



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

УТВЪРЖДАВАМ.....

КМЕТ НА ОБЩИНА: Йордан Тошков Йорданов



Уписване по ЗС/ПВ

№ по вписванията - гр. ДОБРИЧ

№ 2544 08-04-2021 г.

№ 56 том VII дело № 1/ г.

Партените книги: том стр.

Имотна партените

АКТ № 5526

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

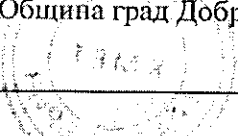

Регистър

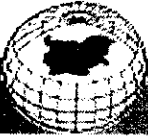
Досие 1696



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	06.04.2021 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 1 от ЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Земеделска земя с площ 104,00 (сто и четири) кв. метра, представляваща 104/604 (сто и четири от шестстотин и четири) кв. метра в идеални части от Поземлен имот целият с площ 604,00 кв. метра, с идентификатор 72624.906.440 (седем, две, шест, две, четири, точка, девет, нула, шест, точка, четири, четири, нула) по Кадастралната карта и кадастралните регистри на град Добрич, одобрени със Заповед РД-18-15 от 12.05.2005 г. на ИД на АГКК, последно изменение от 19.03.2021 г. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Лозе.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Добрич, Община град Добрич, град Добрич, местност „Гаази баба“; Поземлен имот с идентификатор 72624.906.440 по КККР; №1544 по предходен план. Категория на земята при неполивни условия: 4
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: 72624.906.568, 72624.906.441, 72624.906.442, 72624.906.439, 72624.906.435, 72624.906.434, 72624.906.436, 72624.906.433.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	35,30 (тридесет и пет и 0,30) лева.

Йордан Тошков Йорданов

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	7.1. Йордан Иванов Иванов с Нот. акт №97, т. I, дело №66/22.02.2021 г., вписан под №123, т. III, дело №500, вх. рег. №1194/22.02.2021 г. в Службата по вписванията град Добрич за 500,00 (петстотин) кв. метра, представляващи 500/604 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  (Подпис)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



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 ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-387660-12.04.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор **72624.906.440**

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 от
12.04.2021 г.

Адрес на поземления имот: гр. Добрич, п.к. 9300, м. ГАЗИ БАБА

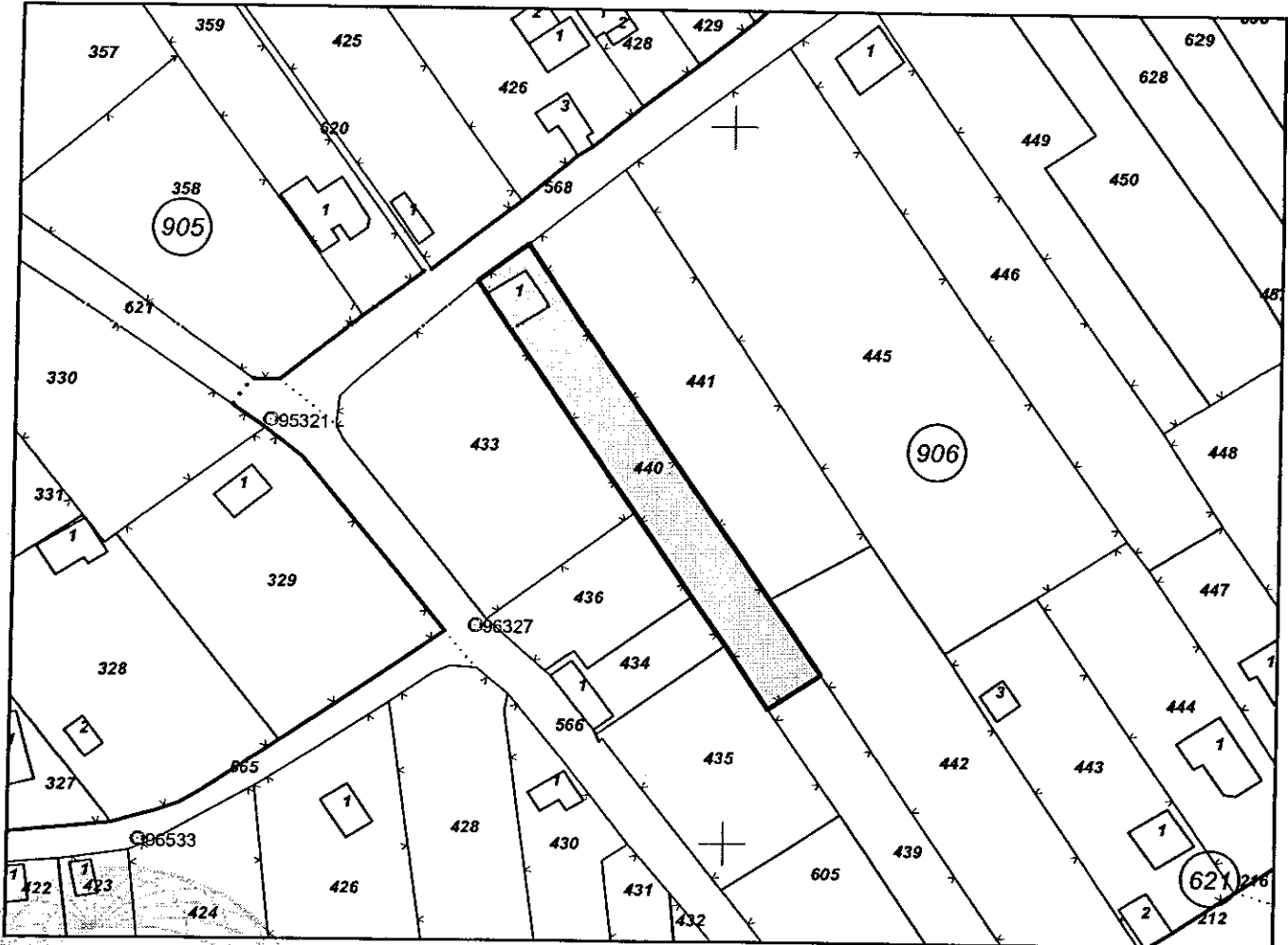
Площ: **604 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **4**

