



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

УТВЪРЖДАВАМ:

КМЕТ НА ОБЩИНА: Йордан Тошков Йорданов



Вписване по ЗС/ПВ


АКТ № 5483
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие 302

Служба по вписванията гр. Добрич
Вх. рег. № 6628 / 13-09-2020 г.
Акт № 12 том XVII/дело № 170 г.
Партидна книга: том _____ стр. _____
Имотна карта № _____ кв. № _____
Съдия по вписванията: _____



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	11.09.2020 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 59, ал. 1 от ЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 72624.614.3333 (седем, две, шест, две, четири, точка, шест, едно, четири, точка, три, три, три, три) 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 № КД-14-08-Д-307/21.02.2007 г. на Началника на СГКК град Добрич, с площ 421.00 (четирисотин двадесет и един) кв. метра. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана Начин на трайно ползване: За друг вид обществен обект, комплекс.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Добрич, Община град Добрич, град Добрич, ул. „Дунав“; ПИ с идентификатор 72624.614.3333 по КККР; УПИ II в кв. 563, предвиден „За социален сервиз“ по Кадастрален и ЗРП на жк „Русия 1“ на град Добрич, одобрен със Заповед №986/30.09.1996 г. на Кмета на Община град Добрич.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: 72624.614.9039, 72624.614.3334, 72624.614.7677, 72624.614.7669.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	9 472,50 (девет хиляди четирисотин седемдесет и два и 0,50) лева.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма.
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	8.1. АОС №1444/23.02.2001 г., вписан под №28, том VIII, вх. рег. №5839/05.04.2001 г. в Службата по вписванията град Добрич. 8.2. АОС №1416/24.01.2001 г., вписан под №157, том II, вх. рег. №1572/02.02.2001 г., нот. дело №396 в Службата по вписванията
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  (Подпис)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	11.1. В имота попадат следните сгради: - Едноетажна сграда с идентификатор 72624.614.3333.1 и ЗП 87,00 кв. метра; предназначение: сграда за търговия. С договор №1753/17.04.2001 г. е учредено право на строеж върху 83,00 кв. м на Иван Тодоров Андреев и Договор за учредено право на пристрояване върху 9,80 кв. м на наследниците на Иван Тодоров Андреев. - Едноетажна сграда с идентификатор 72624.614.3333.2 и ЗП 32,00 кв. метра; предназначение: сграда за търговия. С договор №1816/07.01.2002 г. е учредено право на строеж върху 32,55 кв. м на Вълчан Желев Андреев. - Едноетажна сграда с идентификатор 72624.614.3333.3 и ЗП 27,00 кв. метра; предназначение: склад. С договор №1916/09.01.2004 г. е учредено право на строеж върху 20,60 кв. м на Вълчан Желев Андреев. - Едноетажна сграда с идентификатор 72624.614.3333.4 и ЗП 53,00 кв. метра; предназначение: сграда за търговия. С договор №1967/2004 г. е учредено право на строеж върху 50,00 кв. м и Анекс за 12,24 кв. м на Надя Ангелова Михайлова.



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ДОБРИЧ

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-805851-02.09.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 72624.614.3333

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 на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е
със Заповед КД-14-08-Д-307/21.02.2007 г. на НАЧАЛНИКА НА СГКК - ДОБРИЧ

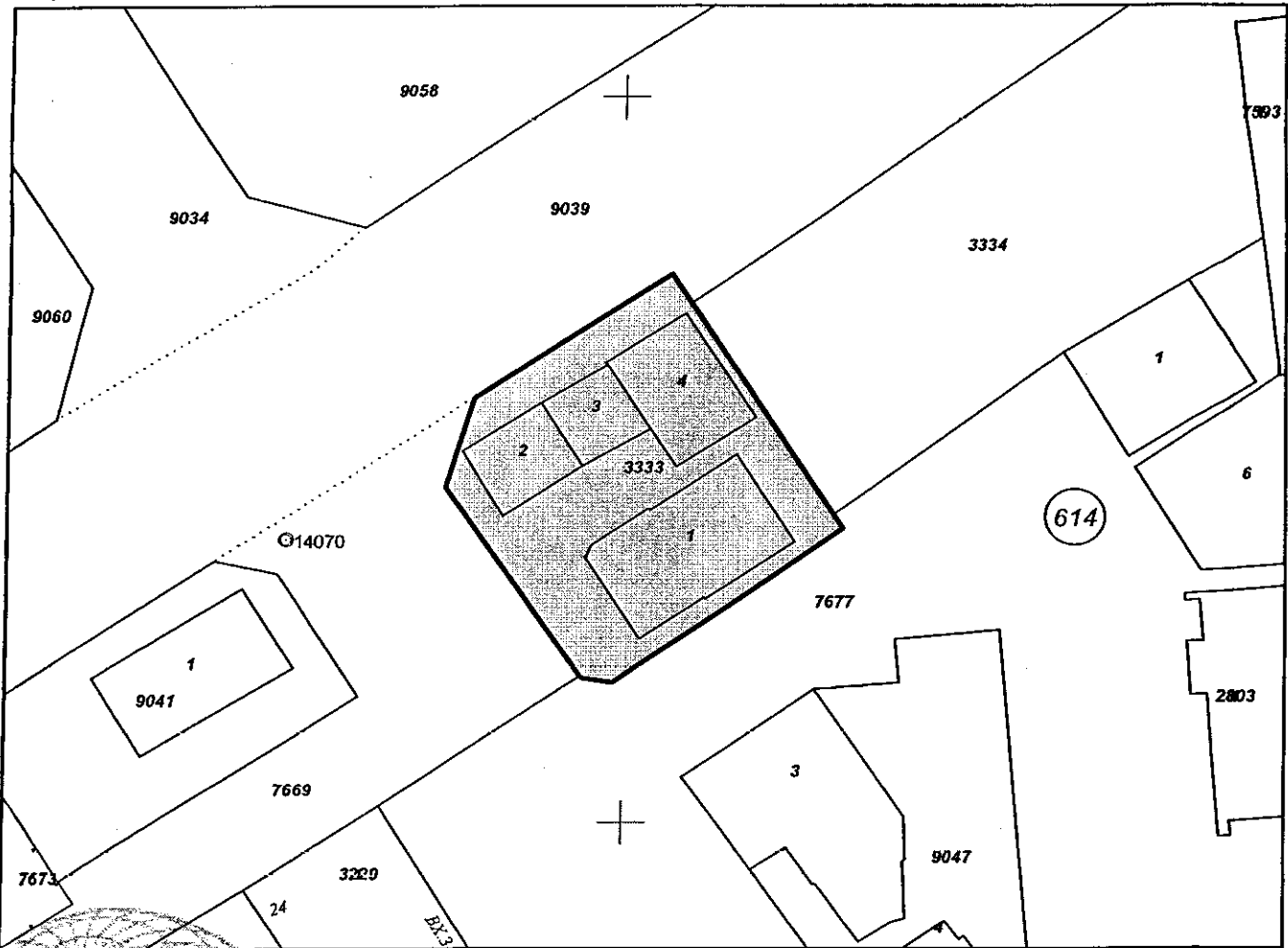
Адрес на поземления имот: гр. Добрич, п.к. 9300, ж.к. РУСИЯ, ул. Дунав, местност жк."Русия 1",

