



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 08-01-1325/16.09.2025

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ГР. ВЪЛЧИ ДОЛ



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Калоян Цветков- Кмет на Община Вълчи дол

Относно: Продажба на поземлен имот с идентификатор **69170.501.469**, ведно с построената в него сграда с идент. **69170.501.469.1**, актувани с Акт за частна общинска собственост №4269/22.02.2022 година.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

До Кмета на Община Вълчи дол е постъпило заявление вх. № РД 9400-М-159/17.07.2025 г. от Меймед Ахмед Ахмед, от с. Стефан Караджа с което изявява желание за закупуване на поземлен имот с идентификатор **69170.501.469**, ведно с построената в него сграда с идент. **69170.501.469.1**.

Имота представлява 4 етажна сграда на бивше учителско общежитие с прилежаща земя. 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. Имота не се ползва от Община Вълчи дол повече от 10 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. 11 „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.

2. 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 КKKP 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 ЗП 211 кв.м., актувани с акт за частна общинска собственост №4269 от 22.02.2022 година, вписан в Агенция по вписванията при Районен съд – Девня под №165, том I, вх.рег. №353 от 2022г.

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 57 485.00лв. (петдесет и седем хиляди четиристотин осемдесет и пет лева) / 29 391.16 евро /двадесет и девет хиляди триста деветдесет и едно евро и 16 цента/ за сграда и прилежащ терен и 20 545.00 лв. (двадесет хиляди петстотин четиридесет и пет лева) / 10 504.49 евро /десет хиляди петстотин и четири евро и 49 цента/ без ДДС за земя за първоначална продажна цена при провеждането на публичния търг с явно наддаване.

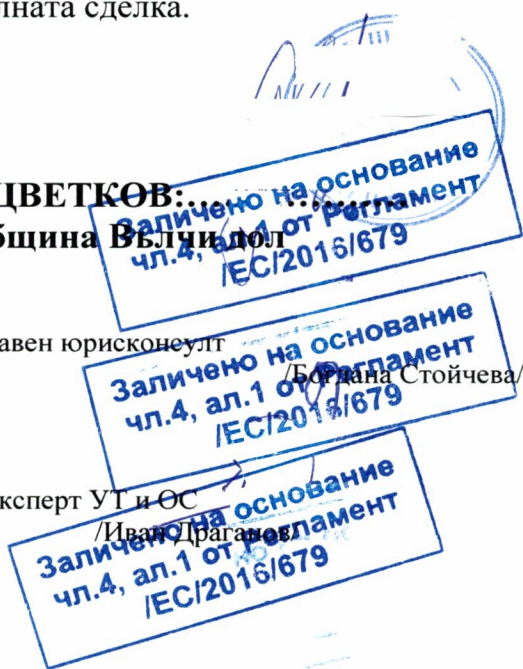
4. На основание чл. 92, ал. 1 от Наредбата определя за член на комисията за провеждане на публичния търг с явно наддаване - - общински съветник в Общински съвет – Вълчи дол.

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

Съгласувал: главен юрисконсулт

Изготвил: гл. експерт УТ и ОС



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 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: 24.08. 2025г.

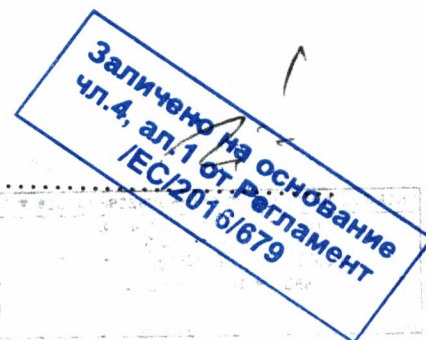
IV. Стойност на имота:

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 в размер на:

78 030 лв.

