



ОБЩИНА ВЪЛЧИ ДОЛ

тел. +359 5131/2315; Факс +359 5131/3450
п.к. 9280, гр. Вълчи дол, пл. "Христо Ботев" №1; e-mail: oba@valchidol.bg

изх. № РД 08-01-1324/16.09.2025

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. ВЪЛЧИ ДОЛ



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Калоян Цветков- Кмет на Община Вълчи дол

Относно: Продажба на поземлен имот с идентификатор 36302.501.167, ведно с построената в него сграда с идент. 36302.501.167.1, актувани с Акт за частна общинска собственост №4903/22.07.2025 година.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

До Кмета на Община Вълчи дол е постъпило заявление вх. № РД 9400-Д-120/11.07.2025 г. от Делян Валентинов Гавраилов, от гр. Варна с което изявява желание за закупуване на поземлен имот с идентификатор 36302.501.167, ведно с построената в него сграда с идент. 36302.501.167.1.

Имота представлява едоетажна сграда на бивша фурна с прилежаща земя. Към настоящия момент сградата е в много лошо състояние- паднал покрив, счупена дограма и паднала мазилка, нуждае се от неотложен ремонт за да не се стигне до самосрутване. Имота не се ползва от Община Вълчи дол повече от 20 години и не генерира доходи за общината.

Имайки предвид гореизложеното, предлагам на Общински съвет Вълчи дол, следния проект за

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 12 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 39, ал. 1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на Община Вълчи дол, Общински съвет – Вълчи дол:

1. Допълва програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Вълчи дол през 2025 година, приета с Решение №421 от 28.01.2025 г. на Общински съвет – Вълчи дол, като в раздел В „Имоти, които община Вълчи дол има намерение да продаде“ се създава нова т. 10 „Продажба на поземлен имот с идентификатор **36302.501.167**, ведно с построената в него сграда с идент. **36302.501.167.1**, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Караманите.

2. Дава съгласие за продажба, чрез публичен търг с явно наддаване на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор **36302.501.167** по КKKP на с. Караманите, начин на трайно ползване – за друг вид застрояване с площ 1 405 кв.м., при граници и съседни 36302.501.26, 36302.501.25, 36302.501.168 и 36302.501.480, ведно с построена в него едноетажна сграда с идент. **36302.501.167.1** с НТП: сграда със смесено предназначение със ЗП 185 кв.м., актувани с акт за частна общинска собственост №4903 от 22.07.2025 година, вписан в Агенция по вписванията при Районен съд – Дебеля под №46, том VI, вх.рег. №1 977 от 2025 г.

3. На основание чл. 33, ал. 1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на Община Вълчи дол одобрява пазарна експертна оценка за имота по т. 2, изготвена от инж. Йовка Недева Атанасова – лицензиран оценител с рег. №100100879 от 14.12.2009 г. на КНОБ, в размер на 12 703.00лв. (дванадесет хиляди седемстотин и три лева) / 6 494.94 евро /шест хиляди четиристотин деветдесет и четири евро и 94 цента/ за сграда и прилежащ терен и 13 677.00 лв. (тринадесет хиляди шестстотин седемдесет и седем лева) / 6 992.94 евро /шест хиляди деветстотин деветдесет и две евро и 94 цента/ без ДДС за земя за първоначална продажна цена при провеждането на публичния търг с явно наддаване.

4. На основание чл. 92, ал. 1 от Наредбата определя за член на комисията за провеждане на публичния търг с явно наддаване - - общински съветник в Общински съвет – Вълчи дол.

5. На основание чл. 91 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на Община Вълчи дол, възлага на Кмета на Община Вълчи дол организирането и провеждането на публичния търг с явно наддаване за имота, посочен по т. 2 от настоящото решение, както и осъществяването на всички действия, необходим за правилното и законосъобразното извършване на разпоредителната сделка.

