



ОБЩИНА град ДОБРИЧ

Община град Добрич
Център за услуги
ул. "България" 12 гр. Добрич 7200
Тел: 0897 804 621

П. П. Павлов
28.05.2019г.
J. J.

J. J. J.
29.05.19г.
J. J. J.

ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

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

От: РОСЕН СТОЯНОВ МОРДАНОВ
(име, презиме, фамилия)

ЕГН: _____

Представител на _____

ЕИК по БУЛСТАТ:

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Постоянен адрес/адрес на управление: 251X V25 БХА ЕТ. 7. ап. 20

Телефон за контакти: 0897804621 (жк, ул./бул., пл./ №, бл., ет., ап.), е-адрес: _____

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Притежавам съсобствен с Община град Добрич имот: П.И. С ЧО.
V72624.604729 в едно с опълчените вилоти
сградч, с площ по док. собственост 300 кв.м. намира се
Предлагам да бъде прекратена съсобствеността, като откупя общинската част от имота. ул. ХАМ ТЕРВЕЛ - 760.

Прилагам следните документи:

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

Заявявам желанието си издаденият индивидуален административен акт да бъде получен:

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

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

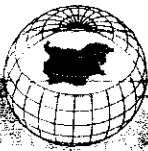
- Като вътрешна/ международна препоръчана пощенска пратка;
- Като вътрешна куриерска пратка с _____

Подпис: [Signature]

Община град Добрич е администратор на лични данни по Закона за защита на личните данни и Регламент (ЕС) 2016/679 за защита на данните. Предоставените от Вас лични данни са защитени съгласно законодателството.



Intertek



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
№ 15-516865-11.06.2019 г.

Поземлен имот с идентификатор 72624.604.1057

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 поземления имот: гр. Добрич, п.к. 9300, ж.к. ЗАПАД, ул. хан ТЕРВЕЛ № 160

Площ: 354 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

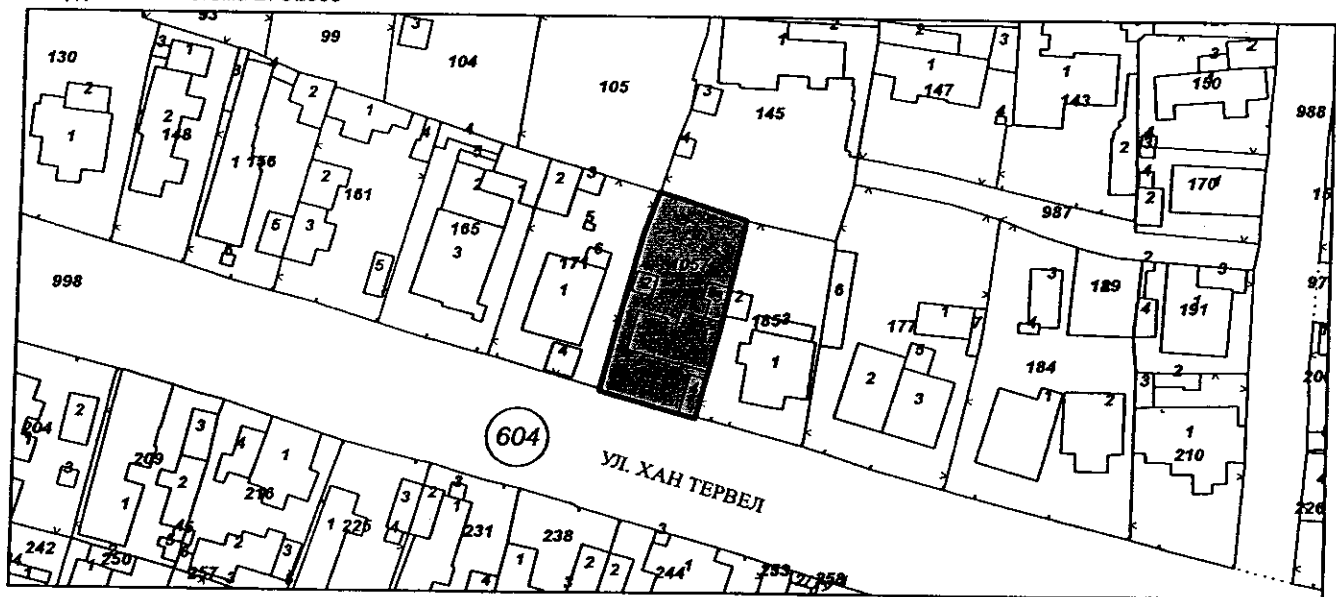
Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m)

Стар идентификатор: 72624.604.998; 72624.604.179

Номер по предходен план: 179, квартал: 9, парцел: XXII

Съседи: 72624.604.185, 72624.604.145, 72624.604.105, 72624.604.998, 72624.604.171

Координатна система БГС2005



М 1:1000

Собственици:

1. 000852932, ОБЩИНА град ДОБРИЧ

Ид. част 54/354 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 90 том XI рег. 4431 от 29.05.2019г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА гр. ДОБРИЧ

2. РОСЕН СТОЯНОВ ЙОРДАНОВ

Ид. част 300/354 от правото на собственост

Нотариален акт № 173 том IV рег. 1858 дело 666 от 06.03.2019г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА гр. ДОБРИЧ

Носители на други вещни права
няма данни

Скица № 15-516865-11.06.2019 г. издадена въз основа на
документ с идентификатор № 01-240304-03.06.2019 г.



Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 72624.604.1057.1: застроена площ 67 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**
2. Сграда 72624.604.1057.2: застроена площ 7 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Друг вид сграда за обитаване**
3. Сграда 72624.604.1057.3: застроена площ 13 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Друг вид сграда за обитаване**
4. Сграда 72624.604.1057.4: застроена площ 12 кв.м., брой етажи 1, предназначение: **Друг вид сграда за обитаване**

Скица № 15-516865-11.06.2019 г. издадена въз основа на документ с входящ № 01-240304-03.06.2019 г.



.....
Илена Терзиева/





ОБЩИНА град ДОБРИЧ

9300 Добрич, ул. "България" 12, тел. 058 601 203; центр. 600 001 – 004; факс 058 600 166

Община град Добрич

e-mail: dobnich@dobnich.bg www.dobnich.bg

Център за услуги и информация -
ул. "България" 12 тел. 600-003 в. 268

работно място "Устройство на територията"
Reg. № 94P-00-180/23.05.2019

ДО

РОСЕН СТОЯНОВ ЙОРДАНОВ

БУЛ. „25-ТИ СЕПТЕМВРИ“ № 25, ВХОД А, АПАРТАМЕНТ 20
9300 ГРАД ДОБРИЧ

СТ А Н О В И Щ Е

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

След проверка по Ваше искане № 94P-00-180/23.05.2019 г., се установи следното:

Проектен поземлен имот с идентификатор 72624.604.1057 по кадастралната карта на землището на град Добрич, с площ от 354 кв.м., е идентичен с УПИ XXII-179, в квартал 9 по действащия ПУП (подробен устройствен план) на ЖК „Запад“ град Добрич с площ 354 кв.м.

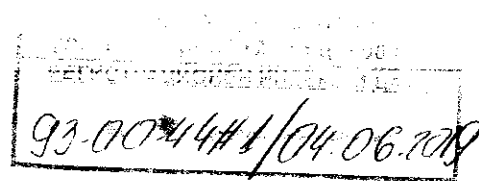
Всички вътрешни и улични регулационни линии съвпадат с проектните кадастралните граници на имота, съгласно скица-проект № 15-443573-21.05.2019 г. на СГКК град Добрич

инж. Христо Лазаров:
Главен експерт Дирекция УГОКМЕТ



Intertek

ДО
ДИРЕКЦИЯ „ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ“
ПРИ ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ



Във връзка с Ваше писмо № 93-00-44/29.05.2019 г., свързано с предложение за прекратяване на съсобственост с вх. рег. № 94Р-00-183/28.05.2019 г. за ПИ 72624.604.1057 по действащата КК на град Добрич, в УПИ XXII-179 кв.9 по действащия ПУП на ЖК „Запад“ град Добрич, Ви изпращам исканото:

СТАНОВИЩЕ

Съгласно действащия ПУП-ПРЗ на ЦГЧ град Добрич за имот с пл.№ 179 (с площ 354 кв.м.) е отреден УПИ XXII-179 (с площ 354 кв.м.) в кв.9 по действащия ПУП на ЖК „Запад“.

Видно от приложената скица с № 15-516865/11.06.2019г. новообразуваният ПИ 72624.604.1057 по действащата КК е идентичен с УПИ XXII-179 – всички регулационни линии съвпадат със съответните кадастрални граници.

На заварените сгради в УПИ XXII-179 не се създава траен устройствен статут-предвижда се ново, жилищно, ниско, свързано с УПИ XXI-185 застрояване.

Съгласно приложен ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ с вх. рег. № 1858/06.03.2019 г. в Служба по вписванията, Росен Стоянов Йорданов се легитимира като собственик на 300,00 кв.м. идеална част от ПИ 72624.604.179, целия с площ 354,00 кв.м.

Съгласно АКТ ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ № 5439/28.05.2019 г. Община град Добрич се легитимира като собственик на 54,00 кв.м. идеална част от ПИ 72624.1057, целия с площ 354,00 кв.м.

Няма необходимите площ и лице за обособяване на общинската част в самостоятелно УПИ.

По тези причини, за да се приложи действащия ПУП-ПЗ, е необходимо да се прекрати съсобственост с общината за ПИ 72624.604.1057 по действащата КК на град Добрич, идентичен с УПИ XXII-179 кв.9 по действащия ПУП на ЖК „Запад“ град Добрич.

