



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

УТВЪРЖДАВА

За КМЕТ:
КМЕТ НА ОБЩИНА: Йордан Попков Йорданов
Елика Димова
09/06/2022



Вписване по ЗС/ПВ

КМЕТ Служба по банксанкциите гр. Добрич

№ 4847 АЗ - 06.06.2022 г.

№ 44 том XIII дело № 78 с.

Партидан книга: том _____ стр. _____

Имотна партида _____

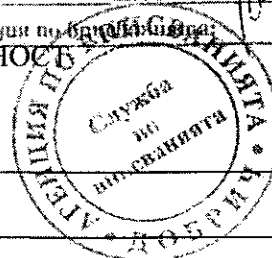
д.т. _____ кв. № _____ 20 _____ г.

Съдия по банкови спорове _____

АКТ № 5650
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие 1748



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.06.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 1 от ЗОС. Заповед № ДжС-09-01-30 от 06.06.2022 г. на Областен управител на област Добрич.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 72624.613.706 (седем, две, шест, две, четири, точка, шест, едно, три, точка, седем, нула, шест) 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 31.03.2022 г., с площ 391,00 (триста деветдесет и един) кв. метра. 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 „Агликина поляна“ №96, ПИ с идентификатор 72624.613.706 по КККР; УПИ XXIV-706 в кв. 726, предвиден „за ниско жилищно строителство“ по ПУП-ПРЗ на жк „Изгрев“ на град Добрич, приет с Решение №56-3/29.05.2007 г. на Общински съвет град Добрич.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: 72624.613.705, 72624.613.663, 72624.613.662, 72624.613.707, 72624.613.982.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	4 942,20 (четири хиляди деветстотин четиридесет и два и 0,20) лева.

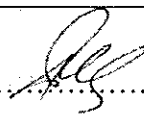
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма.
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Няма.

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:

11.1. С Типов договор от 03.03.1976 г. е отстъпено право на строеж върху имота, възлизащо на 301,00 кв. метра на Мюстеджеб Реджеб Менали.



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 № 15-655849-15.06.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор 72624.613.706

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
15.06.2022 г.

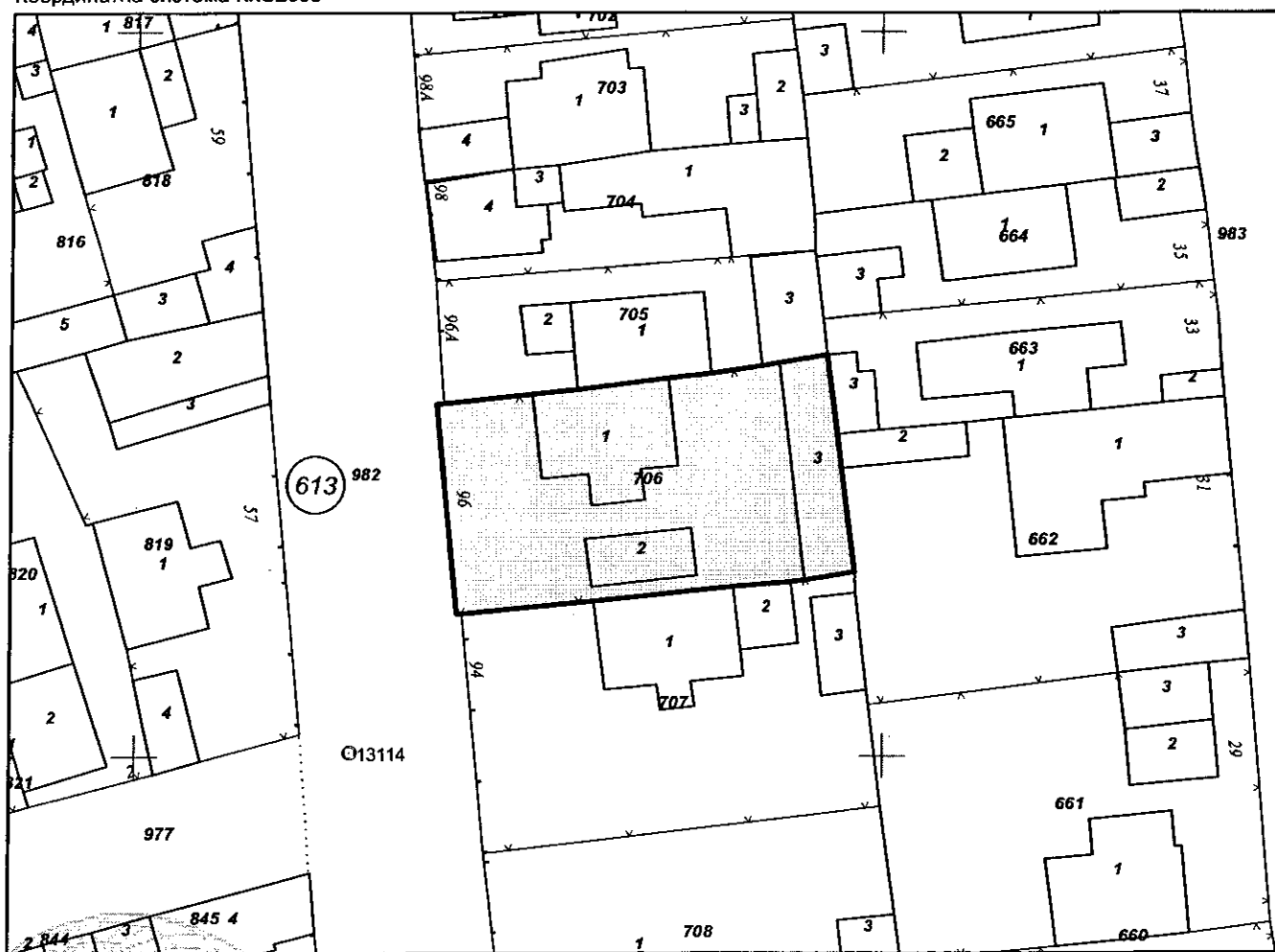
Адрес на поземления имот: гр. Добрич, ж.к. ИЗГРЕВ, ул. АГЛИКИНА ПОЛЯНА № 96

Площ: 391 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m)

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: квартал: 726 /67/, парцел: XXIV - 706 /VII/

Скица № 15-655849-15.06.2022 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-337185-15.06.2022 г.

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич



Съседни: 72624.613.707, 72624.613.662, 72624.613.663, 72624.613.705, 72624.613.982

стр. 2 от 2

Собственици по данни от КРНИ:

1. **000852932, ОБЩИНА град ДОБРИЧ**

площ 391 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 44 том XIII рег. 4847 от 13.06.2022г., издаден от Служба по вписванията гр.Добрич

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

1. **АСЕН ГАЛИНОВ АСЕНОВ**

Право на строеж

площ 301 кв. м

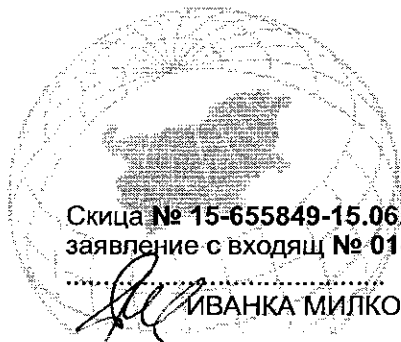
Нотариален акт № 20 том III рег. 931 дело 388 от 08.02.2022г., издаден от Служба по вписванията гр.Добрич

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда **72624.613.706.1**: застроена площ **61 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**

2. Сграда **72624.613.706.2**: застроена площ **23 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Селскостопанска сграда**

3. Сграда **72624.613.706.3**: застроена площ **51 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Селскостопанска сграда**



Скица № 15-655849-15.06.2022 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-337185-15.06.2022 г.

