

# 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

Общински съвет  
Балчик  
входящ №..... 311  
дата..... 26./06./2024г.

ОБЩИНА БАЛЧИК  
Исходящ № OC-3012-2/22.05.2024  
Дата..... 19.06.2024 год

Относно: Одобряване на пазарна оценка за продажба на ПИ № 18160.501.735 по кадастралната карта на с. Гурково

Уважаеми Господин Председател,

Постъпило е заявление вх. № ОС-3012-2/22.05.2024 г. от Петър Венциславов Коцовски от гр. Балчик, за придобиване право на собственост върху общински имот - дворно място, представляващо ПИ № 18160.501.735 по кадастралната карта на с. Гурково. Петър Коцовски е собственик на стопанска сграда - казан в имота, видно от Нотариален акт, вписан в Служба по вписванията при РС – Балчик под №130, том IX, дело 1568/20.11.2023 г. Съгласно чл. 35, ал. 3 от ЗОС собственикът на законно построена сграда може да придобие собствеността върху земята без търг или конкурс по пазарна цена, одобрена от Общински съвет.

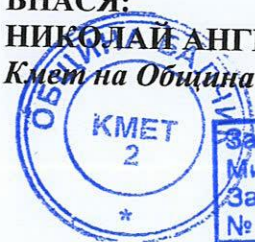
В изпълнение на програмата за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост в Община Балчик през 2024 г. и реализирането на приходи от разпореждане с имоти – частна общинска собственост, предлагам да внесете за гласуване пред общински съвет Балчик следното

### проекто – решение:

1. На основание чл. 21, ал.1, т.8 от ЗМСМА; чл.35, ал.3 и чл. 41, ал.2 от ЗОС и във връзка със заявление вх. № ОС-3012-2/22.05.2024 г., одобрява пазарна оценка в размер на 22 220.00 лв. (двадесет и две хиляди двеста и двадесет лева), без ДДС за продажба на общински имот, представляващ поземлен имот с идентификатор № 18160.501.735 по кадастралната карта на с. Гурково (УПИ II, кв. 52 по ПУП на с. Гурково), с площ от 1401 м2 (хиляда четиристотин и един квадратни метра), актуван с АОС № 5068/29.05.2024 г., на собственика на законно построени върху него сграда Петър Венциславов Коцовски, при данъчна оценка 3 194.30 лв.

2. 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 Гурково, община Балчик.

ВНАСЯ:  
НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ  
Кмет на Община Балчик



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

До г-на М. Караманова

*[Handwritten signature]*

ОБЩИНА БАЛЧИК  
Вх. № 00-3012-2  
Дата 22.05.2012 г. ②

00-3012

ДО  
ГОСПОДИН КМЕТА  
НА ОБЩИНА БАЛЧИК

ЗАЯВЛЕНИЕ

За придобиване право на собственост върху общински имот

От Петър Венчешапов Караманов

Адрес гр. Балчик ул. А. Стамболийски 13  
ЕИК; адрес на управление и представител (за ЕТ и юридически лица)

Телефон за връзка 0896 057 849

Пълномощник на.....  
Адрес.....  
ЕИК; адрес на управление и представител (за ЕТ и юридически лица).....  
Телефон за връзка .....

Собственик съм на законно построена сграда в общински имот, представляващ ПИ № 1216.0.501.733 по кадастралната карта на гр./с. Гуржово УПИ 11 кв. 52 по ПУП на гр./с. Гуржово.

Желя на основание чл. 35, ал.3 от ЗОС да придобия право на собственост върху прилежащия терен към сградата, по пазарни цени.

Прилагам следните документи:

1. Копие от разрешение за строеж (акт за узаконяване или удостоверение за тършимост);
2. Актуална скица на имота, издадена от Служба по кадастър гр. Добрич;
3. Копие от договор за отстъпено право на строеж или нотариален акт;
4. Квитанция за заплатена такса за издаване на скица от ПУП и оценка от лицензиран оценител;
5. Удостоверение за наследници (ако е необходимо);
6. Други документи .....

Община Балчик е администратор на лични данни по смисъла на Общия регламент за защита на личните данни и ЗЗЛД. Ние обработваме Вашите лични данни на законово основание за целите и желаната от Вас услуга. Информация за защита на Вашите лични данни може да получите на [www.balchik.bg](http://www.balchik.bg) или на хартиен носител в информационния център на общината.

