



ОБЩИНА ВАРНА  
КМЕТ

*NR*

07-12-2018

ЧРЕЗ  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ВАРНА

ОБЩИНА ВАРНА

Reg.№: РД18023415ВН

Дата: 05.12.2018

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ВАРНА

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ИВАН НИКОЛАЕВ ПОРТНИХ - КМЕТ НА ОБЩИНА ВАРНА

Относно: Продажба, чрез търг на недвижим имот - частна общинска собственост, находящ се в община Варна, гр. Варна, ул. „Чонгора“ № 6, представляващ ПИ с идентификатор 10135.5504.273, с площ 749 кв.м., на основание чл.35, ал.1 от ЗОС, в допълване на „Годишната програма за управление и разпореждане с общинска собственост 2018 година“, на основание чл.8, ал.9, т.2 от ЗОС

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,  
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА - ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Съгласно АОС №9798/09.03.2018г. - община Варна е собственик на недвижим имот, находящ се в град Варна, район „Аспарухово“, ул. „Чонгора“ № 6, представляващ ПИ с идентификатор 10135.5504.273, с площ 749 кв.м., при граници: ПИ 10135.5504.386, ПИ 10135.5504.509, ПИ 10135.5504.264, ПИ 10135.5504.265, ПИ 10135.5501.272.

Съгласно чл.31, ал.2 от НРПУРОИ на Общински съвет - Варна, са изготвени - пазарна оценка, градоустройствен и правен анализ за имота.

На основание чл.41, ал.2 от ЗОС и по реда на чл.22, ал.3 от ЗОС с Договор №Д18001453ВН/28.08.2018г. е възложено изготвянето на пазарна оценка на гореописания недвижим имот, на независим оценител ЦВЕТАНА ГЕОРГИЕВА АНГЕЛОВА, притежаваща сертификат за оценка на недвижими имоти с рег. № 100100701/14.12.2009г., член на КНОБ.

С приемо-предавателен протокол оценителят е предал пазарната оценка в дирекция „Общинска собственост, икономика и стопански дейности“, според която предложената начална тръжна пазарна стойност на оценявания имот възлиза на 135 320,00лв. (сто тридесет и пет хиляди триста и двадесет лева), без включен ДДС.

Данъчната оценка на имота, съгласно Удостоверение №5305017254/13.09.2018г., издадено от дирекция „Местни данъци“ към община Варна, възлиза на 28 064,30 лв. (двадесет и осем хиляди шестдесет и четири лева и тридесет стотинки).

С писмо с вх рег. №ОСИСД18005207ВН-003ВН/09.10.2018г. е изискано от район „Аспарухово“, градоустройствено проучване за поземлен имот с идентификатор идентификатор 10135.5504.273, с площ 749 кв.м., по КК и КР на район „Аспарухово“ град Варна, е предоставена извадка от ИЗРП на 28-ми м.р., одобрен със Заповед № 115/07.08.1978г. от Председателя на ГНС – Варна и извадка от КП-2000г. на 28-ми м.р., одобрен със Заповед №РД-02-14-334/16.02.2000г. от Министъра на МРРБ. За имота няма изработен ПУП-ПРЗ.

Съгласно ОУП на община Варна – окончателен проект и „Правилата и нормативите за прилагането му, одобрен със Заповед №РД-02-14-2200/03.09.2012г. на Министъра на РРБ и „Специфичните правила и нормативи към окончателния проект на ОУ на община Варна“, одобрени със Заповед №РД-02-14-2197/03.09.2012г. на Министъра на РРБ, попада в зона – Жс (жилищно устройствена зона с преобладаващо средно застрояване) с показатели: плътност на застрояване = max 50%; коефициент на интензивност = 2.00; озеленяване = мин. 40%, мин. Част от озеленената площ с дървесна растителност – 1/3; максимална кота корниз – ≤ 15 м – за жил. строителство, начин на застрояване – свободно, групово, сключено.

Дирекция „Правно – нормативно обслужване“ с писмо №ОСИСД18005207ВН-005ВН/07.11.2018г. представя юридическо становище за гореописания имот, че не съществуват пречки от правно естество за извършване на разпоредителна сделка – продажба чрез публичен търг с явно наддаване на основание чл.35, ал.1 от ЗОС, във връзка с чл.31 от НРПУРОИ на Общински съвет - Варна.

Съгласно Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания за имот, издадено от Службата по вписвания – Варна, на Агенция по вписванията, с изх.№16393/24.10.2018г., за гореописания недвижим имот няма наличие на вписани иски молби, наложени тежести и възбрани, касаещи имота.

Във връзка с гореописаното, предлагам Общински съвет – Варна да вземе следните

#### РЕШЕНИЯ:

I. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и чл. 8, ал. 9, т.2 от ЗОС, Общински съвет – Варна, допълва „Годишна програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2018 година“, приета с Решение №1058-2(26)/31.01.2018г. на Общински съвет, както следва: Към Раздел VIII „Недвижими имоти – частна общинска собственост, за които в община Варна ще се проведе процедура по продажба по реда на чл.35, ал.1 от ЗОС и НРПУРОИ – публичен търг или публично оповестен конкурс“, съгласно ЗОС се добавя следния текст:

№	Административен адрес	АОС №
1	град Варна, район „Аспарухово“, ул. „Чонгора“ № 6, ПИ с идентификатор 10135.5504.273, с площ 749 кв.м.	9798/09.03.2018г.

II. На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.41, ал.2, във връзка с чл.22, ал.3 от ЗОС, Общински съвет - Варна одобрява пазарната оценка, изготвена от независим оценител на имоти, във връзка с провеждане на публичен търг с явно наддаване за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост, находящ се в град Варна, район „Аспарухово“, ул. „Чонгора“ № 6, представляващ ПИ с идентификатор 10135.5504.273, с площ 749 кв.м., при граници: ПИ 10135.5504.386, ПИ 10135.5504.509, ПИ 10135.5504.264, ПИ 10135.5504.265, ПИ 10135.5501.272, предмет на Акт за частна общинска собственост №9798/09.03.2018г., в размер на 135 320,00лв. (сто тридесет и пет хиляди триста и двадесет лева), без включен ДДС.

III. На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.35, ал.1 от ЗОС и чл.31 от НРПУРОИ на Общински съвет - Варна и по предложение на кмета на община Варна, Общински съвет - Варна реши да се проведе публичен търг с явно наддаване за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост, находящ се в град Варна, район „Аспарухово“, ул. „Чонгора“ № 6, представляващ ПИ с идентификатор 10135.5504.273, с площ 749 кв.м., при граници: ПИ 10135.5504.386, ПИ 10135.5504.509, ПИ 10135.5504.264, ПИ 10135.5504.265, ПИ 10135.5501.272, предмет на Акт за частна общинска собственост №9798/09.03.2018г.