КАЛОЯН ЦВЕТКОВ:.....
Кмет на Община Вълчи дол

Заличено на основание
чл.4, ал.1 от Регламент
/ЕС/2016/679

Съгласувал: главен юрисконсулт

Заличено на основание
чл.4, ал.1 от Регламент
/ЕС/2016/679
/Богдана Стоичева/

Изготвил: гл. експерт УТ и ОС

Заличено на основание
чл.4, ал.1 от Регламент
/ЕС/2016/679
/Иван Драганов/

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

От инж. Йовка Недева Атанасова - с оценителска правоспособност
за оценка на недвижими имоти- рег. № 100100879
от 14.12.2009г. на КНОБ

I. Цел на оценката: Определяне на пазарна оценка на недвижим имот с идентификатор 36302.501.167 (УПИ XI в кв. 31) по кадастрална карта на с. Караманите, общ. Вълчи дол с площ от 1405 кв.м, ведно с изградената сграда /бивша фурна/ с идентификатор 36302.501.167.1 с площ от 185 кв.м

II. Възложител: Община Вълчи дол

III. Дата на извършване на оценката: 24.08. 2025г.

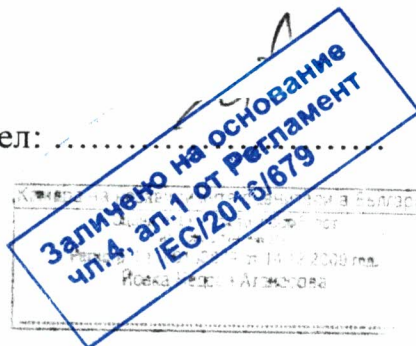
IV. Стойност на имота:

Пазарна стойност на недвижим имот с идентификатор 36302.501.167 (УПИ XI в кв. 31) по кадастрална карта на с. Караманите, общ. Вълчи дол с площ от 1405 кв.м, ведно с изградената сграда /бивша фурна/ с идентификатор 36302.501.167.1 с площ от 185 кв.м в размер на:

26 380 лв.

/ двадесет и шест хиляди триста и осемдесет лв ./

Независим оценител:



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

от инж. Йовка Недева Атанасова - с оценителска
правоспособност за оценка на недвижими имоти- рег. № 100100879
от 14.12.2009г. на КНОБ

I. ОБЩО ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

Предмет на оценка е имот - недвижим имот с идентификатор 36302.501.167 (УПИ XI в кв. 31) по кадастрална карта на с. Караманите, общ. Вълчи дол с площ от 1405 кв.м, ведно с изградената сграда /бивша фурна/ с идентификатор 36302.501.167.1 с площ от 185 кв.м

Имотът е собственост на Община Вълчи дол, съгласно А/ч/ОС №4903/22.07.2025г., вписан в Служба по вписванията Девня с акт №46 том 4, дв. вх.рег. 1977, дело 1075 от 23.07.2025г. Площта на имота е 1405 кв.м, а изградената сграда в него с идентификатор 36302.501.167.1 е с площ от 185 кв.м – едноетажна сграда със смесено предназначение /бивша фурна/.

II. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА на обектите

Настоящата оценка е съставена информация от оценки на обекти, близки до оценяваните, действащите "Стандарти за бизнес оценяване" СБО-1 до СБО-8 съгласно изискванията и разпоредбите на НООПП, сп."Варненски имоти", както и въз основа на проучвания на пазара за недвижими имоти в района на оценявания имот. За територията на с. Щипско не са налице пазарни аналози. Същото се отнася и до голяма степен и за населените места в община Вълчи дол.

II.1. Стойност на земята по СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

Този метод се използва за съпоставяне на оценявания обект с аналогични или подобни на него други имоти. Пазара на недвижими имоти на територията на Община Вълчи дол не е добре развит и за него няма достатъчно публикации в специализираните издания. От

Заличено на основание
чл.4, ал.1 от Регламент
/ЕС/2016/679

направените проучвания за конкретния район, се установи средна цена в размер, както следва:

ПАЗАРЕН ПОДХОД /сравнителни продажби/								
ЗЕМЯ	Стойност- лв.	Площ -м2				Ед.стойност- лв.	Корекция	Ед.стойност на кв.м.
гр.Вълчи дол	15000	780				19,23	0,9	15,38 лв.
с. Караманите	58800	4900				12	1	12,00 лв.
с.Караманите	14600	1120				13,04	1	13,04 лв.
						средно		13,47 лв.
		отбив за оферта				0,00%		0,00
		К застроеност						1,00
		прието						13,47
оценяван актив							Площ в м2	1405
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЗЕМЯ В ЛЕВА								18 930,03

Въз основа на гореизложеното определям пазарна стойност на оценявания имот /земя/ - имот с идентификатор 36302.501.167 (УПИ XI в кв. 31) по кадастрална карта на с. Караманите, общ. Вълчи дол с площ от 1405 кв.м по сравнителен метод в размер на 18 930 лв.

