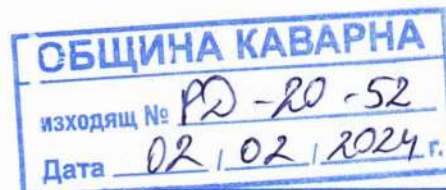


ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
КАВАРНА



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА



От Елена Матеева Балтаджиева - кмет на община Каварна

Относно: Прекратяване на съсобственост в поземлен имот в с. Божурец, община Каварна

**УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Постъпило е заявление от "АЛТИСАНИ" ЕООД, ЕИК [redacted], със седалище и адрес: [redacted], представлявано от управителя си Т: [redacted] В [redacted], с ЕГН [redacted], вх. № ОС-10-559/03.10.2023г. за прекратяване на съсобственост с община Каварна в поземлен имот с идентификатор **05009.501.711** по КККР на с. Божурец, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, НТП за друг курортно-рекреационен обект, представляващ УПИ II в кв. 22, целият с площ от **12 947** кв. м. (дванадесет хиляди деветстотин четиридесет и седем квадратни метра), в който съсобственика участва с 12 454 кв. м. (дванадесет хиляди четиристотин петдесет и четири квадратни метра), съгласно Договор за продажба на недвижим имот от 06.01.2005г., вписан № 209, том II, рег. № 1018 от 25.02.2015 на РС гр. Каварна и Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 28.06.2007г., вх. рег. № 3008/28.06.2007г., акт № 189, том V, дело № 1822/07г. на СВ гр. Каварна.

За общинската част от имота с площ от **493** кв. м. (четиристотин деветдесет и три квадратни метра), е съставен АЧОС № 6176/04.12.2023г., вх. рег. № 2880 от 14.12.2023г., акт № 126, том IX, СВ гр. Каварна, издадена е данъчна оценка на стойност 1 309.40 лв. и е изготвена пазарна оценка от независим оценител в размер на 17 748.00 лв. (седемнадесет хиляди седемстотин четиридесет и осем лева) без ДДС.

Във връзка с гореизложеното, предлагам следният проект за

**РЕШЕНИЕ:**

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 36, ал. 1, т. 2 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 53, ал. 1, т. 3 и ал. 3 от Наредба № 2 за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и искане с вх. № ОС-10-559/03.10.2023г., Общински съвет – Каварна реши:

1. Дава съгласие за прекратяване на съсобственост с община Каварна чрез изкупуване на общинския дял от **493 кв. м.** (четиристотин деветдесет и три квадратни метра), представляващ част от поземлен имот с идентификатор **05009.501.711** по КККР на с. Божурец, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, НТП за друг курортно-рекреационен обект, актуван с АЧОС № 6176/04.12.2023г., вх. рег. № 2880 от 14.12.2023г., акт № 126, том IX, СВ гр. Каварна, представляващ УПИ II в кв. 22 по действащия

регуляционен план на с. Божурец, целият с площ от **12 947** кв. м., в който съсобственика участва с 12 454 кв. м., съгласно Договор за продажба на недвижим имот от 06.01.2005г., вписан № 209, том II, рег. № 1018 от 25.02.2015 на РС гр.

Издадена е данъчна оценка на стойност 1 309.40 лв. и е изготвена пазарна оценка от независим оценител в размер на 17 748.00 лв. без ДДС.

2. Определя цена на общинската част от имота в размер на 17 748.00 лв. (седемнадесет хиляди седемстотин четиридесет и осем лева) без ДДС, съгласно пазарна оценка изготвена от независим оценител на имоти.

3. Възлага на кмета на община Каварна да извърши необходимите последващи от закона действия по продажбата на имота.

Приложение:

1. Искане с вх. № ОС-10-559/03.10.2023г.;
1. Скица на СГКК-Добрич;
2. Скица извадка от действащ ПУП
3. АЧОС №6176/04.12.2023г., вх. рег. № 2880 от 14.12.2023г., акт № 126, том IX, СВ гр. Каварна;
4. Договор за продажба на недвижим имот от 06.01.2005г., вписан № 209, том II, рег. № 1018 от 25.02.2015 на РС гр. Каварна;
5. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 28.06.2007г., вх. рег. № 3008/28.06.2007г., акт № 189, том V, дело № 1822/07г. на СВ гр. Каварна;
6. Пазарна оценка;
7. Данъчна оценка.

С уважение,  
**ЕЛЕНА БАЛТАДЖИЕВА**  
Кмет на община Каварна



Съгласували:

**Митко Недев**  
Зам.-кмет „ФИР“ на община Каварна

**Диана Додова**  
Зам.-кмет „ЕФИД“ на община Каварна

**Йордан Стоянов**  
Директор на дирекция „УТЕИИД“

**Павлина Алексиева**  
Юриконсулт на община Каварна

Изготвил:  
**Даниела Николова**  
Началник на отдел ОС

**ОБЩИНА КАВАРНА**  
Вх № 00-10-559  
Дата 03 OCT 2023 /.....г.

Г-МА ДАНИЕЛА МИКОЛОВА  
03.10.2023

ДО КМЕТА  
НА ОБЩИНА КАВАРНА

## ЗАЯВЛЕНИЕ

за прекратяване на съсобственост с Община Каварна

От 1..... ЕГН  
име: собствено, бащино, фамилно, второ фамилно  
адрес: ..... тел.....  
e-mail:.....  
гр./с/ ж.к., бул., ул., сграда, №, вх., ет., ап.

От 2..... ЕГН  
име: собствено, бащино, фамилно, второ фамилно  
адрес: ..... тел.....  
e-mail:.....  
гр./с/ ж.к., бул., ул., сграда, №, вх., ет., ап.

От Фирма. Александра Стил ЕООД, ЕИК 115 179 108  
наименование на фирмата ЕИК  
адрес на фирмата бул. Васил Априлов №49, гр. Пловдив тел.0898 559 241  
e-mail vasilevaheirs@gmail.com  
гр./с/ ж.к., бул., ул., сграда, №, вх., ет., ап.

Чрез Таня Рангелова Василева. собственик - управител

име: собствено, бащино, фамилно, второ фамилно / длъжност

Съгласно договор/ нотариален акт от 06.01.2005г. съм собственик на част от поземлен имот с идентификатор № 05009.501.202 и 05009.501.214 (улица) Новообразувани: 05009.501.711 (УПИ II кв. 22) по КККР на Божурец общ. Каварна, в който участвам с 12 454 кв.м.

Желая/ем да ми бъде продадена останалата част с площ от 493 кв.м. която е общинска собственост.

Желая да получа услугата:

- в ЦУИГ на Община Каварна;  
 чрез лицензиран пощенски оператор, като цената се заплаща от заявителя при получаването;

Прилагам/е следните документи: (моля, отбележете с X и/или допълнете )

1.  Копие от актуален документ за собственост  
2.  Удостоверение за наследници /когато собственикът е починал/.

