



ОБЩИНА ВАРНА

КМЕТ

ОБЩИНА ВАРНА

Рег.№:

АУ023772ВН_016ВН

Дата: 05.12.2018

ЧРЕЗ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ВАРНА
ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ВАРНА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

07-12-2018

От Иван Николаев Портних – Кмет на Община Варна

ОТНОСНО: Прекратяване на съсобственост с община Варна върху недвижим имот - частна общинска собственост, находящ се в с. Тополи, ул. „Д-р Атанас Липов“ №33, представляващ 161 кв.м. идеални части от ПИ:72709.501.836 целия с площ 745 кв.м., на основание чл. 36, ал. 1, т.2 от ЗОС и чл. 27 от НРПУРОИ на Общински съвет - Варна.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА - ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В Дирекция „Общинска собственост, икономика и стопански дейности“ е постъпило искане с вх.№ АУ023772ВН/12.03.2018г. от Райко Иванов Панайотов за прекратяване на съсобственост с община Варна върху недвижим имот, представляващ 161 (сто шестдесет и един) кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор **72709.501.836** (седемдесет и две хиляди седемстотин и девет.петстотин и едно.осемстотин тридесет и шест), целия с площ **745** (седемстотин четиридесет и пет) кв. м., находящ се в с. **Тополи, ул. „Д-р Атанас Липов“ №33**, при граници: ПИ:72709.501.837, ПИ:72709.501.979, ПИ:72709.501.958, ПИ:72709.501.983.

Община Варна е собственик на гореописаната идеална част от имота, съгласно **Акт за частна общинска собственост №9885/31.05.2018г.**

Съгласно Нот. акт №58, том I, рег.№345, дело№16/2003г. и Нот. акт за поправка №115, том I, рег.№7365, дело№99/2006г. Райко Иванов Панайотов е собственик на 584 кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор 72709.501.836 целия с площ 745 кв.м.

С писмо № АУ023772ВН_04ВН/02.04.2018г. от Кмета на Кметство „Тополи“ е получено градоустройствено проучване, съгласно което ПИ:72709.501.836 попада в устройствена зона „Жм“ с нормативи за застрояване:

- плътност на застрояване(П_{заст.}%) – 40 %;
- интензивност на застрояване К_{инт.} – 1.2;
- озеленяване – 40 %;
- етажност – 10 м.

Според извършено юридическо проучване с писмо № АУ023772ВН_012ВН/06.08.2018г. от Дирекция "Правно – нормативно обслужване" и направена справка в деловодството на Дирекция "ПНО" е установено, че **не съществуват правни пречки да се извърши разпоредителна сделка с гореописания недвижим имот.**

С удостоверение по чл.47 вр. чл.48ПВ Служба по вписванията гр. Варна удостоверява, че за имота, а именно 161/745 кв.м. ид. ч. от ПИ с идентификатор 72709.501.836 няма наложени тежести и възбрани.

На основание чл. 41, ал. 2 от ЗОС е сключен Договор № Д18001492ВН/05.09.2018г. с лицензиран независим оценител за изготвяне на пазарна оценка, според която пазарната стойност на 161 кв.м. идеални части от ПИ: 72709.501.836 възлиза на **5 186 (пет хиляди сто осемдесет и шест) лева без ДДС.**

Данъчната оценка на имота – общинска собственост, съгласно удостоверение, издадено от Дирекция "Местни данъци" при община Варна, възлиза на **1 046,50** (хиляда четиридесет и шест лева и петдесет стотинки) **лева.**

Във връзка с гореизложеното предлагам Общински съвет – Варна да вземе следното

Р Е Ш Е Н И Е:

I. На основание чл. 21, ал.1, т.8 от ЗМСМА и чл.8, ал.9 от ЗОС Общински съвет – Варна допълва „Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2018 г.“ както следва: към точка IX „Имоти частна общинска собственост, предвидени за прекратяване на съсобственост чрез продажба частта на община Варна“ се добавя 161 кв.м. идеални части от ПИ: 72709.501.836, находящ се в с. Тополи, ул. „Д-р Атанас Липов“ №33, целия с площ 745 кв.м., АОС № 9885/31.05.2018г.

II. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и чл. 41, ал. 2 от ЗОС, във връзка с чл. 22, ал. 3 от ЗОС, Общински съвет – Варна одобрява пазарната оценка, изготвена във връзка с прекратяване на съсобственост, чрез продажба на частта на община Варна, представляваща 161 (сто шестдесет и един) кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор 72709.501.836 (седемдесет и две хиляди седемстотин и девет.петстотин и едно.осемстотин тридесет и шест), целия с площ 745 (седемстотин четиридесет и пет) кв. м., находящ се в с. Тополи, ул. „Д-р Атанас Липов“ №33 **в размер на 5 186 (пет хиляди сто осемдесет и шест) лева без ДДС при пазарна стойност на 1 кв.м. –32,21 (тридесет и два лева и двадесет и една стотинки) лева.**

III. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 36, ал. 1, т.2 от ЗОС, чл. 27 от НРПУРОИ и по предложение на Кмета на община Варна, Общински съвет – Варна реши да **прекрати съсобствеността между община Варна, от една страна и от друга страна Райко Иванов Панайотов** чрез продажба на имот-частна общинска собственост, находящ се в с. Тополи, ул. „Д-р Атанас Липов“ №33, представляващ 161 (сто шестдесет и един) кв.м. идеални части от поземлен имот с идентификатор 72709.501.836 (седемдесет и две хиляди седемстотин и девет.петстотин и едно.осемстотин тридесет и шест) целия с

площ 745 (седемстотин четиридесет и пет) кв. м. при граници: ПИ:72709.501.837, ПИ:72709.501.979, ПИ:72709.501.958, ПИ:72709.501.983 на съсобственика **Райко Иванов Панайотов** на пазарна цена **5 186 (пет хиляди сто осемдесет и шест) лева без ДДС.**

За имота има съставен **Акт за частна общинска собственост № 9885/31.05.2018г.**

Общински съвет - Варна възлага на Кмета на община Варна осъществяването на всички дейности, необходими за правилното и законосъобразно извършване на разпоредителната сделка.

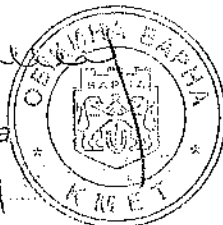
Приложения:

1. АОС № 9885/2018г. (копие)
2. Скица, издадена от СГКК гр. Варна (копие)
3. Становище от Дирекция „ПНО“ (копие)
4. Удостоверение Служба по вписванията (копие)
5. Становище от кметство „Тополи“ (копие)
6. Данъчна оценка (копие)
7. Договор № Д18001492ВН/05.09.2018г. (копие)
8. Приемо-предавателен протокол (копие)
9. Експертна пазарна оценка (оригинал)
10. Заявление вх.№ АУ023772ВН/12.03.2018г. (копие)
11. Нот. акт №58, том I, рег.№345, дело№16/2003г. (копие)
12. Нот. акт за поправка №115, том I, рег.№7365, дело№99/2006г. (копие)

С уважение,

ИВАН ПОРТНИХ
Кмет на Община Варна

Съгласно Зап. № К-076



гр. Варна, бул. „Осми приморски полк“43
тел. +35952/ 820 280
www.varna.bg



Служба по вписванията гр. Варна
 ул. рн № 14033, 05-06, 7018.
 кат. 122, тл. XXIV, асф. № 7380/26 п.
 Варненска кметска тел. 13883
 Служба по вписванията:

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО
 НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ВАРНА ОБЛАСТ ВАРНА

УТВЪРЖДАВАМ: *[Signature]*

/подписи, печат/

Съгласно зап. № *13883*

КМЕТ НА ОБЩИНА:

ИВАН ПОРТНИХ

/име и фамилия/



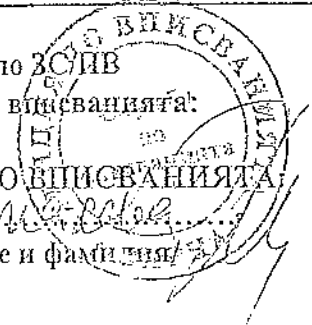
Вписване по ЗСНВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

[Signature]

/име и фамилия/



АКТ № 9885

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ


Регистър: L

Досие: 885

Бисер Атанасов
за пазарна ефика
съгласно зап. №
13883

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	31-05-2018
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал.1 от ЗОС <i>27.06.18</i>
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 72709.501.836 /седемдесет и две хиляди седемстотин и девет . петстотин и едно . осемстотин тридесет и шест/ с площ 161/745 /сто шестдесет и един кв.м. идеални части от седемстотин четиридесет и пет кв.м./
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл. ВАРНА, общ. ВАРНА, с. ТОПОЛИ, ул. "Д-Р АТАНАС ЛИПОВ" №33, ПИ с идентификатор 72709.501.836 по КК и КР, одобрени със заповед №РД-18-29/23.04.2015 г. на ИД на АГКК.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ 72709.501.837, ПИ 72709.501.979, ПИ 72709.501.958, ПИ 72709.501.983
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	1046.50 лв. /хиляда четиридесет и шест лева и петдесет стотинки/

[Large handwritten signature]

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Райко Иванов Панайотов - 584/745 /петстотин осемдесет и четири кв.м. идеални части от седемстотин четиридесет и пет кв.м./ - съгласно Нотариален акт №50, том XXXI, рег. №10066, дело №7289/04.05.2006 г., вписан в СВ - Варна и Нотариален
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС №4423/06.06.2007 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
Имотът се управлява от Кмста на Община Варна на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:	
АЛЕКСАНДЪР БОЯНОВ КУЛОВ - Старши експерт "Актуване и деактуване на ОС"	
 (подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	
Продължение към т.7 'Съсобственици': акт №103, том V, рег. №1827, дело №1026/12.02.2003 г., вписан в СВ - Варна.	

