

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
КАВАРНА

ОБЩИНА КАВАРНА	
изходящ №	РД-20-45
Дата	31/01/2024г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-КАВАРНА	
входящ №	72
дата	31/01/2024г.

От Елена Матеева Балтаджиева - кмет на община Каварна

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

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Постъпило е заявление от **Р** **В** **В**, с адрес: _____
Т _____, с вх. № ОС-10-517/13.09.2023г., чрез В _____ Цв _____; В _____ –
пълномощник, за прекратяване на съсобственост с община Каварна в поземлен имот с
идентификатор **72693.510.829** по КККР на с. Топола, СО Топола, трайно предназначение
на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване,
представляващ УПИ II в кв. 40, целият с площ от 587 кв. м. (петстотин осемдесет и
седем квадратни метра), в който съсобственика участват с 576 кв. м. (петстотин
седемдесет и шест квадратни метра). За общинската част от имота с площ от **11** кв. м.
(единадесет квадратни метра), е съставен АЧОС № 6184/28.12.2023г., вх. рег. № 2988 от
29.12.2023г., акт № 4, том X на СВ гр. Каварна, издадена е данъчна оценка на стойност
26,80 лв. и е изготвена пазарна оценка от независим оценител в размер на 297,00 лв.
(двеста деветдесет и седем 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-10-517/13.09.2023г.,
Общински съвет – Каварна реши:

1. Дава съгласие за прекратяване на съсобственост с община Каварна чрез
изкупуване на общинския дял от **11 кв. м.** (единадесет), представляващ част от поземлен
имот с идентификатор **72693.510.829** по КККР на с. Топола, СО Топола, трайно
предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид
застрояване, актуван с АЧОС № 6184/28.12.2023г., вх. рег. № 2988 от 29.12.2023г., акт
№ 4, том X на СВ гр. Каварна, представляващ УПИ II в кв. 40 по действащия
регулационен план на с. Топола, СО Топола, целият с площ от 587 кв. м., в който

съсобственика участват с 576 кв. м., съгласно Нотариален акт № 93, том III, дело 872, вх. рег. № 1023 от 10.09.1999г. на СВ гр. Каварна.

Издадена е данъчна оценка на стойност 26,80 лв. и е изготвена пазарна оценка от независим оценител в размер на 297,00 лв. без ДДС.

2. Определя цена на общинската част от имота в размер на 297,00 лв. (двеста деветдесет и седем 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-10-517/13.09.2023г.;
2. Скица на СГКК-Добрич;
3. Скица извадка от действащ ПУП
4. АЧОС № 6184/28.12.2023г., вх. рег. № 2988 от 29.12.2023г., акт № 4, том X на СВ гр. Каварна;
5. Нотариален акт № 93, том III, дело 872, вх. рег. № 1023 от 10.09.1999г. 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 „ЕФЙД“ на община Каварна

Йордан Стоянов

Директор на дирекция „УТЕИИД“

Мирослав Орлов

Гл. архитект на община Каварна

Павлина Алексиева

Юрисконсулт на община Каварна

Изготвил:

Даниела Николова

Началник на отдел ОС

Без код

ОБЩИНА КАВАРНА
 Вх № 00-10-517
 Дата 13 SEP 2023 г.

КМЕТА
 ОБЩИНА КАВАРНА

до Я. Димитров
14.09.2023

ЗАЯВЛЕНИЕ

за прекратяване на съсобственост с Община Каварна

От 1. *Р. С. / Б. В. / В. /* 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 ЕИК
 наименование на фирмата
 адрес на фирмата тел.
 e-mail:

гр./с/ ж.к., бул., ул., сграда, №, вх., ет., ап.

Чрез *Я. Димитров*
 име: собствено, бащино, фамилно, второ фамилно / длъжност *б. в. /*

Съгласно договор/ нотариален акт от *1.09.1999* г. съм собственик на част от поземлен имот с идентификатор № *22693/510/829* по КККР на *С. Томович СО* общ. Каварна, в който участвам с *576* кв.м.

