

# 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 земеделска земя - ПИ № 02508.50.43 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

**проектно – 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 № 2969/22.05.2007 г., представляващ земеделска земя - лозе, трета категория с идентификатор № 02508.50.43 по кадастралната карта на гр. Балчик, м. „Летището”, с площ от 500 м2 (петстотин квадратни метра).

2. Одобрява пазарната оценка на имота по т.1 в размер на 2 612.50 лв. (две хиляди шестстотин и дванадесет лева и петдесет стотинки), като начална цена за провеждане на търга;

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.

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНА БАЛЧИК ОБЛАСТ ДОБРИЧ

УТВЪРЖДАВАМ:.....  
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА  
Красимир Ангелов Михайлов  
(име, презиме и фамилия)

2159 ..... 280564  
81 ..... Том 11  
1274 .....  
4001 .....  
Вписване по ЗС/ПВ  
Служба по вписванията


СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА  
.....  
(име, презиме и фамилия)

А К Т № 2969  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

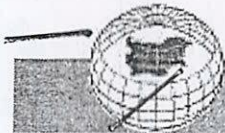
Регистър  
Картотека  
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	22.05.2007 год.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2 ал.1 т.3 от ЗОС и чл. 59 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Земеделска земя - лозе, III кат., 500.00 (петстотин; 0.00) м2
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр.БАЛЧИК, Землище ЗОНА,Поземлен имот №02508.50.43.м."Легището" / Стар идентификатор - имот № 536221/
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ № № 50.42; 50.41; 50.285; 50.45.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	108.00(сто и осем; 0.00) лв.
7. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	Общината
8. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
9. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	№ АОС № 184 15.02.1999 год.
10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
11. РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА(ЧАСТ ОТ ИМОТА):	

12. АКТ ОСЪСТАВИТЕЛ:  
Елена Петрова Петкова - ст.специалист "ОСИР":

  
.....  
(ПОДПИС)

13.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 № 15-203386-28.02.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **02508.50.43**

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  
**28.02.2024 г.**

Адрес на поземления имот: **гр. Балчик, местност ЛЕТИЩЕТО**

Площ: **500 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Лозе**

Категория на земята: **3**

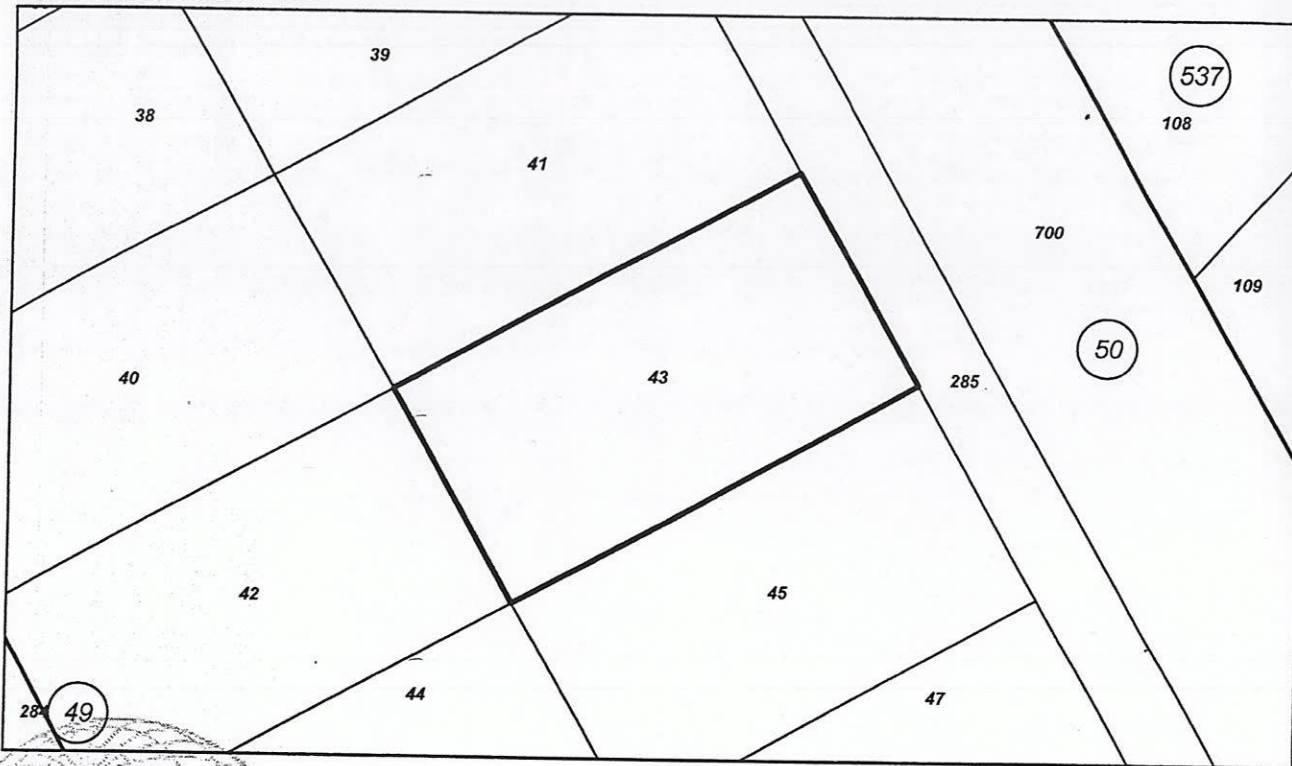
Собственици по данни от КРНИ:

1. **000852544, ОБЩИНА БАЛЧИК**

площ 500 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 81 том III рег. 2159 от 28.05.2007г., издаден от Служба по  
вписванията гр.Балчик

Координатна система ККС2005



М 1:500

Номер по предходен план: **536221**

Съседни: **02508.50.40, 02508.50.42, 02508.50.44, 02508.50.45, 02508.50.285, 02508.50.41**

Скица № 15-203386-28.02.2024 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-113632-28.02.2024 г.



Инж. НЕДКО ЛАЗАРОВ СТОЯНОВ – НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ,  
член на Камарата на независимите оценители в България, рег. № 100100935

**Е К С П Е Р Т Н А   О Ц Е Н К А**

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЩИНСКИ ИМОТ С  
ПЛОЩ 500 КВ.М, ПРЕДСТАВЛЯВАЩ ПИ 02508.50.43 ПО  
КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА ГРАД БАЛЧИК

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ОБЩИНА БАЛЧИК

Пазарна стойност на имота: 2612.50 лева

АПРИЛ 2024 ГОДИНА  
ГРАД ДОБРИЧ

## **1. ДЕФИНИРАНЕ НА ОЦЕНКАТА**

### **1.1. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА**

Предмет на настоящата оценка е общински поземлен имот с площ 500 кв.м, представляващ ПИ 02508.50.43 по кадастралната карта на гр. Балчик, вид територия – земеделска, начин на трайно ползване - Лозе.

Оценката на имота е възложена от Община Балчик с писмо с изх. № 24-Бч-04442 от 09.04.2024 г.

### **1.2. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА**

Цел на оценката е да се определи пазарна стойност на поземления имот с идентификатор 02508.50.43, която стойност да послужи на Община Балчик при разпореждане с имота.

### **1.3. ДАТА НА ОЦЕНКАТА**

За ефективна дата на оценката се смята 16.04.2024 г.

Курс на еврото спрямо лева: 1 EUR = 1,95583 лв.

### **1.4. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА**

Оценката е валидна в шестмесечен срок от датата на нейното извършване.

## **2. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ**

В оценката е възприет за стандарт на стойността пазарната стойност. Тя отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания имот. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен продавач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи са единствено условията на свободния пазар.