Продажбата да се извърши след провеждане на публичен търг с явно наддаване при начална тръжна цена 135 320,00лв. (сто тридесет и пет хиляди триста и двадесет лева), без включен ДДС.

Стъпка на наддаване - 10 % (десет процента) от началната тръжна цена, в размер на 13 532,00 лв. (тринадесет хиляди петстотин тридесет и два лева).

Общински съвет - Варна утвърждава следните:

### ТРЪЖНИ УСЛОВИЯ

1. Право на участие в търга имат физически лица, еднолични търговци и юридически лица.
2. За участие в търга са необходими следните документи:
  - 2.1. заявление по образец за участие в търга;
  - 2.2. ЕИК (за еднолични търговци и търговски дружества, регистрирани в Търговския регистър към Агенция по вписванията), съдебно удостоверение за актуалното правно състояние на заявителя (за юридически лица с нестопанска цел, регистрирани по реда на ЗЮЛНЦ) или документ за самоличност за физически лица (копие заверено за вярност от участника);
  - 2.3. за юридически лица и еднолични търговци - декларации от името на заявителя, че:
    - а) съдебно удостоверение, че не е обявен в несъстоятелност;
    - б) не се намира в производство за обявяване в несъстоятелност;
    - в) не се намира в ликвидация.
  - 2.4. декларация по образец за получаване и запознаване с тръжните условия;
  - 2.5. декларация по образец за извършен оглед на обекта;
  - 2.6. декларация по образец за неразгласяване на информацията, предоставена във връзка с участието в търга;

2.7. платежен документ за внесен депозит в размер на 13 532,00 лв. (тринадесет хиляди петстотин тридесет и два лева) платими по IBAN: BG36CECB97903362150000 и BIC: CECBBGSG при „Централна кооперативна банка“ АД – клон Варна (оригинал);

2.8. платежен документ за закупена тръжна документация, която се получава в стая 1207 на XII-я етаж в сградата на община Варна, срещу сумата от 200 лв. (двеста лева), платима по IBAN: BG49CECB97908462150000, BIC: CECBBGSG и код за вид плащане: 44 70 00, при „Централна кооперативна банка“ АД – клон Варна (оригинал).

\*Огледът се извършва до датата на провеждане на публичен търг с явно наддаване, след представяне на документ за закупена тръжна документация.

\*Документите за участие в търга да са в срока от публикуване на обявата за провеждане на търга до датата за подаване на тръжните документи.

Общински съвет – Варна възлага на кмета на община Варна осъществяването на всички дейности, необходими за правилното и законосъобразно провеждане на публичния търг, като въз основа на резултатите от търга издаде заповед и сключи договор със спечелилия участник.

- Приложения: 1. АОС №9798/09.03.2018г. (копие)  
2. Скица №15-10596/09.01.2018г.(копие)  
3. Становище от район „Аспарухово“ – 8 листа (копия)  
4. Становище от Дирекция ПНО (копие)  
5. Удостоверение от Служба по вписванията - Варна (копие)  
6. Данъчна оценка №5305017254/13.09.2018г. (копие)  
7. Приемо - предавателен протокол от 24.10.2018г. (копие)  
8. Експертна пазарна оценка – 10 листа (копия)

ИВАН ПОРТНИХ  
Кмет на Община Варна

Съгласно Зап. № 1204/01.12.2018



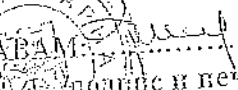
36x 5572

Служба по вписванията гр. Варна  
 Вр. рег. № 5638 111-84-0018 г.  
 Книга № 181 Лист № IV / дело № 2781 120 18  
 Емелта партида  
 Д.Г. / кв. № / / 20 г.

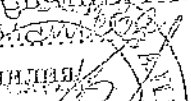
РЕПУБЛИКА БЪ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО  
НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ВАРНА ОБЛАСТ ВАРНА

УТВЪРЖДАВАМ:  
  
 ПОДПИС И ПЕЧАТ /  
 КМЕТ НА ОБЩИНА:  
 ИВАН ПОРТНИХ  
 /име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ  
Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:  
  
 /име и фамилия/




### АКТ № 9798 ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: XLIX

Досие: 798

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09-09-2019
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал.1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.5504.273 /десет хиляди сто тридесет и пет . пет хиляди петстотин и четири . двеста седемдесет и три/ с площ 749 /седемстотин четиридесет и девет/ кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ВАРНА, общ.ВАРНА, гр. ВАРНА, ул.ЧОНГОРА №6, ПИ с идентификатор 10135.5504.273 по КК и КР, одобрени със заповед №РД-18-73/23.06.2008г. на ИД на АГКК.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ 10135.5504.386, ПИ 10135.5504.509, ПИ 10135.5504.264, ПИ 10135.5504.265, ПИ 10135.5501.272
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	28064.30 лв. /двадесет и осем хиляди шестдесет и четири лева и тридесет-стотинки/

76

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС №979 / 12.02.1999 г.
<b>9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:</b> Имотът се управлява от Кмета на Община Варна на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.	
<b>10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:</b> ДАНИЕЛА ПАНЧЕВА КОВЧАЗОВА - Главен експерт Актуване и деактуване на ОС  (подпис)	
<b>11. ЗАБЕЛЕЖКИ:</b>	



## СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВАРНА

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

### СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№ 15-10596-09.01.2018 г.

Поземлен имот с идентификатор 10135.5504.273

Гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-73/23.06.2008 г.  
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР

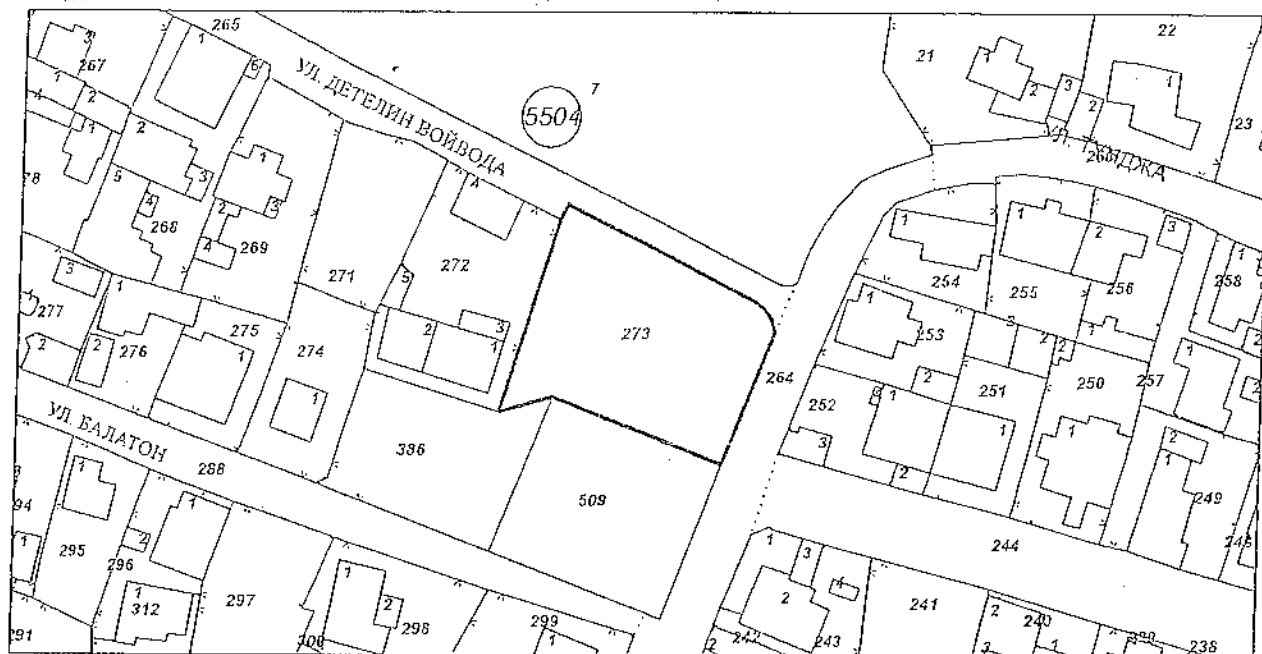
Адрес на поземления имот: гр. Варна, район Аспарухово, п.к. 9000, ул. ЧОНГОРА № 6

Площ: 749 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Средно застрояване (от 10 до 15 m)

Координатна система БГС2005



М 1:1000

Стар идентификатор: няма

Номер по предходен план: 658

Съседи: 10135.5504.386, 10135.5504.509, 10135.5504.264, 10135.5504.265, 10135.5504.272

Собственици:

1. 000093442, ОБЩИНА ВАРНА

площ 653 кв.м. от правото на собственост

Акт за общинска собственост № 162 том ХСV рег. 29973 дело 22553 от 21.11.2006г., издаден от СЛУЖБА  
ПО ВПИСВАНИЯТА - ВАРНА

Носители на други вещни права:

няма данни

Скицата да послужи за: АКТУВАНЕ

Скица № 15-10596-09.01.2018 г. издадена въз основа на  
документ с входящ № 01-386-02.01.2018 г.

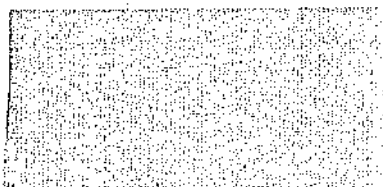
Инж. Красимира Божкова



**ОБЩИНА ВАРНА**  
**РАЙОН „АСПАРУХОВО“**

РАЙОН АСПАРУХОВО  
Рег.№:  
ОСИСД18005207ВН\_002АС  
Дата: 08.10.2018

ДО  
ДИРЕКЦИЯ „ОСИСД“  
ОБЩИНА ВАРНА  
БУЛ. „ОСМИ ПРИМОРСКИ ПОЛК“ №43



ОБЩИНА ВАРНА  
Рег.№:  
ОСИСД18005207ВН\_003ВН  
Дата: 09.10.2018

ОТНОСНО: Писмо изх. № ОСИСД18005207ВН/10.09.2018г.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН БОЙНОВСКИ,**

Във връзка с гореописаното писмо Ви предоставям следната информация:

1. Поземлен имот 10135.5504.273 попада в устройствена зона Жс-жилищна устройствена зона с преобладаващо средно застрояване по ОУП на Община Варна и гр. Варна със следните показатели за застрояване:  
Плътност – 50%;  
Коефициент на интензивност Кинт – 2.00;  
Минимално озеленяване – 40%;  
Минимална част от озеленената площ с дървестна растителност - 1/3;  
Кота корниз- 15м. за жилищни сгради и 20м. за обществени сгради;  
Начин на застрояване –свободно, групово, сключено.
2. За имота няма изработен ПУП-ПРЗ.
3. В имота няма наличност на сгради.

Приложение: констативен протокол от 01.09.2018г.

С уважение,

**КАЛИНА БЕЛМЕЗОВА**

Кмет на район







**ОБЩИНА ВАРНА**  
**РАЙОН „АСПАРУХОВО“**

**КОНСТАТИВЕН ПРОТОКОЛ**

Днес 01.09.2018г. комисия в състав:

1. Величко Узунов- Гл. експерт в Дирекция „УТ“
2. Снежана Ангелова – Гл. специалист в Дирекция „УТ“
3. Сергей Христов- Гл. специалист в Дирекция „УТ“

извърши оглед на поземлен имот (ПИ) 10135.5504.273 по кадастрална карта на район „Аспарухово“, находящ се на ул. „Чонгора“ №6 гр. Варна по повод писмо рег. №ОСИСД18005207ВН/10.09.2018г. на Община Варна за констатиране наличие на сгради в него и констатира следното:

Към датата на проверката в имота няма изградени постройки.

Настоящият констативен протокол да се изпрати в Община Варна. Същият е изготвен в два екземпляра.

инж. ВЕЛИЧКО УЗУНОВ  
Гл. експерт

СНЕЖАНА АНГЕЛОВА  
Гл. специалист „Участъков техник“

СЕРГЕЙ ХРИСТОВ  
Гл. специалист „Геодезист“

# ИЗВАДКА

ОТ ИЗРП на 28-ми М.Р. НА ГР. ВАРНА, ОДОБРЕН СЪС  
ЗАПОВЕД № 115/07.08.1978 г. ОТ ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ГНС-ВАРНА



КОПИРАЛ: .....  
(ИНЖ. В. УЗУНОВ)



# МЗВАДКА

ОТ КП 2000 г. № 28-МИ М.Р. НА ГР. ВАРНА, ОДОБРЕН СЪС  
ПОВЕД. № РД-02-14-334/16.02.2000 г. ОТ МИНИСТЪР НА МРРБ




КОПИРА Л: .....  
(ИРИК В. ВЗУНОВ)

РЕГИСТЪР НА ИМОТ

27 2000г.