/ седемдесет и осем хиляди и тридесет 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 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:

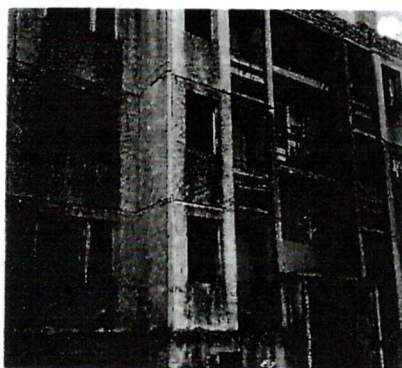
Заличено на основание
чл.4, ал.1 от Регламент
ЕС/2016/679

ПАЗАРЕН ПОДХОД /сравнителни продажби/							
ЗЕМЯ	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. 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						Площ в м2	1850
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЗЕМЯ В ЛЕВА							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, 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 в размер на 27 070 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

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 50 960 лв.

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 в размер на 78 030 лв. / седемдесет и осем хиляди и тридесет 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.

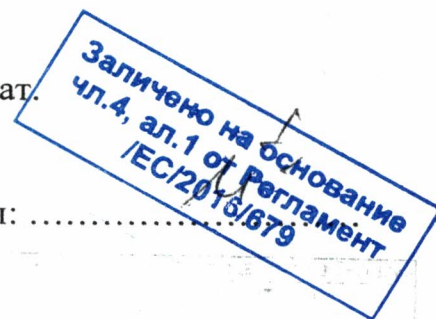
Определената стойност по оценка е валидна за срок от шест месеца, считано от датата на издаването и.

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

Приложение: Копие от лиценз и сертификат.

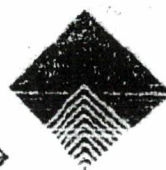
Независим оценител:

24.08.2025г.



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

Агенция за
приватизация



Лиценз

№ 5429

14 април 1997 година

Агенцията за приватизация
издава настоящия лиценз

на

ЙОВКА НЕДЕВА АТАНАСОВА

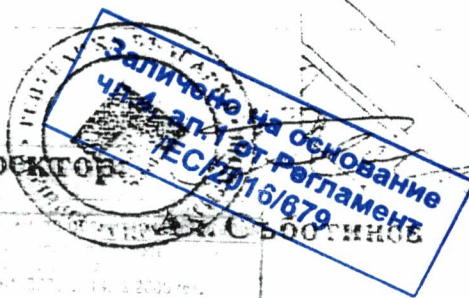
л.п. серия И № 1553979, издаден на 07.11.1991 г., от
ИРДВР-Варна,
ЕГН 6809291099

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





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.

14





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

Вх. № РД9400-М-159/17.07.2025

ДО КМЕТА

НА ОБЩИНА

ВЪЛЧИ ДОЛ



ЗАЯВЛЕНИЕ

ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА НЕЖИЛИЩЕН

ОБЩНСКИ ИМОТ

Заявител: Меймес Ахмед Ахмед
(трите имена)
адрес: с. Гедран караджа, общ. Вълчи дол
тел: 0893742

Желая да закупу нежилищен ни общински имот/и, съставляващи:
дворно място ПИ с изгн. 69170.501.469
и сграда 69170.501.469.1 в с. Гедран 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:.....



Time (weeks)	Control (%)	1 week (%)	2 weeks (%)	4 weeks (%)	8 weeks (%)
0	100				
1		95			
2			85		
4				75	
8					75



Служба по вписванията гр. Дебър

Вх. рег. № 353 / 23.02.2022 г.

Акт. № 165 том 1 / дело № 168 / 2022 г.

Партидна книга: том _____ стр. _____

Имотна партида ДВР 343

Д.Т. _____ кв. № _____ / _____ 20 _____ г.

Създа по вписванията:

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
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).

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..	





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 ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-149078-14.02.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **69170.501.469**

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 поземления имот е от
11.02.2022 г.