### Източници на информация:

- Нотариален акт за частна общинска собственост на Община Балчик, вписан в СВ Балчик под вх. рег. № 2159 от 28.05.2007 г., Акт № 31, том III, имотна партида 1274.

- Скица на поземлен имот № 15-203386-28.02.2024 г. на поземлен имот с идентификатор 02508.50.43.

- Интернет проучване в областта на пазара с поземлени имоти в землището на гр. Балчик.

## **3. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА**

Стойността на поземления имот е определена като е използван Методът на посредственото сравнение от Сравнителен подход. При извършване на оценка по Метода на посредственото сравнение се извършват сравнения на качествата на оценявания

поземлен имот с качествата на аналогични поземлени имоти с които в изминал, не-много отдалечен период от време са били извършени сделки по покупко-продажбите им и съответно цените по които са били продадени имотите-аналози са известни и достоверни или има оферти за продажби на подобни имоти, които са активни към датата на извършване на оценката. В настоящия случай за определяне пазарната стойност на оценявания общински поземлен имот № 02508.50.43 са използвани оферти за сделки с подобни имоти в гр. Балчик.

Със средствата на този оценъчен метод се коригират офертните цени на сравняваните имоти, като корекциите се правят в посока от съпоставимия обект към оценявания. Когато сравнимият обект отстъпва на оценявания, фактическата продажна цена на сравнявания обект се увеличава до величината, за която той би бил продаден, ако притежаваше по-качествените характеристики на оценявания обект и обратното в случаите, когато сравнимият имот има по-качествени характеристики от оценявания.

Като база за сравнение се използвани следните характеристики на оценявания имот и на имотите-аналози:

- площите на имотите;
- местоположенията на оценявания имот и неговите аналози;
- категория на земите;
- корекция за наличие на сервитутни зони;
- трайното предназначение на територията и начина на трайно ползване на имота;
- собствен ли е имотът или е с отстъпено право на строеж
- наличната инфраструктура.

Въз основата на направено проучване установих, че пазарът на подобни недвижими имоти в гр. Балчик е активен.

#### ***4. ОПИСАНИЕ И ОЦЕНКА НА НЕЗАСТРОЕН УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 02508.50.43 ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА ГРАД БАЛЧИК***

##### ***4.1. Местоположение и описание на оценявания имот***

Поземленият имот е разположен североизточно от гр. Балчик, в равнинен район, заобиколен от други подобни имоти и горски пояс. Малка част от имотите разположени в близост до оценявания имот се обработват, като някои са започнали за обрастват с храстовидна растителност. Поземленият имот е с площ от 500 кв.м, неограден, равнинен. Имотът е земеделска територия, с НТП – Лозе, но е него няма лозово насаждение.

##### ***4.2. Правен статут на имота***

Имотът е собственост на Община Балчик на основание Нотариален акт за частна общинска собственост на Община Балчик, вписан в СВ Балчик под вх. рег. № 2159 от 28.05.2007 г., Акт № 81, том III, имотна партида 1274.

За имота СГКК – гр. Добрич е издала Скица на поземлен имот № 15-203386-28.02.2024 г. на поземлен имот с идентификатор 02508.50.43.

##### ***4.3. Определяне стойността на имота***

При използването на Метода на посредственото сравнение стойността на оценявания имот се определя чрез сравнение на основните му характеристики със същите или подобни характеристики на други сходни (аналогични) имоти, за чиито продажби има надеждна информация, вкл. и за цените на които са се осъществили сделките или съществуват оферти за сделки с подобни имоти. Имотите-аналози са разположени в съседни зони на гр. Балчик.

По информация от различни информационни източници се установи, че търсенето и предлагането на имоти подобни на оценявания земеделски имоти е в равновесие. Цените на имотите в една и съща категория понякога се различават значително поради площ, близост или отдалеченост от пътно път, изглед от имота и др.п.