Моля/им да ми бъде продадена останалата част с площ от *11* 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. 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 документ 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 № 15-17900-09.01.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **72693.510.829**

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

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-31/27.02.2008 г.**
на **Изпълнителния директор на АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **09.01.2024 г.**

Адрес на поземления имот: **с. Топола, с.о. ТОПОЛА**

Площ: **587 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Собственици по данни от КРНИ:

1. **000852697, ОБЩИНА КАВАРНА**

площ 11 кв. м от правото на собственост

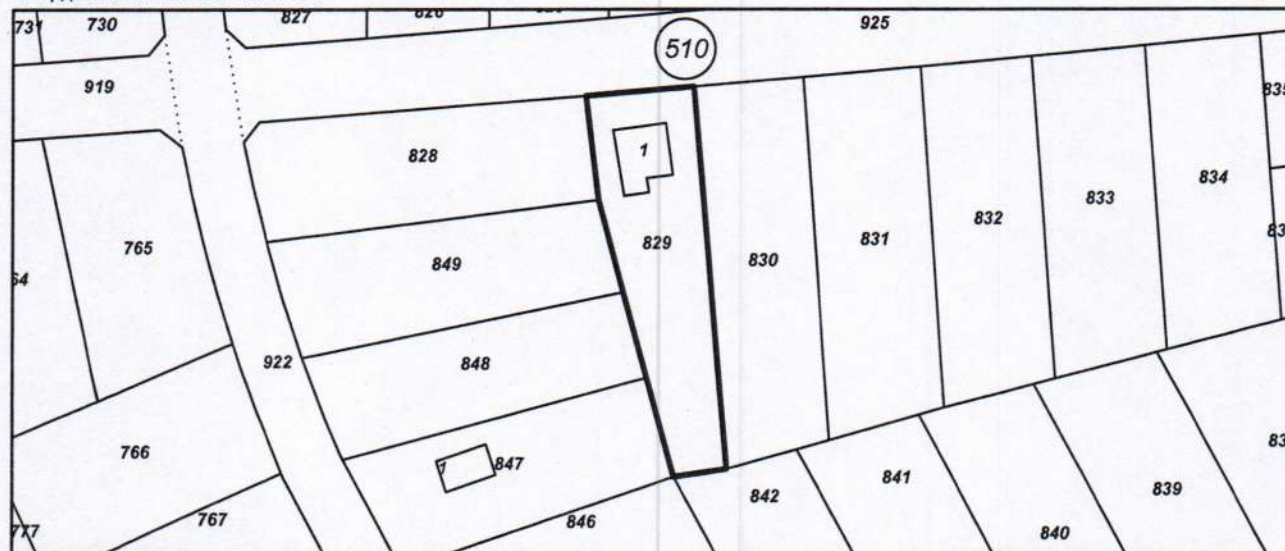
Акт за частна общинска собственост № 4 том X рег. 2988 от 29.12.2023г., издаден от Служба по
вписванията гр.Каварна

2. **Р. Н. В. В.**

площ 576 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 93 том III рег. 1023 дело 872 от 10.09.1999г., издаден от РАЙОНЕН СЪД гр.КАВАРНА

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Номер по предходен план: **квартал: 40, парцел: II**

Съседи: **72693.510.849, 72693.510.848, 72693.510.847, 72693.510.846, 72693.510.842, 72693.510.830,
72693.510.925, 72693.510.828**

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда **72693.510.829.1**: застроена площ **54 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Вилна сграда -
еднофамилна**

Скица № 15-17900-09.01.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-8769-09.01.2024 г.



499

УЛИЦА II КВ. 40
СО ТОПОЛА

1000

ИЗВАДКА ОТ
ДЕЙСТВАЮЩА РЕГУЛАЦИОНЕН
ПЛАН ОДОБРЕН С РЕШЕНИЕ № 401,
05.09.2008 г.

ТАКОВА СЛУЖБЕНА
Дата 27.11.2023 г. Изчислял
Каварна

Забележка: УПИ II в кв. 40 в настоящата
скица е идентичен с имот с идентификатор
72693.510.829 по КККР на с. Топола,
община Каварна.

Техник: *[Signature]*





Служба по вписванията	Община гр. Каварна
Вх. рег. № 2988/29.12.2023 г.	
Акт № Н том X № /20 г.	
Партидна книга: том _____ стр. _____	
Имотна парцел № _____	
Д.Т. _____ кв. № _____ / _____ 20 г.	