Забележка: Не се представя удостоверение за наследници за починали лица с постоянен адрес в населените места от Община Каварна.

3.  Актуална скица на имота от Службата по геодезия, картография и кадастър;  
4.  Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания от имотния регистър – град Каварна.  
5.  Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания от имотния регистър – град Балчик.

Забележка: Не се представя удостоверение ако документа за собственост е вписан след 30.11.2003г. в Агенция по вписване – Каварна.

6.  Пълномощно /при необходимост/

Подпис:

1.....  
2.....

Срок за изпълнение: 10 дни, (след влизане в сила на решение на Общински съвет – Каварна за продажба)

Съдържание на КАО и такса:

1. Издаване на удостоверение за наследници.

такса: 4.00 лв.



## 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 № 15-1236990-21.11.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **05009.501.711**

**С. Божурец, общ. Каварна, обл. Добрич**

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-8/19.02.2008 г.**  
**на Изпълнителния директор на АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от  
**21.11.2023 г.**

Адрес на поземления имот: **с. Божурец**

Площ: **12947 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За друг курортно-рекреационен обект**

Собственици по данни от КРНИ:

1. **000852697, ОБЩИНА КАВАРНА**

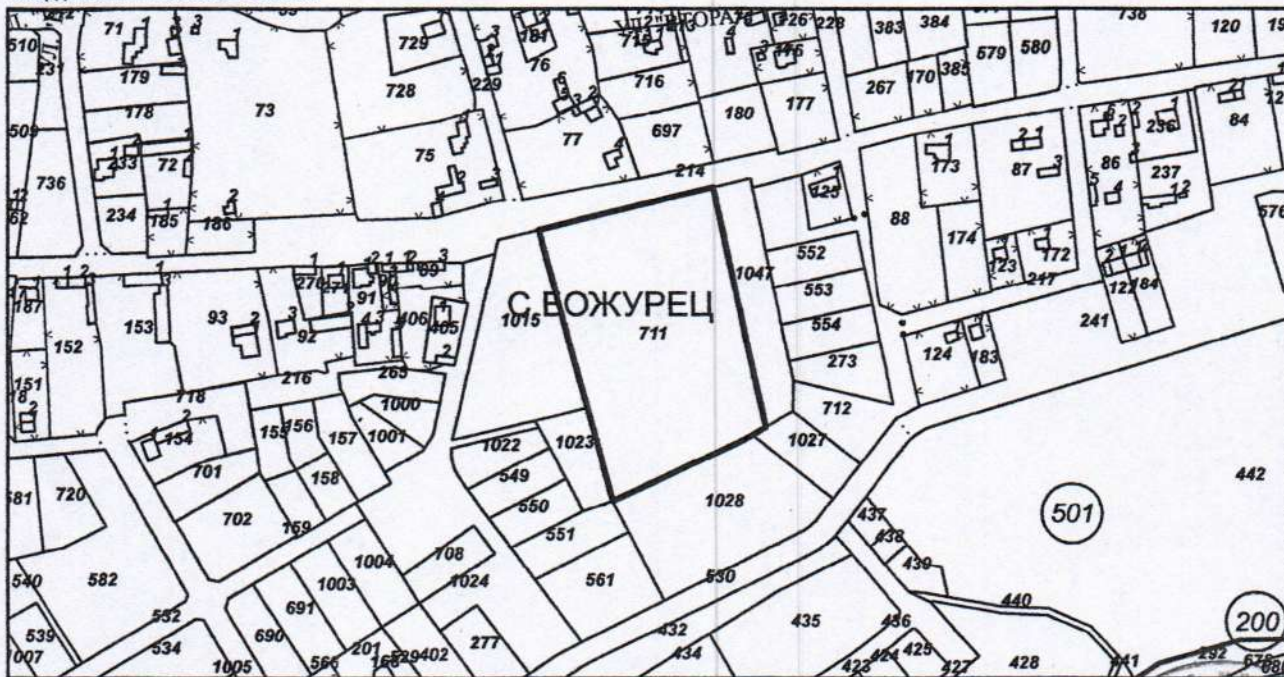
площ 493 кв. м от правото на собственост  
Липсва информация

2. **115179108, "АЛЕКСАНДРА СТИЛ" ЕООД**

площ 12454 кв. м от правото на собственост

Договор № 209 том II рег. 1018 от 25.02.2015г., издаден от Каварненски районен съд

Координатна система ККС2005



М 1:4000

Номер по предходен план: **501.202, квартал: 22, парцел: II**

Съседни: **05009.501.1015, 05009.501.1023, 05009.501.551, 05009.501.1028, 05009.501.1027,**

**05009.501.1047, 05009.501.214**

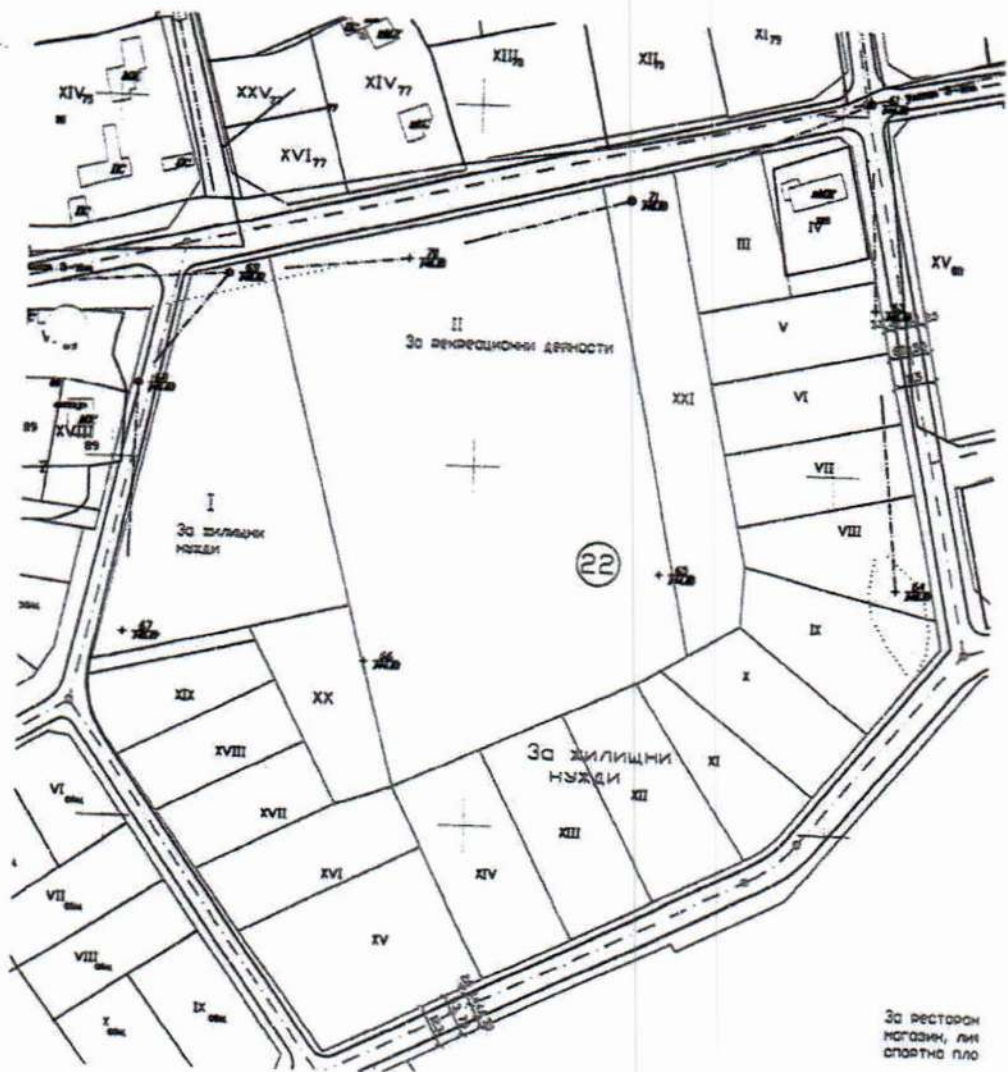
Скица № 15-1236990-21.11.2023 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-651432-21.11.2023 г.

