

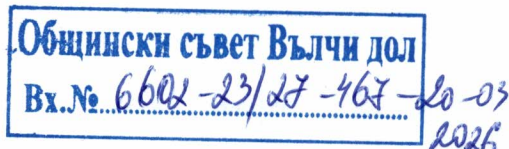


ОБЩИНА ВЪЛЧИ ДОЛ

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

изх. № РД08-01-299/20.03.2026

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. ВЪЛЧИ ДОЛ



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Калоян Цветков- Кмет на Община Вълчи дол

Относно: Продажба на поземлен имот в с. Стефан Караджа с идентификатор **69170.501.469** с площ 1 850 кв.м., ведно с построената в него сграда с идент. **69170.501.469.1** със застроена площ 211 кв.м. и РЗП 633 кв.м., актувани с Акт за частна общинска собственост №4269/22.02.2022 година.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Върху поземлен имот с идент. **69170.501.469.1** е построена 3-етажна сграда със застроена площ 211 кв.м. и РЗП 633 кв.м. с прилежаща площ 446 кв. м., представляваща бивше учителско общежитие. Към настоящия момент сградата е в много лошо състояние - паднал покрив, счупена дограма, наводнена маза и паднала мазилка. Нуждае се от неотложен ремонт, за да не се стигне до самосрутване.

Общински съвет Вълчи дол е приел Решение № 602/ 23.09.2025 г. за продажба на гореописания имот, ведно с парцел от 1 850 кв.м. На 11.11.2025 г. е насрочен публичен търг с явно наддаване за продажба на въпросния имот, но никой не се явява за участие. Същата година г-н Меймед Ахмед подава Заявление с вх. № РС9400-М-159/17.07.2025 г., в което излага, че има желание за закупуване на имота.

С оглед 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. 8, ал. 1, ал. 9, чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 3, ал. 2, чл. 33, ал. 1 и 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:

I. Допълва програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Вълчи дол през 2026 година, приета с Решение № 696 от 30.01.2026 г. на Общински съвет – Вълчи дол, като в раздел В „Имоти, които община Вълчи дол има намерение да продаде“ се създава нова т. 16 „Продажба на поземлен имот с идентификатор **69170.501.469**, ведно с построената в него сграда с идент. **69170.501.469.1**, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Стефан Караджа.

II. Дава съгласие за продажба, чрез публичен търг с явно наддаване на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор **69170.501.469** по КККР на с. Стефан Караджа, начин на трайно ползване – за друг обществен обект, комплекс с площ 1 850 кв.м., при граници и съседи 69170.501.593, 69170.501.181, 69170.501.466 и 69170.501.585, ведно с построена в него 3 (три) етажна сграда с идент. **69170.501.469.1** с НТП: друг вид обществена сграда със застроена площ 211 кв.м., актувани с акт за частна общинска собственост № 4269 от 22.02.2022 година.

III. Одобрява пазарна експертна оценка за имота по т. II, изготвена от инж. Йовка Недева Атанасова – лицензиран оценител с рег. №100100879 от 14.12.2009 г. на КНОБ за начална продажна цена при провеждането на публичния търг с явно наддаване, за поземлен имот в с. Стефан Караджа с идентификатор **69170.501.469** с площ 1 850 кв.м. в размер на **10 331,00 евро** (десет хиляди триста тридесет и едно евро) / 20 205,68 лв. (двадесет хиляди двеста и пет лева и шестдесет и осем стотинки) без ДДС; и за сграда с идент. **69170.501.469.1** с НТП: друг вид обществена сграда със застроена площ 211 кв.м, РЗП 633 кв.м. и прилежаща площ 446 кв. м. в размер на **29 562,00 евро** (двадесет и девет хиляди петстотин шестдесет и две евро) / 57 818,25 лв. (петдесет и седем хиляди осемстотин и осемнадесет лева и 25 стотинки)

IV. 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.

V. 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. II от настоящото решение, както и осъществяването на всички действия, необходим за правилното и законосъобразното извършване на разпоредителната сделка.

ВНОСИТЕЛ
КАЛОЯН ЦВЕТКОВ,
КМЕТ НА ОБЩИНА ВЪЛЧИ ДОЛ

Съгласувал:
адв. Вероника Стойкова
съгласно Договор № б г.