При направеното проучване се установи, че към настоящия момент има активни обяви за продажби на подобни земеделски имоти в землището на гр. Балчик.

Използвани са обяви за продажби на подобни имоти в землището на гр. Балчик, чиито цени се движат в тесен диапазон, в зависимост от площите на имотите и специфичните им качества, както и според мненията на техните собственици за качествата и привлекателността на имотите им.

Ползваните аналози – 3 бр. активни оферти за сделки с подобни имоти в гр. Балчик, като критерии за сравнения на оценявания имот и аналогичните му имоти, както и присъдените стойности на коефициентите отчитащи различията между имотите са представени в следващата таблица.

Поземлен имот 02508.50.43 в гр. Балчи				
Критерии за сравнения	Оценяван имот	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дати на оценката/офертите	16.04.2024 г.	23.02.2024 г.	07.03.2024 г.	01.02.2024 г.
Офертни цени на аналозите		115 500 лв.	27 500 лв.	55 000 лв.
Площи на имотите в дка	0,500	21,0	5,0	10,0
Офертни цени на аналозите в лв. за дка		5500	5500	5500
Корекция за офертност		оферта	оферта	оферта
Корекция, %		-3,0%	-3,0%	-3,0%
Корекция за площ, дка	0,500	21,000	5,000	10,000
Корекция, %		-5,0%	-3,0%	-4,0%
Корекция за категория на земите	3	3	3	3
Корекция, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция за наличие на сервитутни зони	не	няма данни	няма данни	няма данни
Корекция, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция за форма на собственост	собственост	собственост	собственост	собственост
Корекция, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция за местоположение	землище на гр. Балчик	землище на гр. Балчик	землище на гр. Балчик	землище на гр. Балчик
Корекция, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция за начин на трайно ползване	като лозе	като нива	като нива	като нива
Корекция, %		2,0%	2,0%	2,0%
Сума на корекциите проценти		-6,0%	-4,0%	-5,0%
Коригирани цени на аналозите в лв. за дка		5 170,00 лв.	5 280,00 лв.	5 225 лв.
Средна цена на декар (най-малка корекция)	5225 лв.			
Стойност на целия имот	2612,50			



След извършване на сравненията и пресмятанията установих, че цената на един декар земя от имота, пресметната като средно-аритметична стойност на коригираните цени на ползваните аналози възлиза на 35225 лв., а стойността на целия имот възлиза на 2612,50 лева.

За определянето на пазарната стойност на имота са използвани оферти за сделки със следните аналогични имоти:

Аналог 1	Арендатор продава нива трета категория на земята, с площ от 5,0 дка в гр. Балчик на цена от 5500 лв./дка.
	<a href="http://zemi.bg/adv-search.php">http://zemi.bg/adv-search.php</a>
Аналог 2	Агенция за недвижими имот продава нива трета категория на земята в гр. Балчик, с площ от 21,0 дка на цена от 5500 лв./дка.
	<a href="http://zemi.bg/adv-search.php">http://zemi.bg/adv-search.php</a>
Аналог 3	Частно лице продава нива трета категория на земята, с площ от 10,0 дка в град Балчик на цена от 5500 лв./дка.
	<a href="http://zemi.bg/adv-search.php">http://zemi.bg/adv-search.php</a>

### 5. ЕКСПЕРТНО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

След като се запознах с представените документи, като извърших необходимите проучвания и пресмятания, относно стойността на имота, достигнах до следното

#### З а к л ю ч е н и е:

1. Пазарната стойност общински поземлен имот с площ 500 кв.м, представляващ ПИ 02508.50.43 по кадастралната карта на гр. Балчик, земеделска територия с НТП „Лозе“ в местността „Летището“, към датата на оценка възлиза на **2612,50 лева (две хиляди шестстотин и дванадесет лева и петдесет стотинки)**.

Приложение: 1. Използвани аналози – 1 лист.

16.04.2024 г.  
гр. Добрич

Оценител:

