

**ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД ДОБРИЧ**

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ ЕЛКА ДИМОВА
ЗАМ.КМЕТ НА ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ**

ОТНОСНО:Предложение за прекратяване на съсобственост в ПИ 72624.622.4401, по КККР на гр. Добрич, находящ се по ул.Васил Левски, №44

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община град Добрич постъпи предложение с рег.индекс № 94А-00-350/04.09.2015 г. от г-н Атанас Александров Панайотов, за прекратяване на съсобственост в ПИ 72624.622.4401, по КККР на гр.Добрич; УПИ Х-4401, кв.160, по действащия кадастрален и ЗРП на ЦГЧ гр. Добрич. Имотът е с квадратура 210.00 кв.м. Частната собственост е 186.00 кв.м. дворно място от ПИ 72624.622.4401, а общинската собственост е 24.00 кв.м. дворно място. В имота г-н Атанас Александров Панайотов притежава сгради. Становището на главният архитект е, че не са на лице условията за обособяване на общинската част в самостоятелен УПИ 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 № 5227/14.01.2016 г. Същият е включен в Програмата за управление и разпореждане с имоти Общинска собственост за 2016 г., приета с решение № 4-9/28.01.2016 година.

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 Атанас Александров Панайотов в ПИ 72624.622.4401, по КККР на гр.Добрич; УПИ Х - 4401, кв.160, по действащия кадастрален и ЗРП на ЦГЧ гр. Добрич, находящ се на ул."Васил Левски" №44, чрез продажба частта на Общината от 24.00 кв.м. за сумата от 2 500.00 /Две хиляди и петстотин/лв, или 104.17 лв/кв.м, без включен ДДС. Данъчната оценка на частта на Общината е 831.60 /Осемстотин тридесет и един и 0.60/лева.

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

ВНОСИТЕЛ:

ЕЛКА ДИМОВА

Заместник-кмет на Община град Добрич



ЕКСПЕРТНА 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."Васил Левски" № 44

СОБСТВЕНИК: Община град Добрич

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: 2500 лв.
/Две хиляди и петстотин лева/

Март 2016 година

Изготвена от независимите оценители в България:
/Валентина Димитрова/
Оценителска Давоспоср. Кооп.
Регистр. № 100101948 от 30.07.2010 год.
Валентина Петрова Димитрова

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 прекратяване на съсобственост на основание чл.36, ал1, т.2, ал2 и ал.3 от ЗОС и чл.36 от ЗС ПИ 72624.622.4401 в гр.Добрич ул."Васил Левски" № 44, съгласно АКТ № 5227 от 14.01.2016 година за частна общинска собственост

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 искане с № 94А-00-350/4.09.2015 г. от Атанас Александров Панайотов за прекратяване на съсобственост в ПИ 72624.622.4401, по КККР на град Добрич, находящ се по ул."Васил Левски" № 44

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Метод на пазарни сравнения;
- Метод на Негели

Дата на оценката: 8.03.2016 г.

Срок на валидност на оценката: 6 /шест/ месеца.

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 **шест месеца** 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
- Заявление №№ 94А-00-350/4.09.2015 г. от Атанас Александров Панайотов за прекратяване на съсобственост в ПИ 72624.622.4401 ,по КККР на град Добрич,находящ се по ул."Васил Левски" № 44
- Нот акт № 76, том III, дело 1121/1980 година
- Скица № 15-37154-27.01.2016 година
- 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 „Васил Левски” № 44 ЦГЧ

2.2. Правен статут

Съгласно Акт № 5227/14.01.2016 г. за частна общинска собственост Дворно място с площ от 24.00 кв.м представляващо 24/210 кв.м ид.части от поземлен имот с идентификатор 72624.622.4401, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Добрич, одобрени със Заповед РД-18-15/12.05.2005 година на ИД на АГКК, последно изменение със Заповед КД-14-08-Д-0466/27.10.2005 година

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	Аналогичен имот № 4	Аналогичен имот № 5
Източник		Оферта в Агенция за имоти	Оферта в Агенция за имоти	Оферта в Агенция за имоти	Оферта в Агенция за имоти	Оферта в Агенция за имоти
Цена		12 000.00 €	45 000.00 €	32 500.00 €	40 000.00 €	31 500.00 €
Цена €/м ²		93.75 €	67.67 €	77.20 €	57.14 €	75.36 €
Площ на парцела	24	128	665	421	700	418
Местоположение	Л.Васил Левски	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
Привлека теглост	мн.добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра
Корекционен коефициент		-35%	-30%	-30%	-30%	-35%
Коригирана цена	50	60.94 €	47.37 €	54.04 €	40.00 €	48.98 €
Стойност в лева	1206.37046					
	2359.45554					