Изготвил:
Иван Драгано,
Гл. експерт в Дирекция „УТОС“

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

Digitally signed by Veronika Zdravkova, DN: cn=Zdravkova, o=Stoilkov, ou=, c=BG, email=, serial=, version=3, uniqueid=, date=2016.03.20 10:04:02+02'00'

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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

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

Заличено на основание
чл. 4, ал. 1 от Регламент
№ ЕС/2016/679

I. Цел на оценката: Определяне на пазарна оценка на недвижим имот с идентификатор 69170.501.469 (УПИ IV в кв. 37) по кадастрална карта на с. Стефан Караджа, общ. Вълчи дол с площ от 1850 кв.м, ведно с изградената сграда – друг вид обществена сграда с идентификатор 69170.501.469 .1 с площ от 211 кв.м и РЗП 633 кв.м

II. Възложител: Община Вълчи дол

III. Дата на извършване на оценката: 12.03. 2026г.

IV. Стойност на имота:

Пазарна стойност на недвижим имот с идентификатор 69170.501.469 (УПИ IV в кв. 37) по кадастрална карта на с. Стефан Караджа, общ. Вълчи дол с площ от 1850 кв.м, ведно с изградената сграда – друг вид обществена сграда с идентификатор 69170.501.469.1 с площ от 211 кв.м и РЗП 633 кв.м без ДДС в размер на:

39 893 евро

/ тридесет и девет хиляди осемстотин деветдесет и три евро/

Независим оценител:

Заличено на основание
чл. 4, ал. 1 от Регламент
№ ЕС/2016/679



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

от инж. Йовка Недева Атанасова - оценителска
правоспособност за оценка на недвижими имоти
от 14.12.2016 г. на КНСБ

200879

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

I. ОБЩО ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

Предмет на оценка е имот - недвижим имот с идентификатор 69170.501.469 (УПИ IV в кв. 37) по кадастрална карта на с. Стефан Караджа, общ. Вълчи дол с площ от 1850 кв.м, ведно с изградената сграда - друг вид обществена сграда с идентификатор 69170.501.469.1 с площ от 211 кв.м и РЗП 633 кв.м

Имотът е собственост на Община Вълчи дол, съгласно А/ч/ОС №4269/22.02.2022г., вписан в Служба по вписванията Девня с акт №165 том 1, дв. вх.рег. 344, дело 167 от 23.02.2022г. Площта на имота е 1850 кв.м, а изградената сграда в него с идентификатор 69170.501.469.1 е с площ от 211 кв.м - триетажна обществена сграда с РЗП 633 кв.м

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

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

ПАЗАРЕН ПОДХОД /сравнителни продажби/							
ЗЕМЯ	Стойнос т- 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. Стефан караджа	20800	1485			14,01	1	14,01 лв.
с.Стефан Караджа	44700	3080			14,51	1	14,51 лв.
					средно		14,63 лв.
		отбив за оферта			0,00%		0,00
		К застроеност					1,00
		прието					14,63
оценяван актив							1850
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЗЕМЯ В ЛЕВА						Площ в м2	27 071,66

Въз основа на гореизложеното определям пазарна стойност на оценявания имот /земя/ - имот с идентификатор 69170.501.469 (УПИ IV в кв. 37) по кадастрална карта на с. Стефан Караджа, общ. Вълчи дол с площ от 1850 кв.м в размер на 13 840 евро

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.



СЪСТАВИТЕЛ
 Д-р. инж. *[Signature]*
 13.09.2008 г.
 13.09.2008 г.

сграда 69170.501.469.1 – триетажна сграда , построена 1975г.

- Обща застроена площ - 633 кв.м
- Строителна стойност - 221550 лв.
- Допълнителни стр. разходи - 33233 лв.
- Стойност с допълнителни стр. разходи – 254783 лв.
- Обща експлоатационна годност - 100 год.
- Остатъчна експлоатационна годност - 50 год.
- Овехтяване / 80 %/ - 203826 лв.
- Актуална стойност - 50 957 лв.

Определям вещна стойност на сградата в размер на 26 053 евро

Въз основа на гореизложеното определям пазарна стойност на недвижим имот с идентификатор 69170.501.469 (УПИ IV в кв. 37) по кадастрална карта на с. Стефан Караджа, общ. Вълчи дол с площ от 1850 кв.м, ведно с изградената сграда – друг вид обществена сграда с идентификатор 69170.501.469.1 с площ от 211 кв.м и РЗП 633 кв.м без ДДС в размер на 39 893 евро / тридесет и девет хиляди осемстотин деветдесет и три евро/

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.

