

ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

ОБЩИНА град ДОБРИЧ

Община град Добрич
Център за услуги и информация -
ул. "България" 12 тел. 600-093 в. 220
работно място "Общинска собственост"
Рег. №. 70-00-2185/12.10.2016

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: Антоан - Дан Фант
(име, презиме, фамилия)

ЕГН:

Представител на ТОИЧ - 81 ЕООД

БИК по БУЛСТАТ:

Постоянен адрес/адрес на управление: Добрич ЖК - Бамик Б. 9 А 8
(жк, ул./бул., пл./ №, бл., ет., ап.) Ап 9

Телефон за контакти: 70 11 11 11, e-адрес: _____

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Притежавам съсобствен с Община град Добрич имот: ПИ 72624.620

Б. ИМОТ. 72624.620.63
ЖК 2185 БЗ.А.1

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: _____, като

декларирам, че пощенските разходи са за моя сметка, платими при получаването му за вътрешни пощенски пратки. Индивидуалният административен акт да бъде изпратен:

- o Като вътрешна/ международна препоръчана пощенска пратка;
- o 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. Представените от Вас лични данни са защитени съгласно законодателството.



Intertek



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Добрич ОБЛАСТ Добрич

За имот:
 Заем-кмет ХД
 (и-р Емиллия Басан)
 Съгласно заповед № 1592 / 25.10.21

УТВЪРЖДАВАМ:

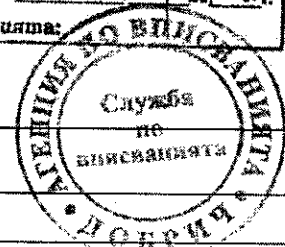
Вписване по ЗС/ПВ

КМЕТ НА ОБЩИНА: Йордан Тошков Йорданов

| | |
|----------------------------------|---------------------------|
| Служба по вписванията гр. Добрич | |
| Вх. рег. № | 9325 / 01 - 11 2021 г. |
| Ак. № | 57 том XXV дело № 0720 г. |
| Нартична книга: том | стр. |
| Имотна партида | |
| Д.Т. | |
| Съгласно вписванията: | |

АКТ № 5591
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

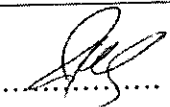
Регистър
 Досие 361

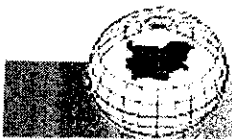


| | |
|---|---|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ | 27.10.2021 г. |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ | Чл. 2, ал. 1, т. 1 от ЗОС. |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА | Дворно място с площ 138,90 (сто тридесет и осем цяло и деветдесет стотни) кв. м, представляващо 138,9/303 (сто тридесет и осем цяло и деветдесет стотни от триста и три) кв. м в идеални части от Поземлен имот целият с площ 303,00 кв. м, с идентификатор 72624.620.63 (седем, две, шест, две, четири, точка, шест, две, нула, точка, шест, 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 от 24.08.2021 г. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана Начин на трайно ползване: За търговски обект, комплекс. |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА | Област Добрич, Община град Добрич, град Добрич, жк „Дружба“, ПИ с идентификатор 72624.620.63 по КККР; УПИ III-51 в кв. 2, предвиден „за обществено и делово обслужване“ по ПУП-ПРЗ на жк „Дружба 1, 2 и 4“ на град Добрич, одобрен с Решение №3-11/20.12.2011 г. на Общински съвет град Добрич. |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА | Поземлени имоти с идентификатори: 72624.620.46, 72624.620.59, 72624.620.34, 2624.620.62. |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 2 194,60 (две хиляди сто деветдесет и четири и 0,60) лева. |

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

| | |
|---|---|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ | 7.1. „ТОНИ – 81“ ЕООД с Нот. акт №19, т. V, рег. №4988, дело №543/17.08.2021 г., вписан под №24, т. XIX, дело №33531/2021 г., вх. рег. №6981/17.08.2021 г. в Службата по вписванията град Добрич за 164,10 (сто шестдесет и четири цяло и десет стотни) кв. м, представляващи 164,1/303 ид. части от имота. |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ | 8.1. АОС №3142/23.06.2006 г., вписан под №181, т. VIC, вх. рег. №10063/06.07.2006 г., им. партида №5225 в Службата по вписванията град Добрич. 8.2. АОС №1841/11.06.2002 г., вписан под №121, т. XI, вх. рег. №4312/27.06.2002 г., нот. дело №2417 в Службата по вписванията град Добрич. |
| 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 № 15-1198036-03.11.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор 72624.620.63

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
03.11.2021 г.

