

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
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БАЛЧИК



Относно: Продажба чрез търг на ПИ № 02508.74.313 по кадастралната карта на гр. Балчик

Уважаеми Господин Председател,

В изпълнение на годишната програма за управление и разпореждане с имотите – общинска собственост в Община Балчик през 2024 г. и реализиране на приходи от разпореждане с имоти - частна общинска собственост, предлагам да внесете за гласуване пред общински съвет Балчик следното

проект – решение:

1. 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, дава съгласие да се извърши продажба чрез публичен търг на общински имот, съгласно АОС № 5053/11.03.2024 г., представляващ незастроен УПИ III, кв. 1045 по ПУП на гр. Балчик, ПИ № 02508.74.313 по кадастралната карта на гр. Балчик, с площ от 404 м2 (четиристотин и четири квадратни метра);

2. Одобрява пазарната оценка на имота по т.1 в размер на 11 023.00 лв. (единадесет хиляди и двадесет и три лева), без ДДС като начална цена за провеждане на търга, при данъчна оценка на имота 6 817.50 лв.;

3. 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



За Кмет
Митко Петров, зам.-кмет
Заповед за заместване:
№ 1313 от 07.11.2023 г.



В рег. № 803 От 28.03.24
 Дел. № 184 Тон 0
 Прот. д. №
 Изп. партида №
 Съдния по вписв.

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

Вписване по ЗС/ПВ Служба по вписванията:

УТВЪРЖДАВАМЕ



КМЕТ
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА: *

Николай Ангелов
(име и фамилия)



А К Т № 5 0 5 3

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие


1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	11.03.2024 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	§42 от ПЗР на ЗИДЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Незастроен жилищен УПИ III, кв. 1045 по ПУП на град Балчик с площ 404.00 м2 (четирисотин и четири кв.м.); ПИ № 02508.74.313 по кадастралната карта на град Балчик;
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	град Балчик, община Балчик, област Добрич, ул. "Стара планина" кв. 1045 (хиляда четиридесет и пет), УПИ III (три) по ПУП на град Балчик, одобрен с Решение № 474/31.08.2006 година на Общински съвет Балчик; ПИ № 02508.74.313 (нула две пет нула осем точка седем четири точка три едно три) по КККР на град Балчик, одобрени със Заповед № 300-5-5/04.02.2004 година на Изпълнителния директор на АГКК;
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Улица, УПИ IV, Улица, УПИ II; ПИ №№ 02508.74.310, 02508.74.314, 02508.74.211, 02508.74.350;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	6 817.50 лева (шест хиляди осемстотин и седемнадесет лева и петдесет стотинки)

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
------------------	------

8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма
---	------

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Йонка Денева Старши специалист 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 № 15-279705-20.03.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 02508.74.313

Гр. Балчик, общ. Балчик, обл. Добрич

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед 300-5-5/04.02.2004 г.**
на Изпълнителния директор на АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
20.03.2024 г.