Площ: 421 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: ...

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: квартал: 563, парцел: II

Скица № 15-805851-02.09.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-399597-02.09.2020 г.

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич



Съседни: 72624.614.9039, 72624.614.7669, 72624.614.7677, 72624.614.3334

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000852932, ОБЩИНА ДОБРИЧ

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 28 том VIII рег. 5839 от 05.04.2001г., издаден от РАЙОНЕН СЪД гр.ДОБРИЧ

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

1. НАДЯ АНГЕЛОВА МИХАЙЛОВА

Право на строеж

Ид. част 50 кв. м, площ 50 кв. м

Договор за отстъпено право на строеж № 10 том XXXI рег. 13815 от 25.11.2004г., издаден от Служба по вписванията гр.Добрич

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 72624.614.3333.1: застроена площ 87 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия

2. Сграда 72624.614.3333.2: застроена площ 32 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия

3. Сграда 72624.614.3333.3: застроена площ 27 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Складова база, склад

4. Сграда 72624.614.3333.4: застроена площ 53 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия



Скица № 15-805851-02.09.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-399597-02.09.2020 г.

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич



Г-жа Д. Стошкова

31.08.2020

ОБЩИНА град ДОБРИЧ

Р-нр Мавлов
31.08.2020

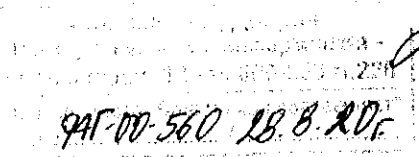
ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

М. Митрова

01.09.2021

[Signature]

ИСКАНЕ



за учредяване право на пристрояване и/или надстрояване на основание
чл. 38, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС)

От: Георги Иванов Андреев и Марийка Василева Андреева
(име, презиме, фамилия)

ЕГН: [Blank]

Представител на Наследници на Иван Тодоров Андреев

ЕИК по БУЛСТАТ: [Blank]

Постоянен адрес/адрес на управление: гр. Д-С
(жк, ул./бул., пл./ №, бл., ет., ап.)

Телефон за контакти: _____ е-адрес: _____

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Желая да ми бъде учредено право на пристрояване и/или надстрояване на собствената ми сграда с идентификатор по кадастрална карта _____, построена в поземлен имот

Парцел II в квартал № 563 жк Русия 1 зграда с иД. 72624.014.3333.1 пред блок №24 на ул. Дунав

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. Утвърден проект за пристрояване и/или надстрояване от Главен архитект при Община град Добрич;
- 4. Скица/схема от Службата по геодезия, картография и кадастър град Добрич на сградата, обект на пристрояване и/или надстрояване;
- 5. Данъчна оценка на правото на пристрояване и/или надстрояване, одобрено с архитектурния проект;
- 6. 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 _____

С уважение,

Подпис: [Signature] [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



Община град Добрич
Област Добрич

РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ

№ 847 от 30.10.2007 г.

Разрешава се на :

Наследници на Иван Тодоров Андреев

ЕГН (БУЛСТАТ)

Представяван :

ЕГН

Адресна регистрация : ул. Дунав

№

Изпълнено място : гр.ДОБРИЧ

Въложител съгласно :

Мот.закт № 184, том III, дело № 3296/2006 г., вх. рог № 7357/05.05.2006 г.

На основание :

чл. 147, ал. 1 т. 12 от ЗУТ.

Да извърши СМР съгласно издадена скица - виза на 29.10.2007 г. от арх.Боряна Станчева за Виндфанд към магазин със ЗП = 9.80 м2. Строежът е шеста категория.