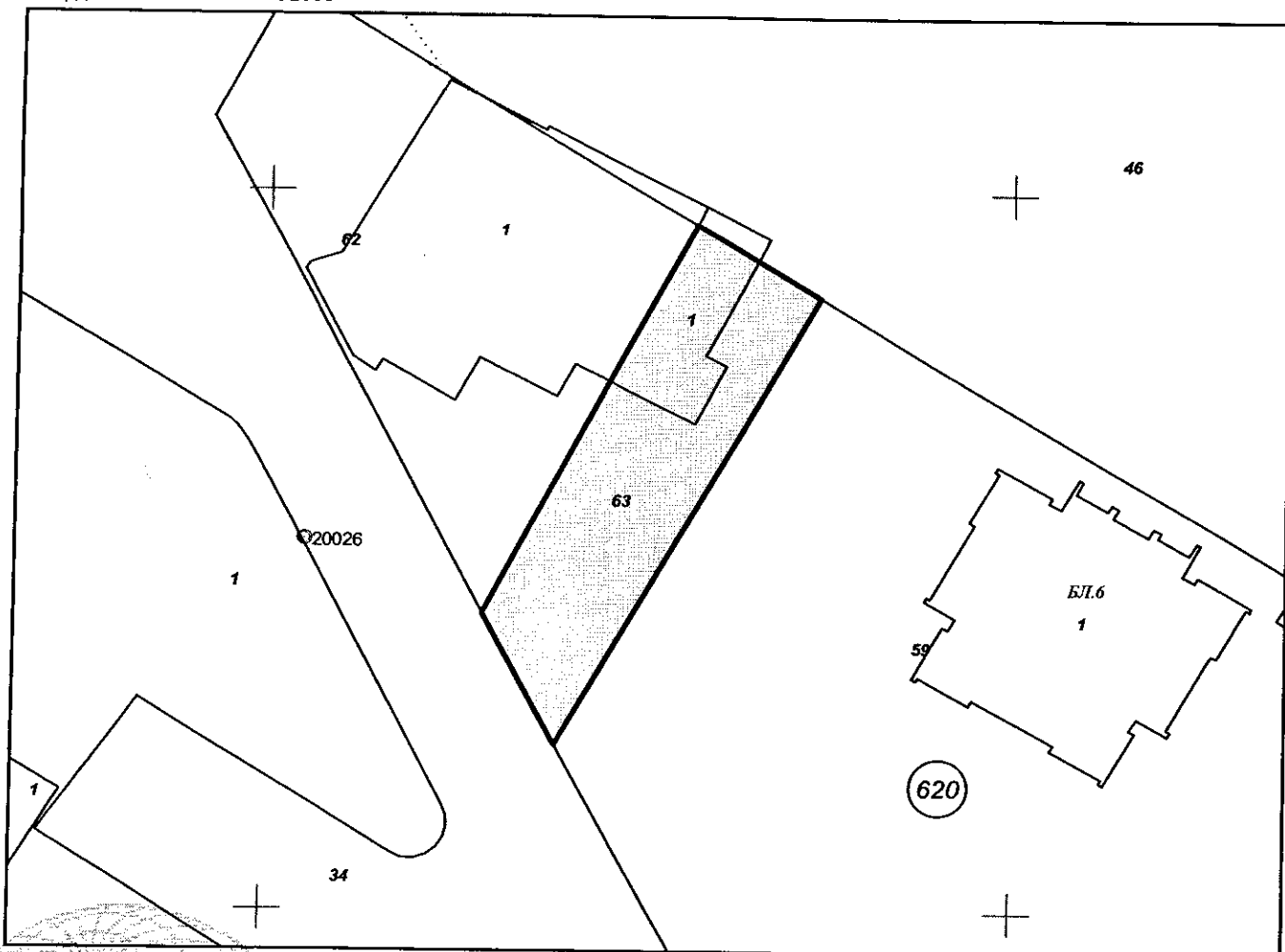
Адрес на поземления имот: гр. Добрич, ж.к. Дружба

Площ: 303 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За търговски обект, комплекс

Координатна система ККС2005



М 1:500

Прекишен идентификатор: 72624.620.51

Номер по предходен план: 620.51, квартал: 2, парцел: III-51

Скица № 15-1198036-03.11.2021 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-615607-02.11.2021 г.

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич



Съседни: 72624.620.34, 72624.620.59, 72624.620.46, 72624.620.62

Собственици по данни от КРНИ:

1. **000852932, ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ**

площ 138.9 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 57 том XXVI рег. 9325 от 01.11.2021г., издаден от Служба по вписванията гр.Добрич

2. **124605197, "ТОНИ- 81" ЕООД**

площ 164.1 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 24 том XIX рег. 6981 дело 3353 от 17.08.2021г., издаден от Служба по вписванията гр.Добрич

Няма данни за идеалните части

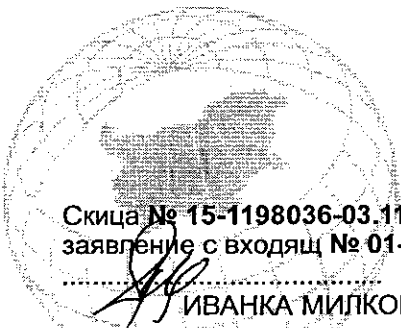
Нотариален акт № 1 том XVII рег. 6277 дело 2569 от 01.07.2011г., издаден от Служба по вписванията гр.Добрич

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 72624.620.63.1: застроена площ 72 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за обществено хранене



Скица № 15-1198036-03.11.2021 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-615607-02.11.2021 г.

