

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

ОТНОСНО: Предложение за прекратяване на съсобственост в ПИ 72624.622.170, по КККР на гр. Добрич, находящ се по ул.Георги Кирков № 30

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община град Добрич постъпи предложение с рег.индекс № 94С-00-1163/17.12.2013 г. от н-ци на Енчо Златев Енев и н-ци на Господина Злати Енева, а именно г-жа Светла Енчева Кокошян за прекратяване на съсобственост в ПИ 72624.622.170, по КККР на гр.Добрич; УПИ VI 169,170, кв.115, по действащия ПУП-ПРЗ на ЦГЧ гр. Добрич. Имотът е с квадратура 311.00 кв.м. Частната собственост е 258.00 кв.м. дворно място от ПИ 72624.622.170, а общинската собственост е 53.00 кв.м. дворно място. В имота н-ците притежават двуетажна жилищна сграда. Становището на главният архитект е, че общинската част е с минимална площ и за да може да се приложи действащият план за застрояване собствениците на имота трябва да прекратят съсобствеността с Общината и после заедно със съсобствениците си по УПИ могат да приложат предвиденото застрояване.

Имотът е актуван с АОС № 5047/08.01.2014 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 !

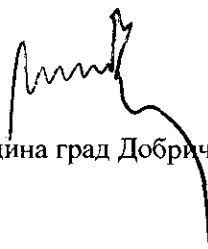
РЕШЕНИЯ:

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 н-ци на Енчо Златев Енев, и н-ци на Господина Злати Енева, а именно г-жа Светла Енчева Кокошян и г-жа Ирина Цончева Енева в ПИ 72624.622.170, по КККР на гр.Добрич; УПИ VI 170, кв.115, по действащия ПУП-ПРЗ на ЦГЧ гр. Добрич, чрез продажба частта на Общината от 53.00 кв.м. за сумата от 7 500.00/Седем хиляди и петстотин/лв, или 141.51 лв/кв.м, без включен ДДС. Данъчната оценка на частта на Общината е 1 634.40 /Хиляда шестстотин тридесет и четири и 0.40/ 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 – Общинска собственост

I. Възложител: Община гр.Добрич

II.Изпълнителя :Валентина Петрова Димитрова – оценителя на недвижими имоти ,Сертификат № 100101 648 от КНОБ

III.Основание за възлагане на експертиза: :Във връзка с Предложение за прекратяване на съсобственост на основание чл.36,ал.1т.2,ал2 и ал.3 от ЗОС и чл.36 от Закона за собствеността,между Община гр.Добрич и Светла Енчева Кокошян

III.Използвани документи и източници:

Предоставени документи от Възложителя

Скица на ПИ № 17575/18,12,2013 г

Акт за Общинска собственост

Оглед от оценителя на място.Статистически данни на цени на имоти към оценявания период.Специализирана литература и сайтове за недвижими имоти

IV.Дата на изготвяне на оценката : 6.01.2014 година

V. Методология на оценката:

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”.

Експертизата ще определи пазарната стойност на част от УПИ, целият с площ 311 кв.м.,от които 53 кв.м са Общинска собственост , находящ се в гр.Добрич ул."Георги Кирков" № 30

по утвърдените в добрата оценителска практика - методи за оценка на недвижими имоти.

1.Използвани методи на оценяване

- Сравнителен методи
- Метод Негели

2.Описание и характеристика на имота

Оценяваният поземлен имот с идентификатор 72624.622.170 по плана на ЦГЧ на гр.Добрич по ул.Георги Кирков" № 30 .

Парцела е равен с лице към улица Георги Кирков.

Указан начин на трайно ползване - Ниско застрояване до -10 м

3.Пазарни позиции на имота:

Общия инвестиционен пазар и реалното търсене като цяло към момента на оценката са в равновесие. Конкретните пазарни позиции на оценяваните имоти се определят като положителни и се влияят от действието на следните фактори:

❖ **Предимства** - изградена инженерна инфраструктура за предвиденото застрояване.