Имот №: 0658 Площ по кад. план: 1740.11 кв.м.  
Населено място: гр. ВАРНА  
Община: Варна  
Административен адрес: ул. "Чонгора" №  
Части на трайно ползване на имота: Двор  
Идентификатор: 101355430658


Вид територия: Населени места  
Код по ЕКНМ: 10135  
Област: Варна

Собственик: ОБЩИНА ВАРНА ЕГН/БУЛСТАТ: 0000093442  
гр. ВАРНА,  
Документ за собственост: 19/08/80, т. . . . . р. . . . . д. . . . .  
Вписал данните: Атанас Д. Атанасов Подпис:   
Дата: 23/04/99

Собственик: . . . . . ЕГН/БУЛСТАТ: . . . . .  
Документ за собственост: . . . . .  
Вписал данните: . . . . . Подпис: . . . . .  
Дата: . . . . .

Собственик: . . . . . ЕГН/БУЛСТАТ: . . . . .  
Документ за собственост: . . . . .  
Вписал данните: . . . . . Подпис: . . . . .  
Дата: . . . . .

Собственик: . . . . . ЕГН/БУЛСТАТ: . . . . .  
Документ за собственост: . . . . .  
Вписал данните: . . . . . Подпис: . . . . .  
Дата: . . . . .

ВАРНА С ОРЪЖИНАТА  
Заведник:  
1. 11. 19. 2000г. 

МИНИСТЕРСТВО  
НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ЗАПОВЕД

№ РД - 02 - 14 - 334

София, 16.07.2000 г.

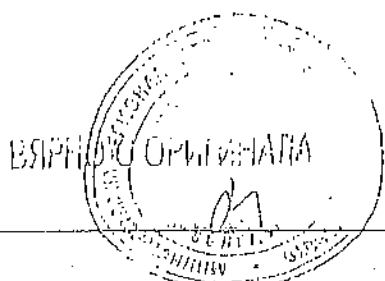
ВАРНА С ОРГИНАЛА  
Заведен: [Signature]  
(инж. В. Угрюмов)

На основание чл. 11 от Закона за единния кадастър

О Д О Б Р Я В А М

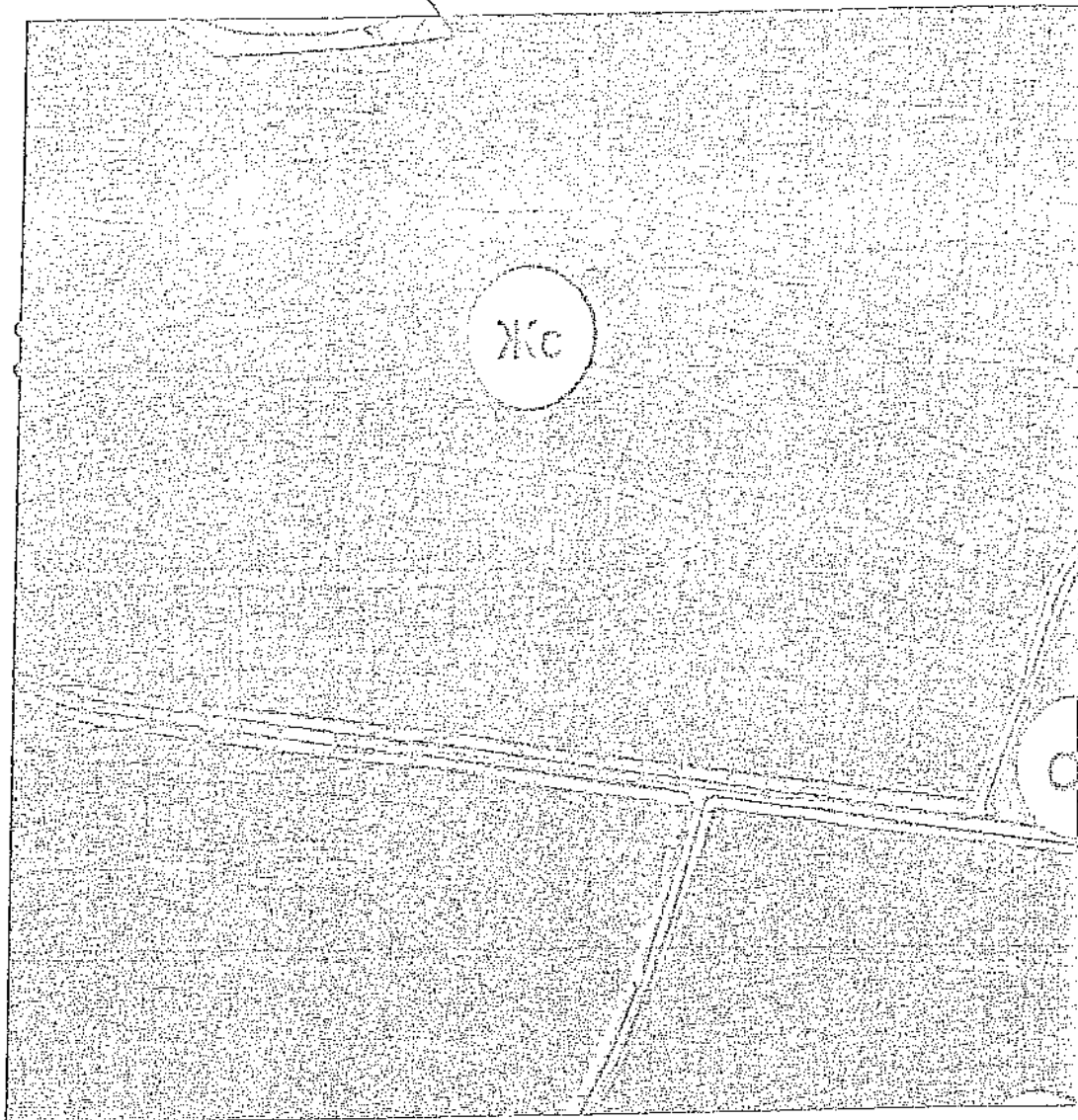
кадастралния план в мащаб 1:1000 на 28-ми подрайон на  
гр. Варна, община Варна, област Варна, в граници - планови  
листове с номера: №№ 388, 389, 390, 397 и 398.

