

ОБЩИНА БАЛЧИК



Кмет
Николай Ангелов
№ 9600 гр. Балчик
пл. "21-ви септември" №6



☎ 0579 72070
☎ 0579 74117
mayor@balchik.bg
www.balchik.bg

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩНСКИ СЪВЕТ БАЛЧИК

Община Балчик
ул. "21-ви септември" № 6
За информация: 0579 71046, 0579 71077,
0579 71079, 0895 554133.
рег.№: 25-БЧ-00670 от 17.01.2025

Относно: Продажба чрез търг на незастроено дворно място ПИ № 67951.501.815 по кадастралната карта на с. Соколово.

Уважаеми Господин Председател,

В изпълнение на годишната програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост в Община Балчик през 2025 г. и реализирането на заложените в бюджета за настоящата година приходи от разпореждане с имоти - частна общинска собственост, предлагам да внесете за гласуване пред общински съвет Балчик следното

проект – решение:

На основание чл. 21, ал.1, т.8 от ЗМСМА; чл.35, ал.1 и чл. 41, ал.2 от ЗОС; чл. 44, ал.1 от Наредбата, определяща реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с решение № 238/27.02.2009 г. на Общински Съвет – Балчик:

1. Дава съгласие да се извърши продажба чрез публичен търг на общински имот, съгласно АОС № 5080/30.08.2024 г., представляващ незастроен урегулиран поземлен имот с площ от 1304.00 м² (хиляда триста и четири квадратни метра), ПИ № 67951.501.815 по кадастралната карта на село Соколово, УПИ VI, кв.35 по ПУП на с. Соколово;

2. Одобрява пазарната оценка на имота по т.1 в размер на 28 565.00 лв. (двадесет и осем хиляди петстотин шестдесет и пет лева/, без ДДС като начална цена за провеждане на търга, при данъчна оценка 4 429.70 лв.;

3. Задължава Кмета на Община Балчик, в съответствие с чл.52, ал.5 от ЗМСМА, 30% от постъпилния приход от продажба на имота по т.1 да бъде използван за изпълнение на дейности от местно значение за село Соколово, община Балчик;

4. Упълномощава Кмета на Общината да организира провеждането на търга по реда на Глава седем от Наредбата, определяща реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с решение № 238/27.02.2009 г. на Общински Съвет – Балчик.

ВНАСЯ:
НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ
Кмет на Община Балчик





№ 2739 09.09.2024
 92 VII

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
 МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
 И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
 ОБЩИНА БАЛЧИК ОБЛАСТ ДОБРИЧ

Вписване по ЗС/ПВ Служба по вписванията:

УТВЪРЖДАВА
 КМЕТ
 2
 (ПОДПИС И ПЕЧАТ)
 М. М. Петров, зам.-кмет
 Заповед за заместване:
 от 07.11.2023 г.

Николай Ангелов
 (име и фамилия)

А К Т № 5 0 8 0

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
 Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	30.08.2024 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	§42 от ПЗР на ЗИДЗОС, чл.59 от ЗОС;
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Незастроен жилищен УПИ VI, кв. 35 по ПУП на село Соколово с площ 1304.00 м2 (хиляда триста и четири кв.м.) ПИ № 67951.501.815 по кадастралната карта на село Соколово;
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	село Соколово, община Балчик, област Добрич, ул. "Люлин" кв.35 (тридесет и пет), УПИ VI (шест) по ПУП на село Соколово, одобрен с Решение № 197/07.03.1991 год.; ПИ № 67951.501.815 (шест седем девет пет едно точка пет нула едно точка осем едно пет) по КККР на село Соколово, одобрени със Заповед № 300-5-103/11.12.2003 год. на Изпълнителния директор на АГКК;
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	УПИ XXVI, УПИ XXV, УПИ VII, Улица, УПИ V; ПИ №№ 67951.501.79, 67951.501.80, 67951.501.816, 67951.501.826, 67951.501.814;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	4 429.70 лева (четири хиляди четиристотин двадесет и девет лева и седемдесет стотинки);



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 № 15-830218-14.08.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 67951.501.815

С. Соколово, общ. Балчик, обл. Добрич

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед 300-5-103 /11.12.2003 г.
на Изпълнителния директор на АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
14.08.2024 г.