❖ **Недостатъци** – имота е застроен и в съсобственост с Община гр.Добрич

❖

4 ОЦЕНКА НА ИМОТА

ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

Оценката по метода на сравнителните продажби 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** през последните три до шест месеца на съответния местен пазар на недвижиминости или на други сравними пазари.

Цената на аналогични имоти се определя и от местоположението, вида строителство, годината на построяване, хоризонтална и вертикална планировка за района, общото състояние на недвижимият имот и общите части, отстоянието от спирка на градския транспорт и др.

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 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:

$$\boxed{\text{Продажна цена на сравняемия имот}} \pm \boxed{\text{Стойността на различията}} = \boxed{\text{Стойност на оценявания имот}}$$

К м -коефициент за местоположение и инфраструктура

К ф -коефициент за размер и функционалност

Кс -коэффициент за специфики и състояние

ОСОБЕНОСТИ	Парцел с площ от 200 м3 от които 25 м2 са Общинска собственост с начин на трайно ползване - ниско застрояване	Корекция за местоположение		Км	5%
		Корекция за размер и функционалност		Кф	5%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	община гр.Добрич	Корекция за състояние		Кс	5%
		Коригирана цена			115.00
ИМОТ 2	гр.Добрич- централна часта	10	1950		195.00
ОСОБЕНОСТИ	Парцел с площ от 372 м2от които 10 м2 са Общинска собственост с начин на трайно ползване - ниско застрояване	Корекция за местоположение		Км	5%
		Корекция за размер и функционалност		Кф	0%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние		Кс	0%
		Коригирана цена			204.75
ИМОТ 3	гр.Добрич- централна часта	68	9500		139.71
ОСОБЕНОСТИ	Парцел с площ от 498 м2от които 68 м2 са Общинска собственост с начин на трайно ползване - ниско застрояване	Корекция за местоположение		Км	5%
		Корекция за размер и функционалност		Кф	0%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние		Кс	2%
		Коригирана цена			149.49
Средна цена €/ кв.м					156.41
Корекционен пазарен коефициент					-10%
Прието:		53	7 500 лв		140.77

Стойността на парцела е определена по сравнителен метод при пряко сравняване на оценявания парцел с други подобни недвижими имоти, близки по качества и параметри, реализирани или оферти на пазара на недвижими имоти в период близък до датата на оценката. Взети са предвид местоположение, прилежаща инфраструктура.

Стойността по сравнителния метод е 7500 лв.

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 й 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		20%
	Приета средна пазарна стойност в района		450
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ			90
	Коефициент за местоположение		0.9
	Коефициент за статут		0.9
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ			
Пазарна стойност	за 1 кв.м		72.9 евро
Пазарна стойност	за 1 кв.м		142.58
Обща площ	53		7556.74
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ			

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Наименование	стойност	отн.тегло	Паз.ст-ст
Сравнителна стойност	7500	50%	3750
Стойност на имота по Негеле	7500	50%	3750
		100%	7500

Пазарната стойност на част от имота е в размер на 7500 лв.

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.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
на недвижими имоти
Регистр. № 100101648 от 20.07.2010 год.
Оценител: Валентина Петрова Димитрова
/В. Димитрова/

ОБЩИНА град ДОБРИЧ ул. "БЪЛГАРИЯ" 12 тел.ц. 600 001 РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА
93-07-139/2.1.2014г.

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

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ИВАНОВ,

Във връзка с Ваше писмо №93-07-139/27.12.2013 г. с което искате становище относно прекратяване на съсобственост в ПИ72624.622.170 по действащата КК на град Добрич, Ви изпращам исканото:

СТАНОВИЩЕ


За ПИ 72624.622.170 (по действащата Кадастрална карта) е отреден УПИ-VI-169, 170 в кв. №115 на ЦЧ град Добрич, като регулационните линии са поставени по съответните кадастрални граници.

Площта на ПИ 72624.622.170 (по действащата Кадастрална карта) е 311 кв.м. площта на равна на площта на УПИ-VI-169, 170 (по действащия ПУП-ПРЗ) и е 800 кв.м.