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

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Елена Матеева Балтаджиева



Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

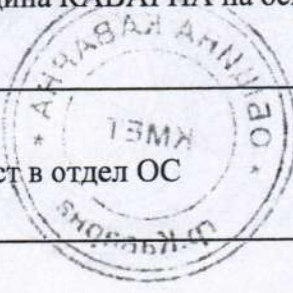
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:



АКТ № 6184
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие 6184

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	28.12.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1, т. 3 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с площ от 11 (единадесет) кв.м. представляващ част от поземлен имот с идентификатор 72693.510.829 (седем, две, шест, девет, три, точка, пет, едно, нула, точка, осем, две, девет) по КККР на с. Топола, общ. Каварна, СО Топола, целият с площ от 587 кв.м., ТПТ: Урбанизирана, НТП: За друг вид застрояване.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	общ. Каварна, с. Топола, местност СО Топола, кв. 40, УПИ II по действащия регулационен план
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	72693.510.849, 72693.510.848, 72693.510.847, 72693.510.846, 72693.510.842, 72693.510.830, 72693.510.925, 72693.510.828
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	26,80 лв. (двадесет и шест лева и осемдесет стотинки)

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Р: [redacted] В: [redacted] з В: [redacted] с 576/ 587 кв.м. ид.ч., съгласно Нотариален акт № 93, том III, д. 872, вх. рег. № 1023 от 10.09.1999г. на СВ Каварна
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община КАВАРНА на основание чл.12,ал.5 от ЗОС	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Елена Йорданова Костова - специалист в отдел ОС	 [redacted] (Подпис)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

Нотариална такса по ЗНот.

Удостоверяван
материален интерес:

..... лв.
Пропорц. такса:..... лв.
Обикн. такса:..... лв.
Доп. такса:..... лв.
Всичко:..... лв.
Сметка N..... от..... г.
Кв. N..... от..... г.

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията
Вх. рег. N..... от..... г.
Акт N..... том..... дело N..... г.
Партидна книга: том..... стр.....
Такса за вписване по ЗДТ:
..... лв.
Кв. N..... от..... г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

НОТАРИАЛЕН АКТ

за **ПОКУПКА - ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ**

N..... том..... рег. N..... дело N..... от..... г.

Днес, 10.09.1999 /десети септември хиляда деветстотин деветдесет и девета/
година, пред мен - **Иван Петров** - Нотариус с район на действие Каварненски
районен съд, рег. N 0 на Нотариална камара, в канцеларията ми в гр. Каварна се
явиха лицата: **Димитър Костов**, ЕГН..... и **Радостин Веселинов**,
Мариана Димитрова, ЕГН.....), двамата от.....
и **Радостин Веселинов** с ЕГН..... от.....
и след като се уверих в тяхната
самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че сключват следния договор:

1. **Димитър Костов** и **Радостин Веселинов**
п р о д а в а т на **Радостин Веселинов** следния свой собствен
недвижим имот:

ДВОРНО МЯСТО от 576 /петстотин седемдесет и шест/ кв.м., урегулирано в
парцел II /втори/, кв. 40 /четиридесети/ по регулационния план на ЗЗП с. Топола,
общ. Каварна, при граници: изток-III, запад-I, XX, XXI, XXII, север-улица и юг-XV,
ведно с построената във същото място **СГРАДА ЗА СЕЗОННО ПОЛЗВАНЕ** от 40
/четиридесет/ кв.м., изба с площ от 9.60 /девет и шестдесет/кв.м. за сумата от 1 500
/хиляда и петстотин/ лева, която е изплатена напълно и в брой на продавачите.

Пазарната оценка на имота е 1 500 /хиляда и петстотин/ лева.

Данъчната оценка на имота е 346.60 /триста четиридесет и шест и 60/ лева.

2. Купувачът **РАДОСТИН ВЕСЕЛИНОВ ВЕЛИКОВ** заяви, че е съгласен и купува
имота, описан подробно в пункт първи от този договор, за сумата от 1 500 /хиляда и
петстотин/ лева, която е изплатил напълно и в брой на продавачите.

След като се уверих, че продавачите са собственици на имота и че са изпълнени
особените изисквания на закона, съставих този нотариален акт. Актът се прочете на
страните и след одобрението му, се подписа от тях и от мен - Нотариуса.

При съставянето на акта се представиха следните документи: договор за
продажба на недвижим имот от 13.09.1994г., скица N 457/13.08.1999г. изд. от ТСУ при

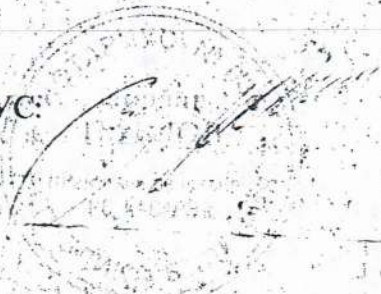
Община Каварна, удостоверение за паз.оценка, изд. от лицензиран оценител
И.Т а от гр.Добрич №5 г., у-ние за дан.оценка N 94-00-789/ 23.07.99г. на
ДС гр.Каварна, декларации за сем., граж. и сем. и имотно състояние, квитан. за платен
данък, държ. и нот. такси.