II.2. Вещна стойност- сграда

Оценката по вещна стойност се наименова още и като оценка по строителна стойност. Методът отчита разходите по създаването на даден имот, коригирани с овехтяването. Състоянието на сградата е изключително лошо.



Заличено на основание
чл.4, ал.1 от Регламент
/ЕС/2016/679 3

сграда 36302.501.167.1 – едноетажна сграда /бивша фурна/, построена 1961г.

- Обща застроена площ - 185 кв.м
- Строителна стойност - 64 750 лв.
- Допълнителни стр. разходи - 9713 лв.
- Стойност с допълнителни стр. разходи – 74463 лв.
- Обща експлоатационна годност - 100 год.
- Остатъчна експлоатационна годност - 30 год.
- Овехтяване / 90 %/ - 67017 лв.
- Актуална стойност - 7 446 лв.

Определям вещна стойност на сградата в размер на 7 450 лв.

Въз основа на гореизложеното определям пазарна стойност на недвижим имот с идентификатор 36302.501.167 (УПИ XI в кв. 31) по кадастрална карта на с. Караманите, общ. Вълчи дол с площ от 1405 кв.м, ведно с изградената сграда /бивша фурна/ с идентификатор 36302.501.167.1 с площ от 185 кв.м в размер на 26 380 лв. / двадесет и шест хиляди триста и осемдесет лв./

Оценката е изготвена на база стандартни методи. Всички анализи, предложения и изводи са извършени обективно без въздействието на трети лица. Оценителят изготвил настоящата оценка не е имал и няма лични интереси към обекта на оценката.

Използваната по време на оценката информация е подадена от възложителя, за която оценителя не носи отговорност.

Настоящата оценка е предмет на търговска тайна и не може да бъде използвана за други цели без писмено съгласие на оценителя и.

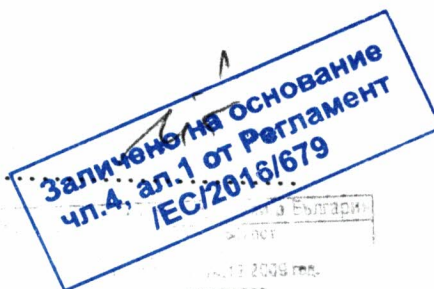
Определената стойност по оценка е валидна за срок от шест месеца, считано от датата на издаването и.

Оценката е изготвена в три еднообразни екземпляра, от които два за възложителя и един за оценителя.

Приложение: Копие от лиценз и сертификат.

Независим оценител: ...

24.08.2025г.



При възлагане на оценка е валиден
само оригинат на този документ!

Агенция за
приватизация



Лиценз

№ 5429

14 април 1997 година

Агенцията за приватизация
издава настоящия лиценз

на

ЙОВКА НЕДЕВА АТАНАСОВА

л.п. серия И № 1553979, издаден на 07.11.1991 г., от
ИРДВР-Варна,
ЕГН 6809291099

за оценка
на недвижими имоти.

Лицензът е валиден за неопределен срок

Изпълнителен директор



Заличено на основание
чл. 4, ал. 1 от Регламент
ЕС/2016/679

БОТИНОВ

Заличено на основание
чл. 4, ал. 1 от Регламент
ЕС/2016/679



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100879 от 14 декември 2009 год.

ЙОВКА НЕДЕВА АТАНАСОВА

родена на 29 септември 1968 год. в гр. Девня, община Девня

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 5429 от 14.04.1997 год. от Агенцията за приватизация

В.О.

Заличено на ос.
чл. 4, чл. 7 от Р.О.
ЕСДП
Людмил С.
Председател на УС на КН ОБ

Заличено на основание
чл. 4, ал. 1 от Регламент
ЕС/2016/679

Общинска администрация
гр. Вълчи дол

Вх. № PGH400-П-120/11.07.2025

ЗАЯВЛЕНИЕ

До
Кмета на Община Вълчи Дол

От
Делян Валентинов Гавраилов – ЕГН: 8305271021
Адрес: Вяра 7, вх. Б, ет. 6, ап. 35, Варна
Телефон: 0886 449 199
Имейл: delyan.gavrailov@gmail.com

Относно: Заявление за интерес за покупка на общински недвижим имот

Уважаеми г-н Кмет,

С настоящото заявявам интерес за закупуване на общински недвижим имот, представляващ пекарна с прилежащата земя, намиращ се в село Караманите, община Вълчи Дол, област Варна, със следните идентификатори:

- Поземлен имот (ПИ) с идентификатор 36302.501.167 с площ 1405 кв.м, кв. 31, парцел XI, урбанизирана територия, ниско застрояване (до 10 м), общинска частна собственост.
- Сграда с идентификатор 36302.501.167.1 със застроена площ 185 кв.м, 1 етаж, 8 бр. върхове.