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич

СКИЦА

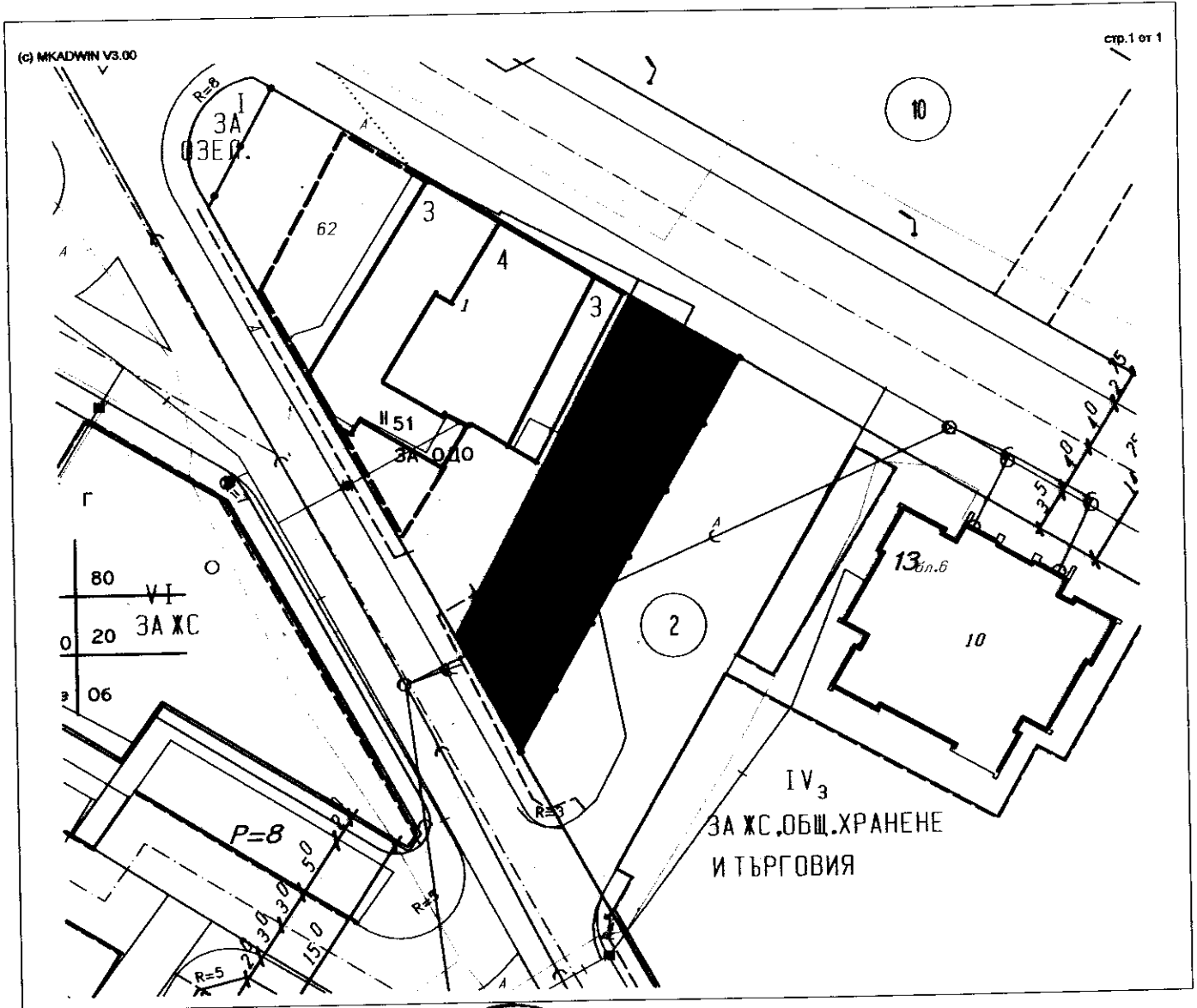
№С - 1200/ 26.10.2021г
М 1:500

На УПИ III-51 в квартал №2 по ГУП-ПРЗ на ЖК "Дружба 1, 2 и 4" на град Добрич, ЕКНМ 72624, Община град Добрич, одобрен с Решение №3-11/20.12.2011 г. на Общински съвет град Добрич; КК, одобрена със Заповед №РД-18-15/12.05.2005 г.

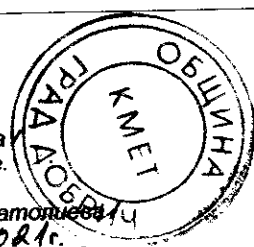
Имотът е записан на:
Документ за собственост:

УПИ III-51 в квартал №2 има площ 303 кв. м.

Скицата се издава служебно, по Заявление с №С - 1200/25.10.2021 г. - извадка от действащ подробен устройствен план.



Изработил: *[Signature]* / Н. Рабова
25.10.2021 г.
Съгласувал: *[Signature]* / инж. А. Анастолчева
25.10.2021 г.
[Signature]
803725.10.2021





ОБЩИНА град ДОБРИЧ

9300 Добрич, ул. "България" 12, тел. 058 / 601 203; центр. 600 001 – 004; факс 058 / 600 166
e-mail: dobrich@dobrich.bg www.dobrich.bg
Център за предоставяне на информация - Тел. 600-003 с. 240
Кабелно място "Устройство за телекомуникации"
Reg. № 70-00-2139/07.10.2021 г.

ДО
"ТОНИ-81" ЕООД,
представявано от АНТОН ФАН ФАНГ

ЖК. „БАЛИК” БЛ. 9, ВХ. В, ЕТ. 4, АП. 9
9300 ГРАД ДОБРИЧ

СТАНОВИЩЕ

за идентичност на границите на ПИ по КК и УПИ по ПУП

След проверка по Ваше искане № 70-00-2139/07.10.2021 г., се установи следното:

Поземлен имот с идентификатор 72624.620.63 с площ 303 кв.м. – БГС 2005 по кадастралната карта на град Добрич, е идентичен с УПИ III-за одо, с площ 303 кв.м. в квартал 2 по действащия ПУП (подробен устройствен план) на ЖК "Дружба 1,2 и 4" град Добрич – КС 1970.

Видно от приложената графика на гърба на листа, всички регулационни линии съвпадат със съответните им кадастрални граници в рамките на допустимата точност.