ПРОДАВАЧИ: 1.

2.

КУПУВАЧ:

НОТАРИУС:



УПИ II, кв. 40 по действащия регулационен план на СО Топола , Община
Каварна, обл.Добрич, с идентификатор 72693.510.829 по КК и КР на с. Топола,
Община Каварна

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:Част от имот с идентификатор
72693.510.829 по КК и КР на с. Топола, Община Каварна, УПИ II,
кв.40 по регулационния план на СО Топола , Община Каварна, с площ
11,00/единадесет/кв.м., целия с площ 587,00/петстотин осемдесет и
седем/кв.м.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:СО Топола, Община Каварна, обл.Добрич
ДАТА НА ВЪЗЛАГАНЕ НА ОЦЕНКАТА:05.01.2024г.
ДАТА НА ИЗВЪРШЕН ОГЛЕД:06.01.2024г.
ДАТА НА ОЦЕНКАТА:08.01.2024г.

ОБЩИНА КАВАРНА	
Вх №	0С-10-588-5/
Дата11 JAN 2024.....г.

януари 2024г.
гр.Варна

УПИ II, кв. 40 по действащия регулационен план на СО Топола , Община Каварна, обл.Добрич, с идентификатор 72693.510.829 по КК и КР на с. Топола, Община Каварна

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

към експертна оценка

за определяне пазарна стойност на :

недвижим имот – **част от дворно място/земя/**, с площ 11,00/единадесет/кв.м., целия с площ 587,00/петстотин осемдесет и седем/кв.м.

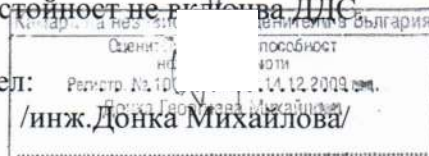
- 1.Обхват на експертиза:** Определяне пазарна стойност на 11,00/единадесет/кв.м.,
- 2.Цел на оценката:** Определяне справедлива пазарна стойност за ликвидиране на съсобственост
- 3.Възложител:** Община Каварна
- 4.Изпълнител:** Сертифициран оценител инж.Донка Г.Михайлова, притежаваща безсрочен Сертификат за оценка на недвижими имоти №100100710/14.12. 2009 год., член на КНОБ
- 5.Обект на оценката:** Част от недвижим имот - дворно място, УПИ II, кв.40 по действащия РП/регулационен план/ на СО Топола, Община Каварна, представляващ ПИ/поземлен имот/ с идентификатор 72693.510.829 по КК и КР на с. Топола, Община Каварна, обл.Добрич.
- 6.Собственик:** Община Каварна, съгласно Акт за частна Общинска собственост №6184/28.12.2023г.
- 7.Дата на оценката:** 08.01.2024г.
- 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:**

Пазарна стойност :	на част от имот с идентификатор 72693.510.829 по КК и КР на с. Топола, Община Каварна, УПИ II, кв.40 по регулационния план на СО Топола , Община Каварна, с площ, 11,00/единадесет/кв.м., целия с площ 587,00/петстотин осемдесет и седем/кв.м. е равна на 297,00лева/двеста деветдесет и седем лева/
---------------------------	---

Забележка:Определената пазарна стойност не е р

Сертифициран оценител:

януари 2024г.
гр. Варна



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне пазарна стойност на недвижим имот –

част от дворно място/земя/ от имот с идентификатор 72693.510.829 по КК и КР на с. Топола, Община Каварна, УПИ II, кв.40 по регуляционния план на СО Топола , Община Каварна, с площ, 11,00/единадесет/кв.м., целия с площ 587,00/петстотин осемдесет и седем/кв.м.