/инж.Златко Тодоров/

495  
 УПИ II кв. 22  
 с. Божурец  
 : 2000  
 ИЗВАДКА  
 РЕГУЛАЦИ  
 ПЛАН ОДОБРЕН СЪС ЗАПОВ  
 366/09-03 2006г.  
 СЛУЖЕБНА  
 27-М. 23

Забележка: УПИ II в кв. 22 в настояща скица е идентичен с имот с идентифи 05009.501.711 по КККР на с. Божурец, община Каварна.

Техник: *Л*





2880 14.12.23  
126 IX

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И  
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО  
ОБЩИНА Каварна ОБЛАСТ Добрич

УТВЪРЖДАВАМ: (подпис и печат)

Вписване по ЗС/ПВ  
Служба по вписванията:


КМЕТ НА ОБЩИНА:  
Елена Матеева Балтаджиева

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:  
.....

АКТ № 6176  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър  
Досие 6176

|   |  |
|---|--|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ  | 04.12.2023 г   |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ   | чл. 2, ал. 1, т. 1 и § 42 от ЗОС   |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА                                      | Поземлен имот с идентификатор 05009.501.711 по КККР на с. Божурец, с площ от 493 кв.м. идеани части от 12947 кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: за курортно-рекреационен обект. |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА                                     | общ. Каварна, с. Божурец, кв. 22, УПИ II,  |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА   | 05009.501.1015; 05009.501.1023;<br>05009.501.551; 05009.501.1028;<br>05009.501.1027; 05009.501.1047;<br>05009.501.214  |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 1309,40 лв. хиляда триста и девет лева и четиридесет стотинки  |

|   |   |
|---|---|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ  | "А" ..... "ЕООД, с част от имот, с площ 12454/12947 кв.м., съгласно Договор за продажба на недвижим имот от 06.01.2005 г., акт № 209, том II, вх. рег. № 1018 от 25.02.2005 г. и Нотариален акт № 189, том V, дело № 1822, вх. рег. № 3008 от 28.06.2007 г. на СВ Каварна |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ   | АЧОС № 2757/19.12.2003 г., акт № 130, том I, вх. рег. № 2035 от 15.04.2004 г. на СВ Каварна и АЧОС № 2405/24.10.2000 г.   |
| <p>9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:</p> <p>Имотът се управлява от Кмета на Община КАВАРНА на основание чл.12,ал.5 от ЗОС</p>  |   |
| <p>10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:</p> <p>Даниела Мирчева Николова - Началник на отдел ОС</p> <div style="text-align: right;"> <br/>       (Подпис)     </div> |   |
| <p>11. ЗАБЕЛЕЖКИ:</p> <p style="text-align: center;">2045.1</p>   |   |

Внесена е № 2009 / 11 -  
В. - № 1018 / 15.01.2005

**О Б Щ И Н А К А В А Р Н А** Разрешение № 1018/15.01.2005

**ДОГОВОР  
ЗА ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ**



Днес 06.01.2005 год. в гр. Каварна, между подписаните  
**Община Каварна** представлявана от кмета Ц ЗД  
№ 40, като "ПРОДАВАЧ" и  
"А. "ЕООД, вписано в регистъра. на търговските  
сметки при ПОС с Решение № 8791 от 21.11.1997г., том 15, стр.88, ф.д.  
№ 2/1997г. с ЕФН № 1597057323, със седалище и адрес на управление  
Пловдив, бул."В.Априлов" №49, представлявано и управлявано от  
Р: В а, издаден от  
ПР-Пловдив, като "КУПУВАЧ" се сключи настоящия договор за  
ПРОДАЖБА на **общински недвижими имоти** по реда на чл. 35 ал.1 и 3 от  
Зона за общинската собственост при следните условия;

1. **Продавачът** въз основа на решение № 224.19.13.2004 на Общински  
мет Каварна, протокол за проведен търг на 22.12.2004 год. и Заповед  
№ 12/27.12.2004 год. **продава на купувача** следният общински недвижим имот  
**ПЪРВОНО МЯСТО** представляващ УПИ № II /две/ в кв.22 /двадесет и втори/ с  
площ **15 000 кв.м /петнадесет хиляди кв.м./** по ЗРП на с.Божурец, общ.Каварна,  
съседни: улица, УПИ № III и I;

2. Гореописаният недвижим имот се продава на **купувача** за сумата в  
размер на **245 440 лв./двеста четиридесет и пет хиляди четиристотин и  
четиридесет лева/**, която сума е формирана в условие на явен търг  
проведен на 22.12.2004 год. В това число сумите от: **210 040 лв./двеста и  
четиридесет хиляди и четиридесет лева/** с вносни бележки от 29.12.2004 год. и  
от 01.2005 год., депозита от **35 400 лв./тридесет и пет хиляди и  
четиристотин лева/** с вносна бележка от 21.12.2004 год. всички внесени по  
сметка на Община Каварна в Б"ДСК" АД.

3. На основание чл.23 НРПУРОИ, купувача е внесъл 2% режийни  
вноски в размер на **4 908.80 лв./четири хиляди деветстотин и осем лева  
и 80 ст./** с вносна бележка от 29.12.2004 год. в Б"ДСК" АД- на Община  
Каварна.

На основание чл.47 ал.2 от ЗМДТ купувача е внесъл 2% местен данък  
в размер на **4 908.80 лв./четири хиляди деветстотин и осем лева и 80 ст./** с  
вносна бележка от 29.12.2004 год. по сметка на ТДД-Добрич в СИ"Банк"-  
Добрич.



4. Владението на имота се предава още днес и купувачът за по-голям срок го владее като свой собствен имот.