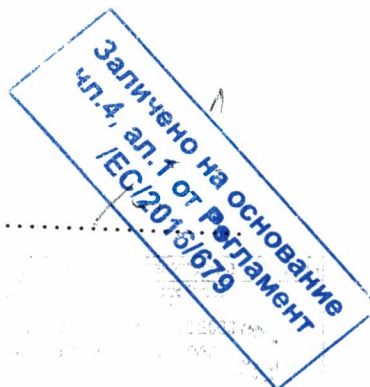
Определената стойност по оценка е валидна за срок от шест месеца, считано от датата на издаването и.

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

Приложение: Копие от лиценз и сертификат.

Независим оценител:

12.03.2026г.



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

Агенцията за приватизация



Лиценз

№ 5002016/679 14 април 1997 година

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

Агенцията за приватизация издава настоящия лиценз

на
ЙОВКА НЕДЕВА АТАНАСОВА
п.п. серия КД № 1000000000 издаден на 07.11.1991 г., от
ГДВР Вазва
ЕГП № 1000000000
за оценка
на недвижими имоти.

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

Лицензът е валиден за неопределен срок

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



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

Д-р СЪБОТИНОВ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100079 от 14 декември 2009 год.

ЙОВКА НЕДЕВА АТАНАСОВА

родена в

Девня, община Девня

ЗА ОЦЕНКА

на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Лиценз № 5424 от 2009 год. от Агенцията за приватизация

Заличено на основание
чл. 4, ал. 1 от Регламент
ЕС/2015/679

Заличено на основание
чл. 1 от Регламент
ЕС/2015/679

Заличено на основание
чл. 1 от Регламент
ЕС/2015/679

Заличено на основание
чл. 4, ал. 1 от Регламент
ЕС/2015/679

Людмил С

Председател на УС на КНОБ



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

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)

ВРИД КМЕТ НА ОБЩИНА:
ПЕПА ПЕНЧЕВА, съгласно
Решение №573/16.06.2021 г.
на ОбС гр. Вълчи дол.

Вписване по ЗС/ПВ
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име и фамилия)

А К Т № 4269
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 4269
Досие 4269

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	22.02.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	§ 7, ал.1, т.6 от ПЗР на ЗМСМА, чл.3, ал.3, чл.59, ал.1 от ЗОС, скица на поземлен имот №15-149078-14.02.2022 г. и скица на сграда №15-149080-14.02.2022 г. от АГКК .
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 69170.501.469 с площ 1850 кв.м. (хиляда осемстотин и петдесет кв.м.), начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс в урбанизирана територия, ведно с построената в него сграда с идентификатор 69170.501.469.1 със застроена площ 211 кв.м. (двеста и единадесет кв.м.), триетажна, масивна построена 1975 г., с предназначение: Друг вид обществена сграда.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл. Варна, общ. Вълчи дол, землище с. Стефан Караджа. Поземлен имот с идентификатор 69170.501.469 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-74/18.11.2021 г. на ИД на АГКК. Последно изменение на КККР, засягащо имота е от 11.02.2022 г. Номер по предходен план: квартал 37, парцел: IV.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ №№69170.501.593, 69170.501.181, 69170.466, 69170.501.585.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	39411,60 лв. (тридесет и девет хиляди четиристотин и единадесет лева и шестдесет стотинки).

Служба по вписванията гр. Дебеля
Вт. рег. № 252 / 23.02.2022 г.
Акт. № 165 том 169 / 2022 г.
Партидна книга: том _____ стр. _____
Имотна партида _____
Д.Т. _____ кв. № _____ / 20 _____ г.
Съдия по вписванията: _____

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

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

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма.
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС №100/10.12.1998 г., №1156/24.02.2010 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмет на Община Вълчи дол.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Маринела Иванова.	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ Община Вълчи дол, пл. „Христо Ботев“ №1 ЕИК:000093474 (нула нула нула нула девет три четири седем четири) Създадена с Указ 2295 от 22.12.1978 г..	

Заличено на основание
чл.4, ал.1 от Регламент
№2016/679



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВАРНА

9000, Бул. "ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ" №76Г, ет.6. 052/635620; 634638.
varna@cadastre.bg. БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА СГРАДА № 15-149080-14.02.2022 г.

