



ОБЩИНА ВАРНА  
КМЕТ

Handwritten signature and date: 07-12-2018

ЧРЕЗ  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ВАРНА

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ВАРНА

ОБЩИНА ВАРНА  
Reg.№: РД18023396ВН  
Дата: 05.12.2018

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ИВАН НИКОЛАЕВ ПОРТНИХ – КМЕТ НА ОБЩИНА ВАРНА

ОТНОСНО: Продажба чрез публичен търг с явно наддаване на недвижим имот - частна общинска собственост, находящ се в община Варна, с. Каменар, кв. 28, представляващ УПИ IV-общ., с площ 545 кв.м., на основание чл. 35, ал. 1 от ЗОС, в изпълнение на „Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2018 година“

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

Съгласно АОС №5281/29.10.2008г. - община Варна е собственик на недвижим имот - частна общинска собственост, находящ се в община Варна, с. Каменар, кв. 28, представляващ УПИ IV-общ., с площ 545 кв.м., при граници: УПИ III-общ., улица, УПИ V-общ., УПИ XI-общ., УПИ XII-общ., УПИ XIII-общ.

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 №д18001660ВН/22.10.2018г. е възложено изготвянето на пазарна оценка на гореописания недвижим имот, на независим оценител СТЕФАН ИВАНОВ БЯНОВ, притежаващ сертификат за оценка на недвижими имоти с рег. № 100102035/22.08.2011г., член на КЧОБ.

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 13 816,00лв. (тринадесет хиляди осемстотин и шестнадесет лева), без включен ДДС.

Данъчната оценка на имота, съгласно Удостоверение №5305017248/13.09.2018г., издадено от дирекция „Местни данъци“ към община Варна, възлиза на **2 294,30 лв.** (две хиляди двеста деветдесет и четири лева и тридесет стотинки).

С писмо с вх. рег. №ОСИСД18005275ВН-003ВН/19.09.2018г. е предоставено от кметство Каменар, за УПИ IV-общ., кв. 28, по КРП на село, актуална скица, Заповед №Г-39/07.10.1992г. на кмета на община Варна, за одобряване на КРП.

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 – Жм (жилищно устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване) с показатели: плътност на застрояване = max 40%; коефициент на интензивност = 1,2; озеленяване = мин. 40%, мин. Част от озеленената площ с дървесна растителност – 1/3; максимална кота корниз - ≤ 10 м.

Дирекция „Правно – нормативно обслужване“ с писмо №ОСИСД18005275ВН-005ВН/05.11.2018г. 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.№14528/21.09.2018г., 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, 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 община Варна, с. Каменар, кв. 28, представляващ УПИ IV-общ., с площ 545 кв.м., при граници: УПИ III-общ., улица, УПИ V-общ., УПИ XI-общ., УПИ XII-общ, УПИ XIII-общ., предмет на АОС №5281/29.10.2008г., в размер на **13 816,00лв.** (тринадесет хиляди осемстотин и шестнадесет лева), без включен ДДС.

II. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1 от ЗОС, във връзка с чл.31 от НРПУРОИ на община 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 община Варна, с. Каменар, кв. 28, представляващ УПИ IV-общ., с площ 545 кв.м., при граници: УПИ III-общ., улица, УПИ V-общ., УПИ XI-общ., УПИ XII-общ, УПИ XIII-общ., предмет на АОС №5281/29.10.2008г.

Продажбата да се извърши след провеждане на публичен търг с явно наддаване, при начална тръжна цена в размер на **13 816,00лв. (тринадесет хиляди осемстотин и шестнадесет лева), без включен ДДС.**

Стъпка на наддаване – 10 % (десет процента) от началната тръжна цена, в размер на **1 381,60лв. (хиляда триста осемдесет и един лева и шестдесет стотинки).**

Общински съвет – Варна утвърждава следните:

#### Т Р Ъ Ж Н И У С Л О В И Я :

1. Право на участие в търга имат физически лица, еднолични търговци и юридически лица.
2. За участие в търга с явно наддаване участниците подават 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 за ЗЮЛНЦ) или документ за самоличност за физически лица (копие, заверено от участника);
  - 2.3. за юридически лица и еднолични търговци – декларации от името на заявителя, че:
    - а) 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 неразгласа на информацията, предоставена във връзка с участието в търга;
  - 2.7. платежен документ за внесен депозит в размер на 1 381,60лв. (хиляда триста осемдесет и един лева и шестдесет стотинки), платими по IBAN: BG36CECIB97903362150000 и BIC: CECBIBGSF при «Централна кооперативна банка» АД – клон Варна;
  - 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 100,00 (сто) лева., платима по IBAN: BG49CECIB97908462150000, BIC: CECBIBGSF и код за вид плащане: 44 70 00, при «Централна кооперативна банка» АД – клон Варна.