5. Купувачът се задължава да изгради за своя сметка необходимите за обслужване и функциониране на имота техническа инфраструктура.

6. Настоящия договор съгласно чл.18 Закона за собственост прехвърля правото на собственост. Нотариална форма не е необходима.

7. Договорът подлежи на вписване в Агенция по вписване в гр. Каварна, като дължимите такси са за сметка на купувача.

8. При сключване на настоящия договор се представиха следните документи:

- акт за общинска собственост № 2757/2003г.
- скица на имота
- решение на Общински съвет - Каварна - № 224.19.13.2004
- протокол за проведен търг от 22.12.2003г.
- платежни нареждания за платена цена на имота;
- квитанции за платени режимни разноси;

Настоящият договор се състави в четири еднообразни екземпляра, един за купувача, два за продавача и един за Агенция по вписване в гр. Каварна.

Съгласувал:.....  
/Г. Иванова/

### ДОГОВАРЯЩИ:

КУПУВАЧ:

/Т. Василев/



ПРОДАВАЧ - КМЕТА НА  
ОБЩИНА КАВАРНА:

/Ц. Цонев/



Нотариална такса по ЗЛТ  
 Удостоверяван материален интерес  
 Софка  
 ДИДРЕЕВА  
 Пропорц. Такса...  
 Обикн. такса...  
 Доп. такса...  
 Всичко...  
 Сметка № 1093 от 28.06.2007 г.  
 Кв. № ... от ... г.

Вписване по ЗС/ПВ  
 Служба по вписванията  
 Вх. рег. № 3008 от 28.06.2007 г.  
 Акт № 189 том. 4 дело № 1822/07 г.  
 Партидна книга том 14 стр. 1537  
 Такса за вписване по ЗЛТ:  
 Кв. № ... от 28.06.07 г.  
 СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

## НОТАРИАЛЕН АКТ

за ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 014 том VI рег. № 3101 дело № 570 от 2007 г.

На 28/ двайсет и осем юни 2007 / две хиляди и седма / година, пред мен С С А А-Нотариус в съдебен район гр.К ... вписана в регистъра на Нотариалната камара гр.София, Република България под № 01 в кантората ми в гр.Каварна се явиха лицата: С ... БО ... П ... А, ЕГН-  
...  
 действаща като представител на "А ... А С ... " ЕООД, със седалище и адрес на управление град П ..., бул."Г ... 49, регистрирано с решение № 8791/21.11.1997 год., вписано в Регистъра за търговски дружества на Пловдивски окръжен съд под парт. № 44, том/стр.15/88 по ф.дело № 5732/1997 год., ЕИК по БУЛСТАТ 115179108, овластена от едноличния собственик на капитала, управител и представляващ Т ... Р ... В ... ЕГН-  
... с пълномощно № 3108/21.06.2007 год., нот.заверено от Н П ... в-помощник-нотариус „по заместване" при П ... П ... Нотариус № 1-6 с район на действие РС-гр.Пловдив, от една страна като продавач и от друга Н ... Д ... Т ... ЕГН-  
... 8, като купувач и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт същите ми заявиха, че сключват следния договор:  
 1. "А ... " ЕООД, чрез представляващия дружеството С ... Б ... П ... продава на Н ... Д ... В ... следния недвижим имот: **ДВОРНО МЯСТО** с площ от **2546** / две хиляди петстотин четиридесет и шест / кв.метра, находящо се в село **БОЖУРЕЦ**, община КАВАРНА, област ДОБРИЧ, съставляващо урегулиран поземлен имот № **XXI** /двадесет и първи/ в



квартал 22 /двадесет и втори/ по плана на селото, одобрен със Заповеди № 2079/27.11.2001 год., № 1625/21.08.2006 год., при граници и съседи: имот № III, имот № V, имот № VI, имот № VII, имот № VIII, имот № IX, имот № X, имот № II; улица, за сума от 6 380.00 /шест хиляди триста и осемдесет/ лева, която сума продавачът, чрез представителя си заяви, че е получил напълно и в брой от купувача. Данъчната оценка на имота е 6 379.30 /шест хиляди триста седемдесет и девет лв 30 ст/ лева. \*\*\*\*\*

2. Купувачът Н И Т заяви, че е съгласен да купува имота подробно описан в пункт първи от този договор, за сумата 6 380.00 /шест хиляди триста и осемдесет/ лева, която е изплатена напълно и в брой на представителя на продавача. \*\*\*\*\*

Преди извършването и подписването на този нотариален акт, в изпълнение на задълженията си по чл.25, ал.1 от ЗННД, разясних на страните и участващите в нотариалното производство лица ясно и недвусмислено фактическото положение и правните последици от този договор и се убедих, че същите го сключват по добра воля, че разбират смисъла и значението на акта, който извършват и желаят настъпването на правните му последици. \*\*\*\*\*

След като се уверих, че продавачът е собственик на продавания имот и, че са изпълнени особените изисквания на закона, съставих този нотариален акт. Актът се прочете на страните, те ми заявиха, че разбират правните последици от тази сделка, одобриха прочетения от мен нотариален акт, след което същият се подписа от тях и от мен - Нотариуса. \*\*\*\*\*

При съставянето на акта се представиха следните документи: Договор за продажба на недвижим имот от 06.01.2005 год., вписан под № 209, том II, Вх.рег. № 1018/25.02.2005 год., Служба по вписванията-гр.Каварна, Скица № 1741/25.06.2007 год., изд. от Община Каварна, Заповед № 1625/21.08.2006 год., изд. от Община Каварна, Удостоверение по ф.дело № 5732/1997 от 19.06.2007 год., изд. от ОС-гр.Пловдив, Протокол-Решение на едноличния собственик на капитала, управител и представляващ "Александра Стил" ЕООД от 19.06.2007 год., Пълномощно № 3108/21.06.2007 год., Удостоверение № 3528/27.06.2007 год., изд. от Служба по вписванията-гр.Каварна, Данъчна оценка-Удостоверение № 1067/16.03.2007 год., Декларация по чл.25, ал.7 от ЗННД, Декларации по чл.264, ал.1 от ДОПК. \*\*\*\*\*

ПРОДАВАЧ:  
/като пълномощник,

КУПУВАЧ:

НОТАРИУС:



УПИ II, кв. 22 по действащия регулационен план на с. Божурец, Община Каварна, обл.Добрич, с идентификатор 05009.501.711 по КК и КР на с. Божурец, Община Каварна

## ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

**ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:** Част от имот с идентификатор 05009.501.711 по КК и КР на с. Божурец, Община Каварна, УПИ II, кв.22 по регулационния план на с. Божурец, Община Каварна, с площ 493,00/четиристотин деветдесет и три/ кв.м., целия с площ 12 947,00/дванадесет хиляди деветстотин четиридесет и седем/кв.м.

**МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:** с.Божурец, Община Каварна, обл.Добрич

**ДАТА НА ВЪЗЛАГАНЕ НА ОЦЕНКАТА:** 29.12.2023г.

**ДАТА НА ИЗВЪРШЕН ОГЛЕД** 05.01.2024г.

**ДАТА НА ОЦЕНКАТА:** 06.01.2024г.

|                |                |
|----------------|----------------|
| ОБЩИНА КАВАРНА |                |
| Вх №           | 05-10-833-1/1  |
| Дата           | 11 JAN 2024 г. |

януари 2024г.  
гр.Варна

УПИ II, кв. 22 по действащия регулационен план на с. Божурец, Община Каварна, обл.Добрич, с идентификатор 05009.501.711 по КК и КР на с. Божурец, Община Каварна

## РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

към експертна оценка

за определяне пазарна стойност на :

недвижим имот – част от дворно място/земя/, част от ПИ с инд. 05009.501.711, УПИ II, кв.22 по регулационния план на с; Божурец, Община Каварна, с площ 493,00/четиристотин деветдесет и три/ кв.м., целия с площ 12 947,00 /дванадесет хиляди деветстотин четиридесет и седем/кв.м.

- 1.Обхват на експертизата:** Пазарна стойност на площ 493,00/четиристотин деветдесет и три/ целия с площ 12 947,00/дванадесет хиляди деветстотин четиридесет и седем/кв.м.
- 2.Цел на оценката:** Определяне справедлива пазарна стойност за ликвидиране на съсобственост,
- 3.Възложител:** Община Каварна
- 4.Изпълнител:** Сертифициран оценител инж.Донка Г.Михайлова, притежаваща безсрочен Сертификат за оценка на недвижими имоти №100100710/14.12. 2009 год., член на КНОБ
- 5.Обект на оценката:** Недвижим имот – част от дворно място, УПИ II, кв.22 по регулационния план на с. Божурец, Община Каварна, с площ 493,00/четиристотин деветдесет и три/ кв.м., целия с площ 12 947,00/дванадесет хиляди деветстотин четиридесет и седем/кв.м.
- 6.Собственик:** Община Каварна  
съгласно Акт за частна Общинска собственост №6176/04.12.2023г
- 7.Дата на оценката:** 06.01.2024г.
- 8.Срок за валидност на оценката:** Оценката е валидна за срок от шест месеца, при отсъствие на резки колебания в равнището на цените на подобни на оценяване недвижими имоти на пазара.
- 9.Предложение за Пазарна стойност:**

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Предлагана пазарна стойност :</b> | <b>на част от ПИ с идн.05009.501.711 по КК и КР, УПИ II, кв.22 по регулационния план на с. Божурец, Община Каварна., с площ 493,00/четиристотин деветдесет и три/ кв.м., целия с площ 12 947,00/дванадесет хиляди деветстотин четиридесет и седем/кв.м. е равна на 17 748,00/седемнадесет хиляди седемстотин четиридесет и осем лева/</b> |
|--------------------------------------|---|

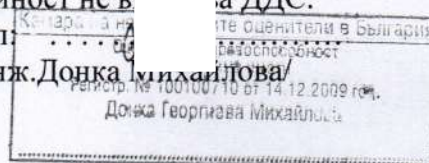
**Забележка:**Определената пазарна стойност не в

Сертифициран оценител:

/инж.Донка Михайлова/

януари 2024г.

гр.Варна



УПИ II, кв. 22 по действащия регулационен план на с. Божурец, Община Каварна, обл.Добрич, с идентификатор 05009.501.711 по КК и КР на с. Божурец, Община Каварна

## ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне пазарна стойност на недвижим имот –

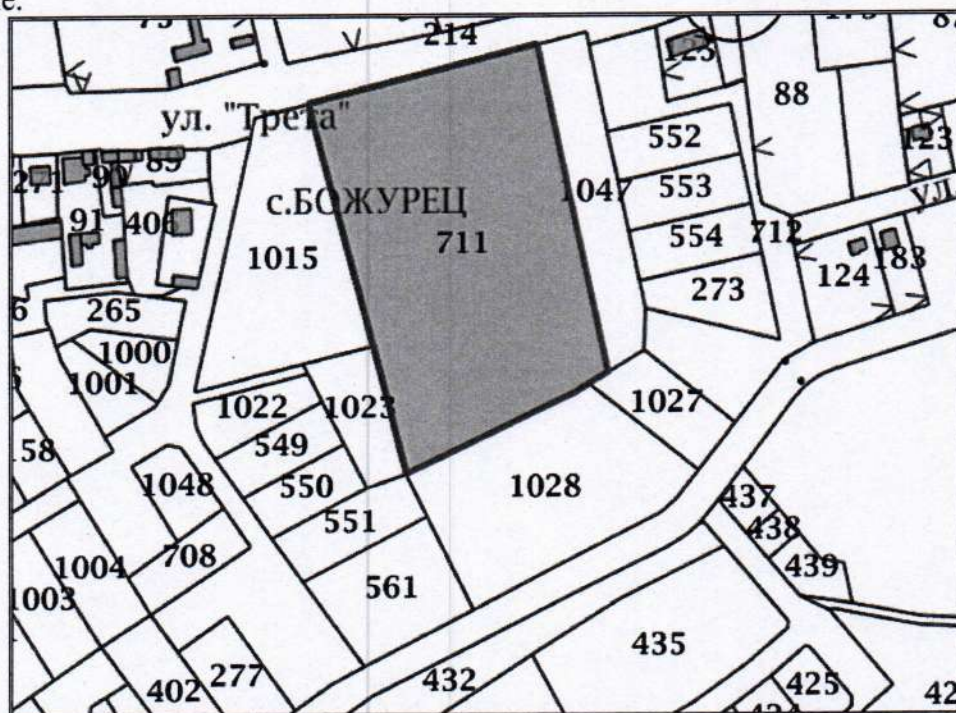
**част от дворно място/земя/, с площ 493,00/четиристотин деветдесет и три/ кв.м.,**  
целия с площ 12 947,00/дванадесет хиляди деветстотин четиридесет и седем/кв.м.

### 1.Общи данни за обекта на оценката

Обектът предмет на оценката представлява част от ПИ с идн.05009.501.711 по КК и КР, УПИ II, кв.22 по регулационния план на с. Божурец, Община Каварна, с площ 493,00/четиристотин деветдесет и три/ кв.м., целия с площ 12 947,00/дванадесет хиляди деветстотин четиридесет и седем/кв.м.

Достъпът до имота се осъществява по път с трайна настилка, предвиден и изпълнен по регулация .

Около имота са застроени жилищни сгради.Около имота има електрозахранване, Водоснабдяване.