С уважение: *[Handwritten signature]*



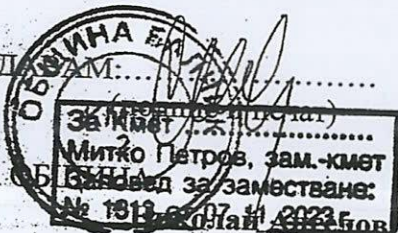
Вх.рег.№ 1608 От 06.06.24  
 Акт № 159 Ток IV  
 Парц. д. № \_\_\_\_\_  
 Им. партида № \_\_\_\_\_  
 Съдия по вписк. \_\_\_\_\_

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

Вписване по ЗС/ПВ Служба по вписване



УТВЪРЖДАВАМ: \_\_\_\_\_



КМЕТ НА ОБЩИНА БАЛЧИК

(име и фамилия)

А К Т № 5 0 6 8

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър .....

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	29.05.2024 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	§42 от ПЗР на ЗИДЗОС;
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Застроен УПИ II, кв.52 по ПУП на село Гурково с площ 1401.00 м2 (хиляда четиристотин и един кв.м.); ПИ № 18160.501.735 по кадастралната карта на село Гурково;
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	село Гурково, община Балчик, област Добрич; кв.52 (петдесет и две), УПИ II (две) по ПУП на село Гурково, одобрен със Заповед № 196/1991 година, допълнен със Заповед № 685/11.10.2002 година на Кмета на Община Балчик; ПИ № 18160.501.735 (едно осем едно шест нула точка пет нула едно точка седем три пет) по КККР на село Гурково, одобрени със Заповед № 300-5-84/13.10.2003 година на Изпълнителния директор на АГКК;
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ №№ 18160.501.543, 18160.25.5, 18160.25.8, 18160.23.17, 18160.23.18, 18160.23.19, 18160.23.16, 18160.23.2;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	3 194.30 лева (три хиляди сто деветдесет и четири лева и тридесет стотинки);

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Петър Венциславов Коцовски - Отстъпено право на строеж за изграждане на стопанска сграда - казан, съгласно Нотариален акт № 130, том IX, вх.рег. № 3854/20.11.2023 година на Служба по вписвания при РС Балчик.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Йонка Денева Старши специалист ОС <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">..... (подпис)</div>	
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  
№ 15-461826-07.05.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 18160.501.735

С. Гурково, общ. Балчик, обл. Добрич

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед 300-5-84 /13.10.2003 г.  
на Изпълнителния директор на АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е  
със Заповед 18-4239-16.04.2024 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ДОБРИЧ