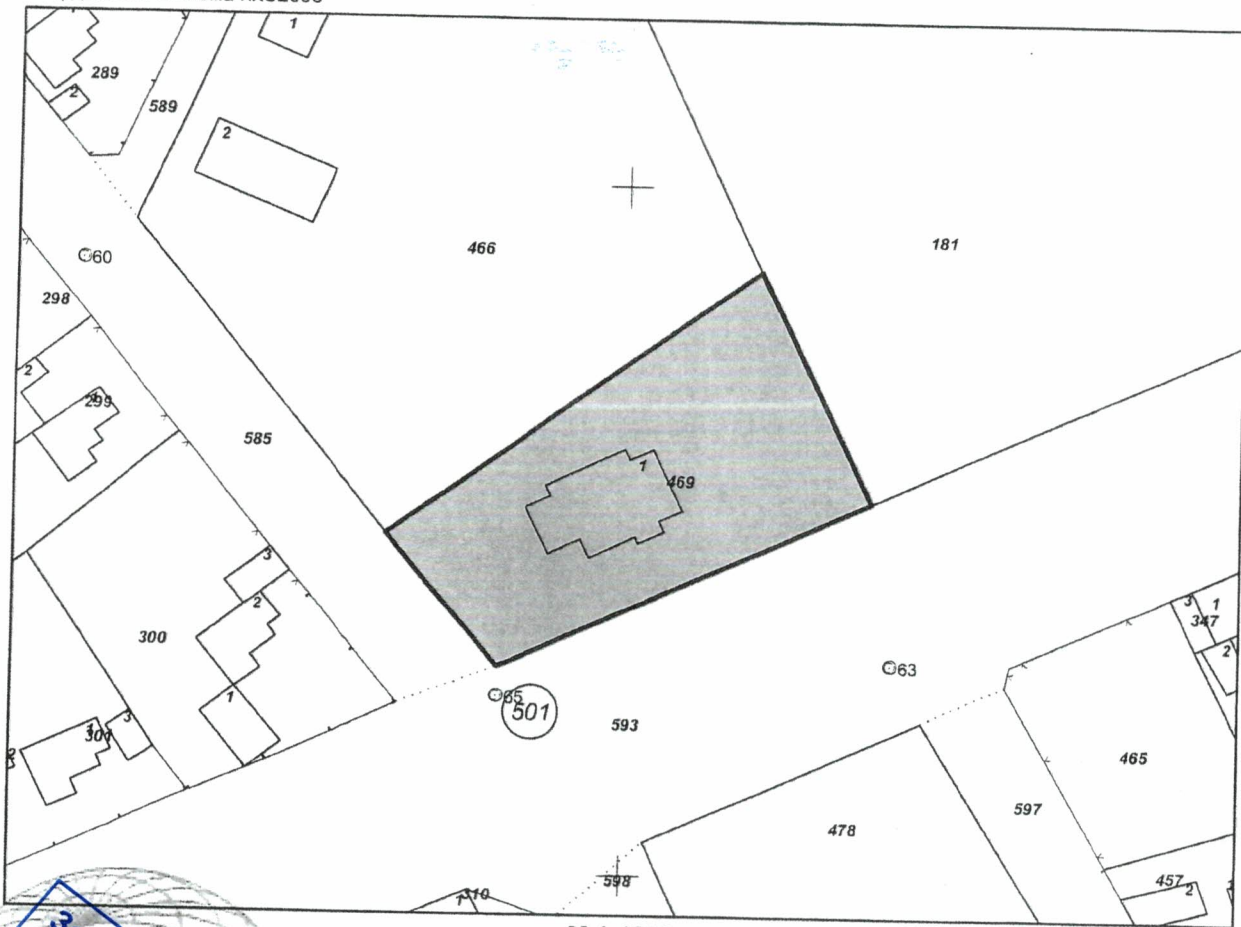
Адрес на поземления имот: **с. Стефан Караджа**

Площ: **1850 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За друг обществен обект, комплекс**

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Предишен идентификатор: няма

Ном. на ходен план: квартал: 37, парцел: IV

Скица № 15-149078-14.02.2022 г. издадена въз основа на
заявлението № 61-73690-10.02.2022 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

Сграда № 15-149078-14.02.2022 г. издадена въз основа на
заявление № 01-73690-10.02.2022 г.