Собствениците на ПИ 72624.622.170 (наследници на Енчо Златев Енчев) притежават идеална част от имота, целият с площ 311 кв.м. от които 53 кв.м. общинска собственост, видно от приложен Документ за собственост и скица №17578/18.12.2013 г.

За да може да се приложи действащия План за застрояване, собственикът на имота трябва първо да прекрати съсобствеността с общината и после заедно със съсобственика си по УПИ могат да приложат ПУП-ПЗ в УПИ-VI-169, 170.

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

Изготвил: 
арх. Петър Николов
Главен експерт в отдел УТСК
дирекция УТИОС



Г-н М. Кюлев
18.12.2013

ОБЩИНА град ДОБРИЧ

Община град Добрич
Център за услуги и информация -
ул. "България" 12 тел. 600-003 в. 220
работно място "Общинска собственост"
Reg. № 94С-00-1103/18.12.2013

ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

Г-н М. Кюлев
18.12.2013

г-жа Таня Кюлева
18.12.2013 г.

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: Светлана Евгеева Кочоман, грезуб. Вилелдундува
(име, презиме, фамилия)

ЕГН:

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

телефон 0887 205226

Представител на _____

ЕИК по БУЛСТАТ:

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

Постоянен адрес/адрес на управление: гр. Добрич, ул. "Св. Кирил и Методий" № 7А
(жк, ул./бул., пл./ №, бл., ет., ап.)

Телефон за контакти: _____, е-адрес: _____

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО КМЕТ,

Притежавам съсобствен с Община град Добрич имот: УМН VI-169/170,
кв. АС 45С МН 72624, 622.170
За "Редон и др." № 30

Предлагам да бъде прекратена съсобствеността, като откупя общинската част от имота. 622.170

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).
- 6. Нотариална декларация.

С уважение,

Подпис: Светлана Кочоман

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.



Intertek



Intertek



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - гр. ДОБРИЧ

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 17575 / 18.12.2013 г.

Поземлен имот с идентификатор 72624.622.170

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: няма издадена заповед за изменение в КККР

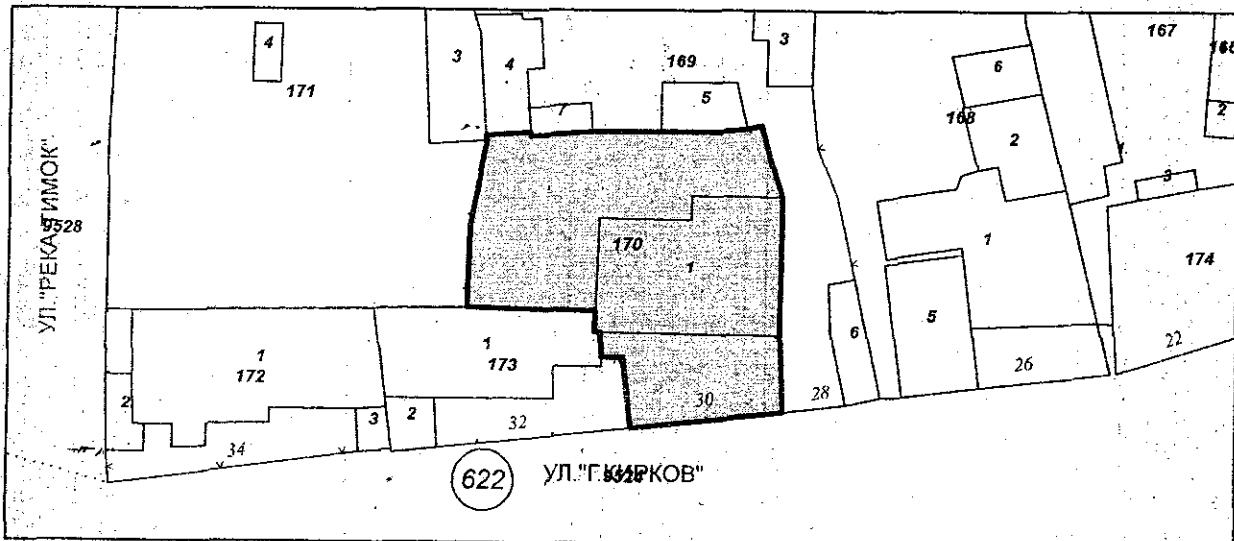
Адрес на поземления имот: гр. Добрич, п.к. 9300, ул. ГЕОРГИ КИРКОВ № 30

Площ: 311 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

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

Координатна система 1970г.