Адрес на поземления имот: с. Соколово, ул. ЛЮЛИН

Площ: 1304 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Незастроен имот за жилищни нужди

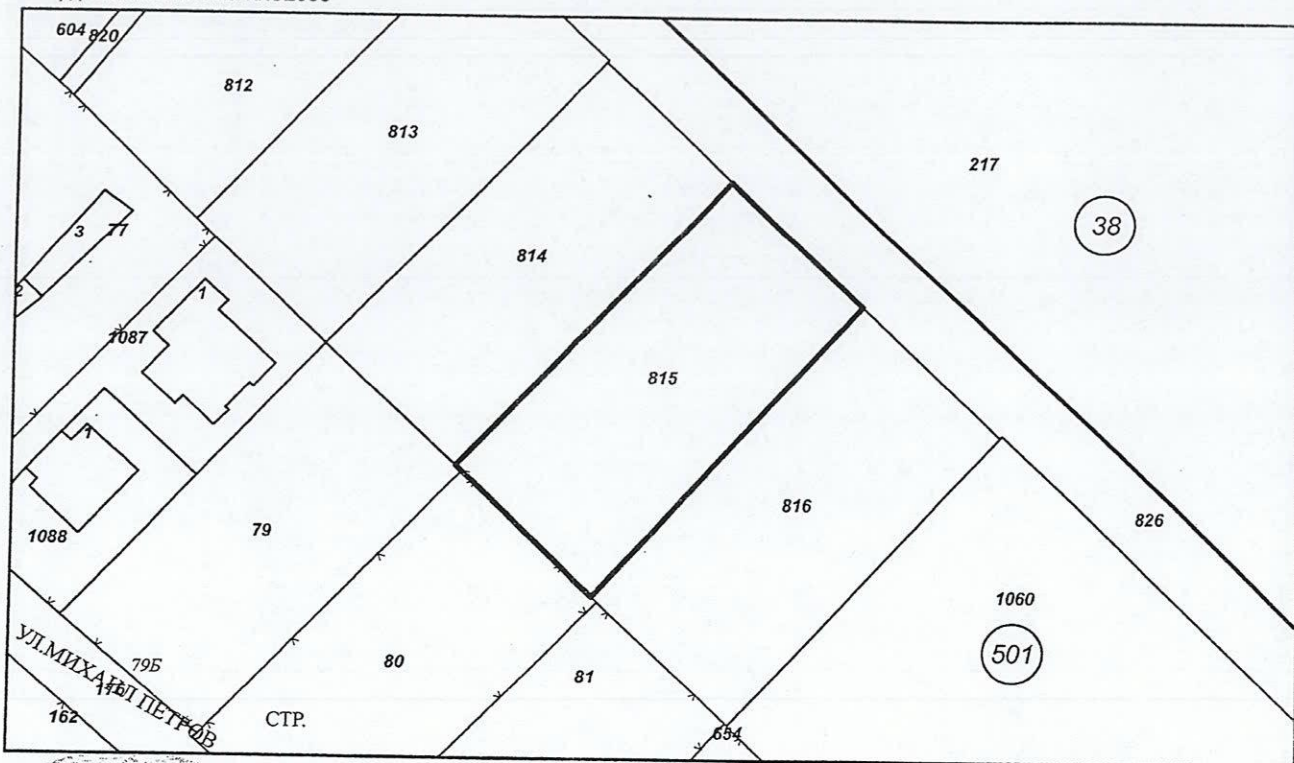
Собственици по данни от КРНИ:

1. 000852544, ОБЩИНА БАЛЧИК

площ 1301 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 164 том III рег. 2895 от 25.07.2006г., издаден от Служба по
вписванията гр.Балчик

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Номер по предходен план: квартал: 35, парцел: VI

Съседни: 67951.501.79, 67951.501.80, 67951.501.816, 67951.501.826, 67951.501.814

Скица № 15-830218-14.08.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-445323-14.08.2024 г.



Инж.Златко Тодоров/

ОБЩИНА БАЛЧИК
БУЛСТАТ 000852544

Изх. N: Д0000041/07.01.2025

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е
за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение N: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

Община Балчик

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000852544

Адрес за кореспонденция:

гр. Балчик, общ.Балчик, Пл. 21 Септември, №6

Адрес на имота:

Люлин / с. Соколово общ. Балчик България идентификатор адрес:
идентификатор: 67951.501.815 площ земя: 1304.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	67951.501.815
Описание:		
Общо кв./м.		
1304.00		

Данъчна оценка към дата: 07.01.2025

- Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 4429.70
/четири хиляди четиристотин двадесет и девет лева и седемдесет стотинки/
За собственика: 4429.70
/четири хиляди четиристотин двадесет и девет лева и седемдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0	Земя	1.0000	4429.70	4429.70	1304.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2025, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата собственици :

0/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ	000852544	Община Балчик	1.0000	4429.70

Община Балчик 000852544 - Собственик Партида: 0008525447514
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

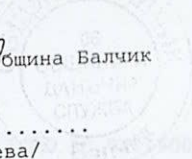
Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