Адрес на поземления имот: с. Гурково

Площ: 1401 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект

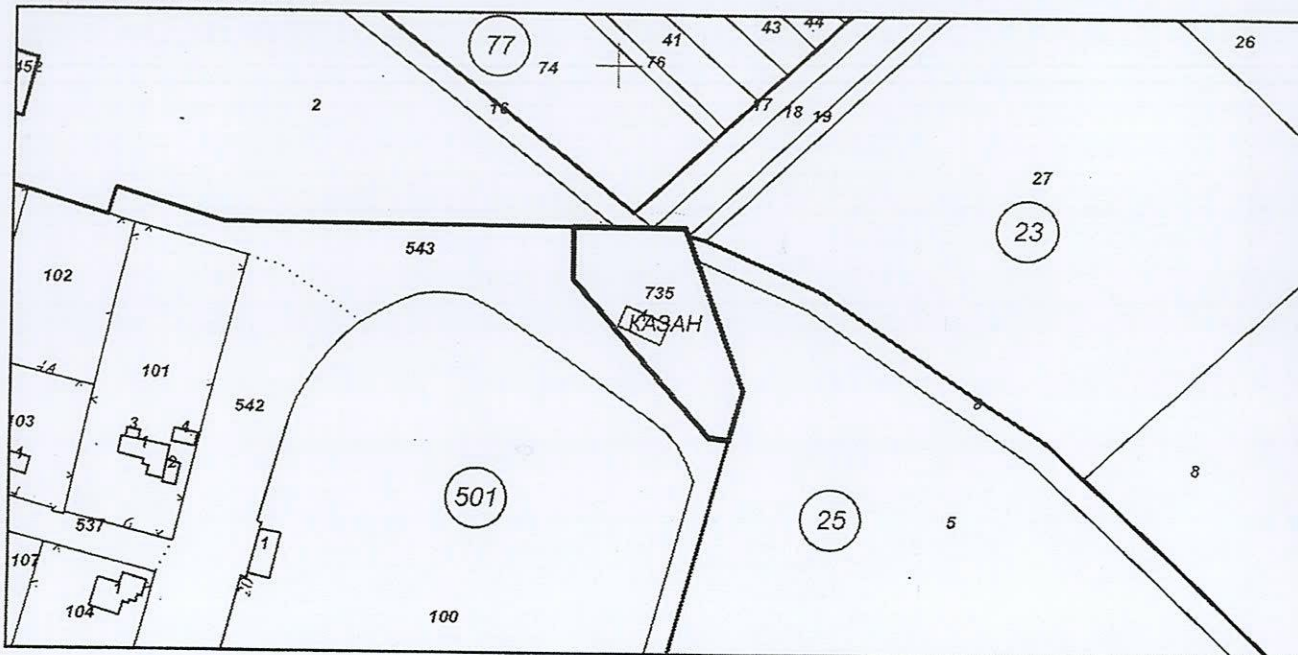
Собственици по данни от КРНИ:

1. 000852544, ОБЩИНА БАЛЧИК

Няма данни за идеалните части

Няма документ за собственост

Координатна система ККС2005



М 1:2000

Предишен идентификатор: 18160.501.543

Номер по предходен план: квартал: 52, парцел: II

Съседни: 18160.501.543, 18160.25.5, 18160.25.8, 18160.23.17, 18160.23.18, 18160.23.19, 18160.23.16,  
18160.23.2

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 18160.501.735.1: застроена площ 69 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Складова база,  
склад

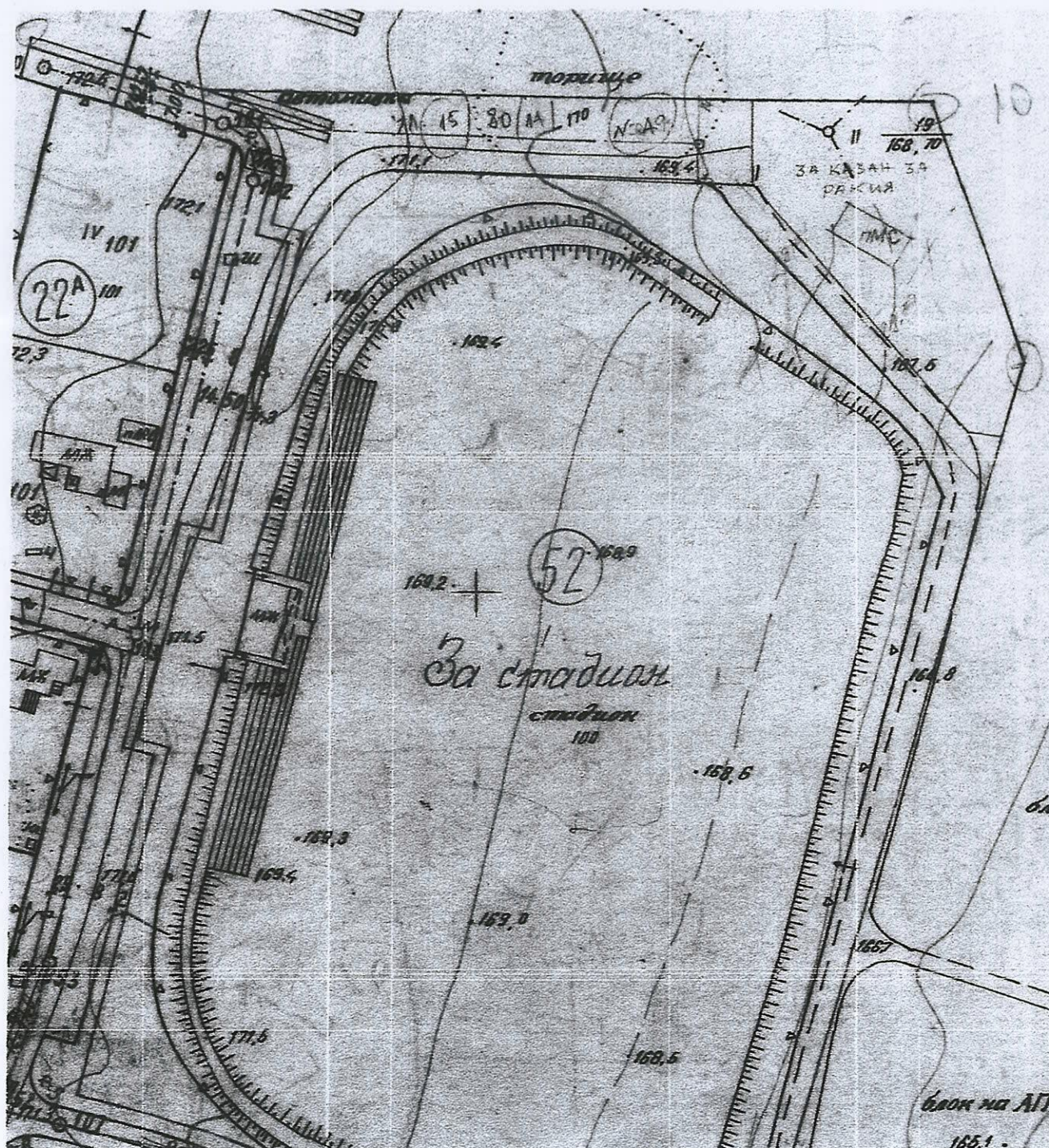
Скица № 15-461826-07.05.2024 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-171574-27.03.2024 г.