Моля да бъде уведомен относно възможността за продажба на имота и условията, при които би могла да се осъществи сделката, в случай че бъде взето решение за продажба от страна на Общината.

Моля за контакт с мен при необходимост от допълнителна информация.

С Уважение,

Делян Валентинов Гавраилов

Датум: 11.07.2025

Подпис:

Заличено на основание
чл. 4, ал. 1 от Регламент
ЕС/2016/679



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И ВЪЗЛОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА ВЪЛЧИ ДОЛ, ОБЛАСТ ВАРНА

УТВЪРЖДАВАМ:

КМЕТ НА ОБЩИНА.
КАЛОЯН ЦВЕТКОВ

Заличено на основание
чл.4, ал.1 от Регламент
/ЕС/2016/679

Служба по Вписванията гр. Дебня

Вх. рег. № 1977 / 20

Акть № 46 том VI / дело № 1075/20 25

Партидна книга: том стр.

Имотна партида ДВР 1977

д.т. кв. № / 20 г.

Вписване по ЗС/ПВ
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
(име и фамилия)

Заличено на основание
чл.4, ал.1 от Регламент
/ЕС/2016/679

А К Т № 4903

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 4903
Досие 4903

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	22.07.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	§ 7, ал.1, т.6 от ПЗР на ЗМСМА, чл.2, ал.1, т.2, чл.3, ал.3, чл.59, ал.1 от ЗОС, Писмо №ДИ-12-0806-9(1)/21.05.2012 г. на Областен управител- Варна, скица на поземлен имот №15-1163422-14.07.2025 г. и скица на сграда №15-1163424-14.07.2025 г. от АГКК.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 36302.501.167 с площ 1405 кв.м. (хиляда четиристотин и пет кв.м.), с начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, ведно с построената в него сграда със смесено предназначение, с идентификатор 36302.501.167.1 със застроена площ 185 кв.м. (сто осемдесет и пет кв.м.), едноетажна, масивна, построена 1961 г.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл. Варна, общ. Вълчи дол, с. Караманите. Поземлен имот с идентификатор 36302.501.167 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-55/24.01.2020 г. на ИД на АГКК.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Номер по предходен план: квартал: 31, парцел: XI. ПИ №№36302.501.26, 36302.501.25, 36302.501.168, 36302.501.480.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	8163,50 лв. (осем хиляди сто шестдесет и три лева и петдесет стотинки)

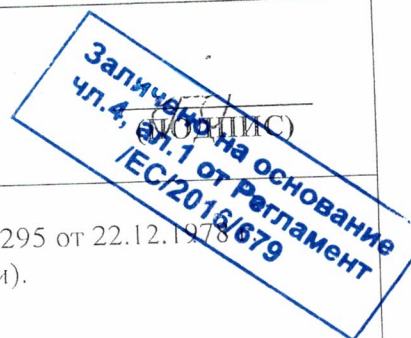
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС №1381/06.06.2012 г. и АОС №1408/09.07.2012 г. за поправка на Акт №1381/06.06.2012 г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
Кмет на Община Вълчи дол

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Маринела Иванова

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

ОБЩИНА ВЪЛЧИ ДОЛ, пл. "Христо Ботев" №1, създадена с Указ 2295 от 22.12.1978
ЕИК: 000093474 (нула нула нула нула девет три четири седем четири).





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1228607-24.07.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **36302.501.167**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Караманите**, общ. **Вълчи дол**, обл. **Варна**, одобрени със **Заповед №РД-18-55/24.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