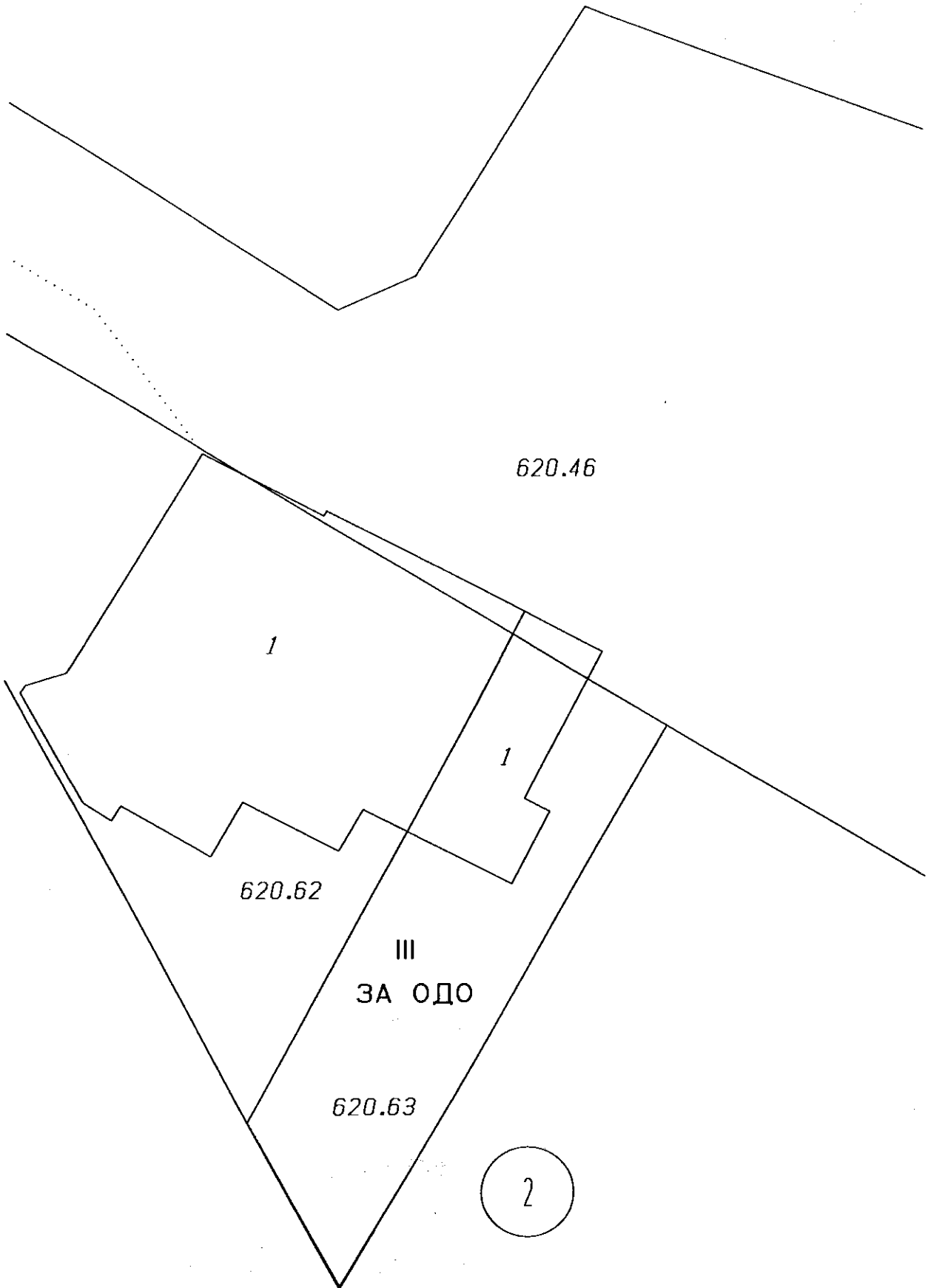
Забележка:

Част от сграда с идентификатор 72624.620.63.1 по кадастралната карта на град Добрич, находяща се в гореописания поземлен имот 72624.620.63, в северната си част попада и в поземлен имот 72624.620.46.

Самостоятелен обект с идентификатор 72624.620.63.1.1, находящ се в същата сграда, в северната си част попада в поземлен имот 72624.620.46 и в западната си част в поземлен имот 72624.620.62 по кадастралната карта на град Добрич.

инж. Ивайло Пейчев:
Главен експерт Дирекция УТСК





620.46

1

1

620.62

III
ЗА ОДО

620.63

2

ДО
ДИРЕКЦИЯ „ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ“
ПРИ ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

93-07-177/04.11.2021

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ГЕОРГИЕВА,

Във връзка с Ваше писмо №93-07-177/02.11.2021г., свързано с предложение за прекратяване на съсобственост с вх. рег. №20-00-2185/12.10.2021г., за ПИ 72624.620.63 по действащата КК на град Добрич, идентичен с УПИ III-51 „за обществено и делово обслужване“ в кв. 2, по ПУП-ПРЗ на ЖК „Дружба 1, 2 и 3“, град Добрич, изразяваме следното:

СТАНОВИЩЕ

Съгласно действащия ПУП-ПРЗ на ЖК „Дружба 1, 2 и 3“, град Добрич, за ПИ 72624.620.63 по действащата КК на град Добрич е отреден УПИ III-51 „за ОДО“ в кв. 2.

ПИ 72624.620.63, по КККР на гр. Добрич е идентичен с УПИ III-51 „за ОДО“ в кв. 2 по действащия ПУП на ЖК „Дружба 1, 2 и 3“, град Добрич – всички регулационни линии съвпадат, със съответните кадастрални граници, в рамките на допустимата точност.

Действащият ПУП-ПРЗ предвижда ново, ниско ($H \leq 3\text{ет}$), свързано с УПИ II-51, кв. 2 застрояване, съгласно отреденото „за ОДО“. Линиите на застрояване са задължителни, като отстоят на 3,00м от източната междусъседска регулационна линия и съвпадат с уличнорегулационната линия от север, а дълбочината на застрояване (в посока юг) е 15,00м. Устройствените показатели за УПИ са: Пл.застр. $\leq 80\%$, Кинт $\leq 3,0$ и Пл.озел. $\geq 20\%$.