1.Общи данни за обекта на оценката

Обектът предмет на оценката представлява част от имот с идентификатор 72693.510.829 по КК и КР на с. Топола, Община Каварна, УПИ II, кв.40 по регуляционния план на СО Топола , Община Каварна, с площ 11,00/единадесет/кв.м., целия с площ 587,00/петстотин осемдесет и седем/кв.м

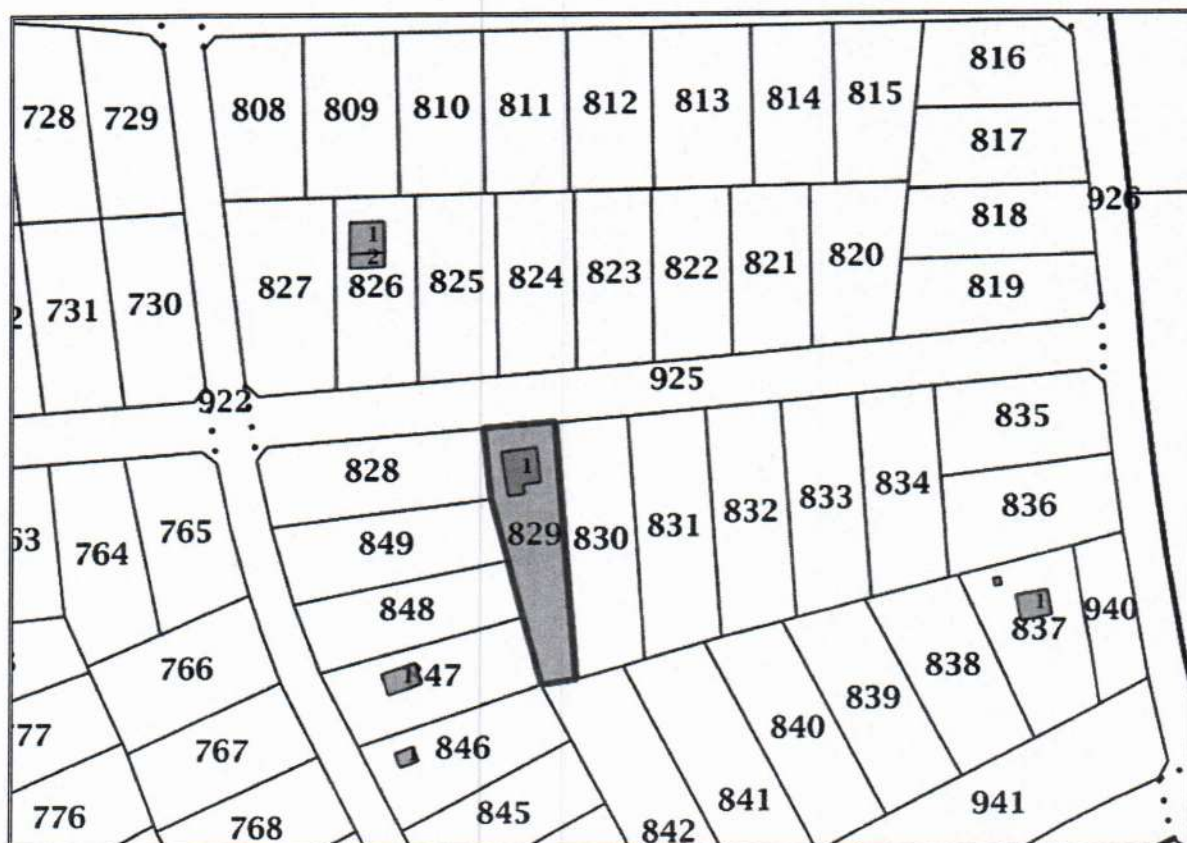
Достъпът до имота се осъществява по път с нетрайна настилка, предвиден и изпълнен по регулация .

Около имота са застроени вилни сгради.Около имота има електрозахранване.

Показатели за застрояване на парцела:

- * Ов – ниско застрояване
- * Плътност – 40%
- * Кинт – 0.8
- * Озеленяване – 50%

Извадка от КК на с.о.Топола, Община Каварна



Поземлен имот 72693.510.829, област Добрич, община Каварна, с. Топола, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 587 кв. м, квартал 40, парцел II,
Заповед за одобрение на КККР № РД-18-31/27.02.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК,
Заповед за изменение на КККР № 18-4590-04.05.2022/04.05.2022 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ДОБРИЧ

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.

УПИ II, кв. 40 по действащия регулационен план на СО Топола, Община Каварна, обл.Добрич, с идентификатор 72693.510.829 по КК и КР на с. Топола, Община Каварна

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
- 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	СТОЙНОС	ЦЕНА
		КВ.М.	ЛВ.	ЛВ. / КВ.М.
ИМОТ 1	Място СО Топола, Община Каварна	800	23 470	29,34
ОСОБЕНОСТИ	Продава ПАРЦЕЛ, с. Топола, област Добрич с. Топола, Добрич, Публикувана/обновена днес в 01:22 ч. Продава Парцели в с. Топола ,Квadrатура - 800 кв. м., Цена на метър- 15 € кв. м., Регулация - дАПредлагаме парцел във вилна зона Топола- на 700 м от голф игрище' Блек сий рама'. До имота има построени красиви къщи.За зоната има изработена улична регулация от Община Каварна.Параметри за застрояване КИНТ-0.6, Плътност 20%.В непосредствена близост са разположени три големи голф комплекса: БлекСийРама (BlackSeaRama), Тракийски скали (Thracian Cliffs) и Лайтхаус (Lighthouse).	Корекция за местоположение.	Км	0%
		Корекция за функционалност.	Кф	0%
		Корекция за инфраструктура		0%
		Коригирана цена		
ИМОТ 2	Място СО Топола, Община Каварна	505	43 028	85,20
ОСОБЕНОСТИ	Продава ПАРЦЕЛ, с. Топола, област Добрич	Корекция за местоположение.	Км	0%

УПИ II, кв. 40 по действащия регулационен план на СО Топола , Община Каварна, обл.Добрич, с идентификатор 72693.510.829 по КК и КР на с. Топола, Община Каварна

	<p>с. Топола, ДобричНаблюдавай</p> <p>Публикувана/обновена на 01 декември в 18:26 ч.</p> <p>Продава Парцели в с. Топола Квадратура 505 кв. м. Цена на метър 44 € кв. м. Регулация Да Агенция Живена продава два урегулирани, съседни парцела във вилната зона на с. Топола. Имотите са 2 по 505 кв.м. с обща площ 1010 кв.м. и се намират в началото на вилния район. Цена на единия парцел - 22 000 евро. Възможност за покупка и обединяване на двата парцела на цена - 44 000 евро. Територията е урбанизирана, подходяща за строителство. Имотите са на равен терен, с правилна форма, не са застроени, не са оградени. Има комуникации в съседните застроени имоти. Лесен достъп с автомобил. На няколко минути от парцелите се намират широки пясъчни плажове. В района има множество туристически дестинации: нос Калиакра, ботаническа градина Балчик, голф игрища, мидени ферми с ресторанти. Агенция Живена извършва необходимите проверки на имота, който сте избрали, организира всички етапи на сделката до нейното финализиране. Оказваме съдействие за отпускане на банков кредит. Оферта 5121</p>			
		Корекция за функционалност.	Кф	-1 0%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	За контакти: 0877 524 598	Корекция за инфраструктура	Ки	-10%
		Коригирана цена		68,16
ИМОТ 3	Място СО Топола, Община Каварна	1 144	29 337	25,64
ОСОБЕНОСТИ	<p>Продава ПАРЦЕЛ, с. Топола, област Добрич с. Топола, Добрич, Публикувана/обновена на 01 декември в 18:27 ч.</p> <p>Продава Парцели в с. Топола Квадратура - 1144 кв. м., Цена на метър - 13 € кв. м., Регулация . Да Агенция Живена продава два урегулирани, съседни парцела във вилната зона на с. Топола, с обща площ от 1144 кв. м. (560+584 кв.м). Територията е урбанизирана, за строителство. Плътност - 40%, Коефициент на интензивност на застрояване (КИНТ) - 0,8, Височина - 7 м. (2 етажа и мансарден етаж). Имотите са на равен терен, с правилна форма</p>	Корекция за местоположение		
			Км	0%
		Корекция за функционалност..	Кф	0%

УПИ II, кв. 40 по действащия регулационен план на СО Топола, Община Каварна, обл.Добрич, с идентификатор 72693.510.829 по КК и КР на с. Топола, Община Каварна

	(правоъгълник), не са застроени, изключително лесен достъп с лице на главен път от предстоящата пътна мрежа на селището. Има комуникации в съседните застроени имоти. Лесен достъп с автомобил. Цената е за двата имота. На около километър се намират широки пясъчни плажове. В района има множество туристически дестинации: нос Калиakra, ботаническа градина Балчик, голф игрища, мидени ферми с ресторанти. Агенция Живена извършва необходимите проверки на имота, който сте избрали, организира всички етапи на сделката до нейното финализиране. Оказваме съдействие за отпускане на банков кредит. Оферта 4967 Прегледания: 397			
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	ТЕЛ.0889 893 014	Корекция за инфраструктура.	Ки	0%
				25,64
		Средна цена лв./ кв.м		41,05
		Корек. пазарен коеф. - офертни цени 10%		4,10
		Корек. съсобственост – 15%		6,16
		Стойност на кв/м		30,79

