

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: Одобряване на пазарна оценка за продажба на ПИ № 02508.80.251 по кадастралната карта на гр. Балчик

Уважаеми Господин Председател,

Постъпило е заявление вх. № ОС-3012-3/05.06.2024 г. от Светла Георгиева Павлова от гр. Балчик, за придобиване право на собственост върху общински имот - дворно място, представляващо ПИ № 02508.80.251 по кадастралната карта на гр. Балчик, ул. „Бузлуджа“. Светла Георгиева Павлова и Димитър Иванов Павлов са собственици на законно построена сграда в имота, видно от Нотариален акт №54, том I, дело 155/07.02.1992 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-3012-3/05.06.2024 г., одобрява пазарна оценка в размер на 30 586.00 лв. (тридесет хиляди петстотин осемдесет и шест лева), без ДДС за продажба на общински имот, представляващ поземлен имот с идентификатор № 02508.80.251 по кадастралната карта на гр. Балчик (УПИ XIII, кв. 166 по ПУП на гр. Балчик), с площ от 455 м² (четиристотин петдесет и пет квадратни метра), актуван с АОС № 5070/10.06.2024 г., на собствениците на законно построена върху него сграда Светла Георгиева Павлова и Димитър Иванов Павлов, при данъчна оценка 14 332.50 лв.

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. Караванцова

ДО
ГОСПОДИН КМЕТА
НА ОБЩИНА БАЛЧИК

ОБЩИНА БАЛЧИК
Вх. № 00-3012-3
Дата 05.06.24 г. ②

00-3012

ЗАЯВЛЕНИЕ

За придобиване право на собственост върху общински имот

От Светла Георгиева Тавлоче

Адрес гр. Балчик, ул. "Брузилуша" № 14
ЕИК; адрес на управление и представител (за ЕТ и юридически лица)

Телефон за връзка 0895826645

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 № 02528.80.251 по кадастралната карта на
гр./с. Балчик УПИ кв. по ПУП на
гр./с.

Желая 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 търпимост);
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, или на хартиен носител в информационния център на общината.

С уважение

Место за селене на мърки

Върху _____ лв.
 Такса по Зак. д. г. _____ лв.

 Всього _____ лв.
 По № № _____ 19 ____ г.

НОТАРИАЛЕН АКТ

за СОБСТВЕНОСТ върху недвижим имот по писмени доказателства
 № 57 том 1 дел № 155 / 1992 год.

Днес 7 февруари хиляда деветстотин
деветдесет и втора година, в гр. Балчик Георги Георги
 ев -Погарцие при Балчикки районен съд, в канцелария
 та си на основание молбата на Светлана Георгиева
 Павлова от гр. Балчик, ИК "Балик" Вх "Б" ет. 7, ап. 19
 с ЕГ № 6808268052, с л.п. серия "И" № 2265625 изд. от
 МРР гр. Балчик /87 год. и Димитър Иванов Павлов от
 гр. Балчик, ИК "Балик" Вх "Б" ет. 7, ап. 19 с ЕГ № 6601227964
 и с л.п. серия "И" № 2261006 изд. от МРР гр. Ген. Топчево
 /87 год. и приложените към молбата документи, съставих
 Настоящия нотариален акт, с който признавам молба
 лите: СВЕТЛА ГЕОРГИЕВА ПАРВОВА и ДИМИТЪР ИВАНОВ
 ПАРВЛОВ за СОБСТВЕНИИ върху следния недвижим имот
ДЕУЕТАННА ЕДНОБАНИННА КИЛИННА СГРАДА състояща се от
два кухненски блока, четири стаи, две бани и две тоа-
 летни, построена върху държавно дворно място, в нет-
 но № 11 /еднадесет / в кв. 51 /петдесет и първи / цялото
 от 120 кв. м. по плана на гр. Балчик въз основа на заповед
 1480 от 26.11.87 година, с договор за отстъпено право на
 строеж от 2.12.1987 година на ИК на Общ. съвет гр. Балчик
 Паралелната оценка на имота е 68600 лева.
 Този нотариален акт се състави в два еднообразни
 екземпляра, от които първият се поднесе в актовете
 книга на съда, а другия надлежно заверен заверен и

ТАКСУВАН КАТО ПРЕПИС СЕ ПРЕДАДЕ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ.
При съставяне на НОТАРИАЛЕН АКТ се представиха
следните документи, които удостоверяват правото на
собственост : строително разрешение №142 от 9.06.1987 год
заповед №1480 от 26.11.1987 год. Общ. Съвет гр. Балчик .
Договор за отстъпено право на строеж от 2.12.1987 год.
от Общ. съвет Балчик, у-ние за пазарна оценка №198 от
31/92 год. Балчик, скица на имота №133/92 год. АБ Балчик
и акт за граждански брак № 117 от 3.10.87 год. Балчик
Квитанция за внесени такси в ДК гр. Балчик.