ИВАНКА МИЛКОВА ТОДОРОВА ОБА Добрич

СКИЦА

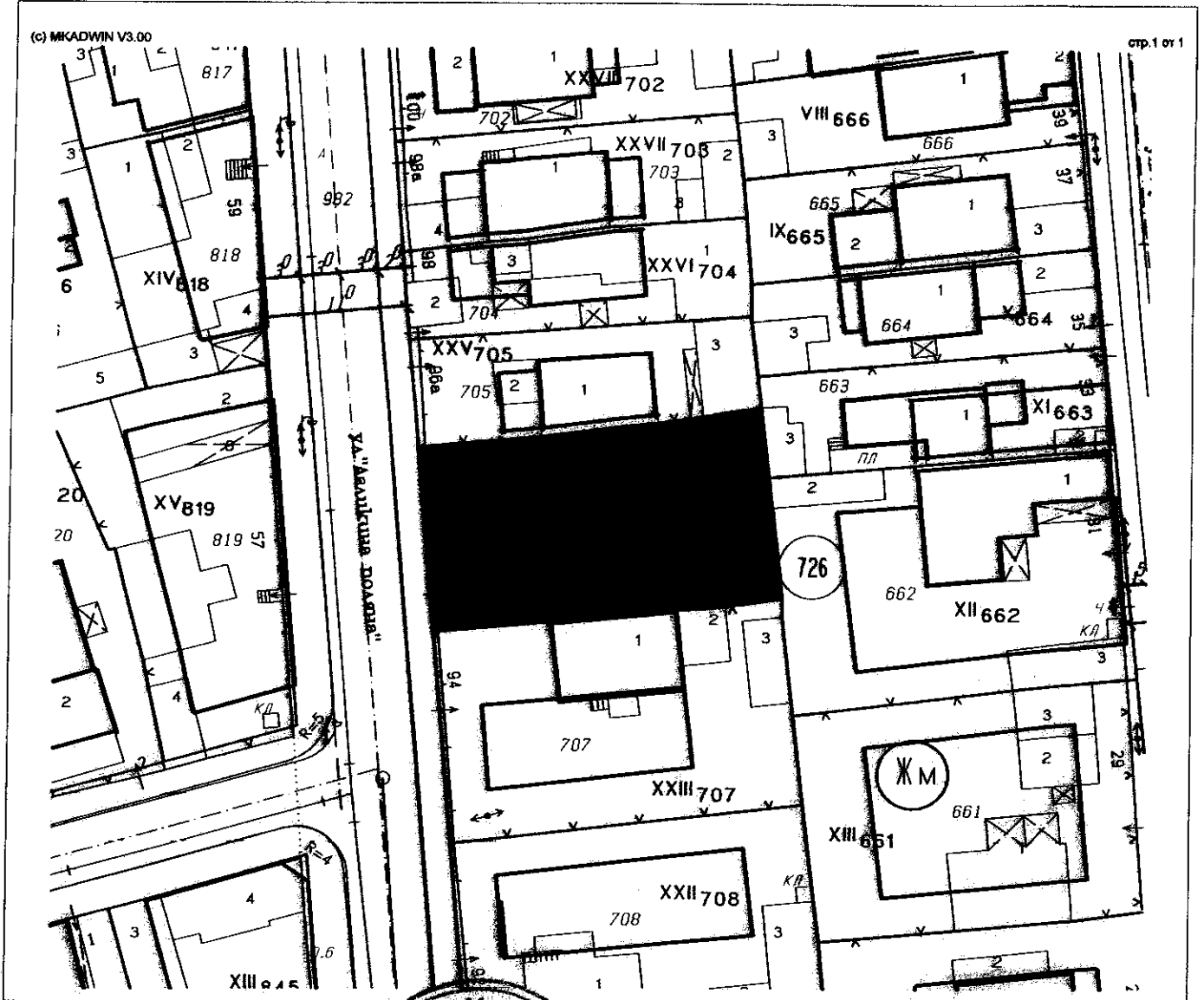
№С - 399 / 30.05.2022 г.
М 1:500

На УПИ XXIV-706 в квартал №726 по ПУП - ПРЗ на ЖК "Изгрев" на град Добрич, ЕКНМ 72624, Община град Добрич, приет с Решение №56 - 3 от 29.05.2007 г. на Общински съвет град Добрич.

Имотът е записан на:
Документ за собственост:

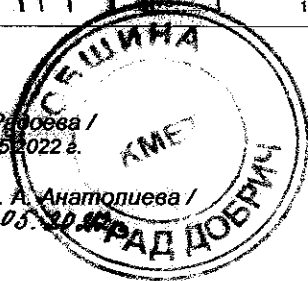
УПИ XXIV-706 в квартал №726 има площ 391 кв. м.

Скицата се издава служебно, по Заявление №С - 399/26.05.2022 г. - извадка от действащ подробен устройствен план.



Изработил: *[Signature]* / Н. Рабова /
26.05.2022 г.

Съгласувал: *[Signature]* / инж. А. Анатолиева /
27.05.2022 г.