# СКИЦА ИЗВАДКА ОТ ПУП

На УПИ II квартал 52 по ПУП – План за регулация, на с. Гурково, ЕКАТТЕ: 18160, община Балчик, Одобрен със Заповед №685/11.10.2002 г.

М1:1000



Скицата съдържа 1 страница  
Изработил:

/ ст. сн. геод. ст. Димитров /  
БАЛЧИК

Нотариална такса по ЗННД  
Удостоверяван материален интерес:  
..... 2500 ..... лв.  
Пропорц. такса: ..... 03 ..... лв.  
Обикн. такса: ..... 5 ..... лв.  
Доп. такса: ..... ..... лв.  
Общико: ..... 08 ..... лв.  
Различн.: ..... ..... лв.  
Сметка № 51444 от 20.11.23 г.  
Обретен Обретен Обретен  
Кв. № ..... от ..... г.  
Район на действие  
р.с. БАЛЧИК

Вписване по ЗС/ПВ  
Служба по вписванията  
Вх. № 3854 от 20.11.23  
Акт № 130 том IX дело 1568 рс г.  
Партидна книга: том ..... стр. ....  
№ по имотна партида .....  
Такса за вписване по ЗДТ:  
..... 10 ..... лв.  
Кв. № ..... от ..... г.  
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:  
.....



**НОТАРИАЛЕН АКТ  
за ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ**

№ 140, том VII, рег. № 4457, дело № 786 от 2023г.

Днес на 20.11.2023г. /двадесети, ноември, две хиляди двадесет и трета година/ при мен Обретен Обретен – нотариус вписан в регистъра на нотариалната камара на Република България под № 109 /сто и девет/ с район на действие – района на Балчишки РС в кантората ми в гр. Балчик се явиха: **Кирил Любенов Дучев от с. Гурково**, ул. „Чайка“ 5, общ. Балчик с ЕГН 3310217920, л.к. № 123308910/09.09.2004г. МВР-Добрич, **Росица Кирилова Русева от гр. Варна**, ж.к. „Владислав Варненчик“ 204, вх. 5, ет. 2, ап. 131 с ЕГН 5802067974, л.к. № 648373615/12.08.2019г. МВР-Варна и **Любомир Кирилов Дучев от гр. Варна**, ж.к. „Владислав Варненчик“ 214, вх. 3, ет. 5, ап. 78 с ЕГН 6809067983, л.к. № 649172130/30.06.2020г. МВР-Варна, от една страна като **продавачи** и **Петър Венциславов Коцовски от гр. Балчик**, ул. „Александър Стамболийски“ 13 с ЕГН 9306198009, л.к. № 649639508/17.11.2020г. МВР-Добрич, от друга страна като **купувач** и след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че сключват следния договор: ~~~~~