е урегулиран поземлен имот (парцел) № II

ПЛ. №

квартал № : 563

По плана на ЖК Русия 1

град Добрич

Разположен на : ул. Дунав

№

пред блок № 24

ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛОВИЯ :

Да се спазят условията свързани с изпълнението на строежа

Разкопаване на терени общинска собственост може да се извършва само след получаване на РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ПРОКОПАВАНЕ, издадено от Дирекция "ПИОС".

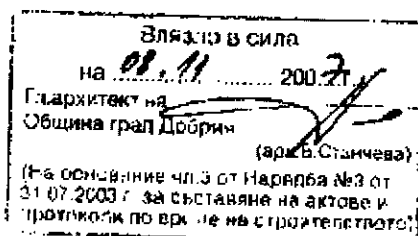
Конструктивно становище от инж. Стефан Василев Чамурлийски с рег.№ 04106 на КИИП. Удостоверение за наследници № 9224/03.10.2007 г.

Платена такса 4,00 лв. с квитанция № 10736 от дата 29.10.2007 г.

Разрешението се издава по повод искане (заявление) с рег.инд.№ РС 130 от дата 29.10.2007 г.

Главен архитект на Община град Добрич :

/ арх. Боряна Станчева /





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 СГРАДА № 15-607200-10.07.2020 г.

с идентификатор 72624.614.3333.1

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 на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: **няма данни за изменение**

Адрес на сградата: **гр. Добрич, п.к. 9300, ж.к. РУСИЯ, ул. Дунав**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **72624.614.3333**

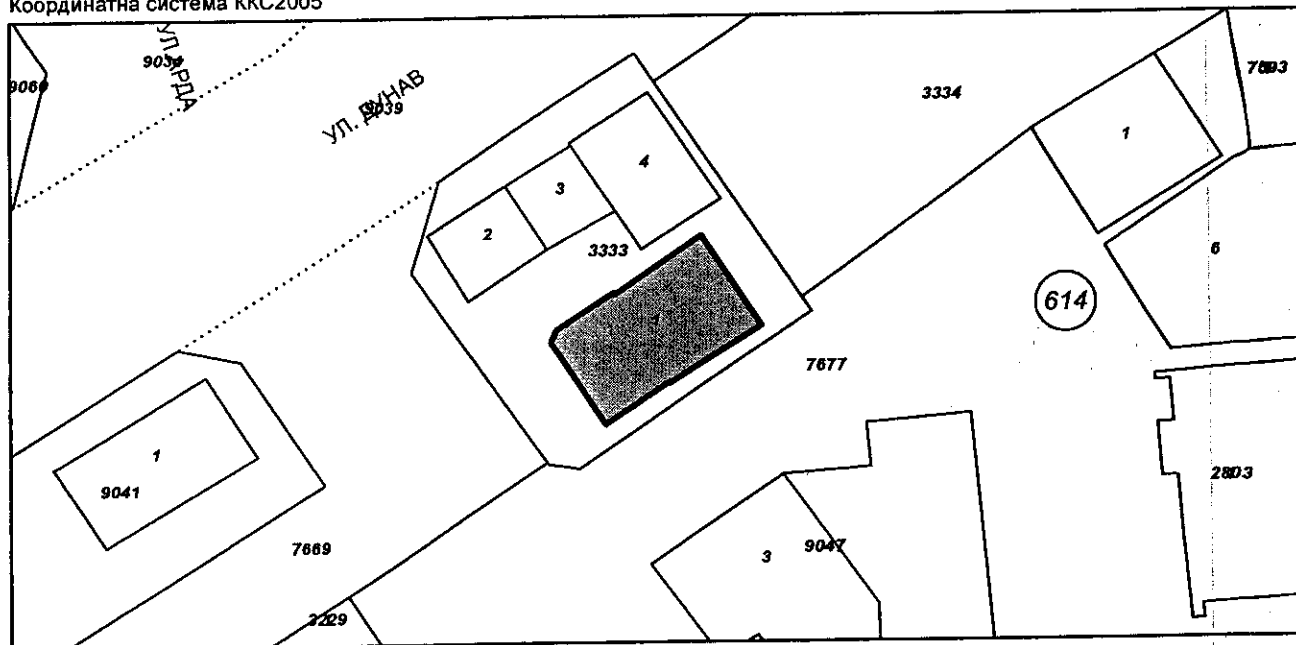
Застроена площ: **87 кв. м**

Брой етажи: **1**

Брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**

Предназначение: **Сграда за търговия**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Стар идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

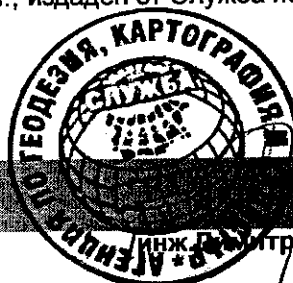
1. **ИВАН ТОДОРОВ АНДРЕЕВ**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 184 том III рег. 7357 дело 3296 от 05.05.2006г., издаден от Служба по вписванията гр.Добрич

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Скица № 15-607200-10.07.2020 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-296889-10.07.2020 г.