ТИПОВ ДОГОВОР

за отстъпване на строеж върху държавна земя

Днес на 3 III 1976 подписаните от една страна

КЕЛЪО НИКОЛОВ Председател на ИК на ГОНС
Толбухин на основание Заповед на Председателя на ИК на ГНС
под № 967 / 22.XII 1975 год. и от друга

МОСТЕЛЖЕВ РЕДЖЕВ МЕНАДИ

както по-долу ще се нарича строител, се сключи настоящия
договор за отстъпване право на строеж върху държавна земя
при следните условия:

1. ИК на ГОНС-Толбухин отстъпва на строите ИЯ право
на строеж върху урегулирано/неурегулирано/ дворно място
1/6 ид. част, равняваща се на 301.- кв.м. от общо 1806
кв.м. съставляващо парцел VII в кв. 67, находя-
що се в гр. Толбухин, ул. Агликина поляна " 96
за постройка на жилищна сграда, съобразно одобрен план, с
качествени материали/безвъзмездно/ срещу заплащане на сума-
та - лв. и внесена в - дан.
квитанция № - от - 197 - год.

2. Строителя се задължава да урегулира парцела със
свои средства за сметка на ГНС, за което е внесена сумата
- лв, в касата на -
с кв. № 197 г. за сметка на -

3. Строителят е длъжен да застрои отстъпеното му място
по одобрен план в двугодишен срок от днес. Ако същият не
започне строежа и не поиска продължение на срока до една
година, даленото му място се отнема и се връща 80 на сто от
броената сума за изплащане правото на строеж. По същия
начин се постъпва и в случая, когато срока е продължен и стро-
ителя в продължение срок не започне строежа.

4. Строителя е длъжен в едногодишен срок от днес да
сгради дворното място и да посади овощни и декоративни
дръвчета.

5. Ако строителя започне строежа, но няма изгледи да го

довърши, или ако строителя завърши сградата в грубо нарушение на архитектурния план, или ако същия извърши строежа без план по решение на изпълнителния комитет се отнема както мястото, така и постройката при обещетяване. Направените вноски и изплащане правото на строеж се връща 80 на сто, а извършения строеж се изплаща по тарифтата за цената на имотите отчуждени за държавна и обществена нужда. Оценката се извършва от комития по § 85 от ППЗПИНМ. Сградите се заемат само след като бъдат заплатени от строителя.

6. Строителя се задължава да извърши строежа и да използва сградата съгласно техническите, противопожарните и санитарни норми. Ако строителя грубо нарушава изброените норми, постъпва се по реда указан в т. 5 от настоящия договор.

7. Строителя се задължава в едномесечен срок от днес да запише мястото на свое име и да плаща за него всички данъци и такси.

8. Строителя се задължава след завършването на строежа в месечен срок да извести Народния съвет и да поиска сградата да бъде записана на неговото име.

9. Строителя се задължава да застрахова направените постройки и да изпълнява всички задължения по застрахователния договор и да поддържа застраховката всяка година.

10. Когато постройките или част от тях изгорят, строителя се задължава да възстанови сградите и първоначалния им вид, или по нов архитектурен план, който също трябва да бъде одобрен.

Ако строителя не възстанови сградите, се постъпва по реда на т. 5 от настоящия договор.

11. Извън случаите в т. 3, 5 и 9 ако строителя не изпълнява задълженията си по договора изпълнителния комитет може да дири неостойка за всяко нарушение до 50 лева.

12. Строителя няма право да отчуждава имота без разрешение от ИК на ГОНС-Телебукин

ПРЕДСЕДАТЕЛ :

КОГОВОРЯЩИ :

1 _____
2 _____
3 _____
4 _____

93-07-116/13.06.2022г.
ДО
ДИРЕКЦИЯ „ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ“
ПРИ ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ГЕОРГИЕВА,

Във връзка с Ваше писмо №93-07-116/13.06.2022г., свързано с искане с вх. рег. № 94А-00-273/13.06.2022г. за придобиване право на собственост при наличие на права на строеж върху общински поземлен имот с идентификатор 72624.613.706 по КККР на град Добрич, идентичен с УПИ ХХІV-706 “за ниско жилищно строителство“, кв. 726 по ПУП-ПРЗ на ЖК „Изгрев“, град Добрич, изразяваме следното:

СТАНОВИЩЕ

Съгласно действащия ПУП-ПРЗ на ЖК „Изгрев“, град Добрич, за ПИ 72624.613.706 по КККР на град Добрич, находящ се в на ул. „Агликина поляна“ №96 е отреден УПИ ХХІV-706 “за ниско жилищно строителство“, кв. 726.

