Категория по местоположение	4
Г. Жилищен сектор	Категория по местоположение	4
Д. Занаяти офиси търговия	Категория по местоположение	4
средно		20

Участие на стойността на земята приета		25%
Приета средна пазарна стойност в района		300
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ		
		75
Коефициент за местоположение		0,9
Коефициент за статут		0,8
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ		
Пазарна стойност	за 1 кв.м	54 евро
Пазарна стойност	за 1 кв.м	105,6148
Обща площ	39,92	4216,144
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ		

6, 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, ниво на реализираните и сравними брутни приходи от наем); общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона.

Наименование	стойност	отн.тегло	Паз.ст-ст
Сравнителна стойност	4121	50%	2060,5
Стойност на имота по Негеле	4216	50%	2108
		100%	4168,5

Пазарна стойност на земята с площ от 39,92 кв.м е в размер на 4168 лв.

ОЦЕНКАТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ, е направено както се оценяват терени по

..I Метода на **СРАВНИМИТЕ ПРОДАЖБИ** - изхожда се от покупните цени на такива имоти, които по отношение на влияещите върху тяхната стойност характеристики, съответстват в най голяма степен на подлежащия на оценка имот. При определяне стойността на земята може да се изходи както от цените на сравними имоти, така и от подходящи ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчните стойности се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно местните условия и отчитат местоположението и степента на развитие на имота и са определени предимно според вида и размера на строителното използване, състоянието на инженерната инфраструктура, степента на застроеност v: изпълнените подобрения.

Пазарната стойност на правото на строеж се определя по следния начин: $S_{пс} = S_{зем} * K_c * K_{сп}$

$S_{пс}$ - пазарна стойност на правото на строеж;

$S_{зем}$ - пазарна стойност на земята; $S_{зем} = S_{пс} * C_{зем}$

$S_{пс}$ - площ на отстъпеното право на строеж

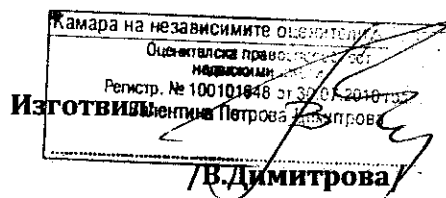
$C_{зем}$ - относителна пазарна стойност на земята в района

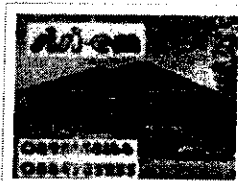
K_c - коефициент отчитащ срока, за който е учредено вещното право..

При' неограничен срок, за който се учредява правото на строеж, $K_c = 1.0$

$K_{сп}$ - експертно определен коефициент, отчитащ вида на ограниченията при ползване на имота. - 0,75

Учредено право на строеж за 39,92 кв.м равно на 3126,00 лв





50 000 EUR

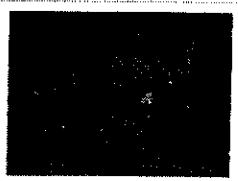
Продава ПАРЦЕЛ
град Добрич, Автогара

550 кв.м, Регулация, Ток, Вода, ТОП ОФЕРТА!САМОСТОЯТЕЛЕН!За повече информация www.sisi-m.com , тел.: 0895 638 166



[Повече детайли](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)



21 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
град Добрич, Балик

390 кв.м, Регулация, Предлагаме атрактивен парцел в регулация 390 кв.м. по ул. Теменуга, подходящ за жилищно строителство ..., тел.: 0896646380



[Повече детайли](#) | [Добави в бележника](#)

135 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
град Добрич, Център

960 кв.м, Код 1210162 Парцел за жилищно строителство на три минути пеш от идеален център. Площ - 960 кв.м. То ..., тел.: 0878/629355



[Повече детайли](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)

168 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
град Добрич, Кралска зона

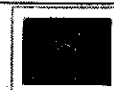
425 кв.м, Регулация, Код 1186394 Парцел 425 м2 в района на Царете. Подходящ за построяване на триетажна жилищна сграда. , тел.: 0879629155



160 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
град Добрич, Център

880 кв.м, ЦАРЕТЕ, Регулация, ТОП-ЛОКАЦИЯ! Един от най-добрите райони за живеене в града! Продава парцел за застрояване със стара ..., тел.: 0886 065 523





Изх. № 5803001426 / 16.05.2019 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

АТАНАС ДИМИТРОВ АТАНАСОВ

ЕГН / ЛНЧ 9001187926

Адрес за кореспонденция

ул. ГЕН. Г. ПОПОВ(СУХЕ БАТОР) № 92, гр. ДОБРИЧ 9300

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот с партиден № 5803Н59813, находящ се в 9300 гр.ДОБРИЧ ул.БАБА ПАРАШКЕВА N: 12, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот

Данъчната оценка на правото на строеж за

Обект	ид.част	площ, кв.м.	мазе, кв.м.	таван, кв.м.	Данъчна оценка
Жилище идентификатор:	1/1	39,92			2 110,80

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 16.05.2019 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 2110.80 лв. словом

ДВЕ ХИЛЯДИ СТО И ДЕСЕТ ЛВ. И 80 СТ.

за 1/1 идеална част от него 2110.80 лв. словом:

ДВЕ ХИЛЯДИ СТО И ДЕСЕТ ЛВ. И 80 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
АТАНАС ДИМИТРОВ АТАНАСОВ - собственик	9001187926	Няма непогасени задължения
ЕЛЕОНОРА АТАНАСОВА АТАНАСОВА - собственик	9007181078	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 01.07.2019 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на

принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).
Настоящото се издава по искане Вх. № 5803001426/15.05.2019 г., за да послужи пред ОБЩИНА
ГРАД ДОБРИЧ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОБРИЧ , актуални към 16.05.2019 г.

Подпис:
Издава: Ст. инспектор
Ст. инспектор
Колева