С АКТ №5591 за ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, вписан под № 9325/01.11.2021г. в Служба по вписванията, Община град Добрич се легитимира като собственик на 138,90м² идеална част от ПИ 72624.620.63 по действащата КК на град Добрич, целият с площ 303,00м².

Съсобственик в имота е:

- „Тони – 81“ ЕООД с ЕИК: 124605197, представлявано от Антон Фан Фанг, съгласно Нотариален Акт за покупко-продажба на недвижим имот №19, т. V, рег. №4988, дело №543/17.08.2021г., вписан под №24, том XIX, дело №3353, вх. рег. №6981/17.08.2021г. в Служба по вписванията град Добрич, притежаващо 164,10м² идеална част от ПИ 72624.620.63 по действащата КК на град Добрич, целият с площ – 303,00м².

Не са налични необходимите площ и лице за обособяване на общинската част в самостоятелен УПИ.

По тези причини, за да бъде възможно прилагането на действащия План за застрояване е необходимо да бъде прекратена съсобствеността с общината за ПИ 72624.620.63, по КККР на гр. Добрич, идентичен с УПИ III-51 „за ОДО“ в кв. 2, по действащия ПУП на ЖК „Дружба 1, 2 и 3“, гр. Добрич.

арх. БОРЯНА СТАНЧЕВА
Главен архитект на Община град Добрич

ДОКЛАД

определяне цена на поземлен имот – частна общинска собственост с цел разпоредителна сделка

ОБЕКТ

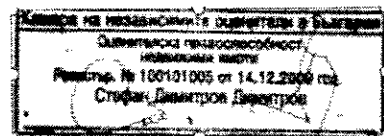
138,90 кв.м. идеални части от Дворно място - Поземлен имот 72624.620.63, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, ж.к. Дружба, вид собственост- Съсобственост, вид територия -Урбанизирана, НТП- За търговски обект, комплекс, площ 303 кв. м, стар номер 620.51, квартал 2, парцел III-51, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-08-1593/20.12.2012 г. на НАЧАЛНИКА НА СГКК - ДОБРИЧ

АДРЕС

УПИ III-51,квартал 2 с кадастрален номер 72624.620.63, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, ж.к. Дружба

СОБСТВЕНИК НА ИМОТА

ОБЩИНА ДОБРИЧ



07.11.2021 г.
гр. Добрич

Изпълнител:
инж.Стефан Димитров

ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване пазарна оценка на обособен недвижим имот:
Поземлен имот 72624.620.63, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, ж.к. Дружба, вид собственост- Съсобственост, вид територия -Урбанизирана, НТП- За търговски обект, комплекс, площ 303 кв. м, стар номер 620.51, квартал 2, парцел III-51, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-08-1593/20.12.2012 г. на НАЧАЛНИКА НА СГКК - ДОБРИЧ

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
- Метод на Остатъчната стойност

ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 07.11.2021 година.

ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА :

Дворно място - Поземлен имот 72624.620.63, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, ж.к. Дружба, площ 303 кв. м, стар номер 620.51, квартал 2, парцел III-51, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-08-1593/20.12.2012 г. на НАЧАЛНИКА НА СГКК - ДОБРИЧ

е собственост на Община Добрич на основание:

- Документ за собственост: Акт за Частна Общинска собственост № 5591 от 1.11.2021 г.,
- Становище от Главен Архитект

СТАНОВИЩЕ

Съгласно действащия ПУП-ПРЗ на ЖК „Дружба 1, 2 и 3“, град Добрич, за ПИ 72624.620.63 по действащата КК на град Добрич е отреден УПИ III-51 „за ОДО“ в кв. 2.

ПИ 72624.620.63, по КККР на гр. Добрич е идентичен с УПИ III-51 „за ОДО“ в кв. 2 по действащия ПУП на ЖК „Дружба 1, 2 и 3“, град Добрич – всички регулационни линии съвпадат, със съответните кадастрални граници, в рамките на допустимата точност.

Действащият ПУП-ПРЗ предвижда ново, ниско ($H \leq 3\text{ет}$), свързано с УПИ II-51, кв. 2 застрояване, съгласно отрездането „за ОДО“. Линиите на застрояване са задължителни, като отстоят на 3,00м от източната междусъседска регулационна линия и съвпадат с уличнорегулационната линия от север, а дълбочината на застрояване (в посока юг) е 15,00м. Устройствовите показатели за УПИ са: Пл.ластр. $\leq 80\%$, Кинт $\leq 3,0$ и Пл.озел. $\geq 20\%$.

С АКТ №5591 за ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, вписан под № 9325/01.11.2021г. в Служба по вписванията, Община град Добрич се легитимира като собственик на 138,90м² идеална част от ПИ 72624.620.63 по действащата КК на град Добрич, целият с площ 303,00м².

Съсобственик в имота е:

- „Тони – 81“ ЕООД с ЕИК: 124605197, представлявано от Антон Фан Фанг, съгласно Нотариален Акт за покушко-продажба на недвижим имот №19, т. V, рег. №4988, дело №543/17.08.2021г., вписан под №24, том XIX, дело №3353, вх. рег. №6981/17.08.2021г. в Служба по вписванията град Добрич, притежавашо 164,10м² идеална част от ПИ 72624.620.63 по действащата КК на град Добрич, целият с площ – 303,00м².