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 № 15-255941-25.04.2018 г.

Поземлен имот с идентификатор 72709.501.836

С. Тополи, общ. Варна, обл. Варна

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-29/23.04.2015 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

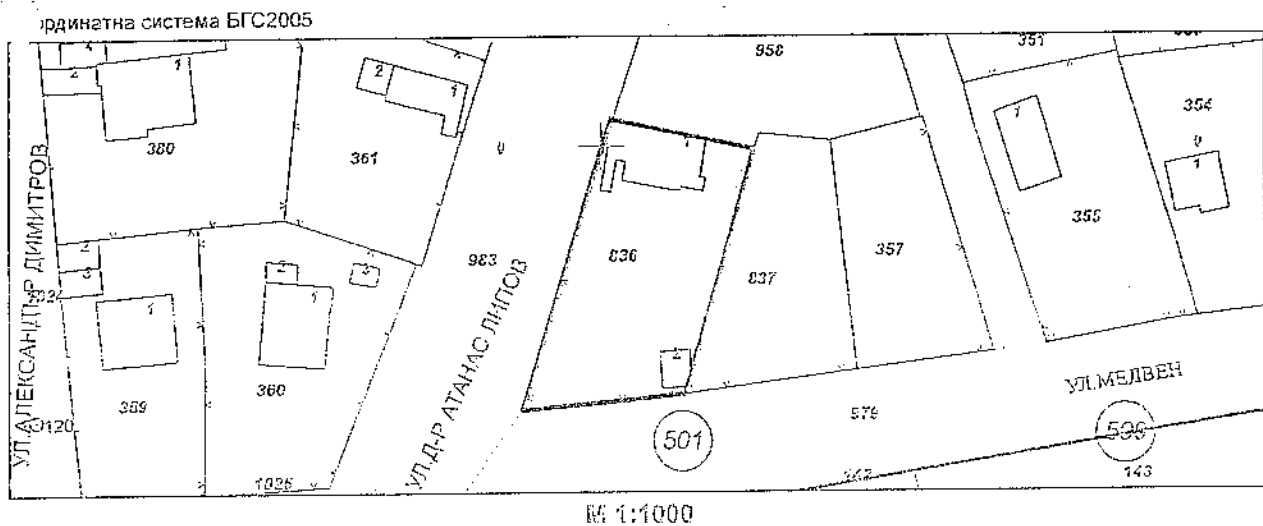
Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР

Адрес на поземления имот: с. Тополи, п.к. 9024, ул. Д-р Атанас Липов № 33

Площ: 745 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м)



Стар идентификатор: няма

~~Номер по предходен план: 357, квартал: 24, парцел: XLV номер по предходен план: 357, квартал: 24, парцел: XLV~~

Съседи: 72709.501.837, 72709.501.378, 72709.501.958, 72709.501.959

Собственици:

1. 000093442, ОБЩИНА ВАРНА

Ид. част 139/723, площ 723 кв.м. от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 186 том L рег. 16399 дело 12337 от 14.06.2007г., издаден от

Служба по вписванията гр.Варна

2. РАЙКО ИВАНОВ ПАНАЙОТОВ

Няма данни за идеалните части

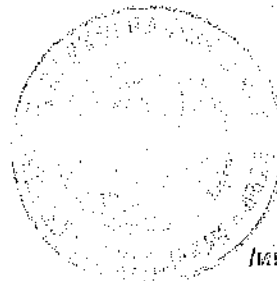
Нотариален акт № 50 том XXXI рег. 10066 дело 7289 от 04.05.2006г., издаден от Служба по вписванията
гр.Варна

площ 584 кв.м. от правото на собственост

Нотариален акт № 103 том V рег. 1827 дело 1026 от 12.02.2003г., издаден от Служба по вписванията
гр.Варна

Скицата да послужи за: **НОТАРИУС**

Скица № 15-255941-25.04.2018 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-141518-20.04.2018 г.



Инж. Красимира Божикова



ОБЩИНА ВАРНА

ДИРЕКЦИЯ „ПРАВНО-НОРМАТИВНО ОБСЛУЖВАНЕ“

✓ ДО Г-Н БОЙНОВСКИ

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ „ОСИСД“

ПРИ ОБЩИНА ВАРНА

ОБЩИНА ВАРНА

Рег.№:

AY023772BH_012BH

Дата: 06.08.2018

Г-НА М. ИВАНОВА

06.08.18г.

Относно: Искане с вх.№AY023772BH/02.08.2018г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН БОЙНОВСКИ,

В Община Варна е постъпило искане под горечитирания номер с молба за становище, относно допускане на процедура на основание чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, с недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в община Варна, с. Тополи, ул. „Д-р Атанас Липов“ №33, представляващ ПИ 72709.501.836, целият с площ 745 кв.м., чрез изкупуване на частта на община Варна – земя с площ 161/745 кв.м. ид.ч, Ви уведомявам следното:

Имотът, предмет на настоящото проучване е актуван с АОС №9885/31.05.2018г., вписан в Служба по вписвания – гр. Варна.

Заявителят се легитимира за съсобственик по отношение на 584/745 кв.м.ид.ч. от имота, като представя НА за продажба на недвижим имот №58, том I, рег. 345, дело №16 от 11.02.2003г.; НА за поправка на нотариален акт №115, том I, рег. 7365, дело №99 от 03.05.2006г. и АОС №9885/31.05.2018г.

За установяване статута на недвижимия имот анализирах относимите към казуса писмени доказателства и извърших служебна справка в деловодството на Дирекция „Правно – нормативно обслужване“ при Община Варна, в което се съхранява информация за образуваните дела, по които същата е страна. От направената проверка се установи, че не се съдържат данни за образувани дела, относно спор за собственост върху проучвания имот. В административната преписка към акта за общинска собственост, съхраняваща се в дирекция „ОСИСД“, няма доказателства /писма, становища, възражения, жалби и т.н. от трети лица/, сочещи спор за материално право по отношение на имота.

Към момента на извършване на сделката е задължително да извършите справка за наличието на вписани иски молби, наложени тежести и възбрани.

Предвид гореизложеното считам, че няма пречки да се извърши разпоредителна сделка, съгласно чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС.



ОБЩИНА ВАРНА

ДИРЕКЦИЯ „ПРАВНО-НОРМАТИВНО ОБСЛУЖВАНЕ“

Приложение:

1. Копие на преписката.
2. Писмо от Дирекция „ОСИСД“

С уважение,

Момчил Йондров

Директор на дирекция „ПНО“

Г-жа М. Иванова

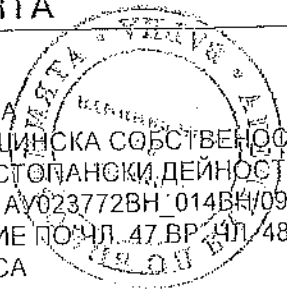
22.08.18г

Министерство на правосъдието
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

Гр. Варна Изх. № 12678 / 2018
Издадено на дата: 17.08.2018
Код за проверка: A7PUN7PS643W

ДО
ОБЩИНА ВАРНА
ДИРЕКЦИЯ „ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ,
ИКОНОМИКА И СТОПАНСКИ ДЕЙНОСТИ“
НА ВАШ ИЗХ. № АУ023772ВН_014ВК/09.08.2018Г.
УДОСТОВЕРЕНИЕ ПО ЧЛ. 47 ВР ЧЛ. 48 ПВ
НЕ ДЪЛЖИ ТАКСА



ОБЩИНА ВАРНА

Рег.№:
АУ023772ВН_015ВН
Дата: 21.08.2018

УДОСТОВЕРЕНИЕ

за вписвания, отбелязвания и заличавания за имот

Службата по вписванията в гр. Варна удостоверява, че за имота: 161 / 745 кв. м. ид. ч. от Поземлен имот с площ от 745 кв. м. с идентификатор 72709.501.836 и Ф. п № 350746 находящ се в: обл. Варна, общ. Варна, с.Тополи, ул."Д-р Атанас Липов" No:33, номер по предходен план: 357, кв. 34, парцел: XLV

По проверка за лице:
ОБЩИНА ВАРНА ЕИК: 000093442
Райко Иванов Панайотов ЕГН:
Станка Иванова Петкова ЕГН:
Иван Райков Петков ЕГН:

за периода от 01.01.1993 г. до 16.08.2018 г. ИМА вписвания, отбелязвания и заличавания на тежести и права:

Акт за общинска собственост

Книга ПРЕХВЪРЛЯНИЯ вх.рег. № 14030 / 05.6.2018 г. г. Том 34 122 / 2018 г. вид дело Нотариално дело 7300 / 05.06.2018 г. Дв.вх.рег. № 13873 / 05.6.2018 г.
Имотна партида No: 350746
Кадастрален No: 72709.501.836
Описание на имота: Поземлен имот площ по док. 745 кв. м. обл. ВАРНА, общ. ВАРНА, с.Тополи, ул.Д-р Атанас Липов, No:33 номер по предходен план: 357, кв. 34, парцел: XLV
Собственик / Частна собственост - ЕГН/БУЛСТАТ:000093442 ОБЩИНА ВАРНА

