

**ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД ДОБРИЧ**

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ ИВАН КОЛЕВ
ЗАМ.КМЕТ НА ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ**

ОТНОСНО:Предложение за прекратяване на съсобственост в ПИ 72624.605.201, по КККР на гр. Добрич, находящ се по ул.Калиакра № 25-б

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община град Добрич постъпи предложение с рег.индекс № 94Г-00-748/11.12.2013 г. от г-н Галин Недев Николов, за прекратяване на съсобственост в ПИ 72624.605.201, по КККР на гр.Добрич; УПИ V 6473, кв.99, по действащия ПУП-ПРЗ на ЖК „Север 3” гр. Добрич. Имотът е с квадратура 230.00 кв.м. Частната собственост е 210.00 кв.м. дворно място от ПИ 72624.605.201, а общинската собственост е 20.00 кв.м. В имота г-н Галин Недев Николов притежава сгради. Становището на главният архитект е, че общинската част е с минимална площ и за да може да се приложи действащият план за застрояване собственикът на имота трябва да прекрати съсобствеността с Общината.

Имотът е актуван с АОС № 5044/19.12.2013 г. Същият е включен в Програмата за управление и разпореждане с имоти Общинска собственост за 2014 г.

Предвид гореизложеното, предлагам Общински съвет да приеме следните:

ПРОЕКТ !

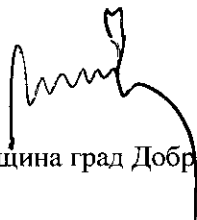
РЕШЕНИЯ:

I. Общински съвет град Добрич, на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл. 36, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.36 от ЗС и чл.53, ал.1, т.3 от НРПУРОИ дава съгласие да се прекрати съсобствеността между Община град Добрич и г-н Галин Недев Николов в ПИ 72624.605.201, по КККР на гр.Добрич; УПИ V 6473, кв.99, по действащия ПУП-ПРЗ на ЖК „Север 3” гр. Добрич, чрез продажба частта на Общината от 20.00 кв.м. за сумата от 1 780.00/Хиляда седемстотин и осемдесет/лв, или 89.00 лв/кв.м, без включен ДДС. Данъчната оценка на частта на Общината е 400.50/Четиристотин и 0.50/лева.

II. Възлага на Кмета на Община град Добрич последващите съгласно закона действия.

**ВНОСИТЕЛ:
ИВАН КОЛЕВ**

Заместник-кмет на Община град Добрич



ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: Част от ПИ с идентификатор 72624.605.201 по кадастралната карта на гр.Добрич ул. „Калиакра“ № 25 Б

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА: За нуждите на Община гр.Добрич –за ликвидиране на съсобственост

СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНКАТА: Справедлива пазарна стойност

Пазарна стойност : 1780,00 лв.

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ: Веселин Георгиев Вичев **Оценител**
недвижими имоти – Сертификат № 100101657 от КНОБ

2.01.2014 г.
Гр.Добрич

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Част от ПИ с идентификатор 72624.605.201 по кадастралната карта на гр.Добрич ул. „Калиакра“ № 25 Б

1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

ЦЕЛ И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА

Целта на оценката е определяне на пазарна стойност на Общински недвижим имот с цел ликвидиране на съсобственост.

2. 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.

3. ДАТА НА ОГЛЕДА: 30.08.2013 ГОДИНА

ДАТА И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Оценката е направена към 2.01.2014 г. Оценъчната стойност е производна на моментното състояние на пазара и има ефективна дата шест месеца след нейното изготвяне.

4. 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.

5. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ИМОТ

СОБСТВЕНОСТ

Собствеността на недвижимия имот е на Община гр.Добрич съгласно АКТ ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ № 4998/5.08.2013 година

6. ТЕХНИЧЕСКИ И ЕКСПЛОАТАЦИОННИ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Местоположение гр.Добрич ул. „КАЛИАКРА“ № 25 Б

Привлекателност - добра

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

Вид на използване

Урегулиран поземлен имот – ЗА ДРУГ ОБЩЕСТВЕН ОБЕКТ-КОМПЛЕКС

РАЗМЕРИ

- Терен - имотът е целият с площ от 230.00 кв.м ,20.00 кв.м СА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД

Според направеното пазарно проучване и конкурентни оферти на строителни и проектантски организации, като се отчита абсолютната стагнация на пазара на недвижими имоти, рязкото спиране на ново строителство в гр. Добрич, агенции за недвижими имоти – имайки предвид че офертираните стойности са завишени с цел да се постигнат реални преговори и цена, както и собствени източници, пазарните цени на предлагани имоти близки по параметри на оценявания имот са в диапазон от 80-120 лв /м².