Инж. Димитричка Господинова/



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Населено място/ район ГР.ДОБРИЧ
Община ДОБРИЧ-ГРАД
Област ДОБРИЧ

Изх.№ 94Г-00-560

Дата: 02.10.2020 г.
ден, месец, година

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА НАСЛЕДНИЦИ

Настоящото удостоверява, че:

Име: **ИВАН ТОДОРОВ АНДРЕЕВ**
собствено бащино фамилно

ЕГН/Дата на раждане

е със семейно положение: **ЖЕНЕН** Починал/а на
ден, месец, година

Акт за смърт N _____, съставен в: **ГР.ДОБРИЧ** **ДОБРИЧ**
ден, месец, година населено място (държава) област

след смъртта си е оставил/а следните наследници по закон:

№ по ред	Име: собствено,бащино фамилно	ЕГН/ Дата на раждане	Съпруг/а Родство	Дата на смърт
Постоянен адрес: област, община, населено място; пл., бул., ул., ж.к., кв. и др.; №, вх., ет., ап.				
1.	МАРИЙКА ВАСИЛЕВА АНДРЕЕВА ДОБРИЧ ДОБРИЧ-ГРАД ГР.ДОБРИЧ	-----	СЪПРУГА	---
2.	ГЕОРГИ ИВАНОВ АНДРЕЕВ ДОБРИЧ ДОБРИЧ-ГРАД ГР.ДОБРИЧ	7	СИН	---

Удостоверението е издадено на основание чл. 9, от Наредбата за издаване на удостоверения въз основа на регистъра на населението

Длъжностно лице: **АСЯ КРЪЧМАРОВА**
име: собствено фамилно

Подпис и печат:



ДЕКЛАРАЦИЯ

От ВЪЛЧАН ЖЕЛЕВ АНДРЕЕВ, ЕГН _____,
от гр. Добрич, ул. _____
_____ издадена на 13. _____ г. МВР – Добрич

Подписаният ВЪЛЧАН ЖЕЛЕВ АНДРЕЕВ, ЕГН _____, в качеството си на собственик на недвижим имот – сервиз за електродомакински уреди, находящ се в гр. Добрич, по ул. „Дунав“ 24, ДЕКЛАРИРАМ, че давам съгласието си на наследниците на Иван Тодоров Андреев, б. жител на гр. Добрич – МАРИЙКА ВАСИЛЕВА АНДРЕЕВА, _____ и ГЕОРГИ ИВАНОВ АНДРЕЕВ, ЕГН _____, собственици на недвижим имот, находящ се в гр. Добрич, по ул. „Дунав“ пред блок № 24, представляващ магазин за хранителни стоки със застроена площ от 83.00 кв.м (осемдесет и три квадратни метра), с идентификатор 72624.614.7669.11 по кадастралната карта и кадастралните регистри на града, ведно с отстъпеното право на строеж върху 83 кв.м, част от общински поземлен имот с идентификатор 72624.614.7669 по КKKP на града, подборно описан в нотариален акт № 184, том III, вх. рег. № 7357/05.05.2006г., дело № 3296/2006г. на Служба по вписванията – Добрич, а съгласно представената скица - виза съставляващ УПИ II в квартал 563 по кадастралния и ЗРП на ЖК „Русия I“ на гр. Добрич, да извършат разширение на магазина си, съгласно одобрен инвестиционен проект и изискванията на техническата служба на Община – гр. Добрич.

ДЕКЛАРАТОР: _____

Вълчан Желев Андреев

ДЕКЛАРАЦИЯ

От НАДЯ АНГЕЛОВА МИХАЙЛОВА, ЕГН _____,
чрез пълномощника си ГЮНАЙ ЗЕКЕРЯ МЕХМЕД, Е
от гр. Добрич, ул. „Ар _____”, издадена на _____,
_____ гр. Добрич, упълномощен с пълномощно № 1874/2006,
заверено на 09.11.2006г. от нотариус Рафал Мазур, с нотариална кантора в
гр. Гройец, Р. Полша

Подписаната НАДЯ АНГЕЛОВА МИХАЙЛОВА, ЕГН _____,
_____0, чрез пълномощника си ГЮНАЙ ЗЕКЕРЯ МЕХМЕД, ЕГН _____,
_____1, в качеството си на собственик на недвижим имот – търговски
обект, находящ се в гр. Добрич, по ул. „Дунав” пред блок № 24,
ДЕКЛАРИРАМ, че давам съгласието си на наследниците на Иван
Тодоров Андреев, б. жител на гр. Добрич – МАРИЙКА ВАСИЛЕВА
АНДРЕЕВА, ЕГН _____ и ГЕОРГИ ИВАНОВ АНДРЕЕВ, ЕГН _____,
_____ собственици на недвижим имот, находящ се в гр. Добрич, по
ул. „Дунав” пред блок № 24, представляващ магазин за хранителни стоки
със застроена площ от 83.00 кв.м (осемдесет и три квадратни метра), с
идентификатор 72624.614.7669.11 по кадастралната карта и кадастралните
регистрации на града, ведно с отстъпеното право на строеж върху 83 кв.м,
_____ част от общински поземлен имот с идентификатор 72624.614.7669 по
_____ на града, подборно описан в нотариален акт № 184, том III, вх. рег.
№ 7357/05.05.2006г., дело № 3296/2006г. на Служба по вписванията –
Добрич, а съгласно представената скица - виза съставляващ УПИ II в
квартал 563 по кадастралния и ЗРП на ЖК „Русия 1” на гр. Добрич,
да извършат разширение на магазина си, съгласно одобрен
инвестиционен проект и изискванията на техническата служба на
Община – гр. Добрич.