Адрес на поземления имот: гр. Балчик, ул. БЕЗ ИМЕ

Площ: 408 кв. м

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

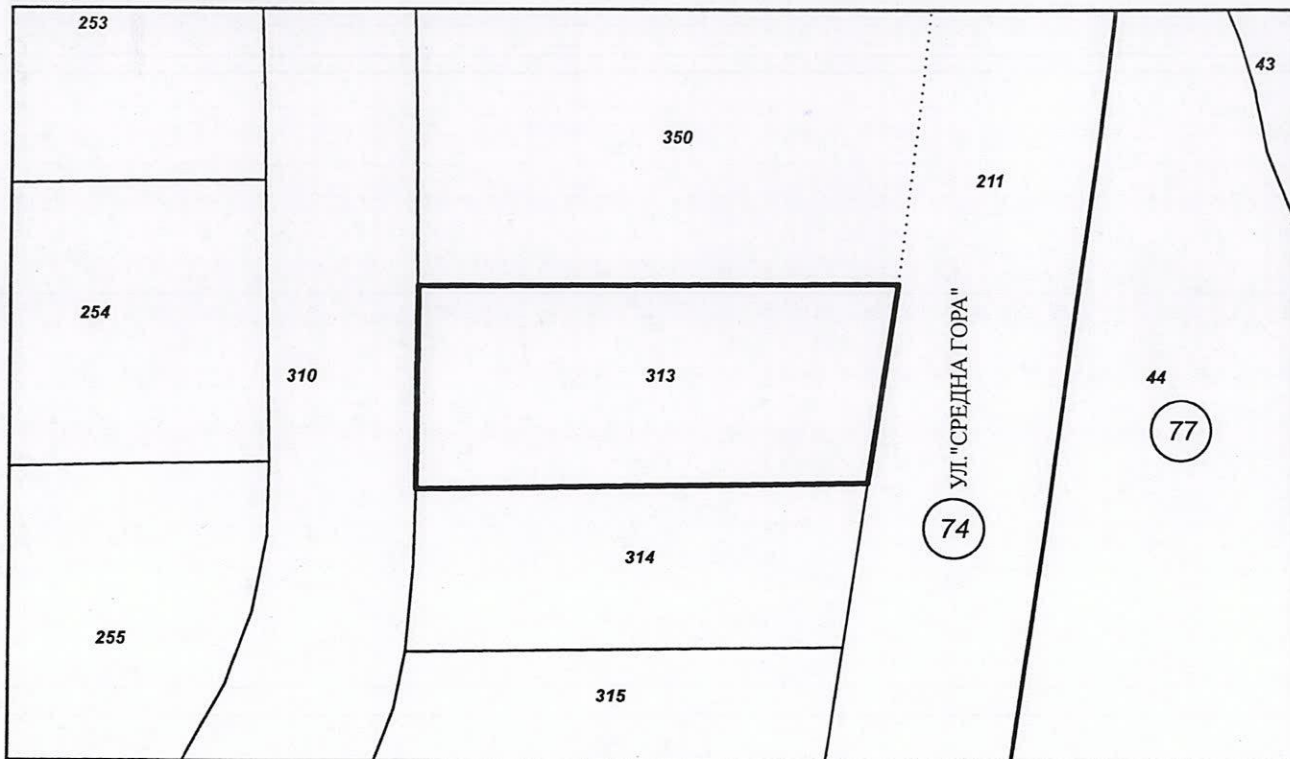
Собственици по данни от КРНИ:

1. **000852544, ОБЩИНА БАЛЧИК**

площ 404 кв. м от правото на собственост

Акт за общинска собственост № 5053 от 11.03.2024г., издаден от ОБЩИНА БАЛЧИК

Координатна система ККС2005



М 1:500

Номер по предходен план: квартал: 1045, парцел: III

Съседни: 02508.74.310, 02508.74.314, 02508.74.211, 02508.74.350

Скица № 15-279705-20.03.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-155870-20.03.2024 г.