Данните са взети от сайтове за недвижими имоти.

Пазарната стойност на имота по сравнителния метод е в размер на 20 X 100= 2000 лв.

Стойността е коригирана с корекционен коефициент за статут- 0,9и размер или стойността е равна на 20 м² x 90 лв = 1800,00

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

5.2 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	3
Г. Жилищен сектор	Категория по местоположение	4
средно		15

Участие на стойността на земята приета		9%
Приета средна пазарна стойност в района		300
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ		50
Коефициент за местоположение		1
Коефициент за статут		0.9
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ		
Пазарна стойност	за 1 кв.м	45 евро
Пазарна стойност	за 1 кв.м	88.01235
Обща площ	20	1760.247
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ:		

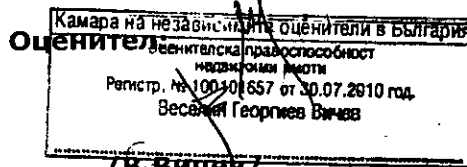
6 ЗАКЛЮЧЕНИЕ

- ползваните пазарни свидетелства са от пазар по време на **финансова криза** и в този смисъл не отговарят напълно на понятието „аналози, с качества на пазарни свидетелства”, доколкото целият пазар се развива в условия на принуда. По време на финансова криза е трудно да се говори за свободен, реален, истински пазар, което пряко се отнася и за пазара на недвижими имоти. В условията на криза постигнатите на пазара цени се движат в доста широки граници, пазарът като цяло е нестабилен, реализират се както много ниски нива (при желание за максимално бърза продажба и на всяка цена), така и доста високи нива (понякога равни на постигнати нива за периода преди кризата). С използването на пазарни свидетелства реално сключени сделки от последните 3 месеца от датата на оценката, подходящо коригирани, в настоящата оценка Оценителят е заложил песимистична прогноза за развитие.)

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	1800	50%	900
Стойност на имота по Негеле	1760	50%	880
		100%	1780

Пазарна стойност на обекта е в размер на 1780 ,00 лв.



ОБЩИНА град ДОБРИЧ
ул. "БЪЛГАРИЯ" 12 тел. 600 001
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА
93-07-135/2. 1.2014

ДО
ИВАН ИВАНОВ
ДИРЕКТОР
НА ДИРЕКЦИЯ „ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ“
ПРИ ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ИВАНОВ,

Във връзка с Ваше писмо №93-07-135/17.12.2013 г., с което искате становище относно прекратяване на съсобственост в ПИ72624.605.201 по действащата КК на град Добрич, Ви изпращам исканото:

СТАНОВИЩЕ

ПИ 72624.605.201 (по действащата Кадастрална карта) е идентичен с УПИ-V-6473 в кв. №99 на ЖК „Север-3“ град Добрич, като регулационните линии съвпадат със съответните кадастрални граници, или казано с други по точно Планът за регулация е приложен и регулационните линии са станали кадастрални граници.

Площта на ПИ 72624.605.201 (по действащата Кадастрална карта) е равна на площта на УПИ-V-6473 (по действащия ПУП-ПРЗ) и е 230 кв.м.

Галин Недев Николов притежава 210 кв.м идеална част от Урегулирания имот, целият с площ 230 кв.м. видно от приложен документ за собственост.

УПИ-V-6473 е с минимална площ (площта е 230 кв.м. а минималната площ е 300 кв.м. и може да се намалява с 1/5).

За да може да се приложи действащия План за застрояване, собственикът на имота трябва да прекрати съсобствеността с общината.

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



ОБЩИНА град ДОБРИЧ

ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

г-н Ив. Иванов
№ 12. 13г.

Община град Добрич
Център за услуги и информация -
ул. "България" 12 тел. 000-003 в.220
работно място "Община собственост"
Рег. № *944-00-248/11.К.2013*

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: *Томислав Негов Николов*
(име, презиме, фамилия)

ЕГН:

Пред:

ЕИК по БУЛСТАТ:

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

Постоянен адрес/адрес на управление: *жк Балчи бл 37 вх Б ст 2 ап 4*
(жк, ул./бул., пл./ №, бл., ет., ап.)

Телефон за контакти: *0894702291*, е-адрес: _____

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО КМЕТ,

Притежавам съсобствен с Община град Добрич имот: *72624.605.201*
на ул. Раксаря №25Б

Предлагам да бъде прекратена съсобствеността, като откупя общинската част от имота.

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);
5. Удостоверение за актуално състояние на фирмата (при необходимост).

С уважение,

Подпис: *[Signature]*

Община град Добрич е регистрирана като администратор на лични данни по Закона за защита на личните данни. Предоставените от Вас лични данни са защитени съгласно закона.



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - гр. ДОБРИЧ

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 17026 / 09.12.2013 г.

Поземлен имот с идентификатор 72624.605.201

Гр. Добрич, общ. Добрич, обл. Добрич

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-15 / 12.05.2005г.
на **ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение със заповед: КД-14-08-1208 / 19.11.2013г. на **НАЧАЛНИКА НА СГКК - ДОБРИЧ**

Адрес на поземления имот: гр. Добрич, п.к. 9300, ул. КАЛИАКРА № 25-Б, местност жк."Север 3",
Площ: 230 кв.м

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За друг обществен обект, комплекс**

Собственици:

1. **НЕИНДИВИДУАЛИЗИРАН СОБСТВЕНИК**

площ 20 кв.м. от правото на собственост

Липсва информация

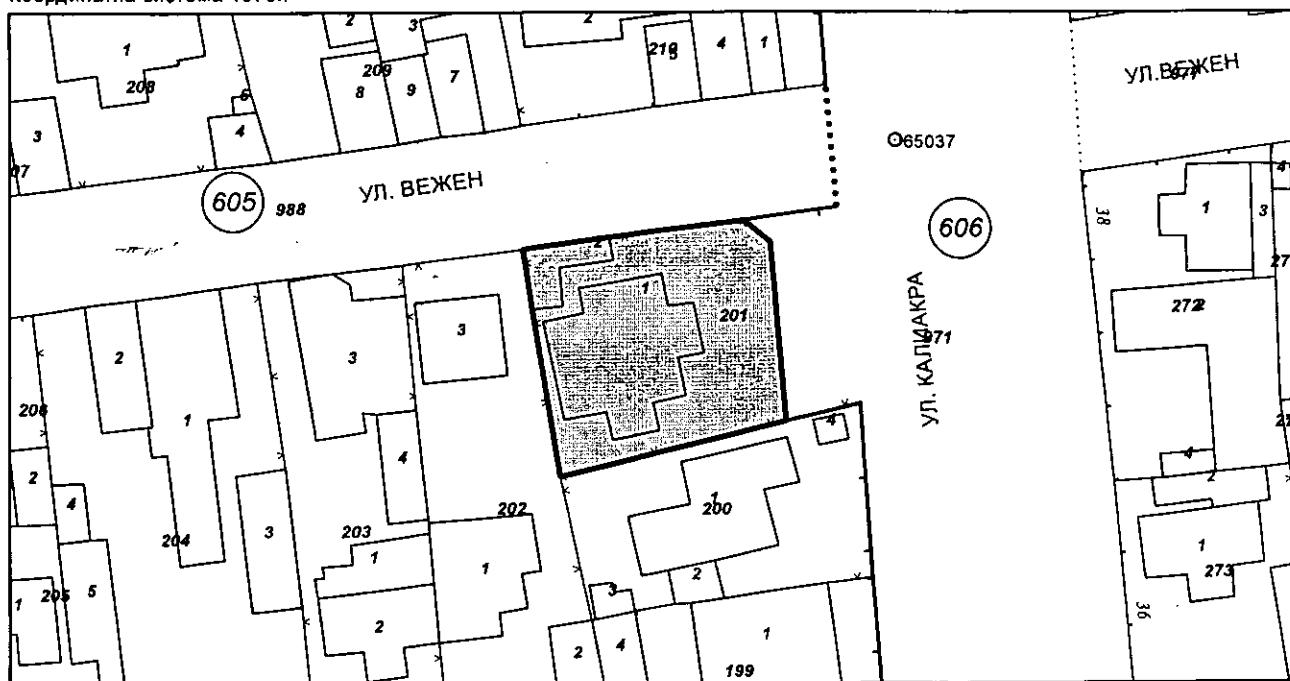
2. **ГАЛИН НЕДЕВ НИКОЛОВ**

площ 210 кв.м. от правото на собственост

Нотариален акт №78 том XVII рег. 7616 дело 2983 от 12.07.2013г., издаден от СЛУЖБА ПО

ВПИСВАНИЯТА гр.ДОБРИЧ

Координатна система 1970г.



М 1:500

Номер по предходен план: 6473, квартал: 22, парцел: II

Съседни: 72624.605.202, 72624.605.200, 72624.606.971, 72624.605.988

Скица № 17026 / 09.12.2013 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 94-12862 / 05.11.2013 г.



инж.Кънчо Стефанов



Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 72624.605.201.1: застроена площ 77 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна
2. Сграда 72624.605.201.2: застроена площ 14 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Друг вид сграда за обитаване

Скица № 17026 / 09.12.2013 г. издадена въз основа на документ с входящ № 94-12862 / 05.11.2013 г.