Приета стойност: равна на 31,00лева/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:

- * Ов – ниско застрояване
- * Плътност – 40%
- * Кинт – 0.8
- * Озеленяване – 50%

ТАБЛИЦА 2

Наименование	мярка	показател
	а	и
Земя с площ	кв.м	587,00
Плътност на застрояване	%	40
Интензивност на застрояване - Кинт		0,8
Застроена площ	кв.м	235
Разгънатата застроена площ	кв.м	470
Средна пазарна цена на 1 кв.м ЗП	лв	1380
Приходи на база РЗП	лв	648048

УПИ II, кв. 40 по действащия регулационен план на СО Топола, Община Каварна, обл.Добрич, с идентификатор 72693.510.829 по КК и КР на с. Топола, Община Каварна

Производствена стойност за 1 кв.м	лв	992
Производствени разходи на база РЗП	лв	465843
Р-ди за финанс. на проекта при средна паз.цена на кред.ресурс 8%	лв	37267
Печалба на предприемача в размер на 10% върху произв. р-ди	лв	46584
Разходи-правни,администр. и др./ 5% в/у прих. от продажби/	лв	227
Риск от предприем. инициатива 6%	лв	27951
Инфраструктурни дейности -8%	лв	37267
Общо-финансиране на предприем. инициатива	лв	615140
Резултат в края на предприемаческия цикъл	лв	32908
Дисконтиране, дисконтов фактор при норма 20%, за 5 год.		0,4019
Стойност на УПИ към ДИО	лв	13226
Стойност на 1кв.м. от УПИ към ДИО	лв	23,24

Предлагана цена 23,00 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	31,00	0,50	15,50
2.	Инвестиционен метод	23,00	0,50	11,50
	Пазарна стойност в лв./кв.м..			27,00

Приета цена 27,00лв./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

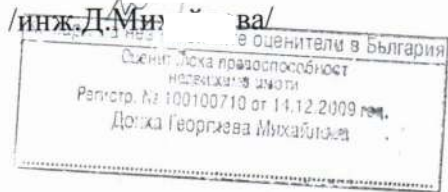
Пазарната стойност на част от имот с идентификатор 72693.510.829 по КК и КР На с. Топола, Община Каварна, УПИ II, кв.40 по регулационния план на СО Топола, Община Каварна, с площ 11,00/единадесет/кв.м., е равна на 297,00лева/двеста деветдесет и седем лева/

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

УПИ II, кв. 40 по действащия регулационен план на СО Топола, Община
Каварна, обл.Добрич, с идентификатор 72693.510.829 по КК и КР на с. Топола,
Община Каварна

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:



Безплатни обяви без лимити!*

1

Продава ПАРЦЕЛ, с. Топола, област Добрич → **Обява 4329142212 000 €**



Продава ПАРЦЕЛ, с. Топола, област Добрич

с. Топола, Добрич, Публикувана/обновена днес в 01:22 ч., 12.12.2023г.

Продава Парцели в с. Топола, Квадратура - 800 кв. м., Цена на метър- 15 € кв. м., Регулация -

дАПредлагаме парцел във вилна зона Топола- на 700 м от голф игрище 'Блек сий рама'. До имота има построени красиви къщи. За зоната има изработена улична регулация от Община Каварна. Параметри за застрояване КИНТ-0.6, Плътност 20%. В непосредствена близост са разположени три големи голф комплекса: БлекСийРама (BlackSeaRama), Тракийски скали (Thracian Cliffs) и Лайтхаус (Lighthouse). **80897 966 456**

Продава ПАРЦЕЛ, с. Топола, област Добрич → Обява 38483632



Продава ПАРЦЕЛ, с. Топола, област Добрич
с. Топола, Добрич

Публикувана/обновена на 01 декември в 18:26 ч.

Продава Парцели в с. Топола

Квadrатура

505 кв. м.

Цена на метър

44 € кв. м.