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Скица № 15-387660-12.04.2021 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-193826-09.04.2021 г.

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич

Подписан с квалифициран електронен печат АГЕНЦИЯ ПО
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
DN: OID.2.5.4.97#INTRBG-130362903, O=АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР, L=София, C=BG, CN=АГЕНЦИЯ ПО
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР, DC=qualified-legal-ca



Прецишен идентификатор: няма

Номер по преходен план: 1544

Съседни: 72624.906.436, 72624.906.434, 72624.906.435, 72624.906.439, 72624.906.442, 72624.906.568,
72624.906.441, 72624.906.433

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000852932, ОБЩИНА град ДОБРИЧ

площ 104 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 56 том VII рег. 2544 от 08.04.2021г., издаден от Служба по
вписванията гр.Добрич

2. ЙОРДАН ИВАНОВ ИВАНОВ

площ 500 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 123 том III рег. 1194 дело 500 от 22.02.2021г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА гр. ДОБРИЧ

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 72624.906.440.1: застроена площ 36 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Вилна сграда -
еднофамилна

Скица № 15-387660-12.04.2021 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-193826-09.04.2021 г.

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич



ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

Б-на З. Стоилова
24.03.2021г.
Община

Р-нс Мавлов
ОБЩИНА град ДОБРИЧ

24.03.2021г.

И. Шинделер
25.03.2021г.

940-00-78/22.03.2021г.

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: Йордан Мавлов Мавлов
(име, презиме, фамилия)

ЕГН:

Представител на _____

ЕИК по БУЛСТАТ:

Постоянен адрес/адрес на управление: гр. Добрич ул. _____

Телефон за контакти: _____, (жк, ул./бул., пл./ №, бл., ет. (ап.)
e-адрес: _____

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Притежавам съсобствен с Община град Добрич имот: 500 кв.м. от ПИ 72624.906,440 - лозе в местност Гаази Баба, целия с площ 604 кв.м.

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

Прилагам следните документи:

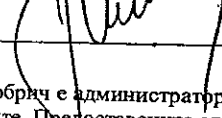
1. Документ за собственост;
2. Становище за идентичност на границите на поземления имот (ПИ) по кадастрална карта и урегулирания поземлен имот (УПИ) по действащия подробен устройствен план (ПУП) от дирекция „Устройство на територията, инфраструктура и околна среда“ при Община град Добрич;
3. Скица от 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: 

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.