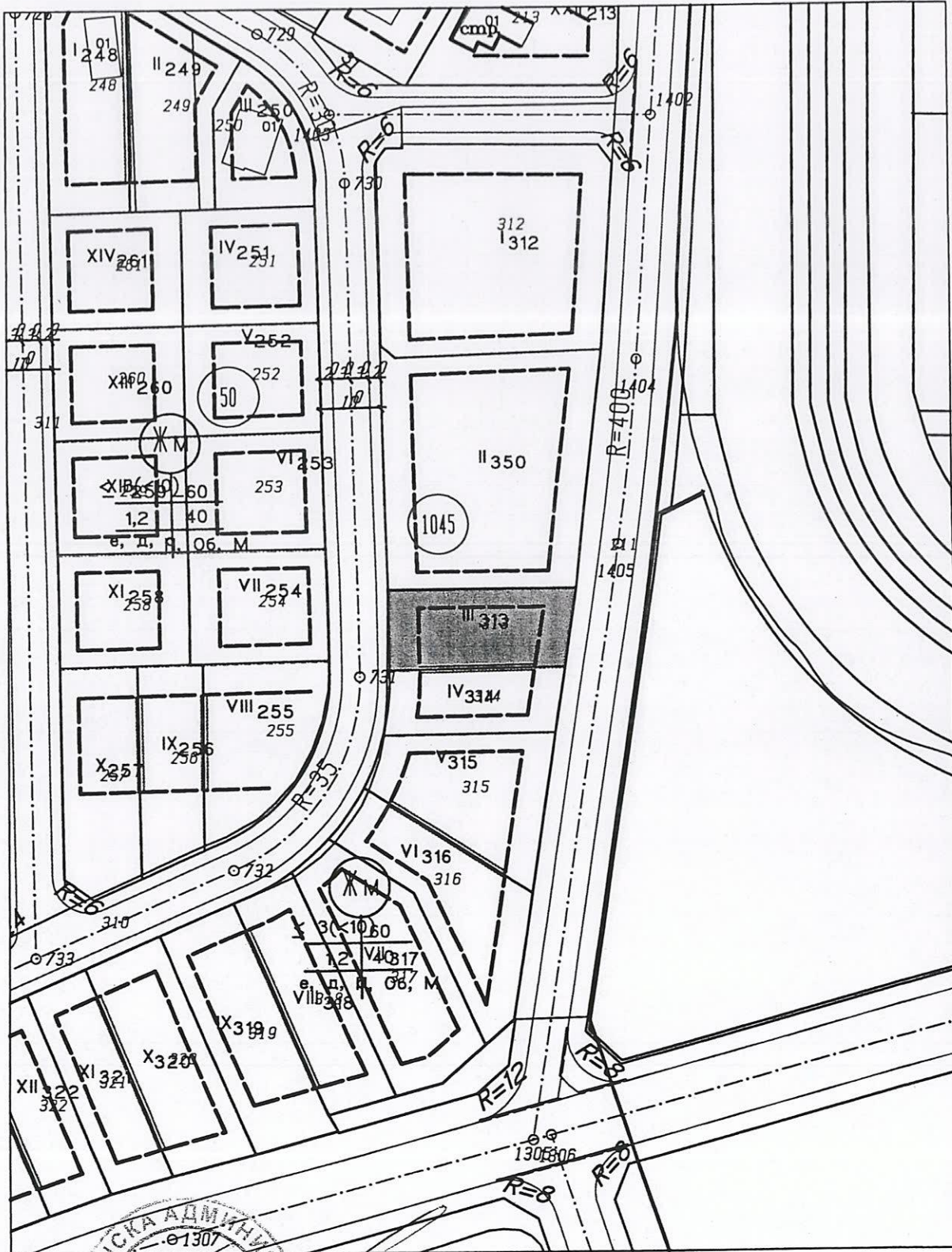
/инж.Златко Тодоров/

СКИЦА ИЗВАДКА ОТ ПУП

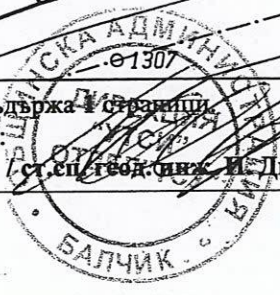
26.02.2024

M 1:1000

На УПИ III квартал 1045, образуван от имот 313 по ПУП – План за регулация и застрояване, на гр.БАЛЧИК, ЕКАТТЕ: 02508, община БАЛЧИК, одобрен с Протокол №43/30.05.2006 г., решение №391 на Общински съвет гр. Балчик; Протокол № 47/31.08.2006 г., решение № 474 на Общински съвет гр. Балчик и Протокол № 63/03.09.2007 год., Решение № 719 на Общински съвет гр. Балчик.УПИ III има площ 404 кв.м. и е отреден за Жилищно застрояване



Скицата съдържа 1 страница.
Изработил: *[Signature]*
/ст.сп.геод.инж. И.Димитров /



5053/11.03.2024

ОБЩИНА БАЛЧИК
БУЛСТАТ 000852544

Изх. N: Д0000500/05.03.2024

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е
за данъчна оценка по чл.3, ал.2 от Приложение N:2 към ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 ал.2 от Приложение N: 2 към ЗМДТ на

Община Балчик

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000852544

Адрес за кореспонденция:

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

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение N: 2 от ЗМДТ /обн. ДВ бр. 117 от 1997г. / за :

Адрес на имота:

/ гр. Балчик общ. Балчик България идентификатор адрес: идентификатор:
02508.74.313 площ земя: 404.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
10	Земя	02508.74.313
Описание:		
	Общо кв./м.	
	404.00	

Данъчна оценка към дата: 05.03.2024

- Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 6817.50
/шест хиляди осемстотин и седемнадесет лева и петдесет стотинки/
За идеална част (или кв.м.) от него: 6817.50
/шест хиляди осемстотин и седемнадесет лева и петдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
10	Земя	1.0000	6817.50	6817.50	404.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2024, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.