\*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 издадени 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.

- Приложение:** 1. АОС 5281/2008г. и скица (копие);  
2. Правен анализ (копие);  
3. Удостоверение изх.№14528/2018г. (копие);  
4. Градоустройствен анализ (копие);  
5. Данъчна оценка;  
6. Пазарна оценка.

С уважение,

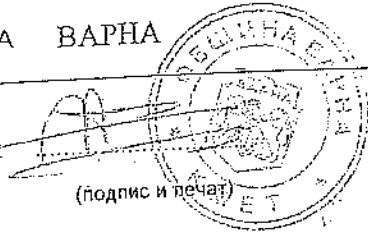
  
**ИВАН ПОРТНИХ**  
Кмет на Община Варна  
Св.мисла Вар. №.....

**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО**

ОБЩИНА **ВАРНА**

ОБЛАСТ **ВАРНА**

УТВЪРЖДАВАМ:



(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

**КИРИЛ ЙОРДАНОВ**

(име, презиме и фамилия)

Съгласно Зап. № 4434 от 04 NOV 2008.

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

ВПИСАНИЕ В РЕГИСТРА ПО ВПИСВАНИЯТА

№ 19/09 (име, презиме и фамилия) 36

№ 133370 / 26431

Вх. регистър

Съдия по вписванията: .....

**АКТ № 5281**

**ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Регистър 5281-XXVII

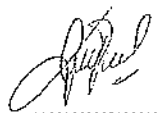
Картотека с. Каменар

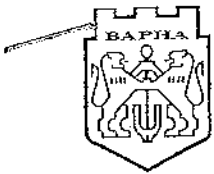
Досие 5281

*Стефан Бъзов  
 за извършена оценка съгласно  
 заповед № 1619/30.09.1985.  
 21.09.1985.*

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	29.10.2008 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Пар.42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	УПИ IV/четири/-общ с площ 545/петстотин четиридесет и пет/кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	С.КАМЕНАР, кв.28, УПИ IV-общ
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	УПИ III/три/-общ, улица, УПИ V/пет/-общ, УПИ XI /единадесет/-общ, УПИ XII/дванадесет/-общ, УПИ XIII/тринадесет/-общ
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1 738,60 лв./хиляда седемстотин тридесет и осем лева и шестдесет ст./
7. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	няма

*(Handwritten signatures and marks at the bottom of the page)*

8. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
9. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	няма
10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
1. Имотът се управлява от Кмета на Община Варна на основание чл.12, ал.5 от ЗОС	
11. РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (ЧАСТ ОТ ИМОТА):	
няма	
12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:	
Десислава В. Кръстева - гл.експерт отд. "Общ.собственост"	
 (подпис)	
13. ЗАБЕЛЕЖКИ:	
1. УПИ IV-общ, кв.28 е одобрен, съгласно з-д №Г-39807.10.92г. на Кмета на Община Варна.	

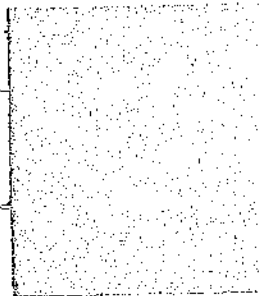


ОБЩИНА ВАРНА

ДИРЕКЦИЯ „ПРАВНО-НОРМАТИВНО ОБСЛУЖВАНЕ“

ДО ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ  
„ОСИСД“ ПРИ ОБЩИНА ВАРНА

ОТНОСНО: ОСИСД18005275ВН



ОБЩИНА ВАРНА
Рег.№: ОСИСД18005275ВН_005ВН
Дата: 05.11.2018

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 община Варна, село Каменар, кв.28, представляващ УПИ IV- общ., с площ от 545 кв.м., Ви уведомяваме за следното:

Имотът, предмет на настоящото проучване е актуван с АОС №5281/29.10.2008г., като същият е вписан в служба по вписванията - Варна.