**1. КИРИЛ ЛЮБЕНОВ ДУЧЕВ, РОСИЦА КИРИЛОВА РУСЕВА и ЛЮБОМИР КИРИЛОВ ДУЧЕВ продава на ПЕТЪР ВЕНЦИСЛАВОВ КОЦОВСКИ, следния недвижим имот: СТОПАНСКА СГРАДА – КАЗАН за изваряване на ракия, със застроена площ от 72.00 /седемдесет и два квадратни метра/ кв.м. – по нотариален акт, а по скица с площ от 69.00 /шестдесет и девет квадратни метра/ кв.м., находяща се в с. Гурково, общ. Балчик, обл. Добрич, представляваща сграда с идентификатор № 18160.501.543.1 /едно, осем, едно, шест, нула- пет, нула, едно- пет, четири, три- едно/ по кадастралната карта, одобрена със заповед № 300-5-84/13.10.2003г. на изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение засягащо сградата от 13.11.2023г., построена в поземлен имот с идентификатор № 18160.501.543 /едно, осем, едно, шест, нула- пет, нула, едно- пет, четири, три/, ведно с отстъпеното право на строеж върху описания по-горе недвижим имот, за сумата от 2 500 /две хиляди и петстотин лева/ лева, която сума е изплатена от купувача на продавачите напълно към момента на сключване на настоящия договор. ~~~~~**  
Данъчната оценка на описания по-горе недвижим имот е 551.10 /петстотин петдесет и един лева и десет стотинки/ лева. ~~~~~

**2. Владението на описания по-горе недвижим имот се предава от продавачите на купувача в момента на сключване на настоящия договор. ~~~~~**

**3. ПЕТЪР ВЕНЦИСЛАВОВ КОЦОВСКИ** заяви, че купува описания недвижим имот при условията на т.1 и т.2 от договора. ~~~~~

**4.** Страните по настоящия договор декларират на основание чл. 25, ал. 9 от ЗННД, че сумата посочена в акта е действително уговореното плащане по сделката.

**5.** Продавачите декларират, че са единствени легитимни собственици на продавания недвижим имот, че същият не е обременен с ипотеки, възбрани и други тежести, и че по отношение на него няма висящи съдебни спорове, както и, че не са сключвани предварителни договори за прехвърляне на имота или части от него на трети лица. В случай, че някое от тези обстоятелства се окаже неистина, продавачите дължат на купувача връщане на продажната цена и неустойка в същия размер, за която сума купувача може да се снабди с изпълнителен лист по реда на чл. 417 от ГПК. ~~~~~

След като се уверих, че продавачите са собственици на продавания имот и че са изпълнени особените изисквания на закона съставих в кантората си в гр. Балчик настоящия нотариален акт, който се прочете на страните и след одобрението му се подписа от тях и от мен – нотариуса. ~~~~~  
Настоящият нотариален акт се състави в пет еднообразни екземпляра от които по един за подреждане в актовата книга на съда и нотариата, за нотариалното дело и за страните. ~~~~~

При съставянето на акта се представиха: Нот. акт № 189, т. XI, н.д. № 933/2004г. на нотариус № 109-Балчик и вписан под № 135, том VI, н.д. № 1407/2004г. на СВ-Балчик, Скица на сградата № 15-1221109/17.11.2023г. на СГКК-Добрич, удостоверение за данъчна оценка, удостоверение за наследници, декларации от страните. ~~~~~

**ПРОДАВАЧИ:1**.....

Штефан Любомир Георгиев

**2**.....

Росица Кирилова Русева

**3**.....

Любомир Кирилов Русев

**КУПУВАЧ:**.....

Петър Венциславов Коцовски





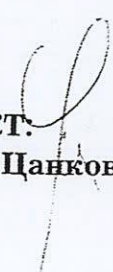
# УДОСТОВЕРЕНИЕ

№ 10/12.08.2004 г.