/инж.Кънчо Стефанов/

СКИЦА

№С - 839 /18.12.2013 г.

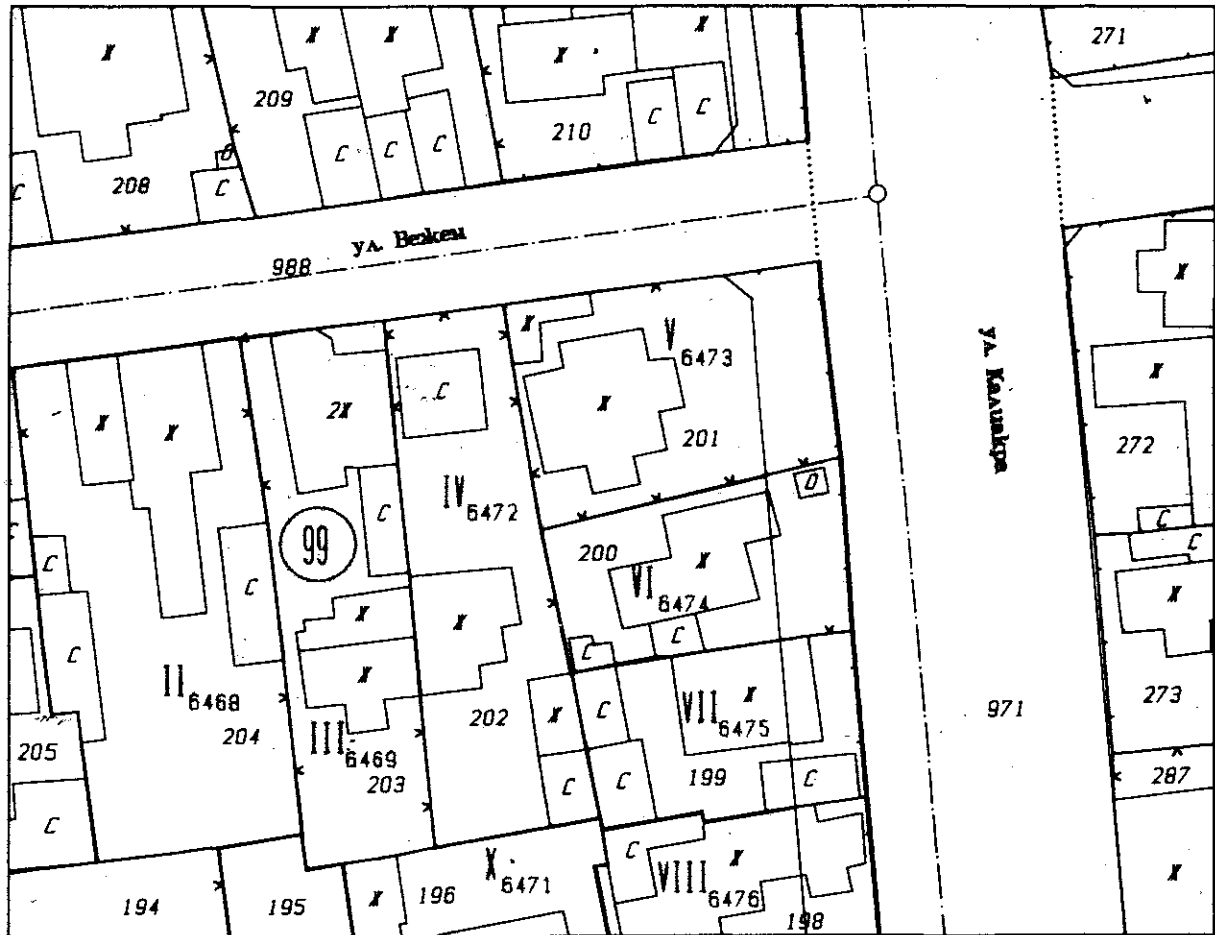
М 1:500

На УПИ V-6473 в квартал №99 по Кадестрален и ЗРП на ЖК "Север 3" на град Добрич, ЕКНМ 72624, Община град Добрич, одобрен със Заповед №167/22.03.1999 г. на Кмета на Община гр. Добрич; КК, одобрена със Заповед №РД-18-15/12.05.2005 г. и актуална към 11.10.2013 г.

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

УПИ V-6473 има площ 230 кв.м.

Скицата се издава служебно, по Заявление с входящ №С - 839/17.12.2013 г. – извадка от действащ ПУП.



Изработил: / С. Петрова /

Съгласувал: / инж. Хр. Лазаров /