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 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		15

	Участие на стойността на земята приета		13%
	Приета средна пазарна стойност в района		500
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ			65
	Коефициент за местоположение		1
	Коефициент за статут		0.9
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ			
Пазарна стойност	за 1 кв.м		58.5 евро
Пазарна стойност	за 1 кв.м		114.4161
Обща площ	24		2745.985
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ			

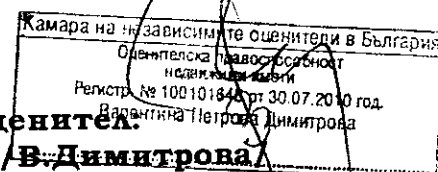
4.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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.

Сравнителна стойност	2745	50%	1372.5
Стойност на имота по Негеле	2350	50%	1175
		100%	2547.5

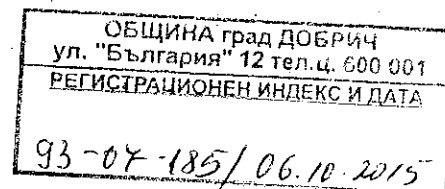
Пазарна стойност на 24/210 кв.м ид.част от имота - 24,00 кв.м е в размер на 2 500 лв.

Експерт-оценител:



В.Димитрова

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



УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ИВАНОВ,

Във връзка с Ваше писмо № 93-07-185/01.10.2015 г., с което искате становище относно прекратяване на съсобственост в ПИ 72624.622.4401 по действащата КК на град Добрич, Ви изпращам исканото:

СТАНОВИЩЕ

Съгласно действащия ПУП-ПРЗ за ПИ 72624.622.4401 (по действащата Кадастрална карта) е отреден УПИ Х-4401 в кв.160 на ЦГЧ град Добрич, като всички регулационни линии съвпадат със съответните кадастрални граници т.е. регулационните линии са и кадастрални граници.

Предвидено е ново, жилищно, ниско (Н до 10 м.), свързано с УПИ-ХІ-347 застрояване.

Съгласно Нотариален акт №76 том III, Дело № 1121 от 1980 г. Атанас Александров Панайотов се легитимира като собственик на 186 кв.м. идеална част от имот ПИ 72624.622.4401 , целия с площ от 210 кв.м. (видно от скицата – извадка № 15-378918-02.09.2015 г. от СГКК град Добрич).

Община град Добрич притежава 24 кв.м. идеална част от УПИ Х-4401, целия площ 210 кв.м. (идентичен с ПИ 72624.622.4401 по действащата Кадастрална карта).

Не са налице условията за обособяване на общинската част в самостоятелен УПИ.

По тези причини, за да се приложи действащия План за застрояване е необходимо да се прекрати собственост с общината за УПИ Х-4401 (с площ.210 кв.м.) в кв.160 на ЦГЧ (идентичен с ПИ 72624.622.4401 по действащата Кадастрална карта).

арх. БОРЯНА СТАНЧЕВА

Главен архитект на Община град Добрич



ОБЩИНА град ДОБРИЧ

ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

Г-н Ш. Зонев
04.09.15
Г-ма Ив. Милкова
07.09.2015

Община град Добрич
Център за услуги и информация -
Ул. "България" 12 тел.600-003 в.220
работно място "Общинска собственост"
Reg.№ *94A-00-350/04.09.2015*

БС

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: Атанас Александров Янаков
(име, презиме, фамилия)

ЕГН:

Представител на

ЕИК по БУЛСТАТ:

Постоянен адрес/адрес на управление: гр. Добрич ул. Васил Левски №44
(жк, ул./бул.,пл./ №, бл., ет., ап.)

Телефон за контакти: 0893 595810, е-адрес:

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО КМЕТ,

Притежавам съсобствен с Община град Добрич имот ДМ. 72624622-4401
Заходящ се гр. Добрич ул. Васил Левски №44

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) - 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:

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]*





Всичко _____ лв.
Такса по ЗЗК. д. т.