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 след проверка, извършена от нотариуса, съдията по вписванията, длъжностното лице по

регистрация по Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел или длъжностното лице по вписванията по Закона за особените залози, по електронен път в Националната агенция за приходите, в резултат на която се установи, че прехвърлителят или учредителят на вещи права, съответно ипотекарният длъжник или залогодателят, няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. N:DO000041/07.01.2025

Настоящото се издава, за да послужи пред Община Балчик

Орган по приходите
/Илияна Илиева - Василева/



ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Обект на оценка: Незастроен жилищен УПИ VI, кв.35 по ПУП на с. Соколово, представляващ поземлен имот с идентификатор №67951.501.815 по КККР на с. Соколово, Община Балчик, с площ от 1304.00м²

Местоположение: Ул. „Люлин“, с. Соколово,
Община Балчик

Дата на възлагане на оценката: 07.01.2025г.

Дата на оценката: 15.01.2025г.

РЕЗЮМЕ на ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

I. Възложител:

Общинска администрация гр. Балчик

II. Изпълнител:

Инж. Димитрина Иванова Мичева със Сертификат за оценителска правоспособност с рег. №100100351/14.12.2009г., издаден от Камара на независимите оценители в България, чрез „Консулт инвест контрол“ ООД гр. Балчик.

III. Основание за оценка

Възлагателно писмо изх. №25-Бч-00203/07.01.2025г.

IV. Обект на оценката

Незастроен жилищен УПИ VI, кв.35 по ПУП на с. Соколово, представляващ поземлен имот с идентификатор №67951.501.815 по КККР на с. Соколово, Община Балчик, с площ от 1304.00м²

V. Собственик

Община Балчик, съгласно АОС №5080/30.08.2024г., вписан в Службата по вписванията с вх. рег. №2739/09.09.2024г., акт №92, том VII.

VI. Цел на оценката

Определяне на справедлива пазарна стойност към датата на оценка с цел продажба по реда на чл. 35, ал. 1 от ЗОС, чрез публично оповестен търг.

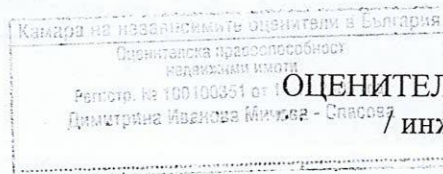
VII. Дата на оценката - 15.01.2025г.

VIII. Срок на валидност на оценката

Приет предполагаем период от време след датата на оценката за пазарна реализация на оценявания имот: шест месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната

IX. Предложение за пазарна стойност на база резултати от оценката

Стойност на незастроен жилищен УПИ VI, кв. 35 по ПУП на с. Соколово, представляващ поземлен имот с идентификатор №67951.501.815 по КККР на с. Соколово, Община Балчик, с площ от 1304.00м² - 28 565.00лв.



ОЦЕНИТЕЛ:

/инж. Д. Мичева

УПРАВИТЕЛ:

/инж. Стрелниасов



I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1.Обект на оценката

Незастроен жилищен УПИ VI, кв.35 по ПУП на с. Соколово, представляващ поземлен имот с идентификатор №67951.501.815 по КККР на с. Соколово, Община Балчик, с площ от 1304.00м2.

2.Местонахождение

Ул. „Люлин“, с. Соколово, Община Балчик

3.Собственик

Община Балчик съгласно АОС №5080/30.08.2024г., вписан в Службата по вписванията с вх. рег. №2739/09.09.2024г., акт №92, том VII.

4.Представени документи и източници на информация

- АОС №5080/30.08.2024г., вписан в Службата по вписванията с вх. рег. №2739/09.09.2024г., акт №92, том VII.

- Скица №15-830218/14.08.2024г. на поземлен имот с идентификатор №67951.501.815 по КККР на с. Соколово, Община Балчик, одобрени със Заповед №300-5-103/11.12.2003г. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 14.08.2024г.

- Скица-извадка от ПУП за УПИ VI, кв.35 в с. Соколово, одобрен с Решение №197/07.03.1991г. на Общински съвет Балчик.

- Налична база данни на оценителя и досегашен опит

- Информация за пазара на недвижими имоти в района на обекта от агенции за недвижими имоти

- техническа информация – лични впечатления по време на огледа

- Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1 EUR = 1.95583лв.

5.Предназначение и приложение на оценката

Определяне на справедлива пазарна стойност към датата на оценка с цел продажба по реда на чл. 35, ал. 1 от ЗОС чрез публично оповестен търг.

6.Дата на оценката /ефективна дата/ - датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя за стойността : 15.01.2025г.

7. Стандарт за стойността

Приложен стандарт за оценяване:

Справедлива пазарна стойност /пазарна стойност/ – стойността , изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си към датата на оценка, 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.