Настоящото се издава по повод подадено искане вх. N: Д0000500/05.03.2024

Настоящото се издава, за да послужи пред Община Балчик

Орган по приходите

/Илияна Илиева - Василева



ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Обект на оценка: Незастроен жилищен УПИ III, кв.1045 по ПУП на гр. Балчик, представляващ поземлен имот с идентификатор №02508.74.313 по КККР на гр. Балчик, с площ от 404.00м²

Местоположение: гр. Балчик

Дата на възлагане на оценката: 09.04.2024г.

Дата на оценката: 11.04.2024г.

РЕЗЮМЕ на ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

I. Възложител:
Община 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. № 24-Бч-04440/09.04.2024г.

IV. Обект на оценката
Незастроен жилищен УПИ III, кв.1045 по ПУП на гр. Балчик, представляващ поземлен имот с идентификатор №02508.74.313 по КККР на гр. Балчик, с площ от 404.00м²

V. Собственик
Община Балчик, на основание АОС №5053/11.03.2024г. вписан в Службата по вписванията Акт №184, том II, с вх. рег. №803/28.03.2024г.

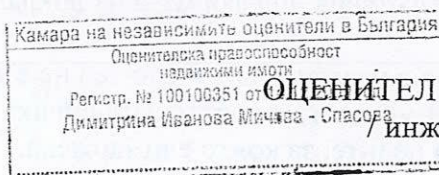
VI. Цел на оценката
Определяне справедливата пазарна стойност към датата на оценка, с цел продажба по реда на чл. 35, ал. 1 от ЗОС, чрез публично оповестен търг.

VII. Дата на оценката - 11.04.2024г.

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 и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта.

IX. Предложение за пазарна стойност на база резултати от оценката

Стойност на незастроен жилищен УПИ III, кв.1045 по ПУП на гр. Балчик, представляващ поземлен имот с идентификатор №02508.74.313 по КККР на гр. Балчик, с площ от 404.00м² - 11 023.00лв.



УПРАВИТЕЛ
/инж. Стр. Спасов



I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1.Обект на оценката

Незастроен жилищен УПИ III, кв.1045 по ПУП на гр. Балчик, представляващ поземлен имот с идентификатор №02508.74.313 по КККР на гр. Балчик, с площ от 404.00м²

2.Местонахождение

Кв. „Левски“, гр. Балчик

3.Собственик

Община Балчик, на основание АОС №5053/11.03.2024г. вписан в Службата по вписванията Акт №184, том II, с вх. рег. №803/28.03.2024г.

4.Представени документи и източници на информация

- АОС №5053/11.03.2024г. вписан в Службата по вписванията Акт №184, том II, с вх. рег. №803/28.03.2024г.

- Скица №15-279705/20.03.2024г. за ПИ №02508.74.313 по КККР на гр. Балчик, одобрени със Заповед №300-5-5/04.02.2004г. на изп. директор на АГКК; последно изменение, засягащо поземления имот – от 20.03.2024г.

- Скица-извадка от ПУП – ПРЗ за УПИ III, кв. 1045 гр. Балчик, одобрен Протокол №43/30.05.2006г., решение №391 на Общински съвет гр. Балчик, Протокол №47/31.08.2006г., решение №474 на Общински съвет и Протокол №63/03.09.2007г., Решение №719 на Общински съвет гр. 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 справедливата 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 : 11.04.2024г.

7.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.

8. 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,

РЕЗЮМЕ на ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

I. Възложител:
Община 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. № 24-Бч-04440/09.04.2024г.

IV. Обект на оценката
Незастроен жилищен УПИ III, кв.1045 по ПУП на гр. Балчик, представляващ поземлен имот с идентификатор №02508.74.313 по КККР на гр. Балчик, с площ от 404.00м²

V. Собственик
Община Балчик, на основание АОС №5053/11.03.2024г. вписан в Службата по вписванията Акт №184, том II, с вх. рег. №803/28.03.2024г.