Поземлен имот 05009.501.711, област Добрич, община Каварна, с. Божурец, вид собств. Съсобственост, вид територия Урбанизирана, НТП За друг курортно-рекреационен обект, площ 12947 кв. м, стар номер 501.202, квартал 22, парцел II, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-8/19.02.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, Заповед за изменение на КККР № 18-6847-18.09.2017/18.09.2017 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ДОБРИЧ

Показатели за застрояване на парцела:

- \* Жм – ниско застрояване
- \* Плътност – 20 – 60%
- \* Кинт – 0,6 – 1,2
- \* Озеленяване – 50%

### 2. Квалифициращи и ограничаващи предпоставки

- 2.1. Не съм попаднала на нещо, което да ме кара да смятам, че фактите и данните изложени в настоящия доклад не са верни.
- 2.2. Нямам никакви интереси свързани с оценяването на имота.
- 2.3. Хонорарът за този оценителски доклад не зависи от величината на оценката.

- 2.4. Всички данни са извлечени от предоставените ми документи и огледа на обекта.
- 2.5. Допускам, че предоставената ми информацията е вярна и коректна.
- 2.6. Настоящият доклад е изготвен за посочените цели и не трябва, и не може да се използва за други цели.
- 2.7. Нито целият доклад, нито части от него могат да бъдат разпространявани публично чрез реклама, връзки с обществеността, новини, продажби или други средства за разпространение без предварителното ми съгласие.

### **3. Методи използвани при изготвяне на оценката**

В съответствие със стандартите за оценяване **“справедлива пазарна стойност”** представлява разчетна величина равна на паричната сума, за която се предполага преминаване на имуществото от един собственик в друг към датата на оценката в резултат на търговска сделка между доброволен купувач и доброволен продавач, като се предполага, че всяка страна е действала компетентно, съзнателно и без принуда.

Използваните в доклада методи на оценяване са общоприети при определяне на справедливата пазарна стойност на недвижимите имоти.

#### **3.1. Сравнителен метод – метод на пазарните аналози**

Методът се прилага след внимателно проучване на пазара за недвижими имоти в района направено по офертирани цени и действително извършени сделки, и след запознаване с предлаганите имоти в момента на оценката - големина и форма на парцела, начин и показатели на бъдещо застрояване, наличие на застрояване към момента, местоположение в населеното място и спрямо друго по-голямо /окръжен град/, степен на изграденост на инженерна инфраструктура и елементи на комплексното обществено обслужване, степен на транспортна достъпност, метеорологични и екологични условия, привлекателност за инвестиции на населеното място.

#### **3.2. Инвестиционен метод – метод на предприемача**

Методът дава възможност да се определи стойността на земята или учреденото върху нея право на строеж, при която потенциалния инвеститор може да постигне желаните от него показатели след застрояване на имота.

Методът е приложим при оценка на обекти на незавършено строителство, незастроени терени, когато оценителят прецени, че оценяваният имот ще е по – ценен, ако може да се устрои или ползва с някакво друго, различно от съществуващото ползване.

### **4. Оценка на имота**

#### **4.1. Оценка по сравнителния метод**

Стойността на имота се основава на сравнителен анализ на извършени сделки в района и офертни цени на подобни имоти.

Определянето на пазарната стойност на недвижимия имот се прави въз основа на сравняване характеристиките на имотите предвид използваемостта им, конфигурацията на терена, степента на изграденост и поддръжка на инженерната инфраструктура, възможностите за застрояване, проектната готовност към момента на оценка и въз основа на всичко се изработва анализ на получената информация.

Направено е проучване за офертни цени за продажби на сравними с обекта на оценка, имоти от специализирани водещи фирми в бранша за търговията с недвижими имоти, популярни сайтове за продажба на парцели в интернет и издание за предходните 6 месеца.

Предвид състоянието на пазара за недвижими имоти от този вид и местоположение и формираните пазарни тенденции са приети коригиращи коефициенти. офертираните пазарни цени са намалени с:

- Корекционен коефициент за инфраструктура

УПИ II, кв. 22 по действащия регулационен план на с. Божурец, Община Каварна, обл. Добрич, с идентификатор 05009.501.711 по КК и КР на с. Божурец, Община Каварна

- Корекционен коефициент местоположение  
 - Корекционен коефициент за възможности за бъдещо разработване на имота, спрямо всяка офертна цена и още:

- Корекционен коефициент за пазарна реализация
- Корекционен коефициент за съсобственост

Таблица № 1:

| ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ               |   | ПЛОЩ                        | СТОЙНОСТ | ЦЕНА         |
|-------------------------------|---|-----------------------------|----------|--------------|
|                               |   | кв.м.                       | лв.      | лв. / кв.м.  |
| <b>ИМОТ 1</b>                 | Място с.Божурец, Община Каварна   | 4150                        | 68 456   | <b>16,49</b> |
| <b>ОСОБЕНОСТИ</b>             | <p><b>Продава ПАРЦЕЛ, с. Божурец, област Добрич</b><br/>                     Публикувана/обновена днес в 01:24 ч.<br/>                     Квадратура 4150 кв. м., 35 000 €<br/>                     Цена на метър <b>8 € кв. м.</b><br/>                     Регулация<br/> <b>Да</b><br/>                     Orange Home предлага на Вашето внимание парцел в регулация 4 150 м2 със стара къща и кладенец в него, само на 3 км от гр. Каварна в близост до голф игрището Трейшън клифс и на 12 км от гр. Балчик.<br/>                     Населеният пункт е с добри транспортни връзки и има всички необходими удобства за целогодишно пребиваване.<br/>                     Парцела има правоъгълна форма, граници с добре поддържан асфалтов път, на границата на имота са налични ток, вода, канализация, кабелна телевизия и интернет.<br/>                     Отлично съотношение местоположение-цена!</p> | Корекция за местоположение. | Км       | 0%           |
|                               |   | Корекция за функционалност. | Кф       | 20%          |
|                               |   | Корекция за инфраструктура  |          | 5%           |
|                               |   | <b>Коригирана цена</b>      |          |              |
| <b>ИМОТ 2</b>                 | Място к. Божурец, Община Каварна  | 1 139                       | 55 741   | <b>48,94</b> |
| <b>ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ</b> | <b>0887 627 500</b>   |                             |          |              |