ДЕКЛАРАТОР: _____

Гюнай Зекеря Мехмед

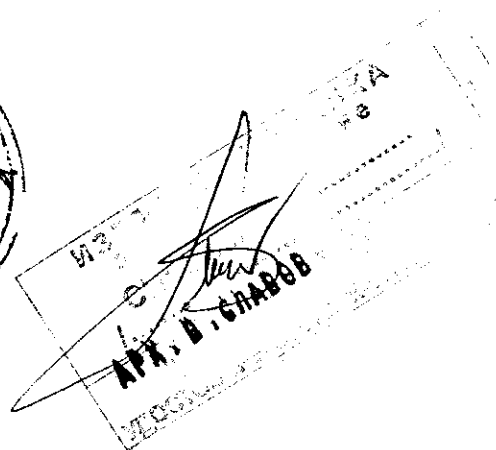
Възложител: Н-ци на Иван Тодоров Андреев и...

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ

**ОБЕКТ: Разширение на магазин – V^{та} к-я
в УПИ II, кв.563 на ж.к. „Русия-1“ гр. Добрич**

ЧАСТ: Архитектурна

0П-75/29.04.2020



Възложител:
/ Н-ци на Ив. Андреев /

Проектант:
/ арх. Калчев /

Съгласували:

Конструктор:
Ел.: *MB*



СКИЦА

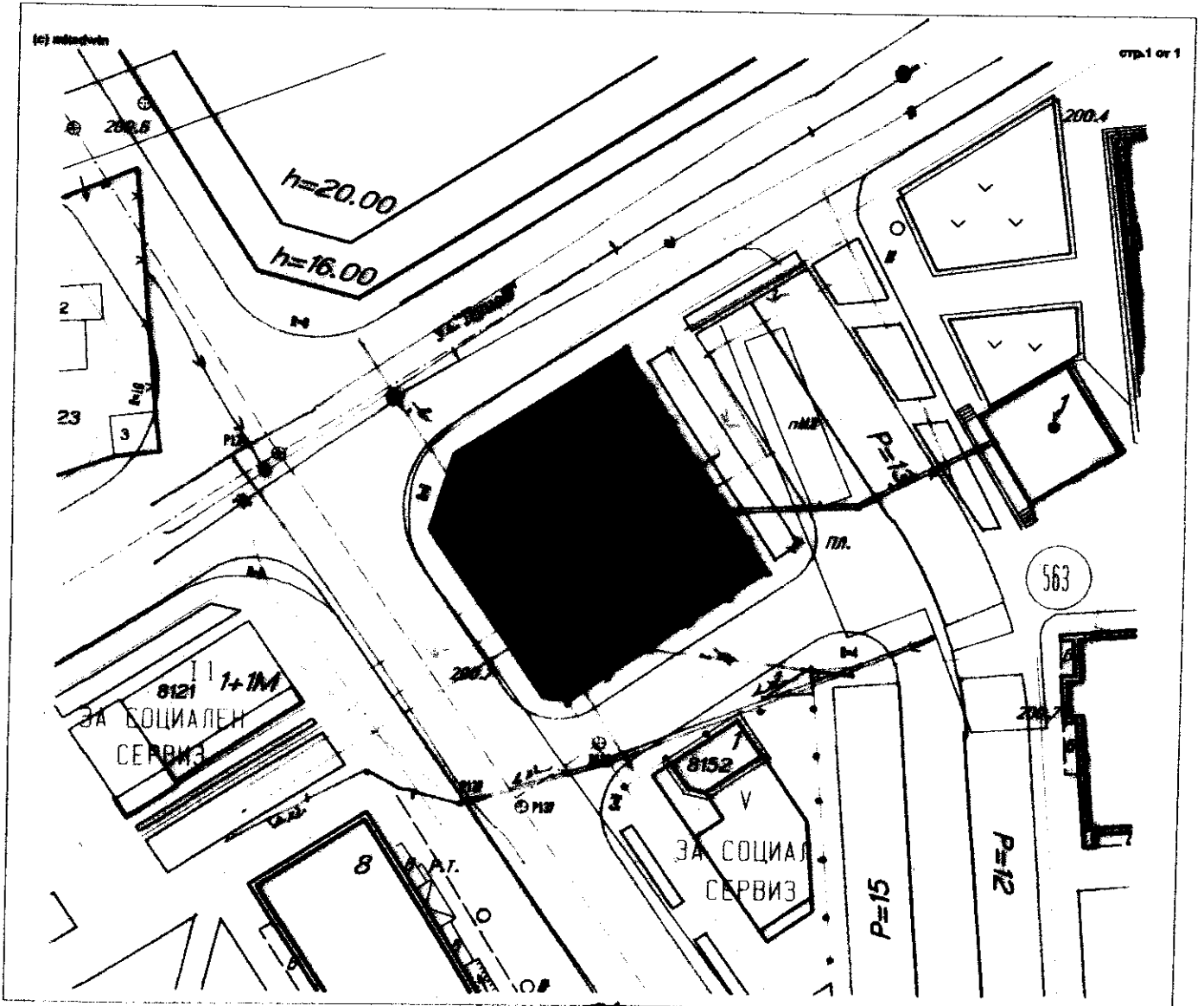
№С - 752 /24.06.2019 г.
М 1:500

На УПИ II в квартал №563 по Кадастрален и ЗРП на ЖК "Русия 1" на гр. Добрич, ЕКНМ 72624, Община гр. Добрич, одобрен със Заповед №986/30.09.1998 г.; КК, одобрена със Заповед №РД-18-15/12.05.2005 г.

Имотът е записан на: Наследници на Иван Тодоров Андреев и ...
Документ за собственост: Нотариален акт №184, том III, дело №3296, вх. рег. №7367/05.05.2006 г.

Скицата се издава по Заповед с входящ №С - 752/24.06.2019 г. и ще послужи за издаване на виза за проектиране.
Таксата от 30 лева е платена с квитанция №142042/24.06.2019 г.