М 1:500

Стар идентификатор: няма

Номер по предходен план: няма

Съседи: 72624.622.9524, 72624.622.173, 72624.622.169, 72624.622.171

Собственици:

1. 000852932, ОБЩИНА ДОБРИЧ

Ид. част 53 кв.м. от правото на собственост

Липсва информация

2. ЕНЧО ЗЛАТЕВ ЕНЕВ

Ид. част 2/6, площ 258 кв.м. от правото на собственост

Нотариален акт № 5 том IV рег. 1040 дело 1125 от 02.07.1982г., издаден от РАЙОНЕН СЪД гр.ТОЛБУХИН

Ид. част 1/6, площ 258 кв.м. от правото на собственост

Нотариален акт № 37 том X рег. 3149 дело 2959 от 21.10.1993г., издаден от РАЙОНЕН СЪД гр.ДОБРИЧ

Ид. част 1/6, площ 258 кв.м. от правото на собственост

Нотариален акт № 701 том II рег. 1319 дело 1332 от 02.03.1995г., издаден от РАЙОНЕН СЪД гр.ДОБРИЧ

3. ГОСПОДИНА ЗЛАТИ ЕНЕВА

Ид. част 2/6, площ 258 кв.м. от правото на собственост

Други № 2018 от 31.08.1985г., издаден от РУМЪНСКИ КАЛИАКРЕНСКИ ОКРЪЖЕН СЪД

Скица № 17575 / 18.12.2013 г. издадена въз основа на

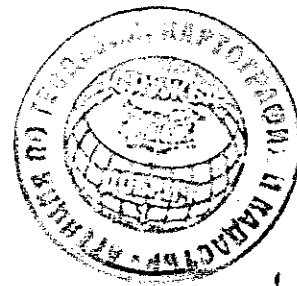
документ с в.о.д. № 99-14918 / 18.12.2013 г.

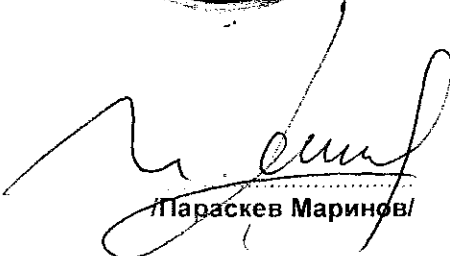


Носители на други вещни права:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 72624.622.170.1: застроена площ 100 кв.м., брой етажи 2, предназначение: **Жилищна сграда със смесено предназначение**




/Параскев Маринов/

СКИЦА

№С – 7/06.01.2014 г.