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

Площ: **1405 кв.м**

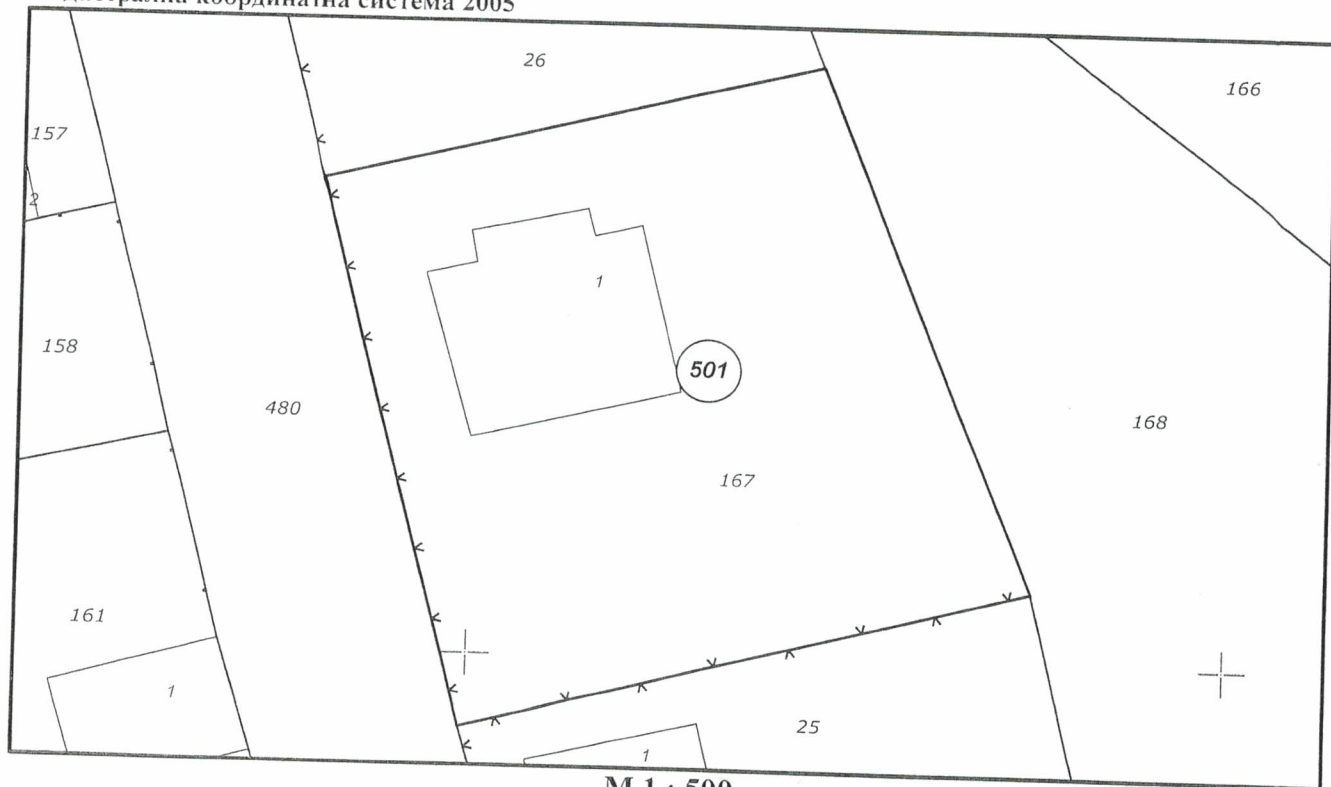
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За друг вид застрояване**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **квартал: 31, парцел: XI**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **36302.501.26, 36302.501.25, 36302.501.168, 36302.501.480**

Собственици по данни от КРНИ:

000093474, ОБЩИНА ВЪЛЧИ ДОЛ

Скица №15-1228607-24.07.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-580599-24.07.2025 г.

Код за достъп: c3c5a3fdbacb



Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 46, том 6, рег. 1977, дело 1075 от 23.07.2025г., вписан
в Служба по вписванията гр.Девня

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда **36302.501.167.1**: застроена площ **185 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда
със смесено предназначение**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	Подпис
Дата: 24.07.2025	Подпис

Заличено на основание
чл. 4, ал. 1 от Регламент
ЕС/2016/679

Скица №15-1228607-24.07.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-580599-24.07.2025 г.

Код за достъп: c3e5a3fdbacb

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
24.07.2025 14:45:37



СКИЦА НА СГРАДА

№15-1228608-24.07.2025 г.