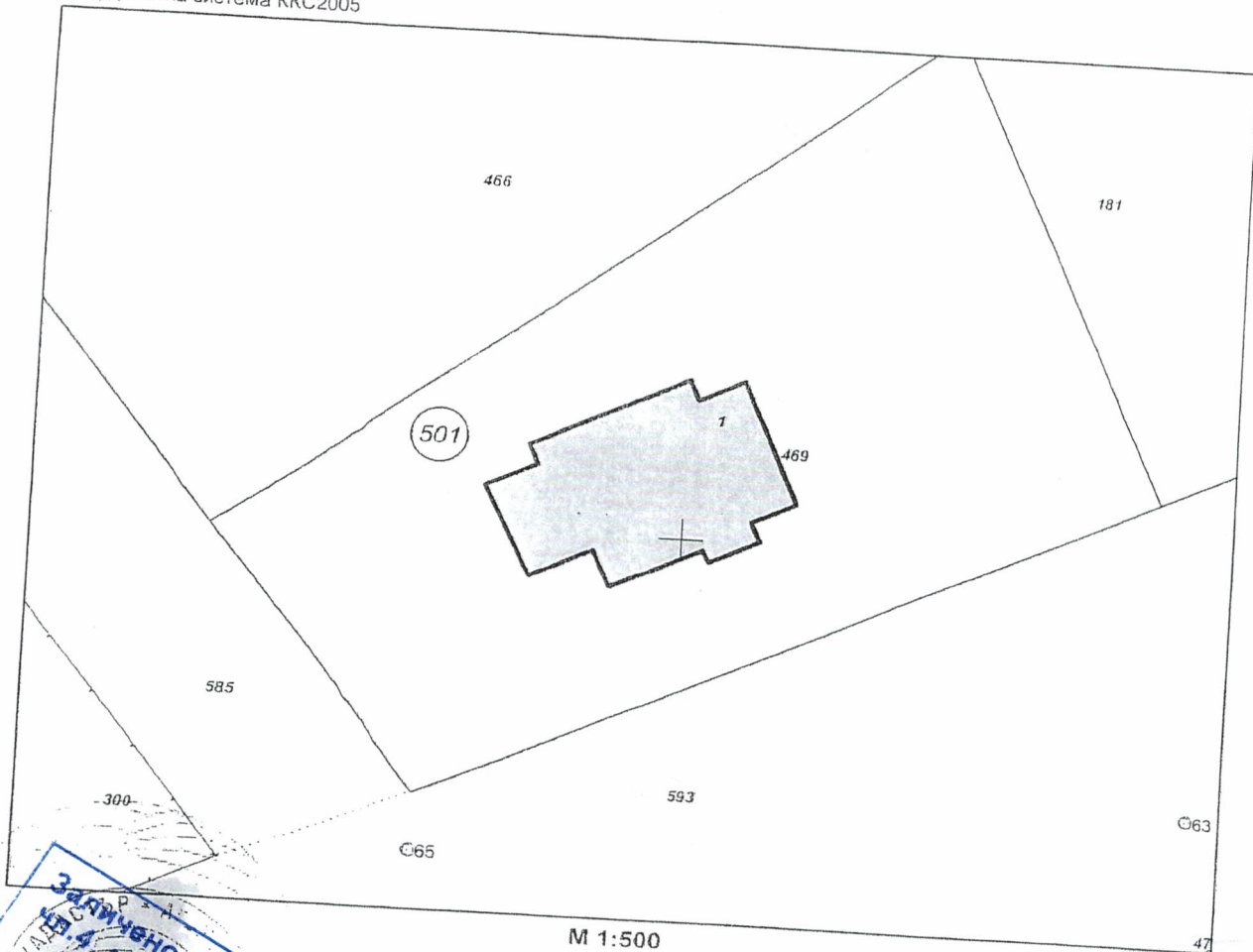
с идентификатор 69170.501.469.1

С. Стефан Караджа, общ. Вълчи дол, обл. Варна
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-74/18.11.2021 г.
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата е от
11.02.2022 г.

Адрес на сградата: **с. Стефан Караджа**
Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **69170.501.469**
Застроена площ: **211 кв. м**

Брой етажи: **3**
Брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**
Предназначение: **Друг вид обществена сграда**

Координатна система ККС2005



Скица № 15-149080-14.02.2022 г. издадена въз основа на
заявление с дата на приемане 10.02.2022 г.
№ 73690-10.02.2022 г.
Мария Стефанова Иванова-Витанова ОЗЛ Вълчи дол

Подписан с квалифициран електронен печат Geodasy, Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Soфия, O=Geodasy Cartography and Cadastre Agency,
OU=2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastral Agency





Стар идентификатор: няма
Номер полпредходен план: няма

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000093474, ОБЩИНА ВЪЛЧИ ДОЛ

Ид. част 1/1 от правото на собственост върху сградата
Акт за частна общинска собственост № 141 том 2 рег. 597 от 11.03.2010г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА ГР.ДЕВНЯ