НОТАРИУС



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 № 15-539826-28.05.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 02508.80.251

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:
няма данни за изменение

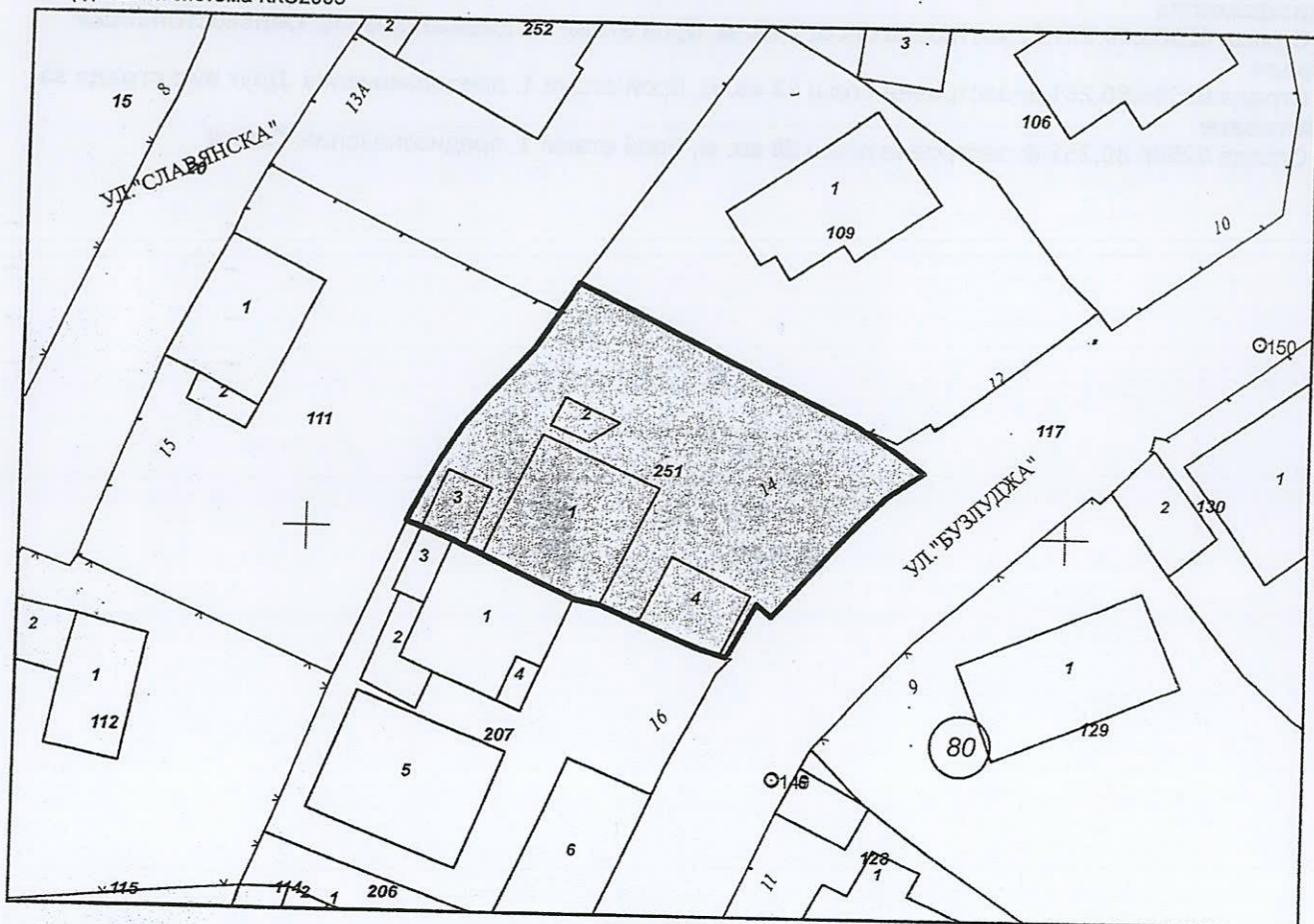
Адрес на поземления имот: гр. Балчик, ул. БУЗЛУДЖА № 14

Площ: 456 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

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

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: 02508.80.117; 02508.80.110

Номер по предходен план: квартал: 166, парцел: XIII

Съседни: 02508.80.207, 02508.80.117, 02508.80.109, 02508.80.252, 02508.80.111

Скица № 15-539826-28.05.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 04-281190-22.05.2024 г.