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

Предвид гореизложеното считаме, че принципно няма пречки да се извърши разпоредителна сделка с гореописания недвижим имот, като в това производство общината няма задължение да продава и действията и се основават само на доброволната 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. № 14528 / 2018  
Издадено на дата: 21.09.2018  
Код за проверка: U5HAGW2HYT4E

ДО  
ОБЩИНА ВАРНА  
ДИРЕКЦИЯ "ОСИСД"  
ИЗХ. № ОСИСД18005270ВН/13.09.2018Г.  
УДОСТОВЕРЕНИЕ ПО ЧЛ.47 ВР. ЧЛ. 48 ПВ  
НЕ ДЪЛЖИ ТАКСА

**УДОСТОВЕРЕНИЕ**

за вписвания, отбелязвания и заличавания за имот

Службата по вписванията в гр. Варна удостоверява, че за имота: УПИ-IV -ОБЩ С ПЛОЩ 545 КВ.М., В КВ. 28, находящ се в обл. Варна, общ. Варна, с. КАМЕНАР

По проверка за лице:

ОБЩИНА - ВАРНА БУЛСТАТ:000093442

за периода от 01.01.1993г. до 20.09.2018 г. има вписвания, отбелязвания и заличавания на тежести и права:

**Адм. акт за частна общ. собственост**

Книга ПРЕХВЪРЛЯНИЯ вх.рег. № 30 / 19.11.2008 г. г. Том 106 36 / 2008 г. вид дело / г. Дв.вх.рег. № 33370 / 19.11.2008 г. г.

Имотна партида No:

Кадастрален No:

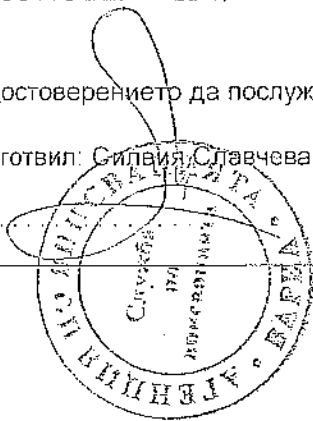
Описание на имота: Поземлен имот УПИ IV -ОБЩ С ПЛОЩ 545 КВ.М., В КВ. 28, С. КАМЕНАР

СОБСТВЕНИК - ЕГН/БУЛСТАТ:000093442 ОБЩИНА - ВАРНА

Удостоверението да послужи там, където е необходимо.

Изготвил: Силвия Славчева

Съдия по вписванията:







**ОБЩИНА ВАРНА**  
**КМЕТСТВО КАМЕНАР**  
**КМЕТ**

ОБЩИНА ВАРНА - Кметство Каменар

Регистрационен индекс и дата

ОСИСД18005275ВН\_001КМН/19.09.18

ДО  
ГОСПОДИН ПЕТКО БОЙНОВСКИ  
ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ „ОСИСД“  
ОБЩИНА ВАРНА

ОБЩИНА ВАРНА

Рег.№:

ОСИСД18005275ВН\_003ВН

Дата: 19.09.2018

Относно: Рег.№ ОСИСД18005275ВН\_001КМН/17.09.2018г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН БОЙНОВСКИ,

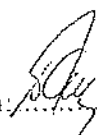
Във връзка с подготвяне и внасяне на мотивирано предложение от Кмета на община Варна до Общински съвет - Варна за разпредителна сделка, съгласно чл.35, ал.1 от ЗОС по реда на чл.31 от НРПУРОИ за УПИ IV-общ., кв.28 по плана на с.Каменар, приложено изпращаме Ви наличната в Кметство Каменар, община Варна информация за имота:

- Актуална скица за УПИ IV-общ., кв.28, по КРП на с.Каменар - 2 броя.
- Заповед № Г-39/07.10.1992г. на Кмета на Община Варна, за одобряване на КРП.
- Копие от ОУП и показатели за устройство и застрояване към правилата и нормативите за прилагане на ОУП на гр.Варна и община Варна.
- Констативен протокол - 1бр.
- Копие на част от ЗРП с.Каменар.

С уважение,

СВЕТΟΣЛАВ РАЧЕВ  
КМЕТ НА КМЕТСТВО КАМЕНАР



Изготвил:  /Д.Рачева – Гл.спец.Уч.техник/

ОБЩИНА ВАРНА  
КМЕТСТВО КАМЕНАР  
Иск. № 411-76  
17.09.2018г.

СКИЦА  
М 1:1 000

На УПИ IV-общ., кв.28,  
по плана на с.Каменар, Община Варна,  
одобрен със Заповед № Г-39/07.10.1992г. на Кмета на Община Варна.