МИНИСТЪР: (п) Елг. Чачев



ИЗВАДКА  
от ОУП на гр. Варна  
Одобрен със Заповед N РД-02-14-2200/03.09.2012г.  
на Министъра на МРРБ

ПИ 10135.5504.273



Заверил:

.....  
(инж. В. Узунов)



ОБЩИНА ВАРНА

ДИРЕКЦИЯ „ПРАВНО-НОРМАТИВНО ОБСЛУЖВАНЕ“

ДО ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ  
„ОСИСД“ ПРИ ОБЩИНА ВАРНА

ОТНОСНО: ОСИСД18005207ВН

ОБЩИНА ВАРНА

Рег.№:

ОСИСД18005207ВН\_005ВН

Дата: 07.11.2018

УВАЖАЕМИ Г-Н БОЙНОВСКИ,

Във връзка с постъпило писмо под посочения по-горе номер, с искане за становище по реда чл. 35, ал.1 от ЗОС за продажба на имот, находящ се в град Варна, ул. „Чонгора“ №6, представляващ ПИ 10135.5504.273, с площ 749 кв.м., Ви уведомяваме за следното:

Имотът, предмет на настоящето проучване е актуван с АОС №9798/09.01.2016г., като същият е вписан в служба по вписванията - Варна.

Преди извършване на сделката е задължително да направите справка за наличието на вписани иски молби, наложени тежести и възбрани, касаещи имота.

Доколкото не са налице данни за спорове за собственост за въпросния имот, то принципно няма пречки да се извърши исканата продажба по визирания ред, като в това производство общината няма задължения да продава и действията ѝ се водят само от собствената ѝ воля.

Приложение: съгласно текста

МОМЧИЛ ЙОНДРОВ:.....

Директор на дирекция

„Правно-нормативно обслужване“



Министерство на правосъдието  
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

Гр. Варна Изх. № 16393 / 2018  
Издадено на дата: 24.10.2018  
Код за проверка: MNBMUP4JVJK7

ДО  
ОБЩИНА ВАРНА  
ДИРЕКЦИЯ "ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ,  
ИКОНОМИКА И СТОПАНСКИ ДЕЙНОСТИ"  
НА ВАШ ИЗХ. № ОСИСД18005768ВН/15.10.2018Г.  
УДОСТОВЕРЕНИЕ ПО ЧЛ. 47 ВР. ЧЛ. 48 ПВ  
НЕ ДЪЛЖИ ТАКСА И ПЪЛЪК

## УДОСТОВЕРЕНИЕ

за вписвания, отбелязвания и заличавания за имот

Службата по вписванията в гр. Варна удостоверява: че за имота: Поземлен имот с площ от 749 кв. м. с идентификатор 10135.5504.273 и Ф. п. № 343672 находящ се в: обл. Варна, общ. Варна, гр. Варна, ул. "Чонгора" No:6, номер по предходен план: 658

По проверка за лице:  
ОБЩИНА ВАРНА ЕИК: 000093442

за периода от 01.01.1993 г. до 23.10.2018 г. ИМА вписвания, отбелязвания и заличавания на тежести и права:

### Акт за общинска собственост

Книга ПРЕХВЪРЛЯНИЯ вх.рег. № 5638 / 14.3.2018 г. г. Том 14 10 / 2018 г. вид дело Нотариално дело 2751 / 14.03.2018 г. Дв.вх.рег. № 5572 / 14.3.2018 г.

Имотна партида No: 343672

Кадастрален No: 10135.5504.273

Описание на имота: Поземлен имот площ по док. 749 кв. м. обл. ВАРНА, общ. ВАРНА, гр. Варна, ул. ул. ЧОНГОРА, No:6 номер по предходен план: 658

Собственик / Частна собственост - ЕГН/БУЛСТАТ:000093442 ОБЩИНА ВАРНА

### Адм. акт за частна общ. собственост

Книга ПРЕХВЪРЛЯНИЯ вх.рег. № 109 / 12.2.1999 г. г. Том 95 162 / 2005 г. вид дело / г. Дв.вх.рег. № 29973 / 21.11.2005 г.

Имотна партида No:

Кадастрален No:

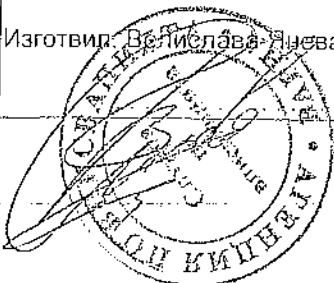
Описание на имота: Поземлен имот ДВОРНО МЯСТО С ПЛОЩ 653 КВ.М. УЛ. ЧОНГОРА № 6 РАЙОН 28 КВ. 47 ПЛ. № 926 А СТ. КАД. ПЛ. 220

СОБСТВЕНИК - ЕГН/БУЛСТАТ:000093442 ОБЩИНА - ВАРНА

Удостоверението да послужи там, където е необходимо.

Изготвил: Велислава Янева

Съдия по вписванията:





ОБЛАСТ ВАРНА  
ОБЩИНА ВАРНА  
ДИРЕКЦИЯ "ИД"  
ГР. ВАРНА

Изх. № 5305017254 / 13.09.2018 г.

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 ВАРНА

ЕИК по БУЛСТАТ 000093442

Адрес за кореспонденция

бул. ОСМИ ПРИМОРСКИ ПОЛК № 043, гр. ВАРНА 9000

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 0000934422375, находящ се в 9000 гр.ВАРНА Р-Н АСПАРУХОВО ул.ЧОНГОРА N: 5, плано снимачен номер ..... от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през 2000 г. , идентификатор на поземления имот 10135.5504.273 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 10135.5504.273	749,00		1/1	28 064,30	28 064,30

данъчната оценка на гореописания имот е: 28064.30 лв. словом  
ДВАДЕСЕТ И ОСЕМ ХИЛЯДИ ШЕСТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 30 СТ.

за собственика е: 28064.30 лв. словом  
ДВАДЕСЕТ И ОСЕМ ХИЛЯДИ ШЕСТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 30 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 ВАРНА - собственик	000093442	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2018 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. № 5305017254/13.09.2018 г., за да послужи пред  
.....  
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ВАРНА , актуални към 13.09.2018 г.

Директор: .....



Николай Бонев

Подпис: .....

Издаде: КРЕМЕНА ГЕОРГИЕВА

## ПРОТОКОЛ

Към Договор Изх.№ Д18001453ВН/ 28.08.2018г. на Община Варна  
ЗА ПРИЕМАНЕ И ПРЕДАВАНЕ НА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Днес 24.10. бе подписан настоящия Протокол между представител на  
Възложителя – община Варна и Изпълнителя – ииж. Цветана Георгиева Ангелова  
- Сертифициран оценител, за предаване на пазарна оценка съгласно Договор  
Изх.№ Д18001453ВН/ 28.08.2018г. връчен за изпълнение на 17.10.2018г.