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

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

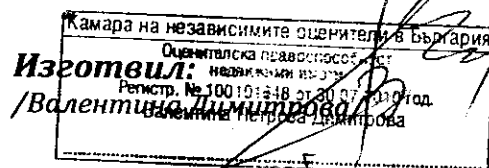
**ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА
прекратяване на съсобственост на основание чл.36,ал1,т.2,ал2 и
ал.3 от ЗОС и чл.36 от ЗС**

АДРЕС: гр.Добрич ул."Хан Тервел" № 160

СОБСТВЕНИК: Община град Добрич

**СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: 5218 лв.
/ Пет хиляди двеста и осемнадесет лева/**

май 2019 година



1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценка относно закупуване на част от имот , собственост на Община град Добрич ,за на прекратяване на съсобственост на основание чл.36,ал.1,т.2,ал.2 и ал.3 от ЗОС и чл.36 от ЗС за 54,00кв.м част от ПИ 72624.604.1057 в гр.Добрич ул."Хан Тервел" 160

Възложител: Община град Добрич

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

Цел на оценката: Съгласно изискванията на възлагателното писмо, по повод на постъпило предложение 94 Р-00-183/28.05.2019НА Росен Стоянов Йорданов

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Метод на пазарни сравнения;
- Метод на Негели

Дата на оценката: 2.06.2019 г.

1.2. Ограничителни условия

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

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

1.3. Информационни източници

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

Възлагателно писмо на Община град Добрич

АОС № 5439/28.05.2019 г

- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.
- Статистическа информация за цените на строителните материали и примерни цени за СМР за различни видове сгради по еталони на СЕК;
-

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

2.1. Местоположение гр.Добрич ул. „ Хан Тервел „ №160

2.2. Правен статут

Съгласно Акт за частна общинска собственост Дворно място с площ от 54.00 кв. м. в идеални части в поземлен имат целия с площ от 354.00 кв.м с идентификатор 72624.604.1057 ,по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Добрич,одобрени със Заповед РД-18-15/12.05.2005 година на ИД на АГКК, на Началника на СГКК град Добрич

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ

3.1. Описание на метода

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими или близки обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни или аналогични на оценявания по местонахождение, начина на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти (след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания). Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният в случая може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем. Оценителският екип е използвал за пазарен множител цената на **един квадратен метър от УПИ**. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

Оценка на обекта

За нуждите на настоящата оценка е използвана информация – база данни на Агенция за недвижими имоти в гр. Добрич . 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

Характеристики	Оценяван имот	Аналогичен имот № 1	Аналогичен имот № 2	Аналогичен имот № 3
Източник		Оферта в Агенция за имоти	Оферта в Агенция за имоти	Оферта в Агенция за имоти
Цена		34 000,00 €	28 000,00 €	69 000,00 €
Цена €/м ²		80,00 €	93,33 €	71,88 €
Площ на парцела	54	425	300	960
Местоположение	Добрич пинета	Добрич център	Добрич център	Добрич център
Състояние	застроен	незастроен	незастроен	незастроен
	0	0	0	0
Особености	в регулация	в регулация	в регулация	в регулация
Привлекателност	мн.добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра
Корекционен коефициент		-35%	-40%	-35%
Коригирана цена	52	52,00 €	56,00 €	46,72 €
Стойност в лева	2785 5447			

3.2 Метод Негели-отнасящ се за изчисляване стойността на земята за строеж според категорията и по местоположение ,се основава върху познанието,че тя се намира .както в определена зависимост спрямо общата стойност на имота и към прихода,получени наеми.

Методът за категоризация на земята според местоположението ѝ има предимство да бъде прилаган във всички случаи,дори и тогава когато не съществуват обекти за сравнение.Процентното участие на стойността на земята се определя с помощта на така наречения Ключ на категориите по местоположение.

В него се съдържат различни критерии,транспортна обвързаност, жилищни зони,търговски обекти,промишлени 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	4
Б. Интензивност на използване	Категория по местоположение	4
В. Транспортна обвързаност	Категория по местоположение	4
Г. Жилищен сектор	Категория по местоположение	4
средно		16

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	0,7
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ	
Пазарна стойност за 1 кв.м	47,25 евро
Пазарна стойност за 1 кв.м	92,41297
Обща площ	54
	4990,3
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ	

4.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка, при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори: качествата и действителните характеристики на имота (местоположение и транспортна достъпност, размер и оформление, изграденост на инфраструктурата, 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	5447	50%	2723,5
Стойност на имота по Негеле	4990	50%	2495
		100%	5218,5

Пазарна стойност на част от имота е в размер на **5218,5** лв.

Изготвил: **В.Димитрова**
 Оценителско правоспособност
 Регистр. № 100107640 от 30.07.2010 г. год.
 Валентина Димитрова

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

128 000 лв.



Продава ПАРЦЕЛ

300 кв.м, бензиностанция 'ШЕЛ', Регулация, Ток, Вода, Продава ъглов парцел в близост до бензиностанция 'ШЕЛ' с порутена постройка., тел.: 0886 065 523

[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