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Заличено на основание
чл. 4, ал. 1 от Регламент
Скица № 15/2022-0980-14.02.2022 издадена въз основа на
заявление № 15/2022-0980-14.02.2022 г.
Мария Стефанова Иванова-Витанова ОЗЛ Вълчи дол



Съседни: 69170.501.593, 69170.501.181, 69170.501.466, 69170.501.585

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000093474, ОБЩИНА ВЪЛЧИ ДОЛ

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 141 том 2 рег. 597 от 11.03.2010г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА ГР.ДЕВНЯ

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 69170.501.469.1: застроена площ 211 кв. м, брой етажи 3, предназначение: Друг вид
обществена сграда

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

Скици № 15014978, издадени на основа на
акт № 01-73690-10.02.2022 г.

Мария Стефанова Иванова-Витанова ОЗЛ Вълчи дол



ОБЩИНА ВЪЛЧИ ДОЛ

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

Вх. № РД9400-М-159/17.07.2025

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ВЪЛЧИ ДОЛ

В. Димитров
Заличено на основание
чл. 4, ал. 1 от Регламент
№ 1/ЕС/2016/679
11.07.2025г.

ЗАЯВЛЕНИЕ

ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА НЕЖИЛИЩЕН ОБЩНСКИ ИМОТ

Заявител:

Меймес Ахмед Ахмед

адрес:

с. Бедран караджа, общ. Вали

тел: *089 889 889*

Заличено на основание
чл. 4, ал. 1 от Регламент
№ 1/ЕС/2016/679

Желя

да

закупя

нежилищен ни

общински

имот и

съставляващ и:

*дворно място № с изгн. 69170.501.469
и сграда 69170.501.469.1 в с. Бедран караджа*

(точно описание на имота ите)

След закупуване на имота/ите имам следните намерения *да възстановя сградата*



ОБЩИНА ВЪЛЧИ ДОЛ

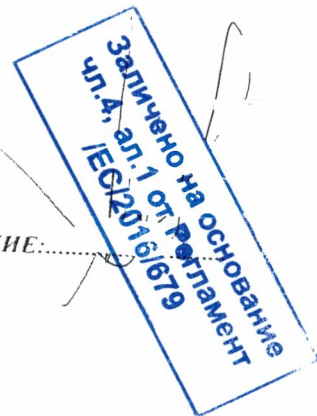
тел - 359 5131 2315, Факс - 359 5131/3450
п.к. 9280, гр. Вълчи дол, пл. "Христо Ботев" №1; e-mail: oba@valchidol.bg

.....
.....
.....

Считам, че заявлението ми ще бъде уважено

Дата: 17.07.2015 г.

Гр. Вълчи дол



С УВАЖЕНИЕ:.....

До
Кмета на
Община Вълчи дол

Общинска администрация
гр. Вълчи дол

ОБЩИНА ВЪЛЧИ ДОЛ
Кръгство с. СТ. КАРАДЖА

№ 54

17.03.2026 99 г.

Варненска област

Вх. № РМ 10-01-2/17.03.2026

ПОЛОЖИТЕЛНО СТАНОВИЩЕ

от

Илхан Салимов- кмет на с. Стефан Караджа

ОТНОСНО: Продажба на поземлен имот с идент. 69170.501.469 ведно с построената в него сграда 69170.501.469.1 с начин на трайно ползване- друг вид обществена сграда

Уважаеми г-н Цветков,

В ПИ с идент. 69170.501.469 има изградена сграда на общежитие, което се ползваше от учители преподаващи в Професионална гимназия по земеделие и горско стопанство, с. Стефан Караджа. Към настоящият момент същото не се ползва повече от 20 години и сградата в много лошо състояние- изпочупена дограма, паднал покрив, наводнена маза и нарушена конструктивна цялост на сградата. При продължаващо не стопанисване на общежитието, предполагам, че ще започне самосрутване в близките 2- 3 години. Предлагам сградата да се продаде на инвеститор, които има възможност да я стопанисва, заздравя и поправи.

С оглед гореизложеното давам моето положително становище сграда с идент. 69170.501.469.1 и прилежащата и площ от 1 850 кв.м. да бъдат продадени при условията на българското законодателство и поднормативните му разпоредби.

16.03.2026 г.

С уважение:

/Илхан Салимов/

Заличено на основание
чл. 4, ал. 1 от Регламент
№ ЕС/2017/679