### Предмет на оценката:

Определяне пазарната стойност на Недвижим имот, представляващ ПИ с  
идентификатор 10135.5506.273, с площ 749 кв.м., находящ се в гр. Варна, кв.  
Аспарухово, ул. "Чонгора" № 6, във връзка с извършване на разпоредителна  
сделка на осн.чл.35, ал.1 от ЗОС, по реда на чл.41, ал.2 от ЗОС и чл.31, ал.2 от  
НРПУРОИ на Общ. съвет Варна

Оценката е изготвена в съответствие с изискванията на Възложителя и  
сроковете на договора.

Настоящия протокол се изготви в три екземпляра – по един за Възложителя,  
Изпълнителя и отдел „Вътрешен контрол“ при община Варна.

ПРЕДАЛ:



/ииж. Цветана Ангелова/

ПРИЕЛ:



Директор дирекция „ОСИСД“  
/Петко Бойновски/

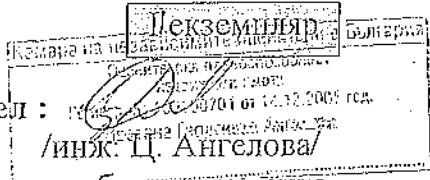
ГР. ВАРНА

# ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ  
на

ОБЕКТ: Недвижим имот, представляващ ПИ  
с идентификатор 10135.5504.273, с площ  
749 кв.м., находящ се в  
гр. Варна, кв. Аспарухово, ул. "Чонгора" № 6

СОБСТВЕНОСТ: Общинска собственост  
Нотариален акт № 9798/09.03.2018г.

Независим оценител :   
/инж. Ц. Ангелова/

С оценителска правоспособност за оценка  
на недвижими имоти - рег. № 100100701  
от 14.12.2009г. на КНОБ

# Д о к л а д

За извършена експертна оценка за определяне  
Пазарната стойност  
на недвижим имот, представляващ ИИ с идентификатор  
10135.5504.273, с площ 749 кв.м., находящ се в  
гр. Варна, кв. Аспарухово, ул. "Чонгора" № 6

1. Възложител: Община Варна
2. Изпълнител: инж. Цветана Георгиева Ангелова-  
С оценителска правоспособност за оценка  
на недвижими имоти- рег. № 100100701 от  
14.12.2009г. на КНОБ  
С оценителска правоспособност за оценка на  
зем. земи и тр. насаждения Рег. № 810100080  
от 30 декември, 2010г. на КНОБ
3. Обект на оценка: недв. имот с площ 749 кв.м.
4. Основание за оценката:  
1. Нотариален акт № 9798/09.03.2018г.
5. Поръчка: Договор на Община Варна,  
Изх. № Д18001453ВН / 28.08.2018г., гр. Варна
6. Цел на оценката: Да се определи паз. ст-т на недв. имот  
с площ 749 кв.м.
7. Ефективна дата на оценката:  
За ефективна дата на оценката е приета 23.10.2018г.

## Резултат от експертната оценка:

Пазарната стойност на недвижим имот, представляващ  
ИИ с идентификатор 10135.5504.273, с площ 749 кв.м., находящ  
се в гр. Варна, кв. Аспарухово, ул. "Чонгора" № 6, се определя в  
размер на:

135 320 лв.

Словом: сто тридесет и пет хиляди, триста и двадесет лева

Настоящия доклад и експертна оценка са съставени съгласно  
представените документи за собственост и оглед за състоянието на  
оценявания обект и са предназначени за ползване от Възложителя в България

Независим оценител :

Оценителска правоспособност  
рег. № 100100701  
от 14.12.2009г. год.

/инж. Ц. Ангелова/

С оценителска правоспособност за оценка  
на недвижими имоти- рег. № 100100701  
от 14.12.2009г. на КНОБ

23.10.2018г., Варна

## ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

За определяне Пазарната стойност на недвижим имот,  
представляващ ПИ с идентификатор 10135.5504.273,  
с площ 749 кв.м.,  
находящ се в гр. Варна, кв. Аспарухово, ул. "Чонгора" № 6

### I. ИЗХОДНА ИНФОРМАЦИЯ:

#### I.1. Общи данни:

I.1.1. Собственик: Община Варна

I.1.2. Възложител: Община Варна

I.2. Цел на оценката: да се определи пазарната стойност на имота във връзка с извършване на разпоредителна сделка на осн.чл.35, ал.1 от ЗОС, по реда на чл.41, ал.2 от ЗОС и чл.31, ал.2 от НРПУРОИ на Общ. съвет Варна

I.3. Вид на използване: неизползваем, неограден

I.4. Тежести върху обекта: не са представени документи за тежести върху имота

I.5. Дата на посещение на обекта: 20.10.2018г.

#### I.6. Нормативни документи:

1.Акт за държавна собственост № 9798/ 09.03.2018г.

2.Скица № 15-10596/ 09.01.2018г.

3.Извадка от ИЗРП на 28 м.р. на гр.Варна, одобрен със Заповед № 115/ 07.08.1978г.

4.Извадка от КП на част от 28 м.р., одобрен със Заповед № РД-02-14-334/ 16.02.2000г. на М-ра на МРРБ

5.Регистър на имот по КП от 2000г.

6.Копие от Заповед № РД-02-14-334/ 16.02.2000г. на М-ра на МРРБ

#### I.7. Специализирана литература:

а)Закони за собствеността

б)Списание "Строителен обзор", изд. на "Стройексперт-СЕК"ЕООД

в)Статистика на база данни и анализи от български специализирани издания.

г) Систематизирани данни от пазара на недвижими имоти към датата на извършване на оценката

д) Лична библиотека на оценителя

#### I.8. Квалификации и ограничаващи предпоставки

I.8.1. Експерт- оценителят няма интереси свързани с оценяването на имота.

I.8.2. Всички данни са извлечени от представените документи в предоставената преписка и от прекия оглед на място.

I.8.3. Експертизата е изготвена при предпоставката, че предоставената информация от Община Варна е вярна и коректна.

I.8.4. Настоящата експертиза е изготвена единствено за посочената цел и не трябва и не може да се използва за други цели.