Регулация

Да

Агенция Живена продава два урегулирани, съседни парцела във вилната зона на с. Топола. Имотите са 2 по 505 кв.м. с обща площ 1010 кв.м. и се намират в началото на вилния район. Цена на единия парцел - 22 000 евро. Възможност за покупка и обединяване на двата парцела на цена - 44 000 евро. Територията е урбанизирана, подходяща за строителство. Имотите са на равен терен, с правилна форма, не са застроени, не са оградени. Има комуникации в съседните застроени имоти. Лесен достъп с автомобил. На няколко минути от парцелите се намират широки пясъчни плажове. В района има множество туристически дестинации: нос Калиакра, ботаническа градина Балчик, голф игрища, мидени ферми с ресторанти. Агенция Живена извършва необходимите проверки на имота, който сте избрали, организира всички етапи на сделката до нейното финализиране. Оказваме съдействие за отпускане на банков кредит. Оферта 5121

Продава ПАРЦЕЛ, с. Топола, област Добрич → Обява 38470782, 15 000 €



Продава ПАРЦЕЛ, с. Топола, област Добрич

с. Топола, Добрич, Публикувана/обновена на 01 декември в 18:27 ч.

Продава Парцели в с. Топола

Квadrатура - 1144 кв. м., Цена на метър - 13 € кв. м., Регулация . Да

Агенция Живена продава два урегулирани, съседни парцела във вилната зона на с. Топола, с обща площ от 1144 кв. м. (560+584 кв.м). Територията е урбанизирана, за строителство. Плътност - 40%, Коефициент на интензивност на застрояване (КИНТ) - 0,8, Височина - 7 м. (2 етажа и мансарден етаж). Имотите са на равен терен, с правилна форма (правоъгълник), не са застроени, изключително лесен достъп с лице на главен път от предстоящата пътна мрежа на селището. Има комуникации в съседните застроени имоти. Лесен достъп с автомобил. Цената е за двата имота. На около километър се намират широки пясъчни плажове. В района има множество туристически дестинации: нос Калиакра, ботаническа градина Балчик, голф игрища, мидени ферми с ресторанти. Агенция Живена извършва необходимите проверки на имота, който сте избрали, организира всички етапи на сделката до нейното финализиране. Оказваме съдействие за отпускане на банков кредит. Оферта 4967

Преглеждания: 397

0889 893 013



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

Изх. № 5805000024 / 11.01.2024 г.
РНУ: 1731ea5e-72ed-4237-8a52-28fa58092cd3

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ. 264, АЛ. 1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

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 с партиден № 5805F41114, находящ се в 9654 с.ТОПОЛА М.С.О.ТОПОЛА 2 N: 829, планоснимачен номер 72693.510.829 от 2022 квартал 40, УПИ парцел II одобрен през 2008 г. , идентификатор на поземления имот ЧАСТ ОТ 72693.510.829 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: ЧАСТ ОТ 72693.510.829	11,00		1/1	26,80	26,80

данъчната оценка на гореописания имот е: 26.80 лв. словом
ДВАДЕСЕТ И ШЕСТ ЛВ. И 80 СТ.

за собственика е: 26.80 лв. словом
ДВАДЕСЕТ И ШЕСТ ЛВ. И 80 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата -
собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА КАВАРНА - собственик	000852697	2.35

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2024 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 5805000024/05.01.2024 г., за да послужи пред ПРИ
НЕОБХОДИМОСТ/СВ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КАВАРНА , актуални към 11.01.2024 г.

Подпис:
Издаде: ДИ
Инспектор
отдел
"Местни
данъци
и такси"
04
г.р. Каварна

КАС Ж - ЗА



ПЪЛНОМОЩНО

Долуподписаният Р. І В В. с ЕГН

УПЪЛНОМОЩАВАМ:

В. ЦВ ВІ с ЕГН

и, със следните права:

1) Да ме представлява пред всички Нотариуси, Съдебни, Общинска администрация „ТУС“, СГКК, пред компетентните органи- Държавни, общински, данъчни, финансови, съдебни органи и организации, кметове, ОБСЗГ, техническа служба, служба по вписванията, ФЛ и ЮЛ и там където е необходимо като подава от мое име и за моя сметка, всички необходими документи, във връзка със собствените ми поземлени имоти.

2) Да се снабдява с всички необходими документи, във връзка за имотите които притиждавам /скици, удостоверение за данъчна оценка, удостоверение за тежести и др./.

3) Да получава и предава всякакви суми и вещи от и на физически и юридически лица и организации.

4) Да преупълномощава трети лица с горните права.

Във връзка с горе изложеното да ме подписва с подписа си там където е необходимо.

Всички клаузи от настоящото пълномощно да се тълкуват изцяло в полза правата на упълномощения да ме представлява.

Пълномощното е безсрочно.

УПЪЛНОМОЩТЕЛ:



14.12.2012

4298
B B
C
X

u
u