8.Ограничение на отговорността

- Оценителят се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена от Възложителя;
- Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ;
- Настоящата оценка представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан;
- Становището на независимия оценител не е задължително за Възложителя
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, за които е възложена.

9. Използвани методи за оценка

Метод на сравнителната стойност /сравнение на база пазарни аналози/

Оценката на имота по метода на сравнителните продажби се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти и на другите действащи пазарни регулатори при сделки с недвижими имоти, които са извършени при пазарна конкуренция и удовлетворяват изискванията за сравнимост с предмета на настоящата оценка.

Сравнимите имоти са избрани от актуални оферти от Агенции за недвижими имоти. Подбрани са имоти с най-близки пазарни характеристики до оценявания имот.

Влияние върху цената на имота оказват фактори като:

- разположение спрямо общинския център
- нивото /степената/ на развитие на района

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Предмет на оценката е незастроен жилищен УПИ VI, кв. 35 по ПУП на с. Соколово, Община Балчик, представляващ поземлен имот с идентификатор №67951.501.815 по КККР на с. Соколово, Община Балчик с площ от 1304м².

Имотът е разположен в регулационните граници на с. Соколово, Община Балчик, урбанизирана територия, с начин на трайно ползване: ниско застрояване. Административен адрес: ул. „Люлин“.

Имотът е с правоъгълна форма, на улица с трошенокаменна настилка, има ел. хранване и водоснабдяване. Липсва канализация.

Екологичната обстановка е нормална- няма опасни производства, свързани със специален надзор по опазване на околната среда; не са установени наличие на вредни или опасни материали в и около обекта.

Граници: УПИ XXVI, УПИ XXV, УПИ VII, улица, УПИ V; ПИ №67951.501.79, ПИ №67951.501.80, ПИ №67951.501.816, ПИ №67951.501.826, ПИ №67951.501.814.

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

За нуждите на настоящата оценка за еталонни имоти са подбрани обекти с известна офертна цена, разположени в райони сходни с оценявания. Използвана е информация от www.imot.bg.

За имотите, участвали като аналози на оценявания обект с офертна цена, е взето предвид намаляване на офертата с 5%, което е близо до възможната реализация.

За постигане на максимална пазарна адекватност, всеки от подбраните аналози е коригиран с корекционни коефициенти съответно:

- Км – коефициент за местоположение и големина;
- Кинфр. – коефициент за изведени инфраструктурни съоръжения

Оферти „Продава парцели”	Площ м2	Цена €	ед.ц. €/м2	К мест.гол.	Кстатут и инфр.	Кор.ед.ц. €/м2
ПАРЦЕЛ, с. Соколово. Регулация-да, ток и вода-на границата. На ул. „Янтра“. 32000лв. Коригирана в 10:28ч. на 04.01.2025г.	1490	16361	10.98	1.00	1.00	10.98
ПАРЦЕЛ, с. Соколово. Регулация-да, вода, ток-на границата. Коригирана в 14:27ч. на 06.01.2025г.	1720	26800	15.58	0.90	0.95	13.32
ПАРЦЕЛ, с. Соколово. Регулация-да, вода, ток-в близост. 40 000лв. Коригирана в 13:20ч. на 20.12.2024г.	1434	20452	14.26	0.90	0.95	12.19
ПАРЦЕЛ, Соколово. Регулация, ток, вода-да. Близко до кооперацията. Коригирана в 2:48ч. на 24.12.2024г.	2500	33000	13.20	0.90	0.90	10.69
Осреднена офертна коригирана стойност на 1 м2, €/м2						11.79
Корекция в осреднената стойност за пазарна реализация, %						- 5%

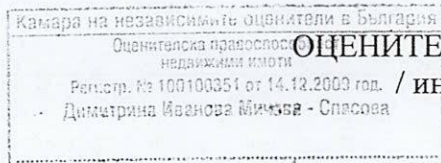
Коригирана осреднена пазарна стойност на земята, €/м2	11.20
Площ на поземления имот, м2	1304
Пазарна стойност на поземления имот, €	14 604.80
Пазарна стойност на поземления имот, лв.	28564.50
Кръгло	28565.00

Стойност на незастроен жилищен УПИ VI, кв. 35 по ПУП на с. Соколово, представляващ поземлен имот с идентификатор №67951.501.815 по КККР на с. Соколово, Община Балчик, с площ от 1304.00м2 - 28 565.00лв.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

по чл. 21 от Закон за независимите оценители

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собствениците на обекта на оценката или към възложителя на оценката.



ОЦЕНИТЕЛ: 
 УПРАВИТЕЛ: 
 /инж. Стр. Спасов/

