



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА Добрич — ОБЛАСТ Добрич

Кмет:
 Зам.-кмет ХД
 (д-р Емиллия Басва)

УТВЪРЖДАВАМ:

Съгласно заповед № /2020 г.

Вписване по ЗСЛВ
 Служба по вписванията гр. Добрич

КМЕТ НА ОБЩИНА: **Йордан Тошков Йорданов**

Вх. рег. № **1573** / **02-03** / **2020** г.

Акт № **171** том **IV** / дело № /20 г.

Наргидия книга: том стр.

Имотна партида

Д.Т. кв. №

Съдия по вписванията:

АКТ № 5456
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

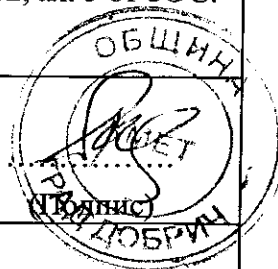


Регистър
 Досие 1662

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	25.02.2020 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 1 от ЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Дворно място с площ 35,00 (тридесет и пет) кв. м, представляващо 35/940 (тридесет и пет от деветстотин и четиридесет) кв. м в идеални части от поземлен имот целият с площ 940,00 кв. м, с идентификатор 72624.602.851 (седем, две, шест, две, четири, точка, шест, нула, две, точка, осем, пет, едно) по Кадастралната карта и кадастралните регистри на град Добрич, одобрени със Заповед РД-18-15/12.05.2005 г. на ИД на АГКК, последно изменение със Заповед №18-37/02.01.2020 г. на Началника на СГКК град Добрич. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 метра).
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Добрич, Община град Добрич, град Добрич, улица „Маяк“ №15, ПИ с идентификатор 72624.602.851 по КККР; УПИ VII-851 в кв. 955, предвиден „за жилищно строителство“ по Кадастрален и ЗРП на жк „Рилци“ на град Добрич, приет с Решение №14-6/26.05.2004 г. на Общински съвет град Добрич.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: 72624.602.989, 72624.602.850, 72624.602.843.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	375,70 (триста седемдесет и пет и 0,70) лева.

Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	7.1. Красимир Димитров Димитров с Нот. акт №92, т. I, дело №160/1989 г. за 310 кв. м и Нот. акт №78, т. I, дело №434/1994 г. за 595 кв. м, общо 905.00 (деветстотин и пет) кв. м, представляващи 905/940 ид. части от имота.
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Няма.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община град Добрич на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:	инж. Иванка Милкова Тодорова – главен експерт ОС
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	





Собственици:

1. КРАСИМИР ДИМИТРОВ ДИМИТРОВ

площ 595 кв.м. от правото на собственост

Нотариален акт № 78 том I рег. 97 дело 134 от 14.01.1994г., издаден от РАЙОНЕН СЪД гр.ДОБРИЧ

площ 310 кв.м. от правото на собственост

Нотариален акт № 92 том I рег. 133 дело 160 от 08.02.1989г., издаден от РАЙОНЕН СЪД гр.ТОЛБУХИН

2. 000852932, ОБЩИНА град ДОБРИЧ

площ 35 кв.м. от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 171 том IV рег. 1575 от 02.03.2020г., издаден от СЛУЖБА ПО

ВПИСВАНИЯТА гр. ДОБРИЧ

Носители на други вещни права:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда **72624.602.851.1**: застроена площ **63 кв.м.**, брой надземни етажи **1**, брой подземни етажи **няма данни**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**

2. Сграда **72624.602.851.2**: застроена площ **23 кв.м.**, брой надземни етажи **1**, брой подземни етажи **няма данни**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**

3. Сграда **72624.602.851.3**: застроена площ **26 кв.м.**, брой надземни етажи **1**, брой подземни етажи **няма данни**, предназначение: **Селскостопанска сграда**

Скица № 15-218604-04.03.2020 г. издадена въз основа на документ с входящ № 01-114094-04.03.2020 г.

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич

ДО
ДИРЕКЦИЯ „ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ“
ПРИ ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

ОБЩИНА град ДОБРИЧ
ул. "България" 12 тел.ц.600 001
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА

93-24-3*/12.03.2020

Във връзка с Ваше писмо № 93-24-3/11.03.2020 г., свързано с предложение за прекратяване на съсобственост с вх. рег. № 94К-00-67/29.01.2020 г. за ПИ 72624.602.851 по действащата КК на град Добрич, в УПИ VII-851 в кв.955 на ЖК „Рилци“ град Добрич, Ви изпращам исканото:

СТАНОВИЩЕ

Съгласно действащия ПУП-ПРЗ на ЖК „Рилци“ град Добрич за имот с пл.№851е отреден УПИ VII-851 в кв.955.

ПИ 72624.602.851 по действащата КК (с площ 940 кв.м.) е идентичен с УПИ VII-851 (с площ 940 кв.м.) в кв. 955 по действащия ПУП-ПРЗ- всички регулационни линии съвпадат със съответните кадастрални граници в рамките на допустимата точност.

Планът на застрояване не запазва заварените сгради- предвижда ново, свободно, ниско, жилищно застрояване, с ограничителни линии 5,0 м. от улично регулационните линии и на нормативно определените граници от вътрешните регулационни линии, с устройствени показатели: Пл. застр. до 50%, Кинт до 1,0 % и Пл. озел. мин. 40%.

Съгласно НОТАРИАЛЕН АКТ ЗА ПОКУПКО ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ с вх. рег. № 97, на парт. книга том 149 Стр. 427 в Служба по вписванията Красимир Димитров Димитров се легитимира като собственик на 595 кв. м. идеална част от ПИ 72624.602.851.