Собственици по данни от КРНИ:

1. **000852544, ОБЩИНА БАЛЧИК**

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 147 том IX рег. 3891 от 23.11.2023г., издаден от Служба по вписванията гр.Балчик

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

1. **СВЕТЛА ГЕОРГИЕВА ПАВЛОВА**

Право на строеж

Ид. част 1/2

Нотариален акт № 54 том I дело 155 от 07.02.1992г., издаден от БАЛЧИШКИ РАЙОНЕН СЪД

2. **ДИМИТЪР ИВАНОВ ПАВЛОВ**

Право на строеж

Ид. част 1/2

Нотариален акт № 54 том I дело 155 от 07.02.1992г., издаден от БАЛЧИШКИ РАЙОНЕН СЪД

Сгради; които попадат върху имота

1. Сграда **02508.80.251.1:** застроена площ **76 кв. м**, брой етажи **3**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**

2. Сграда **02508.80.251.2:** застроена площ **7 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Селскостопанска сграда**

3. Сграда **02508.80.251.3:** застроена площ **13 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Друг вид сграда за обитаване**

4. Сграда **02508.80.251.4:** застроена площ **28 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Гараж**



Скица № **15-539826-28.05.2024** г. издадена въз основа на
заявление с входящ № **01-281190-22.05.2024** г.





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

Вписване по ЗС/ПВ Служба по вписванията:

УТВЪРЖДАВАМ
КМЕТ (по подпис и печат)
Зареден за заместване:
07.11.2023 г.
КМЕТ НА ОБЩИНА

Николай Ангелов
(име и фамилия)


Екз. № 1706 от 14.06.2024
Лист № 199 том 1К
Плът. д. №
Им. карта №
Съдия по вписане:

А К Т № 5 0 7 0

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	10.06.2024 година
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	§42 от ПЗР на ЗИДЗОС;
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Застроен жилищен УПИ XIII, кв. 166 по ПУП на град Балчик с площ 455.00 м2 (четирисотин петдесет и пет кв.м.); ПИ № 02508.80.251 по кадастралната карта на град Балчик;
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	град Балчик, община Балчик, област Добрич, ул. "Бузлуджа", №14; кв.166 (сто шестдесет и шест), УПИ XIII (тринадесет) по ПУП на град Балчик, одобрен с Решение № 719/03.09.2007 година на Общински съвет Балчик, изменение със Заповед № 81 от 23.01.2024 година на Кмета на Община Балчик; ПИ № 02508.80.251 (нула две пет нула осем точка осем нула точка две пет едно) по КККР на град Балчик, одобрени със Заповед № 300-5-5/04.02.2004 година на Изпълнителния директор на АГКК;
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	УПИ XIV, Улица, УПИ XII, УПИ XXII, УПИ XXI, ПИ №№ 02508.80.207, 02508.80.117, 02508.80.109, 02508.80.252, 02508.80.111
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	14 332.50 лева (четирнадесет хиляди триста тридесет и два лева и петдесет стотинки);

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС 5039/21.11.2023 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Отстъпено право на строеж за изграждане на жилищна сграда на Светлана Георгиева Павлова и Димитър Иванов Павлов, съгласно Нотариален акт № 54, том I, дело 155 от 07.02.1992 година на Нотариус при Балчишки районен съд;	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Йонка Денева Старши специалист ОС <div style="text-align: right; margin-right: 50px;">  (ПОДПИС) </div>	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

ОБЩИНА БАЛЧИК



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

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

ЗАПОВЕД

№ 81 / 23-ОЛ..2024 г.