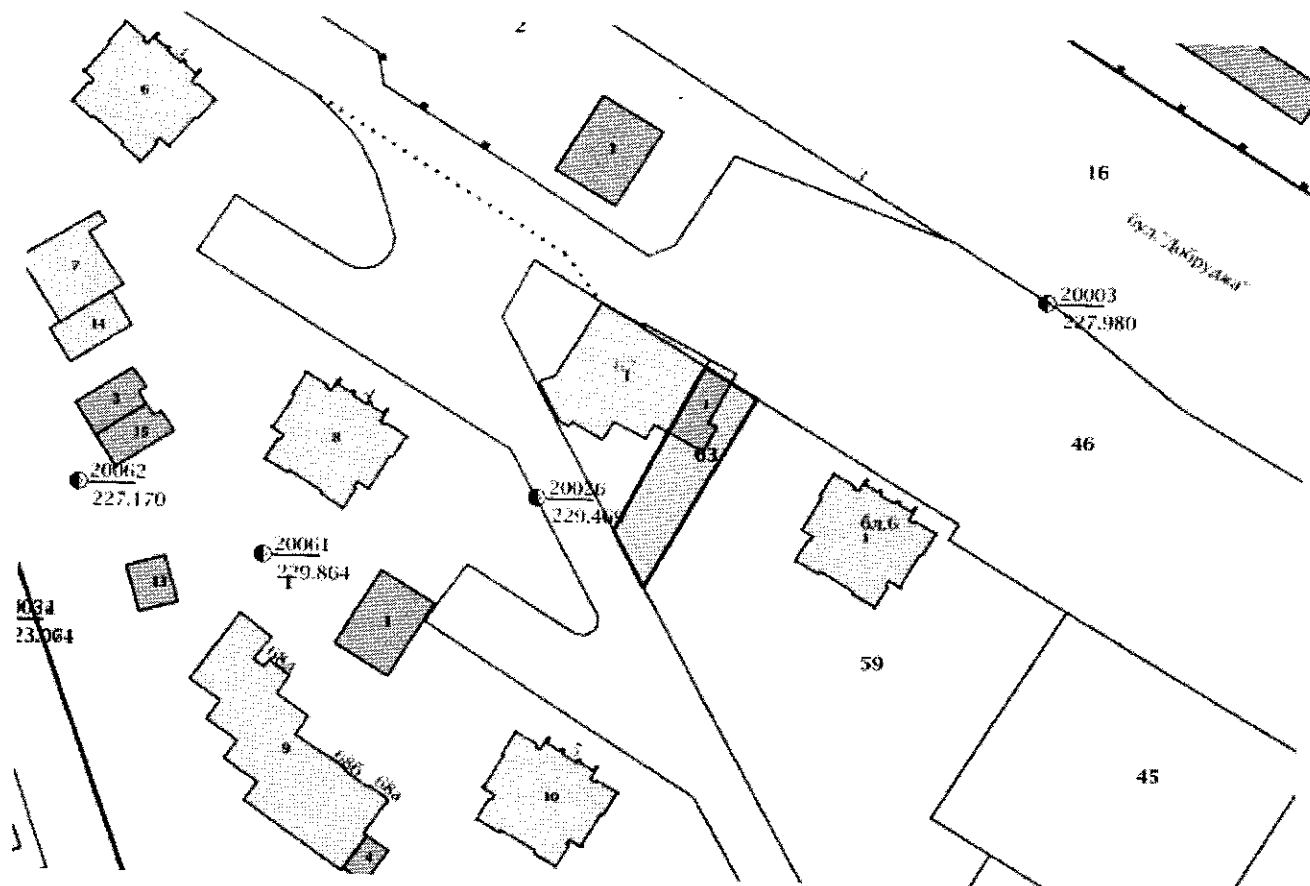
Не са налични необходимите площ и лице за обособяване на общинската част в самостоятелен УПИ.

По тези причини, за да бъде възможно прилагането на действащия План за застрояване е необходимо да бъде прекратена съсобствеността с общината за ПИ 72624.620.63, по КККР на гр. Добрич, идентичен с УПИ III-51 „за ОДО“ в кв. 2, по действащия ПУП на ЖК „Дружба 1, 2 и 3“, гр. Добрич.

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

Данни от кадастъра

Дворно място - Поземлен имот 72624.620.63, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, ж.к. Дружба, вид собственост- Съсобственост, вид територия - Урбанизирана, НТП- За търговски обект, комплекс, площ 303 кв. м, стар номер 620.51, квартал 2, парцел III-51, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-08-1593/20.12.2012 г. на НАЧАЛНИКА НА СГКК - ДОБРИЧ



- Инфраструктура
- Имотът е разположен в регулацията на гр. Добрич, по вътрешна успоредна улица на бул. Добруджа.
- Районът е с голяма комуникативност, с автомобилна и отлична пешеходна достъпност.
 - Оценяваният имот граничи със средноетажни жилищни блокове.
 - Екология
 - В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, както и значителни източници на шум и вибрации над допустими нива.
 - Районът се характеризира със сравнително добри екологични показатели. В бъдеще не се предвижда изграждане на промишлени и други стопански обекти, излъчващи вредности, които биха влошили екологията му.
- Инфраструктура и елементи на КОО
- Районът на оценявания имот е с напълно изградени основни елементи на локалната инженерна инфраструктура /ел. захранване, водоснабдяване, телефонизация, газификация/, с изкл. на централното топлозахранване. Уличната мрежа е в добро състояние. Възможностите за открито паркиране на леки автомобили в близост до имота са добри. Комуналното обслужване в района е добро.
 - Главните пътни артерии са в добро състояние. Вътрешнокварталните улици също са в добро състояние. Изпълнено е благоустрояването на района, което се поддържа в добро състояние. Електрозахранване, телефонизация, ВиК, районно осветление, тротоари, газификация.
 - Транспорт
 - Транспортната достъпност на района на имота е отлична за МПС и добра за пешеходци.

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 недвижими имоти или на други сравними пазари и за сравними аналози.

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/;

- 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.

1.Метод на сравнителните продажби за УПИ

Поземлен имот 72624.620.63, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, ж.к. Дружба, вид собственост- Съсобственост, вид територия -Урбанизирана, НТП- За търговски обект, комплекс, площ 303 кв. м, стар номер 620.51, квартал 2, парцел III-51, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-08-1593/20.12.2012 г. на НАЧАЛНИКА НА СГКК - ДОБРИЧ

Ефективна дата на оценката 07.11.2021 г.

| Сравнявани показатели | Оценяван имот | Сравн. имот №1 | Сравн. имот №2 | Сравн. имот №3 |
|---------------------------------------|---|---|---|---|
| | Урегулиран поземлен имот | Урегулиран поземлен имот | Урегулиран поземлен имот | Урегулиран поземлен имот |
| Източник на информацията | АНИ | https://www.imot.bg/printdet.cgi?id=1r162771599422401 | https://www.imot.bg/printdet.cgi?id=1r154937217717361 | https://www.imot.bg/printdet.cgi?id=1r159835252603482 |
| продажна цена | | 85 999 лв. | 97 792 лв. | 95 000 лв. |
| цена (€/м2) | | 165.7 лв/кв.м | 177.8 лв/кв.м | 166.7 лв/кв.м |
| начин на продажба | | оферта -5% | оферта -5% | оферта -5% |
| площ на ПИ | 303.00 кв.м | 519 кв.м 10% | 550 кв.м 10% | 570 кв.м 10% |
| местоположение | бул.Добруджа,зад Лукойл/Балчишка/ | по лошо 5% | по лошо 5% | по лошо 5% |
| възможно застрояване | за ОДО- ниско застрояване | за жилища, ниско застрояване 5% | за жилища, ниско застрояване 5% | за жилища, ниско застрояване 5% |
| Устройствена зона, Кинт | известна | подобна 0% | подобно 0% | подобно 0% |
| Локална инфраструктура | изградена | изградена 0% | изградена 0% | изградена 0% |
| Обремененост сервитути | застроен | незастроен 0% | незастроен -10% | незастроен -10% |
| особеност | достъп от бул.Добруджа , в локално платно | Пазара 10% | Автогара 10% | зад Битова техника 10% |
| общо изравнение | | 25% | 15% | 15% |
| Приравнена цена | 201.09 лв/кв.м | 207.1 лв/кв.м | 204.5 лв/кв.м | 191.7 лв/кв.м |
| Сравнителна стойност на поземлен имот | | | 201.1 лв/кв.м | 60 929.9 лв |

2. Метод на остатъчната стойност

Този метод се ползва, когато за даден имот съществува планова възможност за застрояване по влезли в сила ПУП и ЧиПУП, ПЗ, а също и когато е налице елемент на непроявена стойност, която може да се прояви при определени капиталовложения /инвестиции/ за разработване на имота като строителен терен или друг доходоносен проект. Остатъчната стойност на имота представлява разликата между стойността след разработването му и стойността на пълните разходи за разработването му - инвестиционна стойност по текущи пазарни цени. С помощта на експертни разчети се прогнозира размера на най-вероятните инвестиции, които трябва да се предвидят за развиването на недвижимия имот. На практика методът представлява комбинация от разходния и приходния или пазарния подход за определяне на пазарната стойност на недвижими имоти.

След изчисляване на възможната (градоустройствено и технически) разгъната застроена площ (или друг физически измерител) на възможния строеж, на база актуални окрупнени показатели, се определена инвестиционна стойност (ИС), включваща предпроектните и проектни работи, строителни и архитектурни работи и допълнителни разходи (строителен надзор, застраховки, данъци, такси, управление и пр.) - т.е. пазарната стойност на хипотетичното или планово (по одобрен работен или идеен проект) застрояване на поземления имот с начислена печалба за предприемача. След прогнозиране на всички бъдещи парични потоци се избира подходяща норма на възвръщаемост, с която се определя нетната им настояща стойност (ННС).

Разликата между ННС и крайната ИС на разработването на имота се явява най-вероятната остатъчна (непроявена) стойност на имота към датата на оценяването. С цел да се отчетат и намалят рисковете за инвеститора получената брутна пазарна стойност на поземления имот, се коригира ("намалява") с мултиплициран корекционен коефициент, отразяващ влиянието на: Допълнителните разходи при покупко-продажбата на имота - реклама, възнаграждения за посредници, адвокатски услуги, местни данъци, такси и др.; Липсата на постъпления за периода на развитие на инвестиционния проект - времето на строителство и реализиране строителния продукт чрез пълната му продажба или отдаване под наем на пазарни цени или - при стопански обекти - до пускането им в редовна експлоатация. Загубите от лихви при потенциален депозит на инвестицията в реномирана банка (с добър лихвен процент) са определени като Бъдещата нетна стойност (БНС); Отчислява се и Целева норма на печалбата за Инвеститора – от 10 до 20 %.