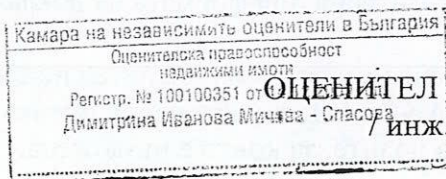
VI. Цел на оценката
Определяне справедливата пазарна стойност към датата на оценка, с цел продажба по реда на чл. 35, ал. 1 от ЗОС, чрез публично оповестен търг.

VII. Дата на оценката - 11.04.2024г.

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 и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта.

IX. Предложение за пазарна стойност на база резултати от оценката

Стойност на незастроен жилищен УПИ III, кв.1045 по ПУП на гр. Балчик, представляващ поземлен имот с идентификатор №02508.74.313 по КККР на гр. Балчик, с площ от 404.00м² - 11 023.00лв.



УПРАВИТЕЛ
/инж. Стр. Спасов



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.

II. ДАННИ, ОПИСАНИЕ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ГРАНИЦИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Предмет на оценката е незастроен жилищен УПИ III, кв.1045 по ПУП на гр. Балчик, представляващ поземлен имот с идентификатор №02508.74.313 по КККР на гр. Балчик, с площ от 404.00м². Имотът е разположен в регулационните граници на гр. Балчик, трета зона, в края на града, урбанизирана територия, с начин на трайно ползване: ниско застрояване. Разположен е в края на ромската махала в горната част на града. Около имота няма изградена инфраструктура. Същата е на голямо разстояние от оценявания имот и за изграждането ще са необходими немалко инвестиции. Улицата е без трайна настилка.

Граници на имота: улица, УПИ IV, улица, II; ПИ №02508.74.310, ПИ №02508.74.314, ПИ №02508.74.211, ПИ №02508.74.350.

III. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

1. Описание на метода

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. Процедурите на метода позволяват на базата на т.н. корекционни коефициенти да се достигне до пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

2. Оценка на обекта

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 8%, 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.

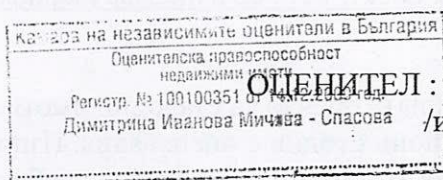
Оферти „Продава парцели”	Площ м2	Цена €	за €/м2	Кмест.гол.	Кинфр.	€/м2
ПАРЦЕЛ, гр. Балчик, „Сухите лозя“. Коригирана в 14:07ч. на 21.03.2024г.	954	11000	11.53	0.90	0.95	9.86
ПАРЦЕЛ, гр. Балчик, в.з. „Кулака“. 33000лв. Ток и вода – на границата. Коригирана в 8:50ч. на 03.04.2024г.	660	16873	25.56	0.80	0.80	16.35
ПАРЦЕЛ, гр. Балчик, в.з. „Сборно място“. С правоъгълна форма, ограден, плодни дръвчета, с ток и вода. Барака, много добър достъп. 22000€. Спадам барака и плодни дръвчета 2500€. Коригирана в 9:59ч. на 05.06.2023г.	606	19500	32.17	0.80	0.75	19.30
Осреднена офертна коригирана стойност на 1 м2, €/м2						15.17
Корекция в осреднената стойност за пазарна реализация, %						- 8%

Коригирана осреднена пазарна стойност на земята, €/м2	13.95
Площ на поземления имот, м2	404
Пазарна стойност на поземления имот, €	5635.80
Пазарна стойност на поземления имот, лв.	11022.67

Стойност на незастроен жилищен УПИ III, кв.1045 по ПУП на гр. Балчик, представляващ поземлен имот с идентификатор №02508.74.313 по КККР на гр. Балчик, с площ от 404.00м² - 11 023.00лв.

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.



УПРАВИТЕЛ: /инж. Стр. Спасов/