Адм. акт за частна общ. собственост

Книга ПРЕХВЪРЛЯНИЯ вх.рег. № 244 / 06.6.2007 г. г. Том 50 186 / 2007 г. вид дело / г. Дв.вх.рег. № 16399 / 14.6.2007 г.
Имотна партида No:
Кадастрален No:
Описание на имота: Поземлен имот 139 кв.м.ид.ч. от УПИ XLV - 357 - 723 кв.м., с.ТОПОЛИ, ул.Д-Р ЛИПОВ № 33, кв.34
СОБСТВЕНИК - ЕГН/БУЛСТАТ:000093442 ОБЩИНА - ВАРНА

Продажба

Книга ПРЕХВЪРЛЯНИЯ вх.рег. № 17 / 04.5.2006 г. г. Том 31 50 / 2006 г. вид дело / г. Дв.вх.рег. № 10066 / 04.5.2006 г.
Имотна партида No: 350746
Кадастрален No: 72709.501.836
Описание на имота: Поземлен имот площ по док. 745 кв. м. обл. ВАРНА, общ. ВАРНА, с.Тополи, ул.Д-р Атанас Липов, No:33 номер по предходен план: 357, кв. 34, парцел: XLV
КУПУВАЧ - ЕГН/БУЛСТАТ: Райко Иванов Панайотов

ПРОДАВАЧ - ЕГН/БУЛСТАТ:

Станка Иванова Петкова

ПРОДАВАЧ - ЕГН/БУЛСТАТ:

Иван Райков Петков

Имотна партида No:

Кадастрален No:

Описание на имота: Поземлен имот ПОПРАВКА НА НОТ.АКТ № 103, ТОМ V, ВХ.РЕГ.№ 1827/2003Г. КАТО НА СТР.1, РЕД 13 СЛЕД ДУМИТЕ НЕДЕ.ИМОТ, А ИМЕНО СЕ ДОБАВЯ САМО ЧАСТ ОТ, НА СТР.1, РЕД 15 СЛЕД ДУМИТЕ УЛ.Д-Р АТАНАС ЛИПОВ № 33, СЕ ДОБАВЯ ЦЯЛОТО, НА СТР.1 РЕД 16 ИЗРАЗЪТ 723 КВ.М СЪСТАВЛЯВАЩО СЕ ЗАЛИЧАВА И НЕ СЕ ЧЕТЕ, А ВМЕСТО НЕГО ДА СЕ ЧЕТЕ 1706 КВ.М., А ИМЕНО: САМО, НА СТР

КУПУВАЧ - ЕГН/БУЛСТАТ:

Райко Иванов Панайотов

ПРОДАВАЧ - ЕГН/БУЛСТАТ:

Станка Иванова Петкова

ПРОДАВАЧ - ЕГН/БУЛСТАТ:

Иван Райков Петков

Продажба

Книга ПРЕХВЪРЛЯНИЯ ВХ.РЕГ. № 28 / 12.2.2003 г. г. Том 5 103 / 2003 г. вид дело / г. Дв.вх.рег. № 1827 / 12.2.2003 г.

Имотна партида No: 350746

Кадастрален No: 72709.501.836

Описание на имота: Поземлен имот площ по док. 745 кв. м. обл. ВАРНА, общ. ВАРНА, с.Тополи, ул.Д-р Атанас Липов, No:33 номер по предходен план: 357, кв. 34, парцел: XLV

КУПУВАЧ - ЕГН/БУЛСТАТ:

Райко Иванов Панайотов

ПРОДАВАЧ - ЕГН/БУЛСТАТ:

Станка Иванова Петкова

ПРОДАВАЧ - ЕГН/БУЛСТАТ:

Иван Райков Петков

Имотна партида No:

Кадастрален No:

Описание на имота: Поземлен имот площ по док. 0 дка обл. ВАРНА, общ. ВАРНА, с.Тополи ЖИЛ.СТРАДА; С.ТОПОЛИ, УЛ.Д-Р АТАНАС ЛИПОВ № 33, УЛИ XLV-357 В КВ.34 / ИДЕНТИЧЕВЪС УПИ: I-218 В КВ.5/

КУПУВАЧ - ЕГН/БУЛСТАТ:

Райко Иванов Панайотов

ПРОДАВАЧ - ЕГН/БУЛСТАТ:

Станка Иванова Петкова

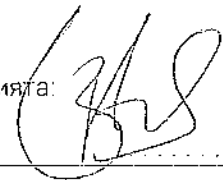
ПРОДАВАЧ - ЕГН/БУЛСТАТ:

Иван Райков Петков

Удостоверението да послужи там, където е необходимо.

Изготвил: Велислава Янева

Съдия по вписванията:





КМЕТСТВО ТОПОЛИ ОБЩИНА ВАРНА

КМЕТ

№ АУ 023772ВН - 00377
30.03.2018г.
9140 ТОПОЛИ

ДО
ДИРЕКТОРА
НА ДИРЕКЦИЯ „ОСИСД“
НА ОБЩИНА ВАРНА

ОБЩИНА ВАРНА
Рег.№: АУ023772ВН_004ВН
Дата: 02.04.2018

Относно: Писмо с ваш изх.№ АУ023772ВН_001ВН/19.03.2018г.

Г-н М. Иванова

02.04.18г

Уважаеми г-н Бойновски,

Приложено изпращаме Ви, цветно копие от регулационен план на с.Тополи от 1963г., копие от разписен лист от 1962г. на с.Тополи, цветно копие от регулационен план на с.Тополи от 1992г. на с.Тополи, копие на разписен лист от 1992г. на с.Тополи, одобрен със Заповед № 31/10.04.1992г., на Кмета на Община Варна /ПИ 72709.501.836 по КК на с.Тополи, идентични с УПИ IV общ. кв.22 по ЗРП на с.Тополи/.

По СУП на Община Варна УПИ XLV-357 от кв.34 по ЗРП на с.Тополи с идентификатор 72709.501.836 по КК на с.Тополи, попада в зона Жм, Пл. = мах. 40%, Кинт. = мах.1.2, Озел. = мах. 40%, Н = 10.00м.

Приложение: Съгласно текста

С уважение,

ДЕМИР ГЕОРГИЕВ
КМЕТ НА С. ТОПОЛИ

Изготвил: Николай Николов



ОБЛАСТ ВАРНА
ОБЩИНА ВАРНА
ДИРЕКЦИЯ "МД"
ГР. ВАРНА

Изх. № 5305009140 / 18.05.2018 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ
Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ

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 9024 с.ТОПОЛИ ул.ДОКТОР АТАНАС ЛИПОВ N: 33, кадастрален номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот 72709.501.836 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	161,00		1/1	1 046,50	1 046,50

идентификатор: 72709.501.836

данъчната оценка на гореописания имот е: 1046.50 лв. словом
ХИЛЯДА ЧЕТИРИДЕСЕТ И ШЕСТ ЛВ. И 50 СТ.

за собственика е: 1046.50 лв. словом
ХИЛЯДА ЧЕТИРИДЕСЕТ И ШЕСТ ЛВ. И 50 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5305009140/18.05.2018 г., за да послужи пред

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ВАРНА, актуални към 18.05.2018 г.

Директор:.....

/Николай Бонев/



Подпис:.....

Издал: КРЕМЕНА ГЕОРГИЕВА



ОБЩИНА ВАРНА

ДОГОВОР

ОБЩИНА ВАРНА

Reg.№: Д18001492ВН

Дата: 05.09.2018

Днес _____ 2018 година, между ОБЩИНА ВАРНА, ИИ по ЗДДС BG 000093442, ЕИК по БУЛСТАТ 000093442, със седалище и адрес на управление гр. Варна, бул. "Осми Приморски полк" №43, представлявана от **Иван Николаев Портних – Кмет** и **Галина Строгова – Директор** на Дирекция "ФСД", наричан за краткост **Възложител**

и

Бисер Николов Атанасов, ЕИК:6305191067, със седалище гр. Варна, _____; със сертификат за оценителска правоспособност № 100102066/12.12.2011г. за оценка на недвижими имоти, издаден от Камарата на независимите оценители в Р България, наричан за краткост **Изпълнител**, се сключи настоящия договор за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Възложителят възлага на основание Заповед № 1619/30.04.2018 г. на Кмета на община Варна, а изпълнителят приема да изготви пазарна оценка на общински недвижим имот, находящ се в с. Тополи, ул. „Д-р Атанас Липов“ №33, представляващ 161 кв.м. идеални части от ПИ:72709.501.836, целия с площ 745 кв.м.

За имота има съставен АОС № 9885/31.05.2018г.

Оценката се възлага от община Варна, във връзка с извършване на разпоредителна сделка на основание чл. 36, ал. 1, т.2 от ЗОС по реда на чл.27 от НРПУРОИ.

II. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ

1. Да предостави на изпълнителя необходимата информация и документи за изпълнение на възложената му работа.
2. Да изплати възнаграждението на изпълнителя при цялостно извършване на възложената работа.

III. ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ

1. Да изпълни качествено и в срок до 7 (седем) работни дни възложената му работа, от датата на сключване на договора.
2. Да изготви писмен отчет за извършената работа.
3. Да актуализира пазарната оценка след изтичане на срока и на валидност, като стойността на актуализацията е включена в определената в т. 1 от Раздел IV на настоящия договор сума. При актуализация на пазарни оценки не се заплаща в срок от 6 (шест) месеца от изтичане валидността на оценката.

Договор – Изготвяне на пазарна оценка
Вносител: Директор на дирекция ОСИСД (ПБ)

1/2

IV. ЦЕНИ, НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ И САНКЦИИ

1. Страните уговарят възнаграждение за възложената работа в размер на **180 (сто и осемдесет) лева с включен ДДС**, като Възложителят се задължава да ги изплати на Изпълнителя след приемане на изготвените пазарни оценки от Директор на дирекция ОСИСД, чрез подписване на приемо-предавателен протокол, при спазване на вътрешните правила в община Варна.

2. При преждевременно прекратяване на договора по искане на Възложителя се изготвя анекс към договора за прекратяване на действието му като Възложителя заплаща извършеното до този момент количество работа.

3. При забава от страна на Изпълнителя да изпълни своите задължения по договора, същият дължи неустойка в размер на **1 %** от стойността на забавената услуга за всеки просрочен ден, но не повече от **10 %** от стойността на конкретния договор.

V. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

1. С изтичане на уговорения срок.
2. По взаимно съгласие.
3. С писмено седемдневно предизвестие на една от страните.

VI. АРБИТРАЖ

1. За неуредени в настоящия договор въпроси се прилагат разпоредбите на чл. 258 и следващи от ЗЗД.


2. Еventуални спорове, неразрешими по взаимно съгласие между страните, се отнасят за решаване в съда.

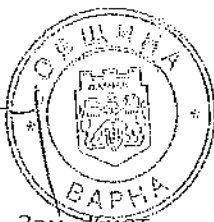
VII. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ


1. Изменения и допълнения на настоящия договор се допускат само с взаимно съгласие на страните, изразено с подписано допълнително споразумение.

2. Настоящия договор се подписва в четири еднообразни екземпляра и влиза в сила от датата на подписването му.

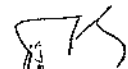
ВЪЗЛОЖИТЕЛ:
ОБЩИНА ВАРНА


ИВАН ПОРТНИХ
Кмет на Община Варна
Чрез **ПЕЙЧО ПЕЙЧЕВ** – Зам.-Кмет
Съгл. Заповед №4406/23.11.2016




ГАЛИНА СТРОГОВА
Директор на Дирекция "ФСД"

ИЗПЪЛНИТЕЛ:


Бисер Атанасов

ПРОТОКОЛ

Към договор № Д 1600044ВН/15.01.2016г

ЗА ПРИЕМАНЕ И ПРЕДАВАНЕ НА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Днес: 18.09.2018 бе подписан настоящия Протокол между представител на Възложителя – община Варна и Изпълнителя – Бисер Николов Атанасов - Сертифициран оценител, за предаване на пазарна оценка съгласно договор № Д 18001492ВН /05.09.2018г., връчен на 11.09.2018г.

Предмет на оценката:

Пазарна оценка на недвижим имот - земя с площ от 161 м², находящ се в община ВАРНА, с. Тополи, ул. „Д-р Атанас Липов 33“, кв. 34, УПИ-ХЛV-357, целият с площ от 745 кв.м./седемстотин четирридесет и пет м.²/ по силата на АЧОС № 9885/31.05.2018г., а съгласно скица № 15-255941 /25.04.2018 на ПИ 72709.501.836 (УПИ УПИ-ХЛV-357) е с площ от 745 кв.м./ седемстотин четирридесет и пет кв.м./ във връзка с извършване на разпоредителна сделка на основание чл.36, ал.1, т.2 от ЗОС

Пазарната стойност на недвижим имот - земя с площ от 161 м², е изготвена със срок валидност до 180 дни.

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

Всички материали са предадени обратно след изготвяне на пазарната оценка.

Настоящият протокол се изготви в два екземпляра – за Възложителя – Община Варна и един за Изпълнителя – Независим оценител Бисер Атанасов.

ПРЕДАЛ:

/...../

Бисер

Атанасов

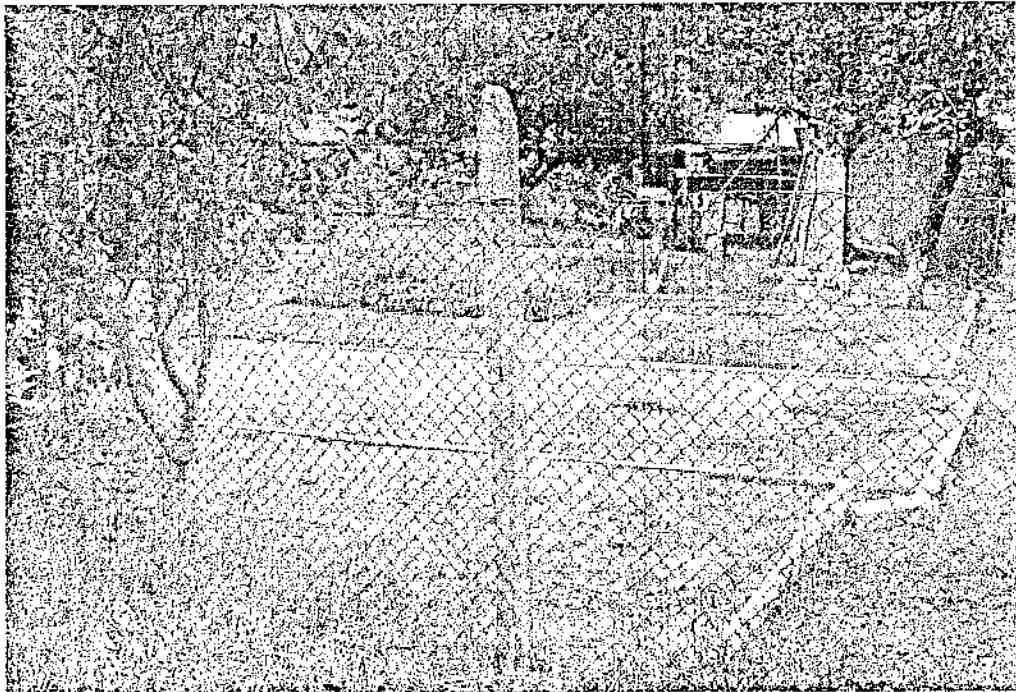
ПРИЕЛ:

Директор дирекция „ОСИСД“

/Петко Бойновски/

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

На общински недвижим имот представляващ ПИ с кадастрален №72709.501.836, актуван с АОС № 9885/31.05.2018, находящ се в с.Тополи, ул. „Атанас Липов" №33, идентичен с УПИ XLV-357 от кв.34 по ЗРП на с.Тополи с площ 161кв.м. ид .ч. от 745 кв.м във връзка с искане за извършване на разпоредителна сделка по изкупуване на дела на общината по реда чл.36, ал.1, т.2 от ЗОС.



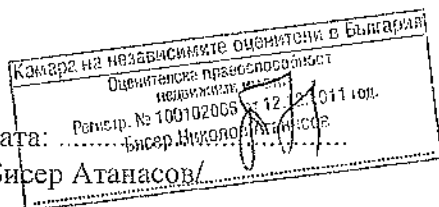
ВАРНА 2018 г.

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА:

Дата на възлагане:	11.09.2018 г.
Дата на огледа:	12.09.2018 г.
Възложител на оценката:	Община Варна, съгласно договор № Д18001492ВН / 05.09.2018г. , връчен на 11.09.2018г.
Изпълнител на оценката:	Бисер Николов Атанасов, притежаващ сертификат с регистрационен №100102066 от КНОБ за оценка на недвижими имоти
Правно състояние:	УПИ XLV-357 от кв.34 по ЗРП на с.Тополи е собственост на Община Варна с площ 161кв.м. ид .ч.от 745 кв.м по силата на АЧОС № 9885 / 31.05.2018г., а съгласно скица № 15-255941 -25.04.2018 г. ПИ 72709.501.836 (идентичен с УПИ XLV-357) е с площ от 745 кв.м /седемстотин четиридесет и пет кв.м/.
Местоположение:	Обл. ВАРНА. общ. ВАРНА. с. ТОПОЛИ, ул. "Д-Р АТАНАС ЛИПОВ" № 33, ПИ с идентификатор 72709.501.836 по КК и КР. одобрени със заповед №РД-18-29/23.04.2015 г. на ИД на АГКК, при граница на имота ПИ 72709.501.837, ПИ 72709.501.979. ПИ 72709.501.958, ПИ 72709.501.983
Предмет на оценката:	Пазарна оценка на недвижим имот- земя с площ от 161 м ² /745 м ² , находящ се в община ВАРНА, с. Тополи, ул. "Д-Р АТАНАС ЛИПОВ" № 33, УПИ XLV-357 от кв.34 по ЗРП на с.Тополи , целият с площ от 745 кв.м./ седемстотин четиридесет и пет м. ² / по силата на АЧОС № 9885/31.05.2018г., а съгласно скица № 15-255941 /25.04.2018 на ПИ ид. № 72709.501.836 (УПИ XLV-357) е с площ от 745 кв.м /седемстотин четиридесет и пет кв.м/
Дата на оценката:	18.09.2018г.
Срок на валидност:	Шест месеца
РЕЗУЛТАТИ ОТ ЕКСПЕРТНАТА ОЦЕНКА НА ПРЕДМЕТА НА ОЦЕНКА ЗЕМЯ 161/745 М ² : <u>ПА ЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА: 5186,00 лева без ДДС (2651,40 Евро)</u> / пет хиляди сто осемдесет и шест лева, без ДДС/	