Общинска администрация гр. Балчик дава настоящето на Кирил Любенов Дучев с. Гурково община Балчик в уверение на това, че същият е построил "Постройка за изваряване на ракия-/казан/" в недвижим имот находящ се в с. Гурково Община Балчик област Добрич с площ от 1400.00 м<sup>2</sup> представляващ УПИ II кв. 52 по плана на с. Гурково Община гр. Балчик, ЗП-72 м<sup>2</sup>, който се явява тършим строеж съгласно разпоредбата на § 16, ал.1 от Преходните и заключителни разпоредби на ЗУТ.

Настоящото се дава за да послужи за прехвърлителна сделка.

МА

ГЛ. АРХИТЕКТ:   
/арх. Н. Цанкова/

5068/29. V, 2024

ОБЩИНА БАЛЧИК  
БУЛСТАТ 000852544

Изх. N: Д0001107/28.05.2024

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:

0 / с. Гурково общ. Балчик България идентификатор адрес: идентификатор:  
18160.501.735 площ земя: 1401.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
10	Земя	18160.501.735
Описание:		
	Общо кв./м.	
	1401.00	

Данъчна оценка към дата: 28.05.2024

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:  
за целия имот: 3194.30  
/три хиляди сто деветдесет и четири лева и тридесет стотинки/  
За собственика: 3194.30  
/три хиляди сто деветдесет и четири лева и тридесет стотинки/

№	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
10	Земя	1.0000	3194.30	3194.30	1401.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2024, 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	3194.30

Община Балчик 000852544 - Собственик Партида: 000852544  
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, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарния длъжник или залогодателят

представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).  
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. N:DO001107/28.05.2024

Настоящото се издава, за да послужи за община Балчик

Орган по приходите .....  
/Илияна Илчева



## **ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА**

**Обект на оценка:** Застроен поземлен имот с идентификатор №18160.501.735 по КККР на с. Гурково, Община Балчик, с площ от 1401м2

**Местоположение:** с. Гурково, Община Балчик

**Дата на възлагане на оценката:** 07.06.2024г.

**Дата на оценката:** 17.06.2024г.

# 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-06491/07.06.2024г.

## IV. Обект на оценката

Застроен поземлен имот с идентификатор №18160.501.735 по КККР на с. Гурково, Община Балчик, с площ от 1401м<sup>2</sup>

## V. Собственик

Община Балчик, съгласно АОС №5068/29.05.2024г., вписан в Службата по вписванията Акт №159, том IV, с вх. рег. №1608/06.06.2024г.

## VI. Цел на оценката

Определяне на справедлива пазарна стойност към датата на оценка с цел продажба по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС.

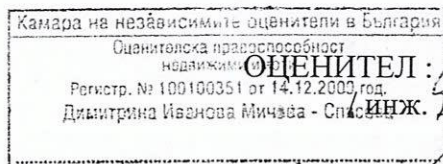
## VII. Дата на оценката - 18.06.2024г.

## 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

## IX. Предложение за пазарна стойност на база резултати от оценката

**Стойност на застроен поземлен имот с идентификатор  
№18160.501.735 по КККР на с. Гурково, Община Балчик,  
с площ от 1401м<sup>2</sup> - 22 220.00лв.**



УПРАВИТЕЛ:

/инж. Стр. Стасов/



# **I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА**

## **1.Обект на оценката**

Застроен поземлен имот с идентификатор №18160.501.735 по КККР на с. Гурково, Община Балчик, с площ от 1401м<sup>2</sup>

## **2.Местонахождение**

С. Гурково, Община Балчик

## **3.Собственик**

Община Балчик съгласно АОС №5068/29.05.2024г., вписан в Службата по вписванията Акт №159, том IV, с вх. рег. №1608/06.06.2024г.

## **4.Представени документи и източници на информация**

- АОС №5068/29.05.2024г., вписан в Службата по вписванията Акт №159, том IV, с вх. рег. №1608/06.06.2024г. за УПИ II, кв. 52 по ПУП на с. Гурково с площ 1401м<sup>2</sup>, идентичен с №18160.501.735 по КККР на с. Гурково, Община Балчик.