ПИ 72624.613.706 по КККР на град Добрич, находящ се в на ул. „Агликина поляна“ №96 е идентичен с УПИ ХХІV-706 “за ниско жилищно строителство“, кв. 726, по ПУП-ПРЗ на ЖК „Изгрев“, град Добрич, като регулационните линии съвпадат със съответните им кадастрални граници в рамките на допустимата точност.

Действащият ПУП-ПРЗ на ЖК „Изгрев“, град Добрич допуска изграждането в имота на малкоетажна жилищна сграда, при свързано по северната граница застрояване.

С АКТ №5650 за ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, съставен на 09.06.2022г., Община град Добрич се легитимира като собственик на ПИ 72624.613.706 по действащата КК на град Добрич с площ – 391м².

В имота има изпълнена сграда, въз основа на Типов договор за отстъпване правото на строеж върху имота от 03.03.1976г.

Собственик на описаната сграда е Асен Галинов Асенов, съгласно Нот. Акт за покупко-продажба на недвижим имот №57, том I, рег. №645, дело №47/08.02.2022г., вписан под №20, том III, дело №388, вх. рег. №931/08.02.2022г. в Служба по вписванията град Добрич.

По тези причини, за да бъде възможно прилагането на действащия План за застрояване, без да е нужно допълнително учредяване на права на строеж, следва да бъде придобито право на собственост за ПИ 72624.613.706 по КККР на град Добрич, идентичен с УПИ ХХІV-706 “за ниско жилищно строителство“, кв. 726 по ПУП-ПРЗ на ЖК „Изгрев“, град Добрич.

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

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

**ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА ПРИДОБИВАНЕ
ПРАВО НА СОБСТВЕНОСТ ПРИ НАЛИЧИЕ ПРАВО НА СТРОЕЖВЪРХУ
ОБЩИНСКА ЗЕМЯ на основание чл.35,ал.3 от ЗОС**

АДРЕС: гр.Добрич ул." Агликина поляна" № 96

СОБСТВЕНИК: Община град Добрич

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: 10 350 лв.

/Десет хиляди триста и петдесет лева/

юни 2022 година

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценка относно придобиване право на собственост при наличие право на строеж върху общинска земя на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС в ПИ 72624.613.706

За 301,00 кв.м /391,00 кв.м пазарна цена за разликата между правото на собственост и отстъпено право на строеж

За 90,00 кв.м /391,00 кв.м пълната пазарна стойност на дворното място

Възложител: Община град Добрич

Оценител: Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от експерт-оценител Валентина Петрова Димитрова със сертификат 0 100101648 от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ за оценка на недвижими имоти

Цел на оценката: Съгласно изискванията на възлагателното писмо, по повод на постъпило предложение с вх. № 94 В-00-416/10.06.2022 г. на Кмета на Община гр. Добрич относно придобиване право на собственост при наличие право на строеж върху общинска земя на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС в гр. Добрич ул. „Агликина поляна” №96.

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Метод на пазарни сравнения;
- Метод на Негели

Дата на оценката: 14.06.2022 година

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.
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.

1.3. Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация предоставена от Възложителя.

Използваните информационни източници са следните

- Възлагателно писмо на Община град Добрич
- Заявление № 94А-00-273/09.05.2022 г.
- АКТ № 5650/9.06.2022 г. частна общинска собственост
- Скица № 15-342463/31.03.2022 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 СЕ

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

2.1. Местоположение гр. Добрич ул. "Агликина поляна" № 96



В района са построени еднофамилни жилищни сгради със собствени дворни места.

Имотът е с целогодишна транспортна достъпност за лични МПС и градски транспорт. Комуникативността се гарантира от основни пътни артерии. Имота е лесно достъпен от ул. „Агликина поляна“

Инфраструктура и елементи на КОО

Районът на оценявания имот е с изградени основни елементи на локалната инженерна инфраструктура (ел. захранване, ВИК, улици) Прилежащата улична мрежа е изпълнена и се намира в добро състояние.