Изготвил оценката:

/Бисер Атанасов/



ПАЗАРНА ОЦЕНКА

1. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА:

Пазарна оценка на общински недвижим имот - земя с площ от 161 м²/745 м², находящ се в община ВАРНА, с. Тополи, ул. "Д-Р АТАНАС ЛИПОВ" № 33, УПИ XLV-357 от кв.34 по ЗРП на с.Тополи, целият с площ от 745 кв.м./седемстотин четиридесет и пет м.² във връзка с извършване на разпоредителна сделка по изкупуване на дела на общината по реда чл.36, ал.1, т.2 от ЗОС.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

Община Варна, представлявана от Иван Николаев Портних - Кмет и Галина Строгова - Директор на дирекция "Финансово стопански дейности", със седалище и адрес на управление гр. Варна 9000, бул. "Осми Приморски полк", № 43, ЕИК по Булстат 000093442

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Лицензиран оценител на недвижими имоти **Бисер Николов Атанасов** със сертификат за оценка недвижими имоти № 100102066 издаден от КНОБ – гр. София.

4. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА СОБСТВЕНОСТТА:

По силата на „Акт за частна общинска собственост“ № 9885/31.05.2018г. -161 кв.м. ид.ч. от Поземлен имот №72709.501.836 идентичен с УПИ XLV-357, от кв.34 по ЗРП на с.Тополи, целият с площ от 745 кв.м./седемстотин четиридесет и пет м.²/ е собственост на **Община Варна**, като съгласно скица № 15-255941/25.04.2018 на ПИ ид. № 72709.501.836 (УПИ XLV-357) е с площ от 745 кв.м./седемстотин четиридесет и пет м.²/;

5. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА НА ОЦЕНКАТА

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, използвани при извършването на оценката са подчинени на изискването да се получи стойност, изразена в паричен еквивалент, срещу която недвижимият имот би сменил собственика си, в условията на свободен пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда. Това предполага най-вероятната цена, за която даден актив може да бъде продаден при всички изискуеми условия:

- Продавачът и купувачът да действат съзнателно;
- Добра осведоменост;
- Липса на принуда;

Оценката на дела на общината е изготвена, съобразно „Българските стандарти за оценяване“ (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/, на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г. и влезли в сила от 01.06.2018 г. Приложената от оценителя база /стандарт на стойността в този оценителски доклад е "Пазарна стойност". Съгласно българските стандарти за оценяване - *Пазарната стойност* отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

Изготвеният доклад за експертната /справедливата/ пазарна оценка на имуществото се базира на извършен експертен оглед на място на 12.09.2018г., както и на предоставените от Възложителя документи за оценявания имот, предвид действащите към момента на оценката цени на отделните видове строително-монтажни работи, продажните и наемни цени на подобни имоти.

Оценителят не носи отговорност за достоверността на официално представената от Възложителя изходна информация.

Оценителят декларира, че няма никакви настоящи и бъдещи интереси към оценяваният имот, както и към Собствениците му.

Принципи на оценката:

- единство на оценката;
- насоченост към бъдещето;
- най-изгодно използване на наличния имот;
- ясно ограничаване и дефиниране на обекта на оценката;
- същественост и ефективност на оценката;
- преценка на яснотата и приемливостта.
- обективност на оценката;
- липса на инвеститорски интерес;

Функции на оценката:

- дефиниране стойността на недвижимия имот в рамките на съществуващата концепция;
- анализ на миналото и настоящото състояние;
- оценка въз основа на надеждни цифрови данни;
- докладът и всички материали към него имат конфиденциален характер и са изключителна собственост на Възложителя.

6. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

Ефективната дата на пазарната оценка е 18.09.2018 год.

Оценката е изготвена на база предоставена информация от Община Варна към тази дата и действащо нормативно законодателство в РБ.

Огледът на имота е извършен на 12.09.2018 год., присъствието на собственика.

Оценката е изготвена при отчитане на икономическата рамка в страната и пазара на недвижимите имоти - състояние, тенденции, рискове и др. фактори.

7. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА – 12.03.2019.

Валидността на оценката е шест месеца, считано от датата на доклада. След изтичането на този срок, оценката трябва да бъде преразгледана и при наличие на необходимост – актуализирана. Оценката е направена при курс 1.95583лв/евро,

8. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА

Имотът се намира в област Варна, община Варна, село Тополи, ул. "Д-Р АТАНАС ЛИПОВ" № 33, УПИ XLV-357 от кв.34 по ЗРП на с.Тополи, на 11 км. западно от центъра на гр.Варна. Транспортната достъпност е много добра. До имота се достига по асфалтиран път. В района има добре изградена инженерна инфраструктура, население с постоянно местоживсене, търговска мрежа. Районът е застроен с едноетажни, двуетажни и триетажни, масивни едно и двуфамилни къщи.

Екологично чист район.

Приблизителни GPS координати: 43.213059, 27.820027



8.1. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

Техническа инфраструктура:

- Водопроводна мрежа-да
- Канализационна мрежа-да

- Електроснабдяване-да
- Мрежа за стационарни телефони- да
- Топлозахранване (централно)- не

Вертикална планировка:

- Улична мрежа с трайни пътни настилки- да
- Обществен паркинг- не
- Улично осветление- да

Други:

- Планирани промени в пътните маршрути - не
- Информация за потенциално замърсяване- не
- Наличие на съпоставими строителни дейности - не

Към датата на огледа 12.09.2018 г. имотът е в следното състояние:

- В имота има построени сгради жилищни сгради и стопански постройки;
- Имота е ограда с ограда;
- Граници и съседи на целия имот: поземлени имоти с кадастрални номера: ПИ 72709.501.837, ПИ 72709.501.979, ПИ 72709.501.958, ПИ 72709.501.
- За УПИ XLV-357 от кв.34 по ЗРП на с.Тополи, градоустройствени показатели, съгласно действащия ОУП са: зона Жм, Плътност = 40%, Кинг=1.2, Озеленяване=40%, Н-3/10м.

9. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРЕДСТАВЕНАТА ОЦЕНКА.

9.1. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ И ДЕКЛАРАЦИИ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Валидност на оценката шест месеца.

Оценителят декларира, че няма личен интерес и отношение към оценявания имот, които биха повлияли на обективността на направената оценка и същата се извършва съвестно.

Нито възлагането, нито възнаграждението на настоящата оценка са зависими от изчислените пазарни стойности.

Информацията, сведенията и изчисленията са получени от източници, за които е прието, че заслужават доверие. Оценителят не поема отговорност за точността на предоставените от трети лица информация.

Разработката е предмет на търговска тайна и е предназначена само за служебно и лично ползване.

9.2. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ И НОРМАТИВНА БАЗА

При определянето на пазарната стойност на недвижимия имот са използвани следните информационни източници:

- Оглед на място за установяване на фактическото състояние на имота;
- Всички документи описани в правното състояние на оценявания обект и доставени от Община Варна към Договор за изпълнение № Д 18001492ВН/05.09.2018г.
- Информация за аналогични имоти, публикувани в специализирани издания и internet. Публикувана информация за пазарни свидетелства от брокерски къщи и агенции за недвижими имоти в страната и региона в сп. "Строителен обзор" бр.№7/8/2018г., "Варненски имоти", imot.bg и др.
- Снимков материал;
- Карта с разположение на имота;

При изготвяне на оценката са взети предвид и следните документи и нормативни актове:

- Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители, ДВ бр. 57 от м. юни 2002 год.;
- Закон за независимите оценители (ДВ бр.98 от 14.11.2008 г.);
- ЗУТ;
- Приложение №2, чл.23 от ЗМДТ ;
- чл.35, ал.1 от ЗОС
- Стандартите на АП,МСО, СБО - 1 до СБО - 8 от 2002 год.(ДВ бр. 57 / 2002 год.);
- Методики за оценка на недвижими имоти;

9.3. ОБСТОЯТЕЛСТВА, КОИТО СЕ ВЗЕМАТ ПОД ВНИМАНИЕ В ПРОЦЕСА НА ОЦЕНКАТА НА ИМОТА

- Устройствена зона, в която попада имота;
- В парцела има построени сгради.

10. МЕТОДИ ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

Механизмът на изчисление на пазарната стойностна земята по чл.35, ал.1, от ЗОС е следният:

Определянето се пазарна стойност на земята, в конкретния случай оценителят преценява, че трябва да се извърши по следните методи:

- Сравнителен метод/на пазарните аналози;
- Остатъчен метод;
- Тежестен метод.

Изборът на изброените по-горе методи за оценка пазарната стойност на земята се основава на факта, че за прилагането им, оценителят разполага с подходяща собствена информационна база, документи, справки и данни, аналози, позволяващи възможно най-точно да бъде определена пазарната стойност на 161 кв.м ид.ч. от 745 кв.м.земя. При прилагането на отделните методи са използвани стандартите за бизнес оценяване:МСО, СБО-1 до СБО-9, публикувани в Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда на лицензиране на оценителите /ДВ бр.57/11.06.2002 год./.