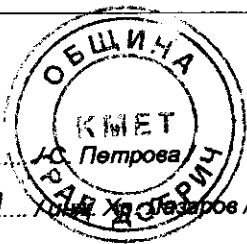
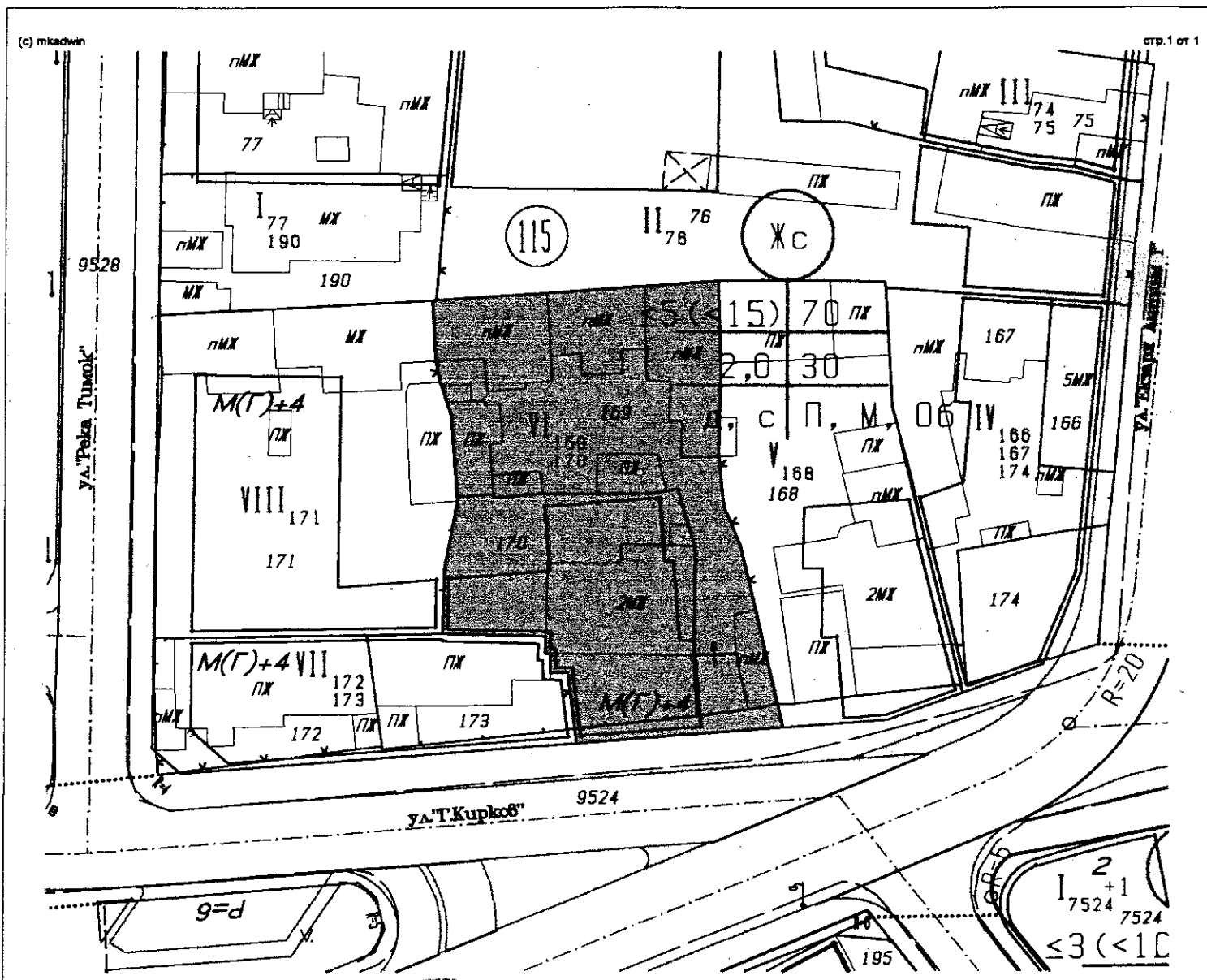
М 1 : 500

На УПИ VI-169,170 в квартал №115 по ПУП - ПРЗ на ЦГЧ гр. Добрич, ЕКНМ 72624, Община град Добрич, приет и одобрен с Решение №38-З от 31.01.2006 г. на Общински съвет гр. Добрич, на основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА и чл.129, ал.1 от ЗУТ; РУП, одобрен със Заповед №1440/07.11.2007 г. на Кмета на Община гр. Добрич.

Имотът е записан на:
Документ за собственост:

УПИ VI-169,170 има площ 800 кв.м.

Скицата се издава служебно, по Заявление с входящ №С – 7/03.01.2014 г. - извадка от действащ ПУП.



Изработил: *[Signature]*
Съгласувал: *[Signature]*