- Нотариален акт за продажба на недвижим имот №130, том IX, дело №1568/2023г., вх. рег. №3854/20.11.2023г., с който Петър Венциславов Коцовски придобива собственост върху Стопанска сграда – казан за изваряване на ракия, с идентификатор №18160.501.735.1 по КККР на с. Гурково, община Балчик.

- Скица №15-461826/07.05.2024г. на поземлен имот с идентификатор 18160.501.735 по КККР на с. Гурково, Община Балчик, одобрени със Заповед №300-5-84/13.10.2003г.; Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот – със Заповед №18-4239/16.04.2024г. на Началника на СГКК Добрич.

- Скица извадка от ПУП за УПИ II, кв. 52 по ПУП – План за регулация на с. Гурково, одобрен със Заповед №685/11.10.2002г.

- Удостоверение №10/12.08.2004г. за търпимост на обект „Постройка за изваряване на ракия /казан/, находящ се в УПИ II, кв. 52 по плана на с. Гурково.

- Заявление вх. №ОС-3012-2/22.05.2024г. от Петър Венциславов Коцовски за придобиване на собственост на ПИ №18160.501.735 по КККР на с. Гурково с Община Балчик, върху който е построена законно сграда – казан.

- 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. 3 от ЗОС.

**6.Дата на оценката /ефективна дата/** - датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя за стойността : 18.06.2024г.

## **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
- разположение спрямо морето
- нивото /степената/ на развитие на района
- степен на строително използване

### II.ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Предмет на оценката е поземлен имот с идентификационен №18160.501.735 по КKKP на с. Гурково, Община Балчик. Трайно предназначение на територията – урбанизирана. Начин на трайно ползване – за друг вид производствен, складов обект. Същият е с площ от 1401м2. В имота е построена сграда – казан за варене на ракия, която не е предмет на оценката.

Имотът е разположен в края на с. Гурково, до стадиона. Имотът е водоснабден и с електрозахранване. В селото няма изградена канализационна мрежа.

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. Екологично чист, без замърсители на водата, почвата, въздуха, причинители на шум и вибрации над допустимите нива.

Граници: ПИ №18160.501.543; ПИ №18160.25.5; ПИ №18160.25.8; ПИ №18160.23.17; ПИ №18160.23.18; ПИ №18160.23.19; ПИ №18160.23.16; ПИ №18160.23.2.

### III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Имотът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване.

За нуждите на настоящата оценка за еталонни имоти са подбрани обекти с известна офертна цена, разположени в райони сходни с оценявания. Използвана е информацията от [www.imot.bg](http://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. Също така коригирам цената на имота с 20%, поради наличието на съсобственост и законно построена сграда

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

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

Оферти „Продава парцели”	Площ м2	Цена лв. за лв./м2	Кмест.гол.	Кинфр.	лв./м2	
ПАРЦЕЛ, с. Гурково. Регулация-да, ток, вода-до парцела. В централната част на селото. Достъпът е от асфалтов път. Коригирана 8:26 на 21.05.2024г.	719	20000	27.82	0.80	0.85	18.92

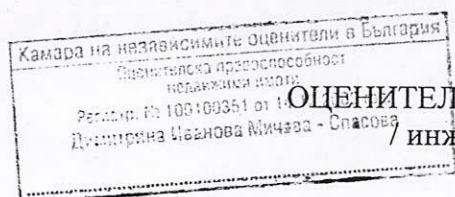
ПАРЦЕЛ, с. Гурково. Регулация-да, ток, вода- на границата.							
Коригирана 15:53 на 21.05.2024г.	1113	42000	37.74	0.80	0.80	24.15	
Осреднена офертна коригирана стойност на 1 м2, лв./м2						21.54	
Корекция в осреднената стойност за пазарна реализация, %						- 8%	
Коригирана осреднена пазарна стойност на земята, лв./м2						19.82	
Корекция за законно построена сграда						- 20%	
Коригирана осреднена пазарна стойност на земята, лв./м2						15.86	
Площ на поземления имот, м2						1401	
Пазарна стойност на поземления имот, лв.							22 219.86

**Стойност на застроен поземлен имот с идентификатор №18160.501.735  
по КККР на с. Гурково, Община Балчик, с площ от 1401м2  
- 22 220.00лв.**

### 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/