НОТАРНА АКТ

Издание _____ г.
№ _____

за продажба на недвижим имот

№ 76

т.м. III

дело № 1121 / 1980 год.

Днес 14/четирнадесети /август, хиляда: деветстотин и осемдесета година, гр.Толбухин, в канцеларията ми при мен, В. Батанова, Районен съдия при районен съд гр.Толбухин се явиха лицата ПАНАЙОТ АЛЕКСАНДРОВ ПАНАЙОТОВ-жител на гр.Толбухин, ул. "Отец Паисий" №30, притежаващ личен паспорт серия _____ на ОУ на МВР гр.Толбухин

ЕКАТЕРИНА ДИМОВА ДИМОВА-жителка на гр.Толбухин, живяща в _____ стъция адрес, притежаваща личен паспорт серия _____

на ОУ на МВР гр.Толбухин и АТАНАС АЛЕКСАНДРОВ ПАНАЙОТОВ-жител на гр.Толбухин, ул. "Васил Левски" №44, притежаващ личен паспорт серия _____

които ми заявиха, че сключват следния договор:

1. Панайот Александров Панайотов със съгласието на своята съруга Екатерина Димова Димова-продава на свой брат АТАНАС АЛЕКСАНДРОВ ПАНАЙОТОВ, следния свой собствен недвижим имот: ~~Дворно място от 186~~ /сто осемдесет и шест / кв.метра, заедно с построените върху същото място ПАЯНТОВО ЖИЛИЩЕ състоящо се от четири стаи, две антрета, застроено върху 93.20 / деветдесет и три кв.м. и 20 см. / и масивно натурно помещение, застроено върху 15.20 / петнадесет кв.м. и 20 см. /, представляващ недвижим имот с план. № 4164 /четири хиляди сто четиридесет и четири / включено в урегулиран парцел XX /двадесети / в квартал 56 /петдесет и шести / по плана на гр.Толбухин и находящ се на ул. "Васил Левски" №44 при съседи: Слави

Славов Славов, Жеко Манолов Жеков, Дойко Ганев Дойков,
Милю Димов Иванов и за твоята улица, за сумата в раз-
мер на 888 /осемстотин осемдесет и осем/ лева, която
сума продавателят заяви, че е получил напълно в брой.

2. Купувачът АТАНАС АЛЕКСАНДРОВ ПАНАЙОТОВ заяви,
че е съгласен и купува имота при условията на точка
първа от този договор.

3. Като се уверих в самоличността и дееспособ-
ността на страните и че продавачът е собственик на про-
даваемия имот, съставих настоящия нотариален акт.

Актът се прочете на страните и след одобрението
му се подписа от тях и от мен, Районния съдия.

При извършването на акта се представиха след-
ните документи: 1. Нот. акт №152 том IV дело №1612 от
1978 година на Районния съд Толбухин, 2. Удостоверение
за данъчната оценка на ОНС Толбухин под № 9489 от 12.
VIII. 1980 година, 3. Скица, 4. Удостоверение за раждане
на Панайот Ал. Панайотов и на Атанас Ал. Панайотов от
което е видно че са двама братя, на ОНС с. Смолница,
Толбухинско, 5. Данъчно удостоверение, 6. Служебна бележ-
ка на съдебен изпълнител, 7. Три броя декларации по ЗС,
8. Вносни бележки за внесена държавна такса, 9. декла-
рация от съсобственика СЛАВИ СЛАВОВ СЛАВОВ, по чл. 33
от ЗС.

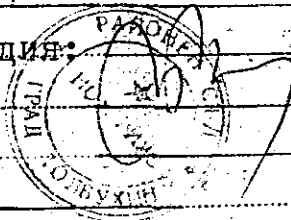
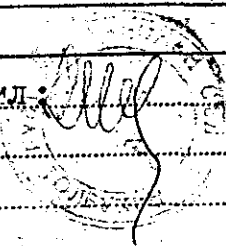
Продавач:п не се чете. Купувач:п не се чете.

Съгласна :п не се чете

Районен съдия:п не се чете

Сверил:

Районен съдия:





**АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР**

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

София 1618, кв. ПЛАВОВО УЛ. МУСА ПАВЛИН
ТЕЛ.: 02/818 83 83 Факс: 02/966 55 55
ACAD@CADASTRE.BG WWW.CADASTRE.BG

**СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-93965-26.02.2016 г.**

Поземлен имот с идентификатор **72624.622.4401**

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: КД-14-08-Д-0466/27.10.2005 г. на **НАЧАЛНИКА НА СГКК - ДОБРИЧ**

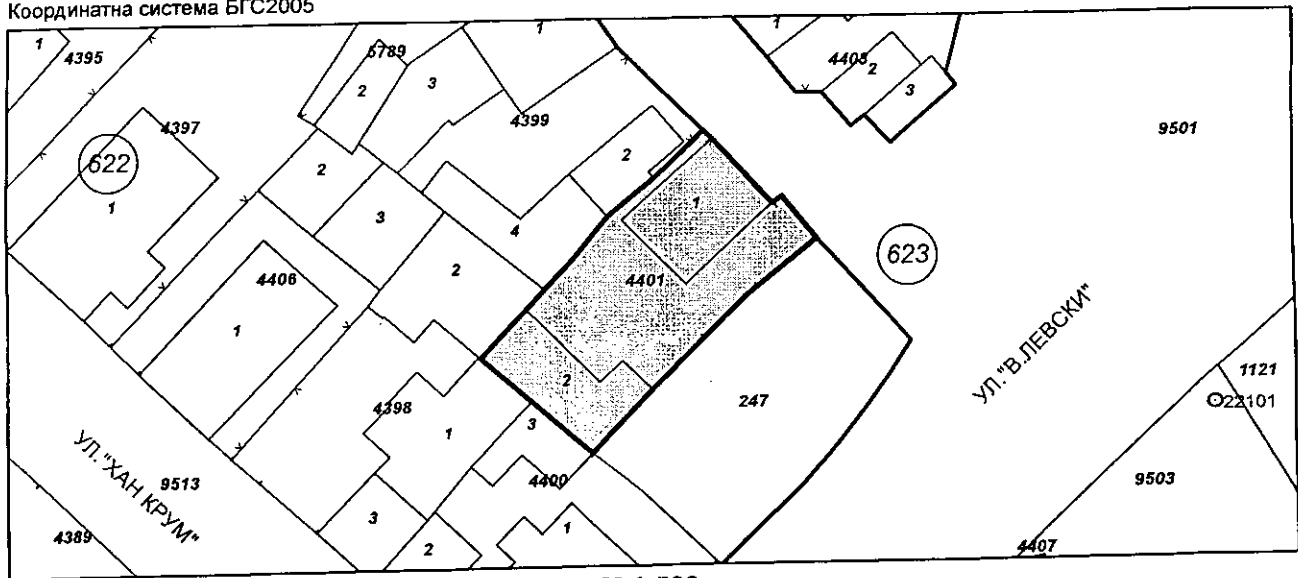
Адрес на поземления имот: **гр. Добрич, п.к. 9300, ЦГЧ, ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ № 44**

Площ: **210 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Координатна система БГС2005



М 1:500

Номер по предходен план: **4401**, квартал: **160**, парцел: **X**

Съседи: **72624.622.4398, 72624.622.4400, 72624.622.247, 72624.623.9501, 72624.622.4399**

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда **72624.622.4401.1**: застроена площ **47 кв.м.**, брой етажи **1**, предназначение: **Друг вид сграда за обитаване**
2. Сграда **72624.622.4401.2**: застроена площ **47 кв.м.**, брой етажи **1**, предназначение: **Друг вид сграда за обитаване**

Собственици:

1. **АТАНАС АЛЕКСАНДРОВ ПАНАЙОТОВ**

площ 186 кв.м. от правото на собственост

Нотариален акт № 76 том III рег. 1134 дело 1121 от 14.08.1980г., издаден от РАЙОНЕН СЪД

2. **000852932, ОБЩИНА гр. ДОБРИЧ**

Ид. част 24 кв.м. от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 86 том I рег. 309 от 15.01.2016г., издаден от СЛУЖБА ЗА

ВПИСВАНИЕ НА гр. ДОБРИЧ

Скица № 15-93965-26.02.2016 г. издадена въз основа на документ № 01-56319-25.02.2016 г.



/Величка Богданова/



СКИЦА

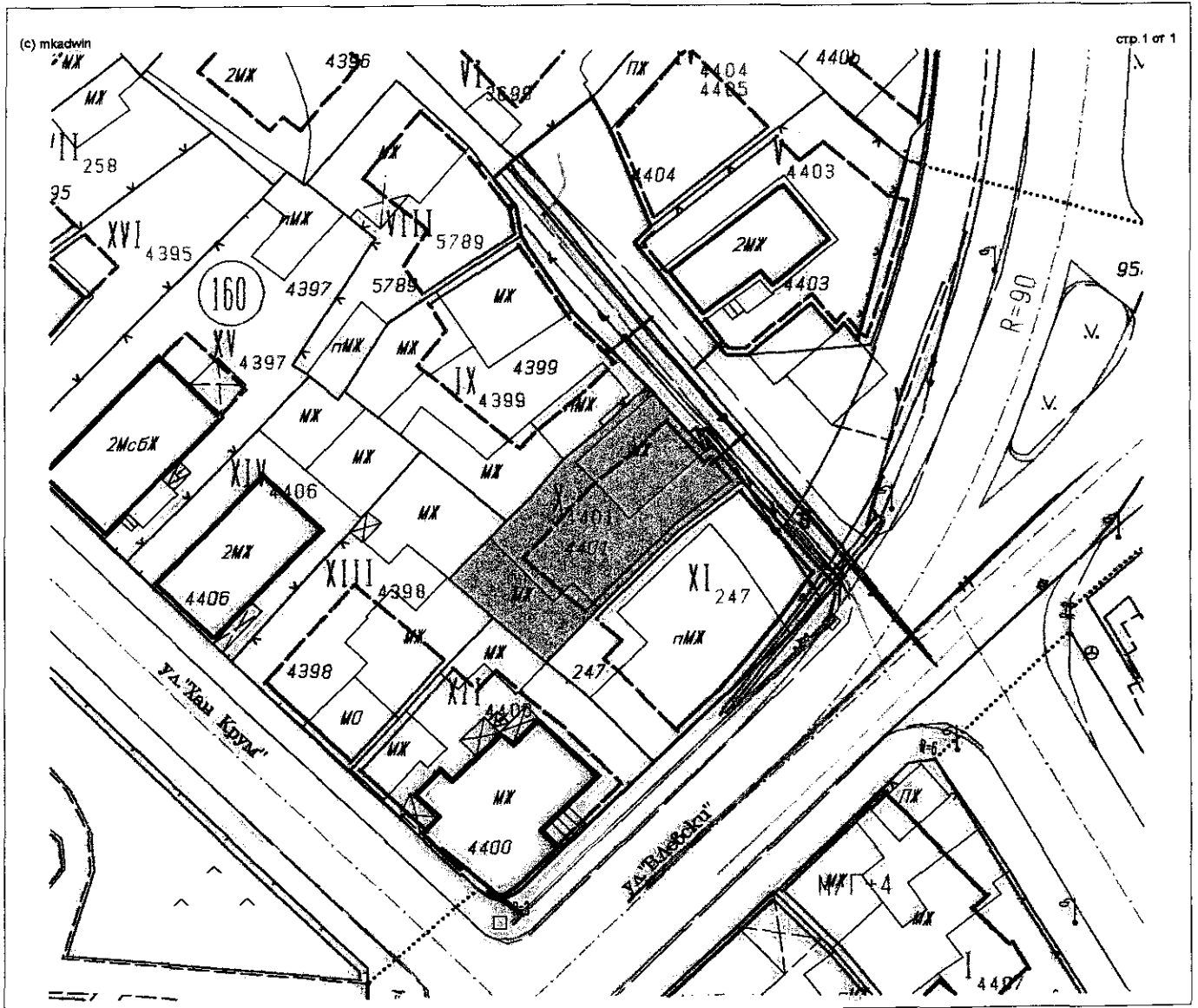
№ С - 738 /04.12.2015 г.
М 1:500

На УПИ Х-4401 в квартал №160 по ПУП - ПРЗ на ЦГЧ на град Добрич, ЕКНМ 72624, Община град Добрич, приет и одобрен с Решение №38 - 3 от 31.01.2006 г. на Общински съвет град Добрич, на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА и чл. 129, ал. от ЗУТ.

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

УПИ Х-4401 в квартал №160 има площ **210 кв. м.**

Скицата се издава служебно, по Заявление №С - 738/03.12.2015 г., - извадка от действащ подробен устройствен план.



Изработил: *Н. Работова* / Н. Работова /

Съгласувал: *инж. Хо Лазаров* / инж. Хо Лазаров /

481/7.12.2015