Съгласно НОТАРИАЛЕН АКТ ЗА ПОКУПКО ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ с вх. рег. №133 на парт. книга том 136 Стр. 806 в Служба по вписванията Красимир Димитров Димитров се легитимира като собственик на 310 кв. м. идеална част от ПИ 72624.602.851.

С АКТ №5456 за ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, Община град Добрич се легитимира като собственик на 35 кв.м. идеална част от ПИ 72624.602.851, целият с площ 940,00 кв.м.

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

По тези причини, за да се приложи действащия План за застрояване е необходимо да се прекрати собственост с общината за ПИ 72624.602.851 по действащата КК на град Добрич, идентичен с УПИ VII-851 в кв.955 на ЖК „Рилци“ град Добрич по действащия ПУП-ПРЗ .

арх. **БОРЯНА СТАНЧЕВА**
Главен архитект на Община град Добрич
Главен експерт в дирекция УТСК

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

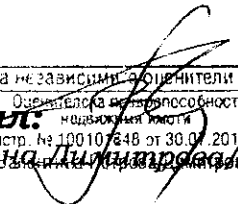
**ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
ЗА прекратяване на съсобственост на основание
чл.36,ал1,т.2,ал2 и ал.3 от ЗОС и чл.36 от ЗС**

АДРЕС: гр.Добрич ул. "Маяк" № 15 кв. "Рилци"

СОБСТВЕНИК: Община град Добрич

**СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: 582,50 лв.
/ Петстотин осемдесет и два лева и 50 ст./**

март 2020 година

Камера на независими оценители в България
Оценителска правоспособност
ИЗГОТВИЛ: 
Регистр. № 10010/648 от 30.07.2010 год.
/ Валентина 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,ал.1,т.2,ал.2 и ал.3 от ЗОС и чл.36 от ЗС за 35,00 кв.м част от ПИ 72624.602.851 в гр.Добрич ул"Маяк" № 15 -кв.Рилци

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 94В-00-169/9.03.2020г.

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Метод на пазарни сравнения;
- Метод на Негели

Дата на оценката: 9.03.2020 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 е предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните

Възлагателно писмо на Община град Добрич

АОС № 5456/25.02.2020 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 „ Маяк“ № 15, кв. “Рилци“

2.2. Правен статут

Съгласно Акт за частна общинска собственост Дворно място с площ от 35 кв. м. в идеални части в поземлен имат целия с площ от 940.00 кв.м с идентификатор 72624.602.851 ,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 № 18-13102/12.12.2019 г 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 №	Аналогичен имот №	Аналогичен имот №
		1	2	3
Източник		Оферта в Агенция за имоти	Оферта в Агенция за имоти	Оферта в Агенция за имоти
Цена		18000.00 €	18500.00 €	18500.00 €
Цена €/м ²		7.33 €	7.64 €	13.41 €
Площ на парцела	35	2456	2420	1380
Местоположение	кв.Риаци	кв.Риаци	кв.Риаци	кв.Риаци
Състояние	застроен	незастроен	незастроен	незастроен
	0	0	0	0
Особености	в регулация	в регулация	в регулация	в регулация
Приватна собственост	мн.добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра
Корекционен коефициент		-20%	-20%	-20%
Коригирана цена	8	5.86 €	6.12 €	10.72 €
Стойност в лева	265 518			

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	3
В. Транспортна обвързаност	Категория по местоположение	3
Г. Жилищен сектор	Категория по местоположение	3
средно		13

Участие на стойността на земята приета		15%
Приета средна пазарна стойност в района		100
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ		
		15
Коефициент за местоположение		0.9
Коефициент за статут		0.7
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ		
Пазарна стойност	за 1 кв.м	9.45 евро
Пазарна стойност	за 1 кв.м	18.48259
Обща площ	35	646.8908
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	518	50%	259
Стойност на имота по Негеле	647	50%	323.5
		100%	582.5

Пазарна стойност на част от имота е в размер на 582,50 лв.

Изготвила: Валентина Петрова Димитрова

Камера на независимите оценители в България
 Оценителска правоспособност
 недвижими имоти
 Регистр. № 100101848 от 07.2010 год.

/В.Димитрова/

36 840 лв.

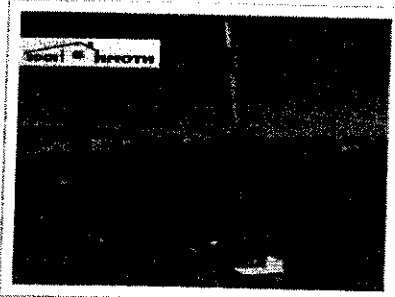
Продава ПАРЦЕЛ
град Добрич, Рилци



2456 кв.м, Регулация, Ток, Вода, Предлагаме Ви парцел 2456 кв.м. в регулация, с партиди за ток и вода, имало е постройки, но са събор ..., тел.: 0896646380

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

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)



439 000 лв.

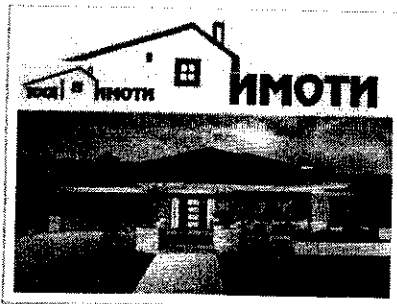
Продава ПАРЦЕЛ
град Добрич, Рилци



1380 кв.м, Регулация, Предлагаме Ви парцел 1380 кв.м. в центъра на кв. Рилци, с правилна правоъгълна форма, на 3 улици, из ..., тел.: 0896646380

[Повече детайли и 3 снимки](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)



439 000 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
град Добрич, Рилци



2420 кв.м, Регулация, В близост до парцела има ток и вода има стари постройки. А1942, тел.: 0896646380

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

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)