Сградата е регистрирана въз основа на Иванова-Витанова ОЗЛ Вълчи дол

Заявление за
основание
на
регламент
ЕС 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**

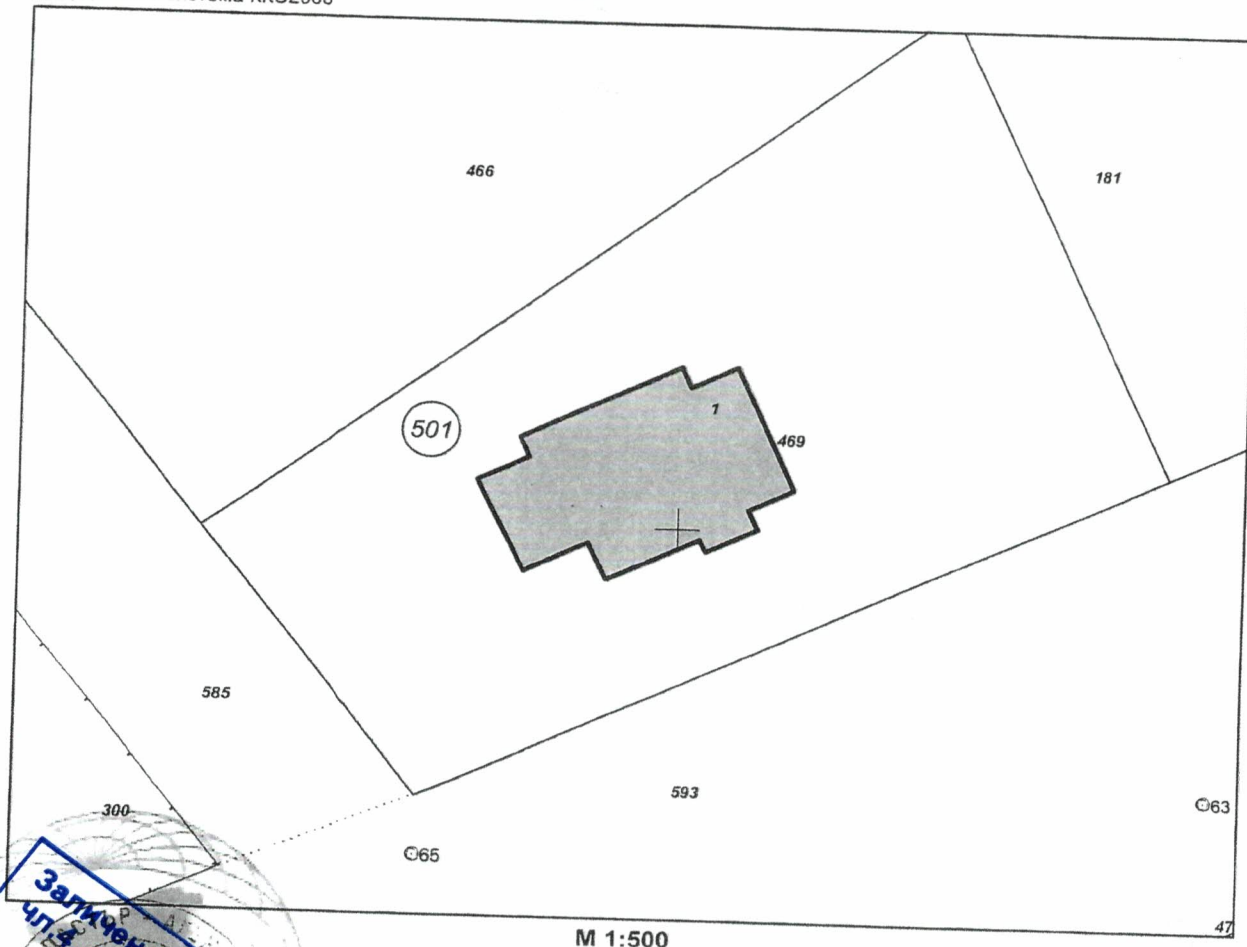
Застроена площ: **211 кв. м**

Брой етажи: **3**

Брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**

Предназначение: **Друг вид обществена сграда**

Координатна система KKC2005



M 1:500

Скица № 15-149080-14.02.2022 г. издадена въз основа на
заявление за издаване № 01-73690-10.02.2022 г.

Мария Стефанова-Иванова-Витанова ОЗЛ Вълчи дол

Подписан с квалифициран електронен подпис от Мария Стефанова-Иванова-Витанова
и Cadastre Agency, E
DN: C=BG, E=Soфия, O=Служба по геодезия и кадастрални услуги,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Cadastre Agency and
Cadastre Agency



Стар идентификатор: няма

Номер по предходен 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