На основание чл. 44, ал.1, т. 13 от ЗМСМА, във връзка със заявление вх. № УТ-2002-35/ 26.10.23 г., на основание 134, ал. 2 от ЗУТ, във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗУТ, с искане за допускане изменение на ПУП – ПРЗ за УПИ XIII(02508.80.110), кв. 166, по ПУП на гр. Балчик, община Балчик, във връзка с настъпили са съществени промени в устройствените условия, при които е бил съставен планът, измененето е съгласно съществуващата улица. Решение № 44, протокол № 5 от заседание на Общински съвет – Балчик, проведено на 21.12.2023 г., както и становище с вх. № УТ-2002-35-001/ 16.11.23 г. от Главен Архитект на Община Балчик, предписания съгласно чл. 128а от ЗУТ, на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ,

РАЗРЕШАВАМ:

Изменение ПУП – План за регулация за УПИ XIII(02508.80.110), кв. 166, по ПУП на гр. Балчик, община Балчик и ПУП-План за застрояване за новообразуваният урегулиран поземлен имот собственост на възложителя, в съответствие с параметрите на устройствена зона съгласно ОУП за жилищно застрояване "ЖМ".

ПУП да бъде разработен в съответствие дадени предписания по чл.128а от ЗУТ, Наредба №7 за Правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и съгласно изискванията на Наредба №8 за Обема и съдържанието на устройствените планове, като бъде представен в цифров и графичен вид.

Съгласно чл. 128, ал. 6 от ЗУТ, Възложителя съгласува ПУП със специализираните контролни органи, по реда на чл. 127, ал. 2 от ЗУТ, включващо задължително и становище или влязло в сила решение, издадени по реда на глава шеста от Закона за опазване на околната среда и по чл. 31 от Закона за биологичното разнообразие. На основание чл. 65 от наредба № РД-02-20-5/ 15.12.2016 г, да се представи удостоверение от СГКК-Добрич.

Настоящата заповед спира прилагането на действащия устройствен план в съответствие с чл.135 ал.6 от ЗУТ в частта, за която се отнася.

ПУП да се процедира при условията и по реда на раздел III от глава седма от ЗУТ.

Заповедта губи правно действие, когато в едногодишен срок от влизането и в сила не е внесен проект за изменение на плана, съгласно чл. 135, ал. 8 от ЗУТ.

Заповедта може да се обжалва в 14-дневен срок пред Административен съд – Добрич.

НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ
Кмет на Община Балчик

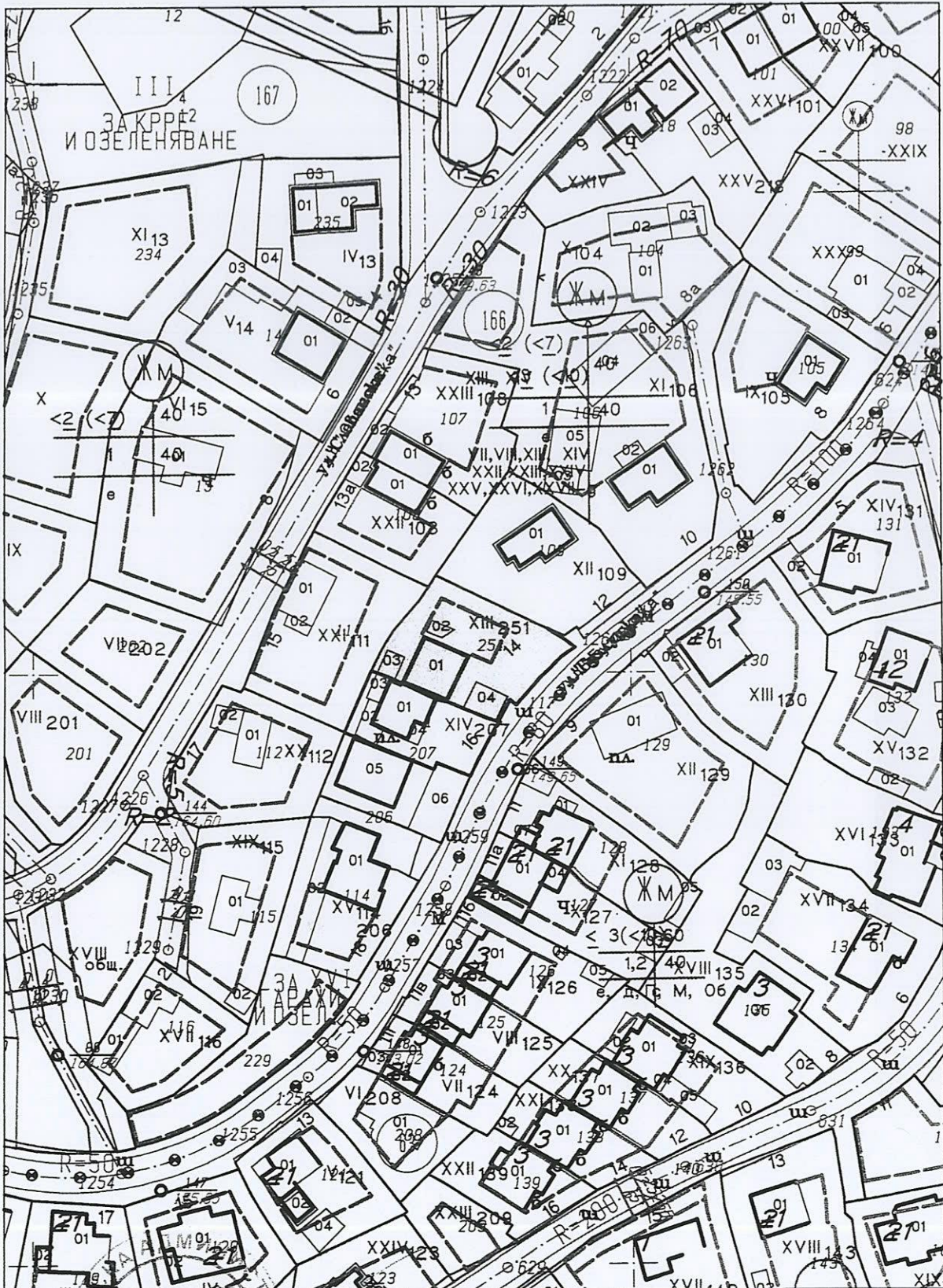


За Кмет
Митко Петров, зам.-кмет
Заповед за заместване:
№ 1110 от 07.11.2023 г.

10.06.2024г.

M 1:1000

В обхват на УПИ XIII квартал 166, образуван от имот 251 по ПУП – План за регулация и застрояване, на гр.БАЛЧИК, ЕКАТТЕ: 02508, община БАЛЧИК, одобрен с Заповед №81/23.01.2024г. УПИ XIII има площ 455 кв.м. и е отреден за Жилищно застрояване. Скицата се издава по молба с вх.№ ОС-3012-3/05.06.2024г.



Скицата съдържа страници:
 Изработил: "ОТДЕЛ "ТСУ"
 /ст.сп.геод. инж. И. Димитров /

БАЛЧИК

5070/00 06, 2024

ОБЩИНА БАЛЧИК
БУЛСТАТ 000852544

Изх. N: Д0001204/10.06.2024

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:

Бузлуджа №14 / гр. Балчик общ. Балчик България идентификатор адрес:
идентификатор: 02508.80.251 площ земя: 455.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
0	Земя	02508.80.251
Описание:		
Общо кв./м.		
455.00		

Данъчна оценка към дата: 10.06.2024

- Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
за целия имот: 14332.50
/четирнадесет хиляди триста тридесет и два лева и петдесет стотинки/
За собственика: 14332.50
/четирнадесет хиляди триста тридесет и два лева и петдесет стотинки/

№	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0	Земя	1.0000	14332.50	14332.50	455.00

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
СОВ	000852544	Община Балчик	1.0000	14332.50

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:DO001204/10.06.2024

Настоящото се издава, за да послужи пред Община Балчик

Орган по приходите

.....
/Илияна Илиева -



ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Обект на оценка: Застроен урегулиран поземлен имот с идентификатор №02508.80.251 по КККР на гр. Балчик, с площ от 455.00м²

Местоположение: ул. „Бузлуджа“ №14, гр. Балчик

Дата на възлагане на оценката: 14.06.2024г.

Дата на оценката: 18.06.2024г.

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-06740/14.06.2024г.

IV. Обект на оценката
Застроен урегулиран поземлен имот с идентификатор №02508.80.251 по КККР на гр. Балчик, с площ от 455.00м²

V. Собственик
Община Балчик, на основание АОС №5070/10.06.2024г.

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

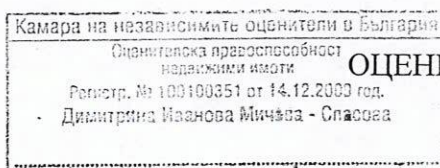
VII. Дата на оценката - 18.06.2024г.

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 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 застроен урегулиран поземлен имот с идентификатор
№02508.80.251 по КККР на гр. Балчик, с площ от 455.00м²

- 30 586.00лв.