Сграда с идентификатор **36302.501.167.1**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Караманите**, общ. **Вълчи дол**, обл. **Варна**, одобрени със **Заповед №РД-18-55/24.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата:
няма извършено изменение на КККР със заповед

Адрес на сградата: **с. Караманите**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор: **36302.501.167**

Застроена площ: **185 кв.м**

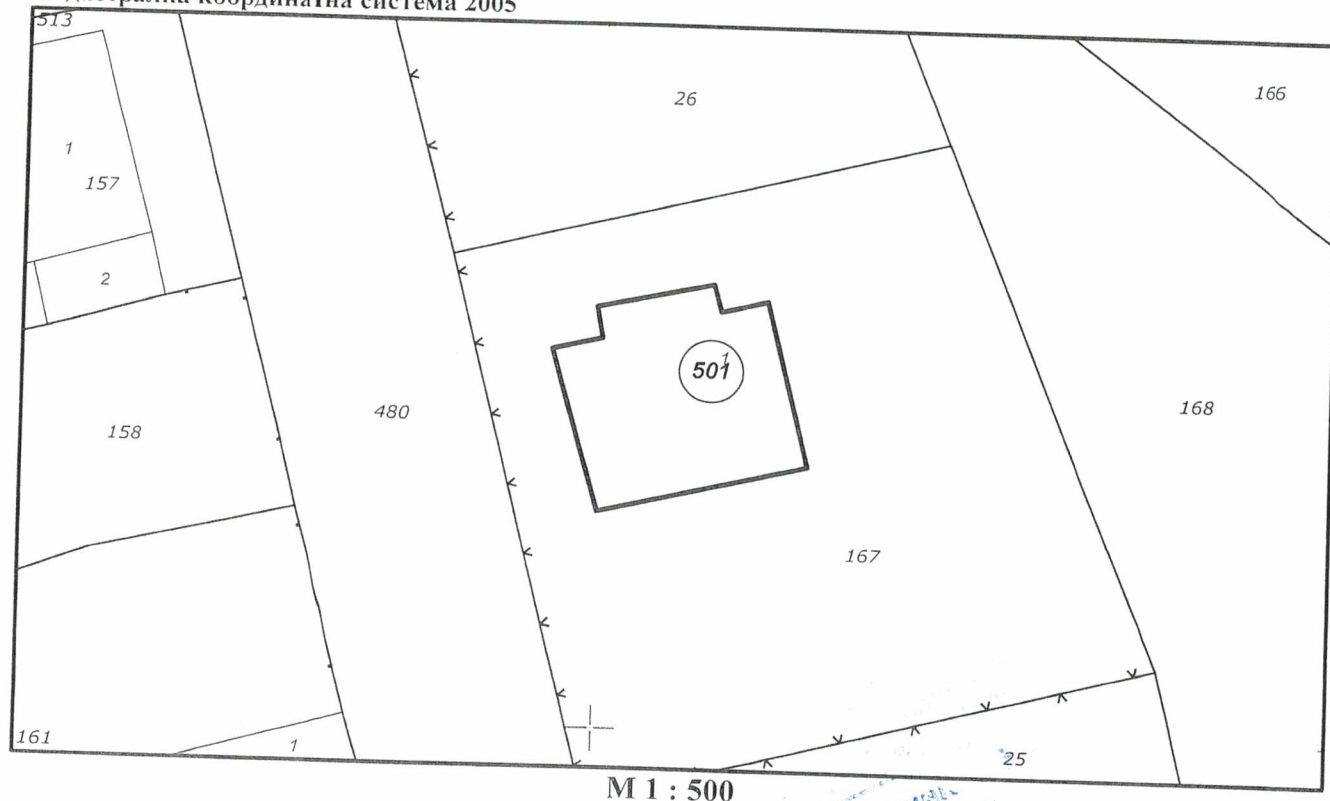
Брой етажи: **1**

Брой самостоятелни обекти в сградата: **0**

Предназначение: **Сграда със смесено предназначение**

Предишен идентификатор: **няма**

Кадастрална координатна система 2005



Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-1228608-24.07.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-580599-24.07.2025 г.

Код за достъп: 0255cedcb757



000093474, ОБЩИНА ВЪЛЧИ ДОЛ

Ид. част 1/1 от правото на собственост върху сградата

Акт за частна общинска собственост № 46, том 6, рег. 1977, дело 1075 от 23.07.2025г., вписан в

Служба по вписванията гр.Девня

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: <i>Г. Д. Димитров</i>
Дата: <i>24.07.2025</i>

Заличено на основание
чл.4, ал.1 от Регламент
ЕСО 2016/679

Скица №15-1228608-24.07.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-580599-24.07.2025 г.

Код за достъп: 0255cedcb757

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
24.07.2025 14:45:27