УПИ II, кв. 22 по действащия регулационен план на с. Божурец, Община Каварна, обл.Добрич, с идентификатор 05009.501.711 по КК и КР на с. Божурец, Община Каварна

|                        |   |                              |        |              |
|------------------------|---|------------------------------|--------|--------------|
| ОСОБЕНОСТИ             | <p>Продава ПАРЦЕЛ, с. Божурец, област Добрич<br/>                     Публикувана/обновена вчера в 11:12 ч.<br/>                     Квадратура<br/>                     1139 кв. м., 28 500 €<br/>                     Цена на метър<br/>                     25 € кв. м.<br/>                     Регулация<br/>                     Да<br/>                     Агенция Недвижими имоти в България продава парцел с площ 1150 кв.м., които се намира на 100 м. от морето в с. Божурец, общ. Каварна.<br/>                     Вид на територия, Урбанизирана, НТП Ниско застрояване до 10 м.<br/>                     Имота се намира в близост до плаж и голф игрище.</p>   | Корекция за местоположение.  | Км     | 0%           |
|                        |   | Корекция за функционалност.  | Кф     | 20%          |
|                        |   | Корекция за инфраструктура   | Ки     | 5%           |
| ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ | <u>0898 743 524</u>   | <b>Коригирана цена</b>       |        | <b>61,18</b> |
| <b>ИМОТ 3</b>          | Място с. Божурец, Община Каварна  | 1 705                        | 45 000 | <b>26,39</b> |
| ОСОБЕНОСТИ             | <p>Продава ПАРЦЕЛ, с. Божурец, област Добрич<br/>                     Публикувана/обновена вчера в 10:25 ч.<br/>                     Квадратура<br/>                     1705 кв. м., 45 000 лв<br/>                     Цена на метър<br/>                     26 лв. кв. м.<br/>                     Ток<br/>                     Да<br/>                     Вода<br/>                     Да<br/>                     Регулация<br/>                     Да<br/>                     Файв Старс недвижими имоти продава парцел с лице на главен път до центъра на село БОЖУРЕЦ (община Каварна) с партида ток и вода.<br/>                     Много добра локация. Село Божурец се намира на 5 км от Каварна, на 12 км от Балчик, на 22 км от курорта Албена и на 32 км от Златни пясъци.<br/>                     Равнинният терен на местността завършва внезапно с почти отвесни скали, разкривайки неопишуема гледка към черноморската шир. Файв Старс съдейства за отпускане на банков кредит при преференциални условия от водещи банки в страната. За повече информация и огледи : 0895460621</p> |                              | Км     | 0%           |
|                        |   | Корекция за функционалност.. | Кф     | 20%          |
|                        |   | Корекция за инфраструктура.  | Ки     | 0%           |
| ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ | <u>0895 460 621</u>   | <b>Коригирана цена</b>       |        | <b>31,67</b> |
|                        |   | <b>Средна цена лв./ кв.м</b> |        | <b>37,82</b> |

УПИ II, кв. 22 по действащия регулационен план на с. Божурец, Община Каварна, обл. Добрич, с идентификатор 05009.501.711 по КК и КР на с. Божурец, Община Каварна

|  |  |       |
|--|--|-------|
|  | Корек. пазарен коеф. - офертни цени 10%  | 3,78  |
|  | Корек. пазарен коеф. – съсобственост 15% | 5,67  |
|  | Стойност на кв/м                         | 28,37 |

**Приета стойност: равна на 28,00 лева/кв.м.**

#### 4.2. Оценка като УПИ по инвестиционния метод – метод на предприемача

Схемата на метода по алгоритъм на изчисления е разработена в съответствие с Наредба № 7 и ЗУТ, съобразно градоустроителните показатели за урегулирани поземлени имоти и предвидено застрояване по предназначение и по райони.

Показатели за застрояване на парцела:

- \* Жм – ниско застрояване
- \* Плътност – 20 – 60%
- \* Кинт – 0,6 – 1,2
- \* Озеленяване – 50%

**Таблица № 2**

| Наименование   | мярк<br>а | показател<br>и |
|--|-----------|----------------|
| Земя с площ  | кв.м      | 12947,00       |
| Плътност на застрояване  | %         | 60             |
| Интензивност на застрояване - Кинт                               |           | 1,2            |
| Застроена площ   | кв.м      | 7768           |
| Разгънатата застроена площ                                       | кв.м      | 15536          |
| Средна пазарна цена на 1 кв.м ЗП                                 | лв        | 1400           |
| Приходи на база РЗП  | лв        | 21750960       |
| Производствена стойност за 1 кв.м                                | лв        | 992            |
| Производствени разходи на база РЗП                               | лв        | 15412109       |
| Р-ди за финанс. на проекта при средна паз.цена на кред.ресурс 8% | лв        | 1232969        |
| Печалба на предприемача в размер на 10% върху произв. р-ди       | лв        | 1541211        |
| Разходи-правни, администр. и др./ 5% в/у прих. от продажби/      | лв        | 227            |
| Риск от предприем. инициатива 6%                                 | лв        | 924727         |
| Инфраструктурни дейности -8%                                     | лв        | 1232969        |
| Общо-финансиране на предприем. инициатива                        | лв        | 20344211       |
| Резултат в края на предприемаческия цикъл                        | лв        | 1406749        |
| Дисконтиране, дисконтов фактор при норма 20%, за 5 год.          |           | 0,4019         |
| Стойност на УПИ към ДИО  | лв        | 565373         |
| Стойност на 1 кв.м. от УПИ към ДИО                               | лв        | 43,67          |

УПИ II, кв. 22 по действащия регулационен план на с. Божурец, Община Каварна, обл. Добрич, с идентификатор 05009.501.711 по КК и КР на с. Божурец, Община Каварна

Приета цена 44,00 лв./кв.м.

#### 4.3. Оценка по тежестен метод

При изчисляване на справедливата пазарна стойност е необходимо да се приложи и тежестния метод, за да се регистрира отклонението между двете стойности.

При оценка на имотите бяха използвани следните оценителски методи:

- ✓ Сравнителен метод – метод на пазарните аналози
- ✓ Инвестиционен метод – метод на предприемача
- ✓ Тежестен метод /ТМ

| №  | Метод на оценка               | Стойност за 1.00кв.м. | Коефициент | Стойност в лв. |
|----|-------------------------------|-----------------------|------------|----------------|
| 1  | 2                             | 3                     | 4          | 5              |
| 1. | Сравнителен метод             | 28,00                 | 0,50       | 14,00          |
| 2. | Инвестиционен метод           | 44,00                 | 0,50       | 22,00          |
|    | Пазарна стойност в лв./кв.м.. |                       |            | <b>36,00</b>   |

Приета цена 36,00лв./кв.м.

Отчитам всички факти и обстоятелства свързани с оценявания обект, формираните тенденции и пазарни очаквания, както и направените прогнози и предлагам пазарна стойност на:

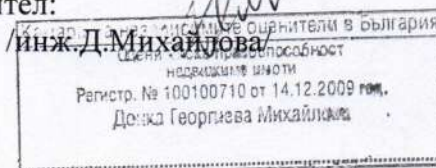
#### 5. Заключение

Предлагам стойността на част от от ПИ с идн.05009.501.711по КК и КР, УПИ II, кв.22 по регулационния план на с. Божурец, Община Каварна, с площ 493,00/четирисотин деветдесет и три/ кв.м., е равна на **17 748,00/седемнадесет хиляди седемстотин четиридесет и осем лева/**

Настоящата оценка в два екземпляра е собственост на възложителя, и предоставянето ѝ на трети лица без негово съгласие е недопустимо.

Определената пазарна стойност не включва ДДС, валидна е за срок от шест месеца, при отсъствие на резки колебания в равнището на цените на подобни на оценявания недвижими имоти на пазара.