ДОКЛАД

определяне цена на земя – частна общинска собственост с цел
разпоредителна сделка

ОБЕКТ

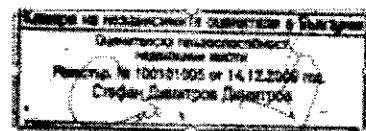
104 кв.м. идеални части от Поземлен имот 72624.906.440, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, м. ГАЗИ БАБА, вид собств. Съсобственост, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Лозе, площ 604 кв. м, стар номер 1544, Заповед за одобрение на ККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК

АДРЕС

ПИ 72624.906.440, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, м. ГАЗИ БАБА

СОБСТВЕНИК НА ИМОТА

ОБЩИНА ДОБРИЧ



13.04.2021 г.
гр. Добрич

Изпълнител:
инж. Стефан Димитров

ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване пазарна оценка на обособен недвижим имот:

104 кв.м. идеални части от Поземлен имот 72624.906.440, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, м. ГАЗИ БАБА, вид собств. Съсобственост, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Лозе, площ 604 кв. м, стар номер 1544, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Община Добрич

ИЗПЪЛНИТЕЛ

Инж. Стефан Димитров Димитров

Сертификат № 100101005 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 810100554 – за оценка на земеделски земи и трайни насаждения;

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарна стойност на недвижимия имот с цел разпореждане.

СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

Пазарната оценка е изготвена в съответствие със стандартите за оценка, съгласно действащото законодателство в Република България към датата на оценката.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Валидността на датата на оценката е със срок шест месеца от датата на този доклад, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат разгледани и актуализирани или потвърдени - ако се окажат същите. Дванадесет месеца след датата на оценката докладът не подлежи на актуализация – изготвя се изцяло нов.

ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Метод на Сравнителните продажби

ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 13.04.2021 година.

ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА :

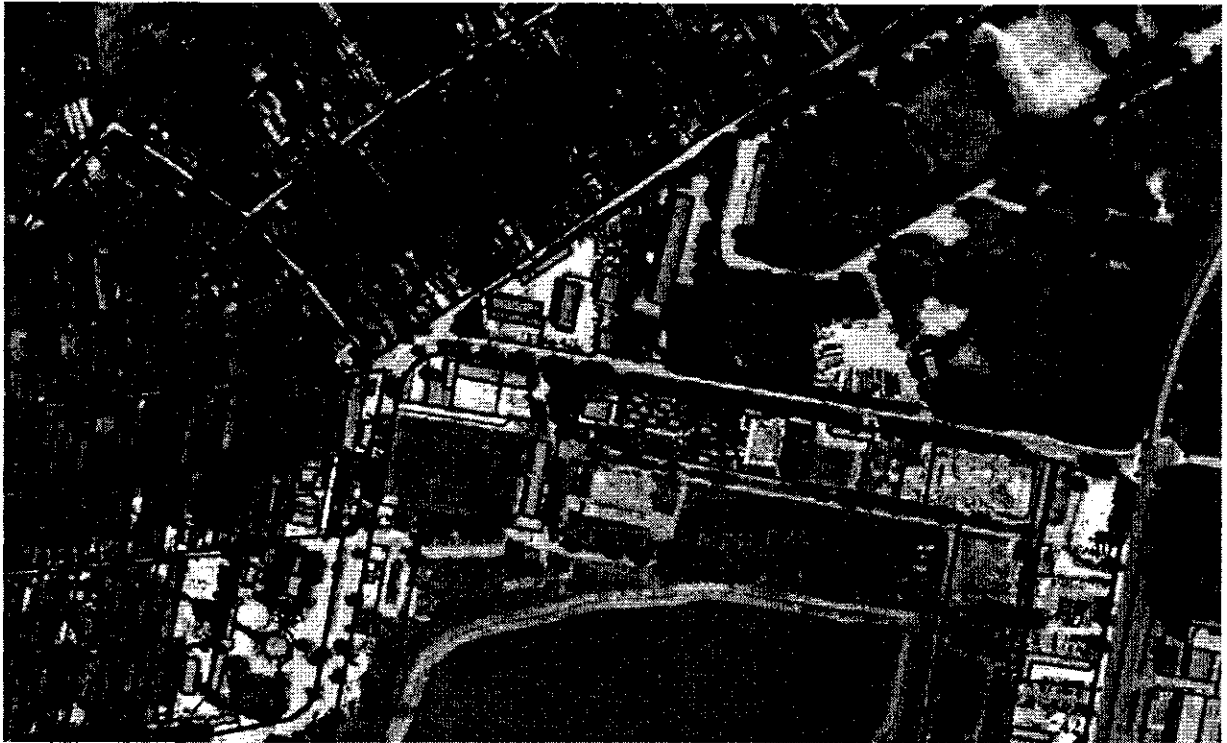
104 кв.м. идеални части от Поземлен имот 72624.906.440, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, м. ГАЗИ БАБА, вид собств. Съсобственост, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Лозе, площ 604 кв. м, стар номер 1544, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК е собственост на Община Добрич на основание:

- Документ за собственост: Акт за Частна Общинска собственост № 5526 от 06.04.2021 г., вписан под 56, том 7, вх.рег. 2544 от 06.04.2021 г. от СВ гр. Добрич.

Данни от кадастъра

Поземлен имот 72624.906.440, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, м. ГААЗИ БАБА, вид собств. Съсобственост, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Лозе, площ 604 кв. м, стар номер 1544, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ – приблизителни „Гугъл“ координати - 43.551627, 27.816507



Инфраструктура

Достъпа до имота е по второстепенна вътрешна улица от асфалтиран път – от бул.25 ти септември по улицата към Гробищен парк, преди „големия завой“.
Електрозахранване и водоподаване има в района.

ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценяваният обект е поземлен имот със статут на лозе, в оценителския доклад трайните насаждения не са взети под внимание.

В последните години подобни имоти придобиха популярност и интереса към тях рязко се повиши.

ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността /пазарната адекватност/ на сегашното оценяване да се счита до **6 месеца**, след което сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или потвърдени, ако се окажат същите.

- Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните

оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приема-ния, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.

Оценителят, ДЕКЛАРИРАМ и заверявам с подписа си, че:

- Наемането ми за изготвяне на настоящата оценка не е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг доказан с експертизата материален интерес.

- Сега и в бъдеще, нямам личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ни свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза, и че същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните ми знания и опит.

- В рамките на моята компетентност и доколкото ми е било известно, информацията, ползвана в този доклад е истина и не съм укрила умишлено важни факти и/или обстоятелства. Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умишлено.

ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

при изготвяне на оценката / изходна, нормативна, методична и др./

- Документи, идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите па-раметри и характеристики на оценявания обект и друга писмена и графична ин-формация, имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:

- Информация от оценки на обекти, за които на местния пазар през последните десет-дванадесет месеца успешно са реализирани продажни цени, близки до определените, с отклонение не повече от $\pm 5\%$, както и информация за уедрени и подробни текущи пазарни цени на строителните продукти, почерпани от актуалните издания на "Стройексперт СЕК".

- Действащите "Стандарти за бизнес оценяване" СБО-1 до СБО-7 /приложени към чл.10, ал.3 от "Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки, и за условията и реда за лицензиране на оценители"/ ПМС No 113 в сила от 11. 06. 2002 г./

- "Наредба за оценка на обекти, подлежащи на приватизация" с последвалите изме-нения и допълнения / НООПП - ДВ бр. 50/ 1992 г. /

- "Закон за устройство на територията" /ЗУТ от 2001 г./

- "Закон за собствеността" /ЗС/, "Закон за държавната собственост" /ЗДС/, "Прави-лник за прилагане на закона за държавната собственост" /ППЗДС - 1996 г./ "Закон за общинската собственост" /ЗОС/ - актуализирани и обнародвани след 1996 г. /ПМС N 235 от 19.09.96 г./, "Закон за местните данъци и такси" /ЗМДТ/ и др. нормативни документи, някои от които са упоменати в Доклада.

ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

/ методология и калкулации /

СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за реално осъществени сделки през последните три до шест месеца на съответни местни пазари на недвижимости или на други сравними пазари и за сравними аналози. Прилагането на метода е успешно само ако експертите разполагат с достъп до актуална и достоверна база данни за такива сделки.