Забележка: Имотът, посочен в Нотариален акт №184/2006 г., попада в УПИ II в квартал №563, по действащия ПУТ-ПРЗ на ЖК "Русия 1" и е с нов И 72624.614.3333.1.



стр.1 от 1

На основани на чл. 148аа. бч 537а и 73
Турешката проекция на разширяване
на картата

Изработил: *[Signature]* / Ж. Панайотова /

Съгласувал: *[Signature]* / инж. Хр. Пазаров /

Турешката, стр. чл. 149 и 169 ЗУП
нотар. заверено съгласие от съсобственици
[Signature]
ДОБРИЧ

ОБЩИНА ГР. ДОБРИЧ
24.06.19

Възложител: Н-ци на Иван Тодоров Андреев и...

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

на обект: Разширение на магазин – V^{та} к-я
в УПИ II, кв.563 на ж.к. „Русия-1“ гр. Добрич

По искане на възложителя и скица с виза издадена от Главния архитект на Община гр. Добрич бе извършено проектиране на обект: Разширение на магазин – V^{та} к-я в УПИ II, кв.563 на ж.к. „Русия-1“ гр. Добрич.

С разширението се цели увеличаване на площта на съществуващото складово помещение с 13.40кв.м. полезна площ. Премахва се част от съществуващия североизточен зид, като по този начин се осъществява и функционалната връзка със съществуващият склад. Конструкцията на пристройката ще е метална а ограждащите стени ще се изпълнят с термо панели. Обработката на стените ,таваните и пода са показани на архитектурния чертеж 2/8. Покрива ще е с термо панел с дебелина 5см. върху конструкция съгласно конструктивните проекти.

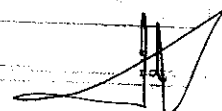
Съществуващият магазин от вън е облицован с топлоизолация /термо панел/

За обекта са представени проекти по час:
архитектурна , конструктивна , Ел., трасировъчен план и ПБЗ.

ГРОДОУСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ

Пупи=420.50 м2
ЗПупи=212.55 м2
ЗПпристройка=15.05 м2
Пл.= 50.1%
Кинт=0.501



Съставил: 

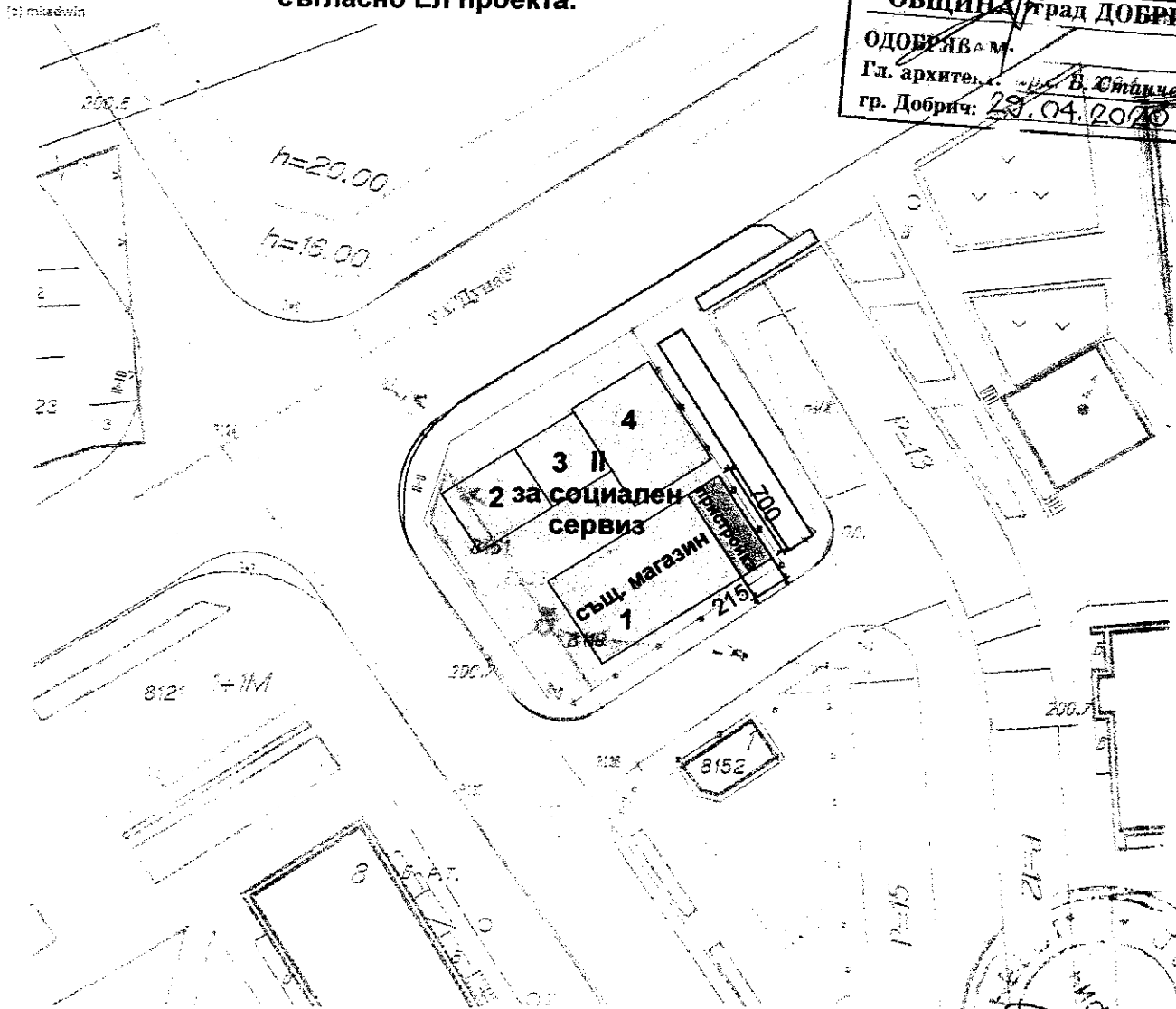
СИТУАЦИЯ

ЗАБЕЛЕЖКА

ел. таблото на магазина ще попадне в пристройката, необходимо е да се измести включително и захранването извън пристройката съгласно Ел проекта.