10.1.МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Методът се основава на сравняване на пазарни аналози с имота, който подлежи на оценка и служи за еталон. В основата на този метод стои съпоставянето на достигнатите пазарни стойности на аналогични обекти в района, които са били предмет на продажба, с оценявания обект. Реалните сделки с аналогични обекти дават най-точна информация за търсенето в съответния пазарен сектор и готовността на потенциални инвеститори да платят за присъствие на него.

Коректността на метода е свързана с наличие на достоверна и достатъчно представителна информация за:

- Избрани еталонни обекти – имоти, подобни на оценявания обект, чиято пазарна цена е известна и те са били продадени сравнително скоро;
- Подбор на пазарни индикатори–съотношение между цената на обекта и друг показател за него, чиято стойност е известна, както за еталонния, така и за оценявания обект.
- Съществено значение при използването на този метод имат:
- Информация от агенции за недвижими имоти и специализирани издания относно извършени сделки с подобни имоти в района на оценявания обект;
- Проучване и съпоставяне на цените на недвижимите имоти при реално извършени сделки;
- Отчитане на технически и икономически параметри с оглед определяне на отчитане на конюнктурата на пазара.
- На практика е трудно да се получи точна информация за реално сключени сделки. По тази причина определянето на справедливата пазарна стойност се извършва,като се вземат за база офертни цени на еталонни обекти, при което се извършват корекции, произтичащи от особеностите на оценявания обект.
- Коририраните цени на офертираните имоти показват стойността им на кв.м. приведени към еталона. Събрани тези стойности и разделени на броя на еталоните дава средно коририраната стойност на 1кв.м., която умножена по квадратурата на оценявания имот дава неговата стойност по метода на „Пазарните аналози”.
- При оценката по този метод е използвана офертна ценова информация на имоти в района на оценявания обект от брокерски фирми, специализираните издания в.“Позвънете” и сп. „Варненски имоти”, www.imot.bg; alovarna.bg и др.
- Информацията за цените на обектите-аналози е свързана със съответните технически данни за всеки еталонен обект с цел изчисляване на подходящи пазарни съотношения (множители), които да се приложат спрямо оценявания обект

.Таблица 10.1.

10.2. ОСТАТЪЧЕН МЕТОД /МЕТОД НА ПРЕДПРИЕМАЧА/

Този метод се използва, когато на даден парцел съществува възможност за застрояване или добавяне на допълнителни сгради към вече съществуващи постройки. Методът е приложим и в случаите, когато е налице скрита или непрява стойност, която може да се прояви при определени капиталовложения за подобрения и модернизация от инвеститора. Най-разпространена форма на предприемаческа инициатива е строителство на обекти върху строителен парцел, закупен от собствениците или придобит срещу условието последните да бъдат обезщетени в процент от РЗП на новопостроения имот.

В конкретният случай параметрите на застрояване, съгласно приложени към документите на настоящата оценка са следните:

За има одобрен ЗРП на село Тополи със заповед Р-31/10.04.1992 на кмета на Община Варна. По ОУП на Община Варна УПИ XLV-357 от кв.34 по ЗРП на с.Тополи с идентификатор 72709.501.836 по КК на с.Тополи попада в зона Жм 2/ жилищна устройствена зона с ниско застрояване с допълнителни специфични изисквания/, с параметри: Плътност-40%; КИНТ- 1.2; Озеленяване -40%; Н - 10м./

Същност на метода:

1. Предварително се проучват градоустройствените параметри на парцела;
2. Пресмята се допустимото РЗП;
3. Разчитат се необходимите инвестиции за най-подходящата разработка на имота с цел същият да придобие пазарна цена, която е по-висока от сумата на разходите по придобиването му и направените инвестиции;
4. Пресмята се стойността на обезщетението, предвид възможния процент такова за конкретния район. В практиката при оценяване на правото на строеж (ПС) са приети следните стойности за правото на строеж:

В големите градове и столицата ПС е 25-50% от общата справедлива стойност на имота;

В средно големи градове и курортите ПС е 13-25% от общата справедлива стойност на имота;

В села и малки градове ПС е 5-13% от общата справедлива стойност на имота;

5. Стойността на обезщетението на собствениците на парцела се дели на квадратурата на парцела върху който се извършва строителството. По този начин се получава стойността на 1кв.м.от парцела ПИ/УПИ.

В таблица 10.2. са направените конкретните изчисления по описания метод.

№	Наименование п-л	МЯРКА (м ² ,%, лева)	колич. Ст-ст
1	Земя	м ²	161
2	Плътност на застрояването	%	40%
3	Кинт		1,20
4	Брутна етажна площ	м ²	193,2
5а	Относителен дял на общи части	%	18%
5 б	Относителен дял на общи части	м ²	34,776
6	Нетна етажна площ	м ²	158,424
7	Средна пазарна цена	лв	982,00
8	Продажна цена на готов строителен продукт	лв	155572,37
9	Строит. цена за 1м ² бруто по етал. на СЕК Стр.обзор 7/18	лв	583
10	Производствени р-ди Бр.Етажна площ	лв	112635,6
11а	Разходи за финансиране	%	8%
11б	Разходи за финансиране 0.5	лв	4505
12а	Печалба на предприемача (начислява се върху производствените разходи)	%	15%
12б	Печалба на предприемача	лв	16895,34
13а	Правни разходи (начислява се върху производствените приходи)	%	6%
13б	правни разходи	лв	9334
14а	Цена на риска (начислява се върху производствените разходи)	%	6%
14б	цена на риска	лв	6758

15	Общо разходи за реализиране на предприемаческата инициатива	лв	150129
16	нетен финансов резултат	лв	5444
17	дисконтов фактор при норма на дисконтиране 15 %		0,86957
18	Настояща стойност	лв	4733,53
19	Стойност на 1 м ² земя	лв	29,40
20	Стойност на 1 м ² земя	евро	15,03
21	Стойност на 161 м ² земя	лв	4733,53
22	Стойност на 161 м ² земя	евро	2420,21

*Брунтата етажна площ се определя в съответствие с влязъл в сила ПУП/ОУП.

Приета пазарна стойност на 161 кв.м. ид.ч. от 745 кв.м. земя на УПИ XLV-357 от кв.34 по ЗРП на с.Тополи по Остатъчен метод (метод на предприемача) в размер на 4733 лв без ДДС (четири хиляди седемстотин тридесет и три лева)

10.3 ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КРАЙНАТА ЕКСПЕРТНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЕНОТО ИМУЩЕСТВО ПО ТЕЖЕСТЕН МЕТОД

В резултат на извършените изчисления по използваните методи за оценка и прилагане на метода на тегловните коефициенти, са получени резултатите, дадени в долната таблица.

Изведените стойности са към актуалното състояние на имота.

Въведените коефициенти по отделните използвани оценъчни методи отчитат вероятността за тяхното сбъждане и се основават на факта, че те сравнително реално отразяват настоящата пазарна конюнктура на територията на село Тополи, общ. Варна

Анализирайки пригодността на всеки от посочените методи към оценявания имот и предназначението на оценката считам, че пазарна стойност на недвижимия имот трябва да се определи на основа на получените стойности 30% по "Метод на предприемача" и 70% по „Сравнителен метод”, т.к. в дадения случай те дават представа за реалната пазарна стойност на оценявания имот.

В долната таблица са приетите стойности по „Тежестен метод” за 161 кв.м. от УПИ XLV-357 от кв.34 по ЗРП на с.Тополи

/таблица 10.3.

МЕТОДИ	СТОЙНОСТИ	ТЕЖЕСТИ	П С	П С
	лв.	%	лв	ЕВРО
ОСТАТЪЧЕН МЕТОД (МЕТОД НА РАЗВИТИЕТО)	4733,53	30%	1420	726,06
СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД	5379,46	70%	3766	1925,33
СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на 685м ²		100%	5186	2651,40
СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ за 1м ²		100%	32	16,47

Приета пазарна стойност за 161 кв.м. от ПИ с идентификатор 72709.501.836 /идентичен с УПИ XLV -357/ от кв.34 по ЗРП на с. Тополи по тежестния метод е 5186,00 лв. /пет хиляди сто осемдесет и шест лева./

Приета пазарна стойност на земя 161м² ид.ч. от ПИ 72709.501.836 (идентичен с УПИ XLV -357), находящ се в община ВАРНА, с. Тополи, ул. „Д-р Атанас Липов”33, кв. 34, целият с площ от 745 кв.м. /седемстотин четиридесет и пет м.²/ е в размер на 5186 лв без ДДС/пет хиляди сто осемдесет и шест лева.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Пазарни аналози.
2. Снимки
3. Сертификат

18.09.2018 г.
гр.Варна

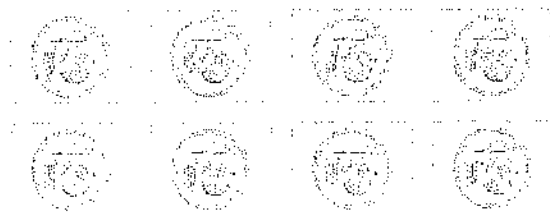
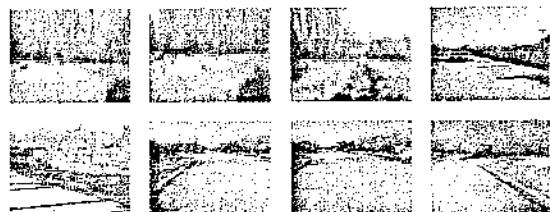
Камера за независимите оценители в България
Оценителски правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100102066 от 12.2011 год.
Оценител: Бисер Николов Атанасов
/мгр. Бисер Николов Атанасов/

продава ПАРЦЕЛ, област Варна, с. Тополи



Агенция в imot.bg от 2002

г.