При определяне пазарна стойност по метода на пазарните аналози се сравняват само факторите /вътрешни качества на имота и външни - икономически - характеристики/, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

- Предназначение на сравняваните обекти /при незастроени УПИ - регулационен статут - отреждане, по одобрени планове с различна степен на предвиждано застрояване;
- Местоположение на обекта спрямо сравняваните обекти и в рамките на конкретното или сравнимо населено място, район, квартал, местност ;
- Времето на осъществяване на сделките със сравнимите обекти /"отдалеченост" от датата на оценката/;
- При застроени УПИ - наличие на рентиращи се /незастроени/ части от имота с потенциални възможности и за отдаване под наем или аренда;
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните обекти – търговска привлекателност, моментна конюнктура /търсене/предлагане/;

Разликите в сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект са коригирани съответно /в "плюс" или в "минус"/според по-добрите и по-слаби характеристики на обектите с експертни 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 1м² за съответния обект по отношение на сравнявания.

**Предложение за пазарна стойност на 104 кв.м. ид.ч от ПИ
Стойност на 1 кв.м. /ПИ/**

**1 819 лв.
17.50 лв./кв.м.**

Метод на сравнителните продажби за ПИ

Обект: 104 кв.м. идеални части от Поземлен имот 72624.906.440, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, м. ГААЗИ БАБА, вид собств. Съсобственост, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Лозе, площ 604 кв. м, стар номер 1544, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК
м-т Гаази Баба, гр. Добрич

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3	Сравн. имот №4	Сравн. имот №5
	Поземлен имот	Поземлен имот град Добрич Район: м-т Газибаба	Поземлен имот град Добрич Район: м-т Газибаба	Поземлен имот град Добрич Район: м-т Газибаба	Поземлен имот град Добрич Район: м-т Газибаба	Поземлен имот град Добрич Район: м-т Газибаба
Източник на информацията		https://dobrichplus.com/furl.php?id=449952	https://dobrichplus.com/furl.php?id=451196	https://www.glo.ba/70588	https://www.glo.ba/67467	https://www.glo.ba/72464
продажна цена		35 000 лв	50 000 лв	12 000 лв	12 000 лв	50 000 лв
цена (€/м2)		20.6 лв/кв.м	45.5 лв/кв.м	13.5 лв/кв.м	22.0 лв/кв.м	31.6 лв/кв.м
начин на продажба		оферта -15%	оферта -15%	оферта -15%	оферта -15%	оферта -15%
площ на ПИ	604.00 кв.м	1 700 кв.м 5%	1 100 кв.м 4%	890 кв.м 1%	546 кв.м -3%	1 580 кв.м 4%
местоположение	м. ГААЗИ БАБА,	подобно 0%	подобро -15%	по лошо 5%	подобро 0%	подобро -10%
възможно застрояване	след процедури по ЗУТ	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%
Устройствена зона, Кинт	известна	няма данни 0%	няма данни 0%	няма данни 0%	няма данни 0%	няма данни 0%
Локална инфраструктура	неизградена	неизградена 0%	неизградена 0%	неизградена 0%	неизградена 0%	неизградена 0%
Обремененост сервитути	застроен, в съсобственост	незастроен -15%	незастроен -15%	незастроен -15%	незастроен -15%	незастроен -15%
особеност	на второстепенен път	подобен 0%	подобен 0%	подобен 0%	подобен 0%	подобен 0%
общо изравнение		-25%	-41%	-24%	-33%	-36%
Приравнена цена	17.49 лв/кв.м	15.4 лв/кв.м	26.8 лв/кв.м	10.2 лв/кв.м	14.7 лв/кв.м	20.3 лв/кв.м

Сравнителна стойност на позема

за 104.00 кв.м

1 819 лв

17.5 лв/кв.м

Пазарната стойност на земя - частна общинска собственост:

104 кв.м. идеални части от Поземлен имот 72624.906.440, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, м. ГААЗИ БАБА, вид собств. Съсобственост, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Лозе, площ 604 кв. м, стар номер 1544, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК, собственост на община Добрич, към 13.04.2021 г. е

1 819 лв. /хиляда осемстотин и деветнадесет лева/.



Изготвил:

/Стефан Димитров/