УПРАВИТЕЛ

/инж. С. Спасов



I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1.Обект на оценката

Застроен урегулиран поземлен имот с идентификатор №02508.80.251 по КККР на гр. Балчик, с площ от 455.00м²

2.Местонахождение

Ул. „Бузлуджа“ №14, гр. Балчик

3.Собственик

Община Балчик, на основание АОС №5070/10.06.2024г.

4.Представени документи и източници на информация

- АОС №5070/10.06.2024г.
- Нотариален акт за собственост върху недвижим имот по писмени доказателства №54, том I, дело №155/07.02.1992г.
- Скица №15-539826/28.05.2024г. на поземлен имот с идентификатор №02508.80.251 по КККР на гр. Балчик, одобрени със Заповед №300-5-5/04.02.2004г. на изп. директор на АГКК; Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо позеления имот – няма данни за изменение.
- Заповед №81/23.01.2024г. за изменение на ПУП – План за регулация за УПИ XIII /02508.80.110/, кв. 166, по ПУП на гр. Балчик и ПУП – План за застрояване за новообразувания урегулиран поземлен имот в съответствие с параметрите на устройствена зона съгласно ОУП за жилищно застрояване „Жм“.
- Скица извадка от ПУП в обхват на УПИ XIII, кв. 166, образуван от имот 251 по ПУП - ПРЗ, одобрен със Заповед №81/23.01.2024г.
- Заявление вх. №ОС-3012-3/05.06.2024г. от Светла Георгиева Павлова за придобиване право на собственост върху прилежащия терен към собствена сграда.
- 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.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.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, 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 застроен имот с идентификатор 02508.80.251 по КККР на гр. Балчик с площ от 455.00м². Имотът е разположен във втора зона на гр. Балчик, на ул. „Бузлуджа“ №14. Трайно предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: ниско застрояване. По регулационния план на гр. Балчик, имотът е в кв. 166, УПИ XIII.

Инфраструктурата около и в имота е напълно изградена. Има водопровод, електрозахранване и канализация. Улица „Бузлуджа“ е с денivelация, но същата е асфалтирана.

Граници на имота: УПИ XIV, улица, УПИ XII, УПИ XXII, УПИ XXI; ПИ №02508.80.207, ПИ №02508.80.117, ПИ №02508.80.109, ПИ №02508.80.252, ПИ №02508.80.111.

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 3%, което е близо до възможната реализация.

Също така коригирам цената на имота с 15%, 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 и големина;
- Кинфр. – коефициент за изведени инфраструктурни съоръжения.

Оферти „Продава парцели”	Площ м2	Цена €	за €/м2	Кмест.гол.	Кинфр.	€/м2
ПАРЦЕЛ, гр. Балчик, м-ст „Кулака”. То и вода – в съседство. 33000лв. Коригирана в 11:06ч. на 03.06.2024г.	660	16873	25.56	0.95	1.05	25.50
ПАРЦЕЛ, гр. Балчик. в.з. „Белите скали”. Регулация-да, ток, вода-на границата. Коригирана в 8.00ч. на 13.06.2024г.	553	31000	56.96	0.90	1.05	53.82

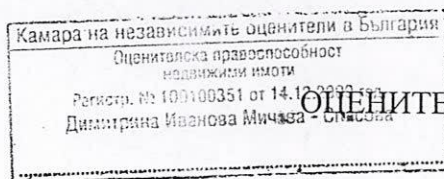
ПАРЦЕЛ, гр. Балчик, в.з. „Овчаровски плаж“.							
Регулация-да, ток, вода -не. Достъп от две улици. Коригирана в 15:15ч. на 12.06.2024г.	700	30000	42.86	0.90	1.05	40.50	
Осреднена офертна коригирана стойност на 1 м2, €/м2						41.69	
Корекция в осреднената стойност за пазарна реализация, %						- 3%	
Коригирана осреднена пазарна стойност на земята, €/м2						40.44	
Корекция за законно построена сграда						- 15%	
Коригирана осреднена пазарна стойност на земята, €/м2						34.37	
Площ на поземления имот, м2						455	
Пазарна стойност на поземления имот, €						15638.35	
Пазарна стойност на поземления имот, лв.						30585.95	

Стойност на застроен урегулиран поземлен имот с идентификатор №02508.80.251 по КККР на гр. Балчик, с площ от 455.00м²
- 30 586.00лв.

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:

/инж. Д. Мичева/

УПРАВИТЕЛ:

/инж. Ст. Стасов/