ПАРЦЕЛ

Цена []: 20000 EUR
(39.92 EUR/кв.м)

област Варна, с. Тополи
до Парка

Квadrатура: 501 кв.м

Регулация: ДА

Ток: ДА

Вода: ДА



Печат на обявата Добави в Бележника

Съобщи за Нерядност с обявата

Напишете Вашата бележка за имота

Поставете Вашата оценка за имота

Коригирана в 11:38 на 10 септември, 2018 год.
Обявата е посетена 1564 пъти.

Страница на обявата:

[https://www.imot](https://www.imot.bg)

Споделете обявата:

Описание на имота: <https://www.imot.bg/1r149086895767286>

Предлагаме Ви, парцел за строеж на еднофамилна или двуфамилна къща, в централната част на с. Тополи, под парка и Пощата. Парцелът е с почти правилна правоъгълна форма. Намира се на асфалтирана улица. Ток, вода и мръсен канал минават непосредствено пред самия имот. Има разработен ПУП - ПРЗ. Показателите за застрояване на УПИ-то са следните: Максимална Плътност на застрояване - 40 %; Максимална нитензивност - 1, 2; Максимална озеленена площ 40 %; кота корниз - 10 м. Село Тополи се намира на около 3 километра западно от гр. Варна, тихо, приятно и спокойно за живеене място, което благодарение на близостта си до гр. Варна, разполага с всички удобства на съвременния голям град - елитни учебни заведения, големи хипермеркети, Летнище, ЖП и Авто гара, възможности за работа.

Виж всички обяви на агенцията в lidcr.bazar.bg или [тук](#).

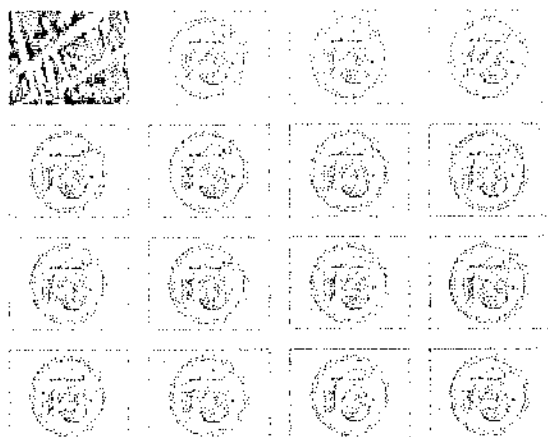
Особепости:

- За жил. строителство

Продава ПАРЦЕЛ, област Варна, с. Тополи



Агенция в imot.bg от 2005



ПАРЦЕЛ

Цена [$\downarrow\uparrow$]: 23000 EUR
(28.75 EUR/кв.м)

област Варна, с. Тополи

Квadrатура: 800 кв.м

Регулация: ДА

Ток: -

Вода: -



Печат на обявата Добави в Бележника

Съобщени за Нередност с обявата

Нанишете Вашата бележка за имота

Поставете Вашата оценка за имота

Коригирана в 13:39 на 17 септември, 2018 год.
Обявата е посетена 185 пъти.

Страница на обявата:

<https://www.in>

Сподели обявата:

Описание на имота: <https://www.imot.bg/1r152688714204132>

Код14209

Предлагаме ви парцел за строителство попадащ в район с много новопострени сгради. Имотът е с площ от 800 кв. м. и е с лице 21м.

Подходящ е за производствени, складови, логистични и обслужващи сгради и съоразения.

Парцелът е равен, с правилна форма 21м. /40м. Ток и вода има в съседство на парцела.

С влизъл в сила устройствен план. Зона отредена за производство в малки и средни предприятия.



АКЦЕНТИ:

* удобен достъп от главния път;

* ток и вода в съседство.

Виж всички обяви на агенцията в [stefanovinv.bazar.bg](https://www.stefanovinv.bazar.bg) или [тук](#).

Парцел за продажба, 560m² <https://www.homes.bg/Ip70862>

 Отпечатай  Нередности с обявата

Оферта

с.Тополи, Варна
център **22,000 EUR**
(39 EUR/m²)

- В регулация
- Жилищно/Административно строителство

Особености



Ток



Вода



Канализация



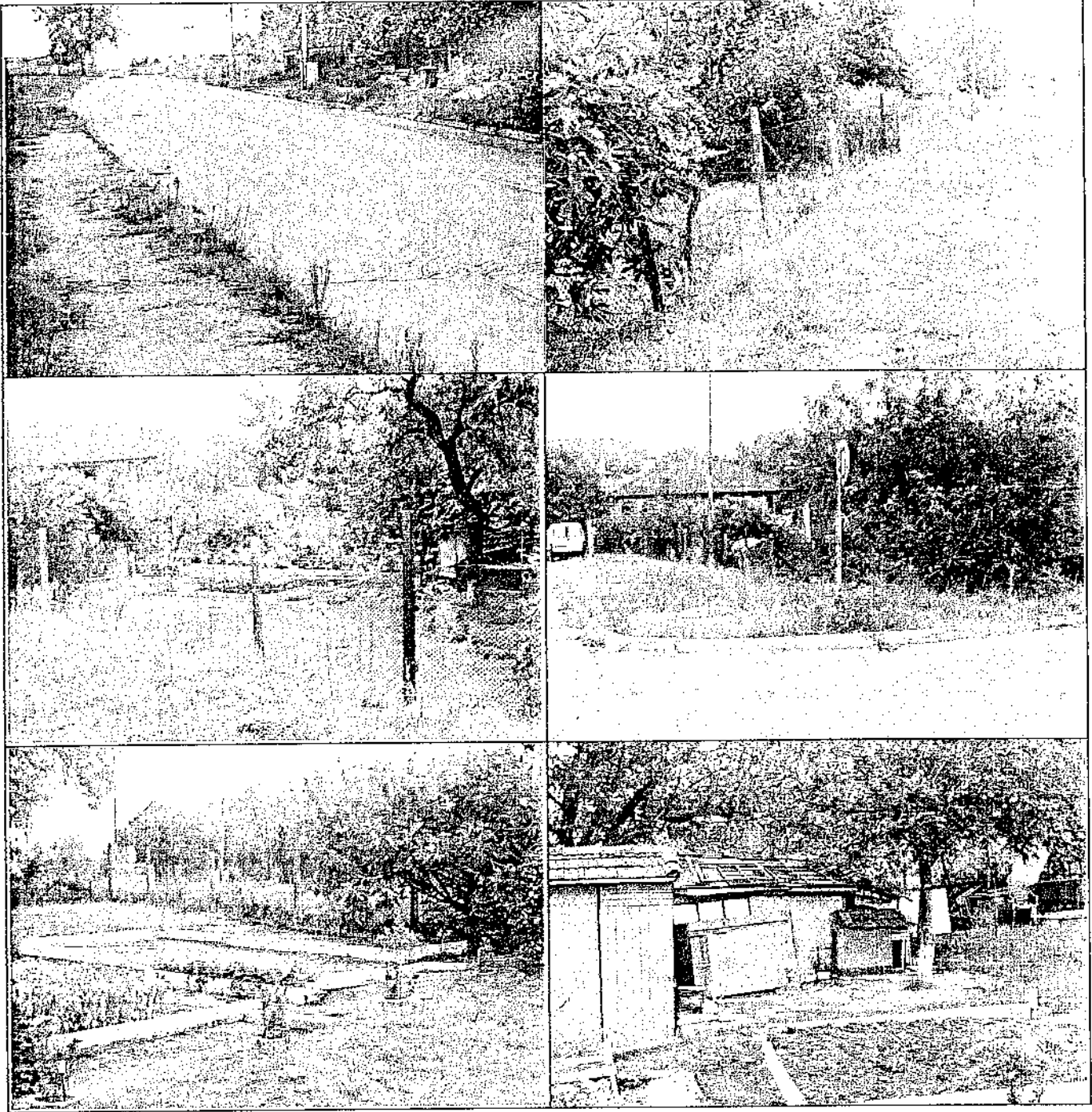
Асфалтиран път

Допълнителна информация

Парцел с. Тополи 560кв.м
Ъглово дворно място, в център на селото, лице на две улици, асфалт, кладенец,
комуникации в съседният двор, подходящ за строеж на къща.
№17388

За контакт Агенция ЕЛЕКРА





43.213059, 27.820027

КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100102066 от 12 декември 2011 год.

БИСЕР НИКОЛОВ АТАНАСОВ

в гр. Варна, община Варна

ЗА ОЦЕНКА
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протокол № 47 от 08.12.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ

Бисер Атанасов



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

г-на М. Митова
13.03.18

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА ВАРНА

ОБЩИНА ВАРНА
Reg.№: АУ023772ВН
Дата: 12.03.2018

ЗАЯВЛЕНИЕ

за приемане на документи и прекратяване на съсобственост върху недвижим имот

от Райно Иванков Танайков ЕГН/ЕИК:

адрес с. Топом ул. „Д-р Лилков“ 33

тел. e-mail:

Моля, да бъде открита процедура за прекратяване на съсобственост върху имот – общинска собственост, находящ се:

с. Топом ул. „Д-р Лилков“ 33 ПИ № 72709.501.836

Услугата да бъде извършена като:

- Обикновена - 30 дни, след решение на Общински съвет – Варна - 50 лв.