ОБЩИНА град ДОБРИЧ
ОДОБРЯВАМ:
Гл. архитект: *В. Станчева*
гр. Добрич: 29.04.2020



ГРОДОУСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ

Пупи=420.50 м²
ЗПупи=212.55 м²
ЗПпристройка=15.05 м²
Пл.= 50.1%
Кинт=0.501

ПРОЕКТАНТ
АРХИТЕКТ
СТАНЧЕВА
В. Станчева



ОБЩИНА град ДОБРИЧ
арх. В. Станчева
проектант: *В. Станчева*

ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: Учредяване право на пристрояване във връзка с утвърден проект за обект „Разширение на магазин- V та к-я”в УПИ II, кв. 563 на ж.к „Русия- I” гр .Добрич ул „Дунав“

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА:

За нуждите на Община гр.Добрич за учредяване право на пристрояване във връзка с утвърден проект

Стойност на учредено право на пристрояване за обект: Разширение на магазин- V та к-я в УПИ II, кв. 563 на жк „Русия- I” гр. Добрич ул. „Дунав” - в размер на **1966,00 лв**

Словом:/ Хиляда деветстотин шестдесет и шест лева./

ЛИЦЕНЗИРАН **ОЦЕНИТЕЛ:**Валентина Петрова Димитрова – Сертификат № 100101648 от КНОБ

28.09.2020 г
Гр.Добрич

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Недвижим имот: Учредяване право на пристрояване във връзка с утвърден проект на обект Разширение на магазин- V та к-я в УПИ II, кв. 563 на жк „Русия- I” гр. Добрич ул Дунав

1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

1.1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА

Учредяване право на пристрояване във връзка с утвърден проект на обект Разширение на магазин- V та к-я в УПИ II, кв. 563 на жк „Русия- I” гр. Добрич ул Дунав

1.2. ЦЕЛ И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА

Целта на оценката е определяне на пазарна стойност на Учредяване право на пристрояване във връзка с утвърден проект на обект Разширение на магазин- V та к-я в УПИ II, кв. 563 на жк „Русия- I” гр. Добрич ул „Дунав”

1.3. 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.

1.4. ДАТА НА ОГЛЕДА

Оценителят се е запознал с документацията през месец септември 2020 година

1.5. ДАТА И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Оценката е направена към 28.09.2020 г. Оценъчната стойност е производна на моментното състояние на пазара и има ефективна дата дванадесет месеца след нейното изготвяне.

1.6. 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.

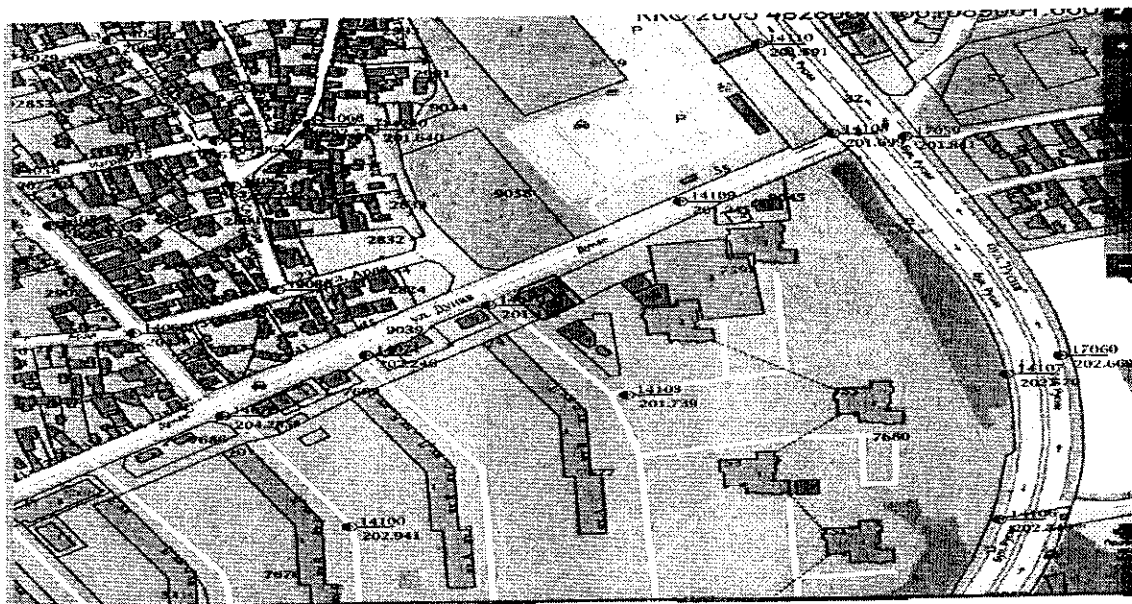
ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

1. СОБСТВЕНОСТ

Собствеността на недвижимия имот е на Община гр.Добрич, съгласно АКТ № 5483/11.09.2020 г. за частна общинска собственост