Сертифициран оценител:





### Продава ПАРЦЕЛ, с. Божурец, област Добрич

Публик Добричувана/обновена днес в 01:24 ч.

Квадратура **4150 кв. м., 35 000 €**

Цена на метър

**8 € кв. м.**

Регулация

**Да**

Orange Home предлага на Вашето внимание парцел в регулация 4 150 м<sup>2</sup> със стара къща и кладенец в него, само на 3 км от гр. Каварна в близост до голф игрището Трейшън клифс и на 12 км от гр. Балчик.

Населеният пункт е с добри транспортни връзки и има всички **НЕОБХОДИМИ** удобства за целогодишно пребиваване.

Парцела има правоъгълна форма, граници с добре поддържан асфалтов път, на границата на имота са налични ток, вода, канализация, кабелна телевизия и интернет.

Отлично съотношение местоположение-цена!

**0887 627 500**

Продава ПАРЦЕЛ, с. Божурец, област Добрич → Обява 40398890



Продава ПАРЦЕЛ, с. Божурец, област Добрич  
Публикувана/обновена вчера в 11:12 ч.

Квadratura

1139 кв. м., **28 500 €**

Цена на метър

25 € кв. м.

Регулация

Да

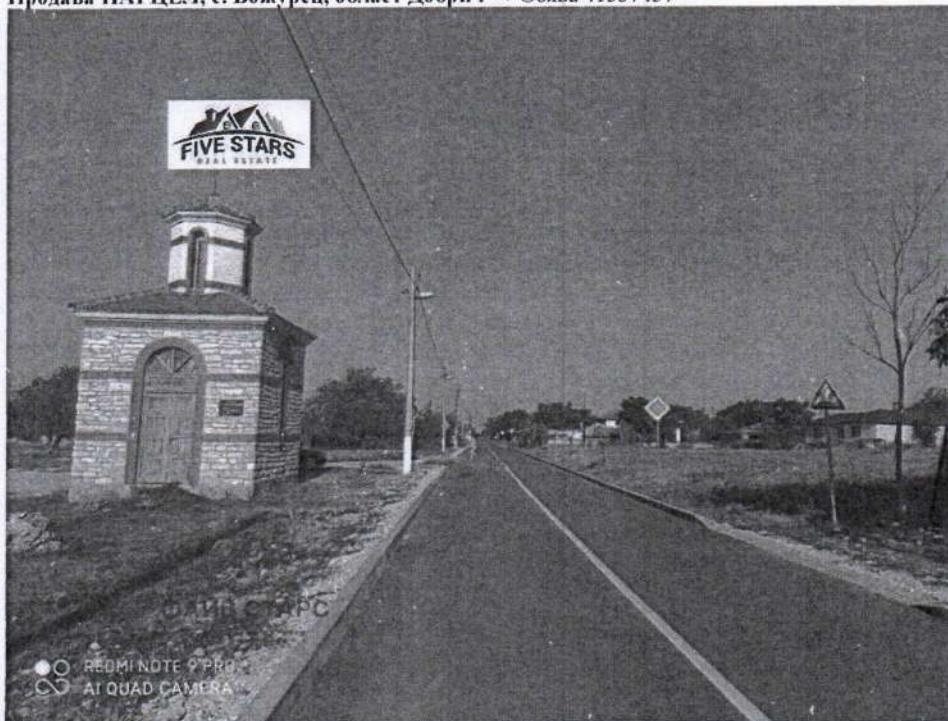
Агенция Недвижими имоти в България продава парцел с площ 1150 кв.м., които се намира на 100 м. от морето в с. Божурец, общ. Каварна.

Вид на територия, Урбанизирана, НТП Ниско застрояване до 10 м.

Имота се намира в близост до плаж и голф игрище.

**0898 743 524**

Продава ПАРЦЕЛ, с. Божурец, област Добрич → Обява 41537437



Продава ПАРЦЕЛ, с. Божурец, област Добрич  
Публикувана/обновена вчера в 10:25 ч.

Квадратура

**1705 кв. м., 45 000 лв**

Цена на метър

**26 лв. кв. м.**

Ток

**Да**

Вода

**Да**

Регулация

**Да**

Файв Старс недвижими имоти продава парцел с лице на главен път до центъра на село БОЖУРЕЦ (община Каварна) с партида ток и вода.

Много добра локация. Село Божурец се намира на 5 км от Каварна, на 12 км от Балчик, на 22 км от курорта Албена и на 32 км от Златни пясъци.

Равнинният терен на местността завършва внезапно с почти отвесни скали, разкривайки неопишуема гледка към черноморската шир. Файв Старс съдейства за отпускане на банков кредит при преференциални условия от водещи банки в страната. За повече информация и огледи : 0895460621

**0895 460 621**



ОБЛАСТ ДОБРИЧ  
ОБЩИНА КАВАРНА  
ОТДЕЛ МДТ  
9650 гр.КАВАРНА ул.ДОБРОТИЦА(Г. ДИМИТРОВ) N: 26

Изх. № 5805000028 / 29.01.2024 г.  
РНУ: 3fa18ccd-c1b1-4dac-8705-8bb6ab451231

**УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ**

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ  
**ОБЩИНА КАВАРНА**

ЕИК по БУЛСТАТ 000852697

Адрес за кореспонденция  
ул. ДОБРОТИЦА(Г. ДИМИТРОВ) № 26, гр. КАВАРНА 9650

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 9656 с.БОЖУРЕЦ ул.ТРЕТА N: 12В, кадастрален номер 05009.501.711 от 2008 квартал 22, УПИ парцел II одобрен през 2006 г., идентификатор на поземления имот 05009.501.711 и представляващ

| Обект                                | площ,<br>кв.м | мазе,<br>кв.м | таван, ид. части<br>кв.м | ДО за<br>собственика | ДО на<br>за обекта |
|--------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|----------------------|--------------------|
| Земя<br>идентификатор: 05009.501.711 | 493,00        |               | 1/1                      | 1 309,40             | 1 309,40           |

данъчната оценка на гореописания имот е: 1309.40 лв. словом  
ХИЛЯДА ТРИСТА И ДЕВЕТ ЛВ. И 40 СТ.

за собственика е: 1309.40 лв. словом  
ХИЛЯДА ТРИСТА И ДЕВЕТ ЛВ. И 40 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5805000028/08.01.2024 г., за да послужи пред ПРИ  
НЕОБХОДИМОСТ/СВ

Забележка ОБЩИНА КАВАРНА НЯМА НЕПЛАТЕНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ИМОТА. СЪСОБСТВЕНИКА Е  
ДЕКЛАРИРАЛ ЦЯЛАТА ПЛОЩ НА ЗЕМЯТА И Е ПЛАТИЛ ДЪЛЖИМИТЕ ДАНЪЦИ И ТАКСИ.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАВАРНА, актуални към 29.01.2024 г.