Приложения:

- Документ за собственост
- Актуална скица на имота
-
-

Получаване:

- На място в Информационния център
- Чрез пощенска/куриерска пратка (за сметка на заявителя) на адрес:
- По електронен път на e-mail:

Подпис:.....

ална такса по ЗННД
 Удостоверяван
 Материален интерес
 5373,80 лв.
 Такса: 72,24 лв.
 Материална такса: 6,00 лв.
 78,24 лв.
 5937 от 11.02.2003 г.
 от

Вписвания по ЗС/ПВ
 Служба по вписванията
 Вх. Рег. № 1827 от 12.02.2003 г.
 Акт № 103 том V дело № 1026/03
 Партидна книга: том стр. 25312
 Такса за вписване по ЗДР лв.
 Кв. № от г.
 СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА



НОТАРИАЛЕН АКТ

ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Том Рег. № 345 дело № 16 от 2003 г.

Днес, дванадесети февруари 2003г. /две хиляди и
 година/ пред мен **МАРИНА ТАШЕВА**-Нотариус с район на действие
 Варненски районен съд, вписан в Регистъра на Нотариалната камара под
 № триста тридесет и четири /, в кантората ми в град Варна се явиха: **ИВАН**
ПЕТКОВ, ЕГН. и **СТАНКА ИВАНОВА ПЕТКОВА, ЕГН**
 .. двамата с постоянен адрес с. Тополи, община Варна, Варненска
 .. от една страна като продавачи и **РАЙКО ИВАНОВ ПАНАЙОТОВ,**
 с постоянен адрес град Варна от друга страна като купувач и
 като се убедих в тяхната самоличност и дееспособност същите ми
 .. че сключват следния договор: *****
ИВАН РАЙКОВ ПЕТКОВ и **СТАНКА ИВАНОВА ПЕТКОВА**
ПАВАТ на **РАЙКО ИВАНОВ ПАНАЙОТОВ** следния свой собствен
 имот, а именно: **ДВОРНО МЯСТО**, находящо се в село Тополи,
 на Варна, Варненска област, улица "Д-р Атанас Липов" № 33 /тридесет и
 площ по предходен документ за собственост от 1100 /хиляда и сто/ кв.
 площ скица от 723 /седемстотин двадесет и три/ кв. м., съставляващо
 отделен поземлен имот XLV-357 /четиридесет и пет-триста петдесет и
 в квартал 34 /тридесет и четири/, идентичен с част от УПИ 1-218 /едно-
 и осемнадесет/ в квартал 5 /пет/ по плана на село Тополи от 1963 г.
 в девестотин шестдесет и трета година/, при граници по скица: от две

страни улици; УПИ ХЛП-356 /четиридесет и две-триста петдесет
XLIV-357 /четиридесет и четири-триста петдесет и седем/, въ-
построената в имота ЖИЛИЩНА СГРАДА, състояща се от: въ-
стълбище за етаж, покрита входна площадка, входно антре, две стаи
избени помещения, подобрения и трайни насаждения за сумата от 5373.80
/пет хиляди триста седемдесет и три лева и осемдесет стотинки/, която
данъчната оценка на описания по-горе недвижим имот и която
продавачите ИВАН РАЙКОВ ПЕТКОВ и СТАНКА ИВАНОВА ПЕТК
заявиха че са получили напълно и в брой от купувача, днес преди подписа
на настоящия договор. *****

II. Настоящата покупко-продажба се извършва по реда и условията на
ЗУЖВГМЖСВ и Правилника за приложението му. *****

III. Купувачът РАЙКО ИВАНОВ ПАНАЙОТОВ, заяви че е съгласен да
купува имота, подробно описан в точка първа от настоящия договор
условията на пункт първи и втори за сумата от 5373.80 лв. /пет хиляди
седемдесет и три лева и осемдесет стотинки/, която е изплатил напълно
брой на продавачите. *****

След като се уверих, че продавачите са собственици на продаваните
и че са спазени особените изисквания на закона, съставих този нотариален
акт, който като прочетох и страните го одобриха се подписа от тях и от
Нотариуса. *****

При съставянето на акта се представиха следните документи:
установяващи правото на собственост и изпълнението на особените
изисквания на закона: Нотариален акт №200, том III, дело №100
Нотариален акт № 79, том II, дело №908/78; Удостоверение за данъчна
№110/31.01.2003г. на ТДД-Варна-ДП, "Владиславово"; Скица на
№165/08.01.03 на община Варна-кметство Тополи; Декларации по чл. 2
1 ДПК и Декларации за ГЖСИС; Квитанции за внесена нотариална
такса вписване и данък по ЗМДТ. *****

ПРОДАВАЧИ: 1. *[Signature]*

КУПУВАЧ: 1. *[Signature]*

2. *[Signature]*

НОТАРИУС: *[Signature]*

Нотариус
ТАШЕВА
Район на действие
Г.С. ВАРНА
Република България

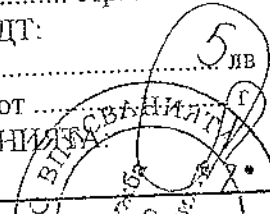
Нотариална такса по ЗННД
Удостоверяван материален интерес
..... лв.

Пропорционална такса 15 лв
Обикновена такса лв
Допълнителна такса лв
Всичко лв
Сметка от г.
Кв. № от г.

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията

Вх. рег. № 10066 от 4.05.06 г.
Акт № 50 том XXXI дело № 7289/06 г.
Партидна книга том стр. 25342
Такса за вписване по ЗДТ: 5 лв

Кв. № от
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА



НОТАРИАЛЕН АКТ

ЗА ПОПРАВКА НА НОТАРИАЛЕН АКТ
№ 115 том 1 рег. № 7365 дело № 99 от 2006 г.

***** Днес, 03.05.2006г. /трети май две хиляди и шеста/ година – пред мен ЛЮДМИЛА ГОНОВА - НОТАРИУС № 116 по регистъра на Нотариалната камара с район на действие – района на Районен съд – Варна, в Нотариалната ми кантора в град Варна, се явиха лично лицата ИВАН РАЙКОВ ПЕТКОВ ЕГН и съпругата му СТАНКА ИВАНОВА ПЕТКОВА ЕГН (и двамата с местожителство и постоянен адрес с. Тополи, община Варна, област Варненска от една страна и РАЙКО ИВАНОВ ПАНАЙОТОВ ЕГН с местожителство и постоянен адрес град Варна, ж.к. Възраждане от друга страна, я след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност ми заявиха, че желаят да се извърши поправка на нотариален акт № 58 том I рег. № 345 дело 16 от 11.02.2003г. на нотариус Марина Ташева с рег. № 334 на НКамара, вписан в СВ при ВРС акт № 103 том V вх. рег. № 1827/12.02.2003г. в следния смисъл: *****

***** В нотариален акт № 58 том I рег. № 345 дело 16 от 11.02.2003г. на нотариус Марина Ташева с рег. № 334 на НКамара, вписан в СВ при ВРС акт № 103 том V вх. рег. № 1827/12.02.2003г., на страница първа, ред 13 /тринадесети/ след думите “недвижим имот, а именно.” се добавя “само част от три.” на страница първа, ред 15 /петнадесети/ след думите “улица Д-р Атанас Липов” № 33 /тридесет и два/ се добавя: “цялото”; на страница първа, ред 16 /шестнадесети/ изразът “723 /седемстотин двадесет и три/ кв.м., съставляващо” се заличава и не се чете, а вместо него да се чете: “1706 кв.м. /хиляда седемстотин и шест квадратни метра/, а именно: само”, на страница първа, ред 20 /двадесети/ след думите “/хиляда деветстотин шестдесет и трета година” се добавя “с площ от 723 кв.м. /седемстотин двадесет и три квадратни метра/”. *****

***** Като взех предвид, че в предоставеният ми нотариален акт № 58 том I рег. № 345 дело 16 от 11.02.2003г. на нотариус Марина Ташева с рег. № 334 на НКамара, вписан в СВ при ВРС акт № 103 том V вх. рег. № 1827/12.02.2003г. е допусната явна фактическа грешка, съставих този нотариален акт за поправка на нотариален акт. Актът се прочете на страните и след одобрението му се подписа от тях и от мен – Нотариуса. *****

***** За извършване на настоящия нотариален акт се представиха следните писмени доказателства: нотариален акт № 58 том I рег. № 345 дело 16 от 11.02.2003г. на нотариус Марина Ташева с рег. № 334 на НКамара, вписан в СВ при ВРС акт № 103 том V вх. рег. № 1827/12.02.2003г.; скица № АГ - 01-02/111/ от 23.02.2005г., презаверена за 2006г. на 05.01.2006г., издадена от Кметство с. Тополи, Община Варна; квитанция за платена държавна такса. *****

ПРОДАВАЧИ: Иван Райков Петков Егн

КУПУВАЧ: Райко Иванов Панайотов Егн



Иван Райков Петков Егн
Райко Иванов Панайотов Егн