2. ТЕХНИЧЕСКИ И ЕКСПЛОАТАЦИОННИ ХАРАКТЕРИСТИКИ

2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ : ул. Дунав , в БЛИЗОСТ ДО ХИПЕРМАРКЕТ "КАУФЛАНД"



привлекателност – добра

транспортна достъпност – добра

благоустроеност - районът се характеризира с добра степен на изграденост на инженерната инфраструктура

2.2. Вид на използване

Урегулиран поземлен имот, предназначен за застрояване за друг вид обществен обект, комплекс

2.3. Площ на учредено право на пристрояване

Към съществуваща сграда – магазин се предвижда разширение към склада в североизточната част с 15,05 кв.м Конструкцията на пристройката ще е метална, а ограждащите стени ще се изпълнят с термопанели.

УЧРЕДЕНО ПРАВО НА ПРИСТРОЯВАНЕ – 15,05 КВ.М

3. 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.

4. 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.

5. 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.

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.

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, разгънатата 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 Агенции 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		28 000,00 €	20 000,00 €	70 000,00 €	13 000,00 €	34 000,00 €
Цена €/м ²		80,46 €	74,63 €	175,00 €	77,38 €	92,39 €
Площ на парцела	15,05	348	268	400	168	368
Местоположение	червената пръст	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 тежест	мн.добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра
Корекционен коефициент		-20%	-10%	-20%	-10%	-20%
Коригирана цена	83	64,37 €	67,16 €	140,00 €	69,64 €	73,91 €
Стойност в лева	1249,41457 2443,64249					

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	
Б. Интензивност на използване	Категория по местоположение	4
В. Транспортна обвързаност	Категория по местоположение	4
Г. Жилищен сектор	Категория по местоположение	4
Д. Занаяти офиси търговия	Категория по местоположение	4
средно		20

Участие на стойността на земята приета		35%
Приета средна пазарна стойност в района		300
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ		105
Коефициент за местоположение		1
Коефициент за статут		0,8
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ		
Пазарна стойност	за 1 кв.м	84 евро
Пазарна стойност	за 1 кв.м	164,2897
Обща площ	15,05	2472,56
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ		

6, 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	2443	50%	1221,5
Стойност на имота по Негеле	2472	50%	1236
		100%	2457,5

Пазарна стойност на земята с площ от 15.05 кв.м е в размер на 2457.00 лв.

ОЦЕНКАТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ, е направено както се оценяват терени по

..I Метода на **СРАВНИМИТЕ ПРОДАЖБИ** - изхожда се от покупните цени на такива имоти, които по отношение на влияещите върху тяхната стойност характеристики, съответстват в най голяма степен на подлежащия на оценка имот. При определяне стойността на земята може да се изходи както от цените на сравними имоти, така и от подходящи ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчните стойности се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно местните условия и отчитат местоположението и степента на развитие на имота и са определени предимно според вида и размера на строителното използване, състоянието на инженерната инфраструктура, степента на застроеност и изпълнените подобрения.

Пазарната стойност на правото на строеж се определя по

следния начин: $S_{пс} = S_{зем} * K_c * K_{сп}$

$S_{пс}$ - пазарна стойност на правото на строеж;

$S_{зем}$ - пазарна стойност на земята; $S_{зем} = S_{пс} * Ц_{зем}$

$S_{пс}$ - площ на отстъпеното право на строеж

$Ц_{зем}$ - относителна пазарна стойност на земята в района

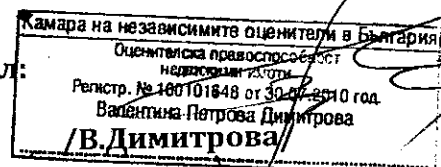
K_c - коефициент отчитащ срока, за който е учредено вещното право..

При' неограничен срок, за който се учредява правото на строеж, $K_c = 1.0$

$K_{сп}$ - експертно определен коефициент, отчитащ вида на ограниченията при ползване на имота. - 0,80

Учредено право на строеж за 15,05 кв.м равно на 1966.00 лв.

Изготвил:





Изх. № 5803002135 / 27.08.2020 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ГЕОРГИ ИВАНОВ АНДРЕЕВ

ЕГН / ЛНЧ 7308107961

Адрес за кореспонденция
ул. ИВАН Х ВЪЛКОВ № 3 ет. 2 ап. 6, гр. ДОБРИЧ 9300

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот с партиден № 5309237971002, находящ се в 9300 гр.ДОБРИЧ ул.ДУНАВ N: 24, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот

Данъчната оценка на правото на строеж за

Обект	ид. част	площ, кв.м.	мазе, кв.м.	таван, кв.м.	Данъчна оценка
Склад (търговски) , ет. 1 идентификатор:	1/1	15,05			1 773,10

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 25.08.2020 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 1773.10 лв. словом
ХИЛЯДА СЕДЕМСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 10 СТ.

за 1/1 идеална част от него 1773.10 лв. словом:
ХИЛЯДА СЕДЕМСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 10 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
МАРИЙКА ВАСИЛЕВА АНДРЕЕВА - собственик	!	Няма непогасени задължения
ГЕОРГИ ИВАНОВ АНДРЕЕВ - собственик		Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2020 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотечарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 5803002135/25.08.2020 г., за да послужи пред ОБЩИНА
ГРАД ДОБРИЧ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОБРИЧ , актуални към 27.08.2020 г.

Подпис:

Издаде: Бранислав Янчев
Ст. инспектор