2. МЕТОД НА ОСТАТЪЧНАТА СТОЙНОСТ

Ефективна дата на оценката 07.11.2021 г.

| № | Характеристики / показатели | Стойност | Забележка |
|----|--|------------------|--------------------------------------|
| 01 | Площ на имота | 303.00 кв.м | |
| 02 | Застроена площ, съгласно допуснатото застрояване | 242.40 кв.м | |
| 03 | Разгъната застроена площ, съгласно допуснатото застрояване | 727.20 кв.м | |
| 04 | Средна пазарна цена на 1 кв.м РЗП готова сграда | 714 € | Средна пазарна цена към 6.11.2021 г. |
| 05 | Приходи на база РЗП | 519 221 € | |
| 06 | Разходи за инвестиционно проектиране (при цена 10 €/кв.м) | 7 272 € | 10 €/кв.м |
| 07 | Строителна цена | 421 €/кв.м | по БДС и еталон 5 стандарт |
| 08 | Производствени разходи (ПР) на база РЗП и приета строителна цена | 306 001 € | |
| 09 | Допълнителни разходи към Производствените разходи и печалба на предприемача (вкл. цена на риска от предприемаческата инициатива): | 30 600 € | 10% |
| 09 | разходи за изграждане на външни мрежи и проводни (% върху Производствената цена) | 12 240 € | 4% |
| 09 | разходи за изпълнение на вертикална планировка (при цена 10 €/кв.м върху незастроената площ) | 606 € | 10 €/кв.м |
| 09 | разходи за финансиране на проекта (при използване на 100% кредитен ресурс за реализиране на строителните дейности на проекта, продължителност на предприемаческия цикъл-1г. , и средна пазарна цена на ресурса -8.5%) | 27 720 € | 8.5% |
| 09 | печалба на предприемача(в размер на 15%)и цена на риска от предприемаческата инициатива (в размер на 7%) -22% върху ПР, вкл. изграждане на външни мрежи и проводни и изпълнение на вертикална планировка | 77 845 € | 22.0% |
| 09 | разходи за строителен и авторски надзор (при цена 3 €/кв.м) | 2 182 € | 3 €/кв.м |
| 09 | разходи за управление на инвестиционния проект (при цена 6% от ПР, вкл. изграждане на външни мрежи и проводни и изпълнение на вертикална планировка) | 18 360 € | 6% |
| 09 | правни, административни и други (непредвидени) разходи (в размер на 7% върху прихода от продажби) | 43 € | 6% |
| 09 | Общо разходи за финансиране на предприемаческата инициатива | 482 868 € | |
| 10 | Нетен резултат в края на предприемаческия цикъл | 36 353 € | |
| 11 | Срок на предприемаческия цикъл | 1 год. | 2 год. |
| 12 | Норма на дисконтиране | 6.0% | 6% |
| 13 | Дисконтов фактор | 0.9434 | |
| 14 | Остатъчна (настояща) стойност напоземления имот в реални граници | 34 295 € | |
| 15 | Цена на кв.м | 113 € | |
| 16 | Коефициент на риск R | 90.0% | |
| 17 | Коригирана цена на кв.м | 102 € | |
| 18 | Коригирана цена | 30 865 € | |
| | | 30 865 € | 60 368 лв |

3. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

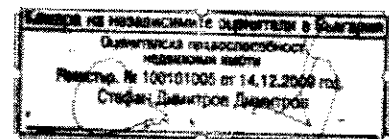
Резултатите от оценката са следните:

| 01 | Метод | Стойности | Тежест |
|----|-----------------------------------|--------------------|--------|
| 02 | Метод на сравнителните продажби | 60 930 лв | 50% |
| 03 | Метод на остатъчната стойност | 60 368 лв | 50% |
| 04 | Изчислена пазарна стойност | 60 649 лв | |
| 05 | Стойност за 1 кв.м в лв | 200 лв/кв.м | |
| 06 | Стойност за 138.90 кв.м | 27 802 лв | |

Пазарната стойност на земя - частна общинска собственост:
138,90 кв.м. идеални части от Поземлен имот 72624.620.63, област Добрич, община Добрич, гр. Добрич, п.к. 9300, ж.к. Дружба, вид собственост- Съсобственост, вид територия -Урбанизирана, НТП- За търговски обект, комплекс, площ 303 кв. м, стар номер 620.51, квартал 2, парцел III-51, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-08-1593/20.12.2012 г. на НАЧАЛНИКА НА СГКК - ДОБРИЧ,
към 07.11.2021 г. е

27 802 лв.

/двадесет и седем хиляди и осемстотин и два лв/.



Изготвил:

/инж.Стефан Димитров/

<https://www.imot.bg/pcgi/printdet.cgi?id=1r162771599422401>

<https://www.imot.bg/pcgi/printdet.cgi?id=1r154937217717361>

<https://www.imot.bg/pcgi/printdet.cgi?id=1r159835252603482>



ОБЛАСТ ДОБРИЧ
ОБЩИНА ДОБРИЧ
9300 гр.ДОБРИЧ ул.БЪЛГАРИЯ(В. КОЛАРОВ),№: 12

Изх. № 5803003477 / 26.10.2021 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

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

ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

ЕИК по БУЛСТАТ 000852932

Адрес за кореспонденция
ул. БЪЛГАРИЯ(В. КОЛАРОВ) № 12, гр. ДОБРИЧ 9300

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 9300 гр.ДОБРИЧ ж.к.ДРУЖБА, кадастрален номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот 72624.620.63 и представляващ

| Обект | площ, кв.м | мазе, кв.м | таван, ид. части кв.м | ДО за собственика | ДО на за обекта |
|-------|---------------|---------------|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Земя | 138,90 | | 1/1 | 2 194,60 | 2 194,60 |

идентификатор: 72624.620.63

данъчната оценка на гореописания имот е: 2194.60 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ СТО ДЕВЕТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 60 СТ.

за собственика е: 2194.60 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ СТО ДЕВЕТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 60 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5803003477/26.10.2021 г., за да послужи пред ПРИ
НЕОБХОДИМОСТ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ДОБРИЧ , актуални към 26.10.2021 г.

Подпис:
Издаде: Галина Иванова