## II. МЕТОДИ, ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

1. Метод на строителния предприемач /Инвестиционно проучване/
2. Сравнителен метод

## III. ОЦЕНКА НА ИМОТА

### III.1. Общи данни:

III.1.1. Възложител: Община Варна

III.1.2. Цел на оценката: да се определи пазарната стойност на имота във връзка с извършване на разпоредителна сделка на осн.чл.35, ал.1 от ЗОС, по реда на чл.41, ал.2 от ЗОС и чл.31, ал.2 от НРПУРОИ на Общ. съвет Варна

Оценяваният обект се посети на 20.10.2018 г. от оценителя. Направи се оглед и констатации на място. Местоположението на оценяваният обект, неговите особености и състояние се документираха.

### III.1.3. Описание на имота

#### III.1.3.1. Местоположение и инфраструктура

Имота - оценявания обект се намира в гр. Варна, кв. Аспарухово, ул. "Чонгора" № 6. Разположен е непосредствено до асфалтов път.

Имота е със сравнително добре изградена инфраструктура.

Транспортната достъпност е добра.

#### III.1.3.2. Описание и съст. на оценявания обект

Съгласно Скица № 15-10596-09.01.2018г. на АГКК, площта на поземлен имот с идентификатор 10135.5504.273 е с площ 749 кв.м. В момента имота е незастроен, неограден.

От огледа на място се констатира, че тази площ представлява терен, с изразена денivelация, обрасъл с растителност и дървета.

### III.2. Правно състояние

Оценявания имот с площ 749 кв.м. е собственост на Община Варна, съгласно Акт за общинска собственост № 9798/ 09.03.2018г.

Ползвана е следната информация за ПИ 10135.5504.273 по КККР на р-н Аспарухово, одобрена със Заповед № РД-18-73/ 23.06.2008г. на ИД на АГКК София:



- Извадка от ИЗРП на 28 м.р. на гр.Варна, одобрен със Заповед № 115/ 07.08.1978г.
- Извадка от КП на част от 28 м.р., одобрен със Заповед № РД-02-14-334/ 16.02.2000г. на М-ра на МРРБ
- Регистър на имот по КП от 2000г.
- Копие от Заповед № РД-02-14-334/ 16.02.2000г. на М-ра на МРРБ

За имота няма изготвен ПУП-ПРЗ или ПУП-ПУР.

Съгласно ОУП на гр.Варна, имотът попада в устройствена зона Жс, със следните показатели:

-плътност на застрояване- 50%

-Кинт = 2,0

-Мин. озеленяване-40%

-Кота корниз- 15м.

### III.3. Методи за оценка на имота

#### *Определяне стойността на земята:*

#### III.3.1. Метод на строителния предприемач

Базира се на градоустройствените показатели за имота, при прието условно бъдещо застрояване.

#### III.3.2. Сравнителен метод

Базира се на актуалната стойност за съответния район на база проучвания за търсенето и предлагането.

Поради голямото разнообразие на факторите, определящи пазарната стойност на земята е трудно да се намери идентичен с обект имот, но се търси такъв с най-близки показатели до него.

### III.4. Оценка на имота

#### III.4.1. Метод на строителния предприемач

Приема се условно бъдещо застрояване на оценявания имот, с цел определяне на пазарната му стойност.

#### 1. Въведение

За имота няма изготвен ПУП-ПРЗ или ПУП-ПУР.

Съгласно ОУП на гр.Варна, имотът попада в устройствена зона Жс, със следните показатели:

-плътност на застрояване- 50%

-Кинт = 2,0

-Мин. Озеленяване-40%

-Кота корниз- 15м.

На база цитираните по-горе показатели е определена разгънатата застроена площ при бъдещо застрояване:

РЗП =1 498 кв.м.

Предпоставки при извършване на оценката :

- РЗП- 1 498м<sup>2</sup>

- Разходи за кредит - 50% от стойността на инвестирания капитал при год. лихва 15 %.
- Правни, административни и други разходи -2,5% от приходите от продажбата
- Риск на предприемаческата инициатива- 2,5%
- Печалба на предприемача от продажбите - 20%

## 2. Разходна част

С нея се определя производствената стойност на обекта, т.е. разходите, които биха се направили за хипотетично изграждане на обекта, при сега действащи цени в строителството, както и действащите условия за разходи по кредитиране.

Това всъщност е една определена вещна стойност при бъдещо застрояване.

Определяне на строителната стойност на бъдещото застрояване е при стойност, съгласно публикациите на "Стройексперт" СЕК.

## 3. Приходна част- Пазарна стойност

Тя се базира на приходите, които би получил предприемача от продажбата на бъдеща жилищна сграда, при сега действащи пазарни цени, след построяването ѝ, като се има предвид местоположението на имота и състоянието на пазара на подобни имоти в момента на оценката.

Средна пазарна цена за кв. Аспарухово на гр. Варна- около 523 EUR/м<sup>2</sup>.

4.Определяне ст-та на земята като разлика между паз. ст-т на обекта след изграждането му и разходите за изграждането му, при приета печалба на предприемача 20%

Определянето на Пазарната стойност на земята по Метода на стр. предприемач е дадено в Приложение №1 и възлиза на 150 800 лв.

### III.4.2. Сравнителен метод

Стойността на имота при този метод се основава на сравнителен подход, вземайки предвид данни за извършени сделки в района и оферирани цени на подобни имоти.

Определянето на пазарната стойност на недвижимия имот се прави въз основа на:

- Сравнителен анализ на имота, предвид използваемостта му
- Анализ на получената информация

По статистически данни на фирми за недвижими имоти, действащи в района на оценявания обект и от сайтове на агенциите за недвижими имоти- imot.bg пазарната цена за парцели в р-н Аспарухово, гр. Варна, са дадени в Приложение № 2.

Пазарна стойност на обекта по Сравнителния метод:

119 840 лв. /сто и

III.5. Определяне на Пазарната стойност като притеглена между стойността по Метода на строителния предприемач и стойността по Сравнителния метод

Пазарната цена е определена на базата на направените оценки по различните методи, изхождайки от реалното състояние на пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект и тежестта на всеки метод в общата стойност.

№	Метод на оценка	Стойност лв	Коеф	Стойност-лв
1.	По метода на стр. предприемач	150 800	0,50	75 400
2.	Сравнителен метод	119 840	0,50	59 920
	Пазарна цена			135 320

Словом: сто тридесет и пет хиляди, етиридесет и един лева

#### Заклучение:

На база стойностите на оценявания обект, местоположението му, състоянието му, както и състоянието на пазара на недвижими имоти към момента на изготвяне на оценката

Определям:

Пазарната стойност на недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 10135.5504.273, с площ 749 кв.м., находящ се в гр. Варна, кв. Аспарухово, ул.»Чонгора» № 6, е в размер на:  
135 320 лв.