В близост няма индустриални обекти, които да предизвикват замърсяване на околната среда. Към датата на оценката в микрорайона на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата, както и значителни източници на шум и вибрации.

2.2. Правен статут

Съгласно Акт № 5650/9.06.2022 г. Поземлен имот с идентификатор 72624.613.706 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на град Добрич е с площ от 391.00 кв. м, съгласно Типов договор е отстъпено право на строеж на 301.00 кв. метра от 3.03.1976 година. Трайно предназначение на територията – Урбанизирана, начин на трайно ползване - ниско застрояване.

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, 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.

3.2. 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.

Определяне стойността на земята по сравнителния метод

Характеристики	Оценяван имот	Аналогичен имот № 1	Аналогичен имот № 2	Аналогичен имот № 3
Източник		Оферта в Агенция за имоти	Оферта в Агенция за	Оферта в Агенция за имоти
Цена		10 500,00 €	27 500,00 €	28 500,00 €
Цена €/м ²		26,92 €	22,47 €	22,64 €
Площ на парцела	391	390	1224	1259
Местоположение	кв. "Изгрев"	ж.к Балик	ж.к Балик	ж.к Балик
Състояние	застроен	застроен	застроен	застроен
	0	0	0	0
Особености	в регулация	в регулация	в регулация	в регулация
Привлека телност	мн. добра	мн. добра	мн. добра	мн. добра
Корекционен коефициент		0%	5%	5%
Коригирана цена	25	26,92 €	23,59 €	23,77 €
Стойност в лева	9681,502435 18935,37291			

5.2 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 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	4
Б. Интензивност на използване	Категория по местоположение	4
В. Транспортна обвързаност	Категория по местоположение	4
Г. Жилищен сектор	Категория по местоположение	4
средно		15

	Участие на стойността на земята приета		15%	
	Приета средна пазарна стойност в района		250	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ			37,5	
	Коефициент за местоположение		1	
	Коефициент за статут		0,9	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по НЕГЕЛИ				
Пазарна стойност		за 1 кв.м	33,75	евро
Пазарна стойност		за 1 кв.м	66,00926	
Обща площ	391		25809,62	
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, застроен, незастроен)
- размер и оформление,
- изградена инфраструктура,
- ниво на реализираните и сравними брутни приходи от наем;
- общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона.

Като изхожда от посоченото по-горе, Оценителят определя следната тежест на използваните методи в оценката за извеждане на справедлива пазарна стойност на имота:

Сравнителна стойност	18900	50%	9450
Стойност на имота по Негеле	25800	50%	12900
		100%	22350

Пазарна стойност на целия парцел с площ от 391,00 кв. м е размер на 22 350,00 лв.

Стойност на ОПС - 301,00 кв. м x 39,92 лв. = 12 015 лв.

Разлика за доплащане – 22 350 лв. – 12 015 лв. = 10 335 лв.

Прилежащ терен 81.00 кв.м x 34,33 = 2780,73 лв.

Оценител:

Камара на независимите оценители в България
 Оценител Валентина Димитрова
 Регистр. № 106/101048 от 30.01.2010 год.
 Валентина Димитрова

/В. Димитрова/

21 000 лв.

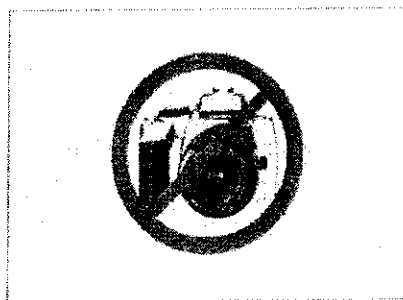


Продава ПАРЦЕЛ
град Добрич, Балик

390 кв.м, Регулация, Предлагаме атрактивен парцел в регулация 390 кв.м. по ул. Теменуга, подходящ за жилищно строителство ..., тел.: 0896646380

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

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)



55 080 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
град Добрич, Балик

1224 кв.м, Регулация, Поземлен имот 72624.618.318 - УПИ IX кв. 14 град Добрич, ж.к. 'Бали

56 655 лв.

Продава ПАРЦЕЛ
град Добрич, Балик

1259 кв.м, Регулация, Поземлен имот 72624.618.318 - УПИ VIII кв. 14 град Добрич, ж.к. 'Бали