Словом: сто тридесет и пет хиляди, триста и двадесет лева

Настоящата експертна оценка е валидна за срок от шест месеца при отсъствие на резки колебания на цените на недвиж. имоти на пазара.

Настоящата оценка е съставена в два екземпляра за Възложителя.

Приложения: Приложение № 1

Приложение № 2

Акт за държавна собственост № 9798/ 09.03.2018г.

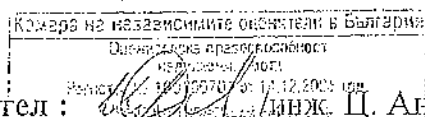
Скица № 15-10596/ 09.01.2018г.

Извадка от ИЗРП на 28 м.р. на гр.Варна, одобрен със Заповед № 115/ 07.08.1978г.

Извадка от КП на част от 28 м.р., одобрен със Заповед № РД-02-14-334/ 16.02.2000г. на М-ра на МРРБ

Регистър на имот по КП от 2000г.

Копие от Заповед № РД-02-14-334/ 16.02.2000г. на М-ра на МРРБ



Независим оценител : *[Signature]* /инж. Ц. Ангелова/  
С оценителска правоспособност за оценка  
на недвижими имоти- рег. № 100100701  
от 14.12.2009г. на КНОБ

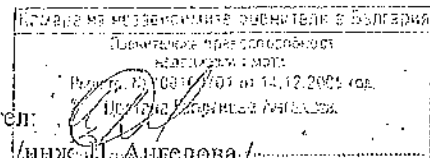
Приложение №1

**МЕТОД НА СТР. ПРЕДПРИЕМАЧ**  
 Недвижим имот- земя с площ 749м2  
 гр. Варна, р-н Аспарухово, ул. "Чонгора" № 6  
 октомври, 2018г.

№	Наименование	м/ка	Показатели
1.	Земни участък с площ	м2	749
2.	Показател за плътност на застрояване	%	50
3.	Показател за интензивност на застрояване	коэф.	2
4.	Разгъната застроена площ	м2	1498
5.	Производствена стойност	лв./м2	445,00
6.	Производствени разходи на база РЗП	лв.	666610
7.	Производствени разходи с печалба на предприемача в размер на 12% от пр.разходи	лв.	746603
8.	Разходи за проект, стр. надзор, инв.контрол	%	24,0
9.	Разходи за проект, стр. надзор, инв.контрол	лв.	179185
10.	Всичко производствени разходи:		925788
11.	Год. лихва по кредита 15%, при размер на същия 50% от инвестирания капитал-г.10 /x0,5x15%	лв.	69434
12.	Производствени разходи и лихва	лв.	995222
13.	Правни, административни и др. разходи-2,5%	лв.	24881
14.	Риск от предприемаческа дейност-2,5%	лв.	24881
15.	Всичко разходи за финансиране на	лв.	1044983
16.	Средна пазарна цена за 1 кв.м. РЗП	лв.	1023
17.	Приходи на база РЗП	лв.	1532454
18.	Четен резултат в края на предприемаческия цикъл, при печалба на предприемача 20%	лв.	180980
19.	Дисконтов фактор при норма на дисконтиране		0,8333
20.	Стойност на парцела- 749 кв.м.	лв.	150 811

Всички стойности, участващи в изчисленията са без ДДС

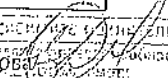
Независим оценител:



СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД  
ПАЗАРЕН МЕТОД

Земя 749 м2, съставляваща част от ПИ 10135.5504.273, по КК на гр. Варна,  
находящ се в р-н Аспарухово, Варна

Елемент на сравнения	Единица измер.	Обект на оценка	Обект за сравнения		
			1	2	3
<i>Единица за сравнения</i>		ПИ 10135.5504.273 в р-н Аспарухово, Варна	Парцел р-н Аспарухово, Варна	Парцел р-н Аспарухово, Варна	Парцел р-н Аспарухово, Варна
Цена на предлагане, €.	€		80 000	125 000	33 200
Средна цена за ед. площ	€/м2		80,0	104,2	100,0
Площ на имота	м2	749	1 000,0	1 200,0	332,0
<i>Корекция</i>					
Площа на имота		749,00	1 000,0	1 200,0	332,0
Корекция	%		1,0%	1,0%	1,0%
Корекция на цената	€/м2		0,8	1,0	1,0
Инженерни комуникации		да	да	да	да
Корекция	%		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция на цената	€/м2		0,0	0,0	0,0
Дата на продажба (предложение)			www.imot.bg 23.10.2018г.	www.imot.bg 23.10.2018г.	www.imot.bg 23.10.2018г.
Корекция за оф. цена	%		-10,0%	-10,0%	-10,0%
Корекция на цената	€/м2		(8,0)	(10,4)	(10,0)
Местоположение		ПИ 10135.5504.273 в р-н Аспарухово, Варна	В централната част на Аспарухово	Парцел в регул., ток, вода, лице на улица	Ъглов парцел, срещу обезщетение
Корекция	%		-5,0%	-4,0%	-5,0%
Корекция на цената	€/м2		(4,0)	(4,2)	(5,0)
Обща корекция	%		-14,0%	-13,0%	-14,0%
Коригирана средна цена за ед. площ	€/м2		€ 68,8	€ 90,6	€ 86,0
<i>Изводи:</i>					
Средна чиста корекция	€/м2	(38,74)	(11,2)	(13,5)	(14,0)
Тегловен коефициент	%	100%	33,00%	33,00%	34,00%
Показател		Значение			
Аналог 1	€/м2	68,80			
Аналог 2	€/м2	90,63			
Аналог 3	€/м2	86,00			
Брой на аналозите		3,00			
Средна коригирана цена	€/м2	81,81			
<i>Стойност на имота обект на оценката</i>					
Площ на обекта	м2	749,00			
Цена за ед. площ	€/м2	81,81			
Пазарна стойност на имота с площ 749 м2		€ 61 274 119 842 лв.			

Независим оценител:   
инж. Ц. Ангелова  
Фонет: 02 66 00 701 от 14.12.2005 год.  
Имя на Програмата: Аргал.Бел

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100701 от 14 декември 2009 год.

**ЦВЕТАНА ГЕОРГИЕВА АНГЕЛОВА**

родена на

д. в. с. Скравена, община Ботевград

*Вярно с оригинала*  
**ЗА ОЦЕНКА**  
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Лиценз № 7392 от 07.07.1998 год. от Агенцията за приватизация