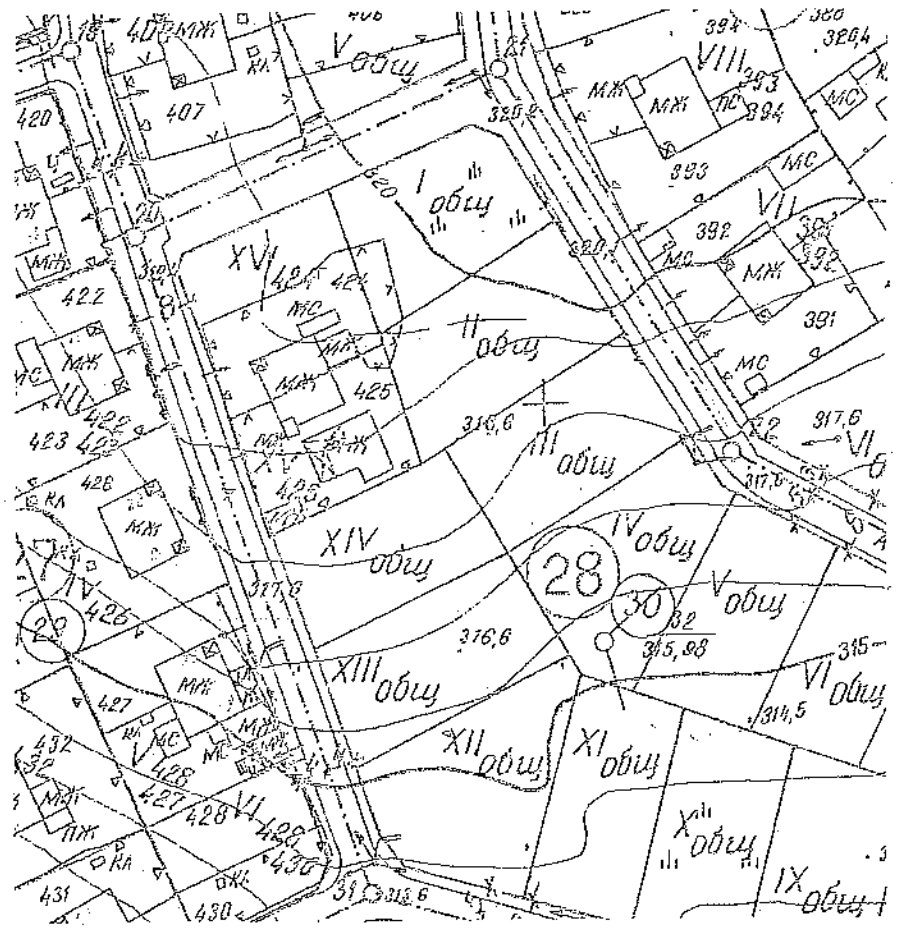
Имота записан на: **ОБЩИНА ВАРНА**  
Документ за собственост: АОС № 5281/29.10.2008г.  
Преписка: рег.№ ОСИСД18005275ВН\_001КМН/17.09.2018г.

УПИ IV-общ., кв.28 = 545,00 кв.м. по АОС

Изготвил скицата



ЗА ОБЩИНА ВАРНА



# ЗАПОВЕД

№ 139

ВАРНА 07.10.1992 г.

НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ. 75 ОТ ПЛЗТСИ И  
ВЪР. ДОВОДА С ЧЛ. 32 АЛ. 1 Т. 1 ОТ ЗТСВ

## ОДОБРЯВАМ:

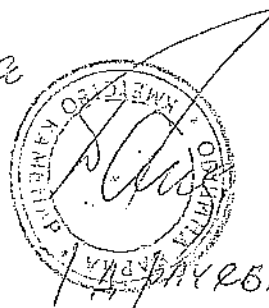
ИЗМЕНЕНИЕТО НА ЗАСТРОИТЕЛНИТЕ И  
РЕГУЛАЦИОНЕН ПЛАН НА С. КАМЕНАР  
ОБЩИНА ВАРНА, ТАКА КАКТО Е ПОКАЗАНО  
СЪС СВЕТЛО И ТЪМНО ЧЕРВЕН И СРЕТНО И  
ТЪМНО КАДЪР ЦЪРТ НА ЗАСТРОИТЕЛНИТЕ  
ПЛАН И ЧЕРВЕН, ЧЕРВЕН И СИН ЦЪРТ  
НА РЕГУЛАЦИОННИТЕ ПЛАН

Кмет на община Варна:

Иванчо Юмчев

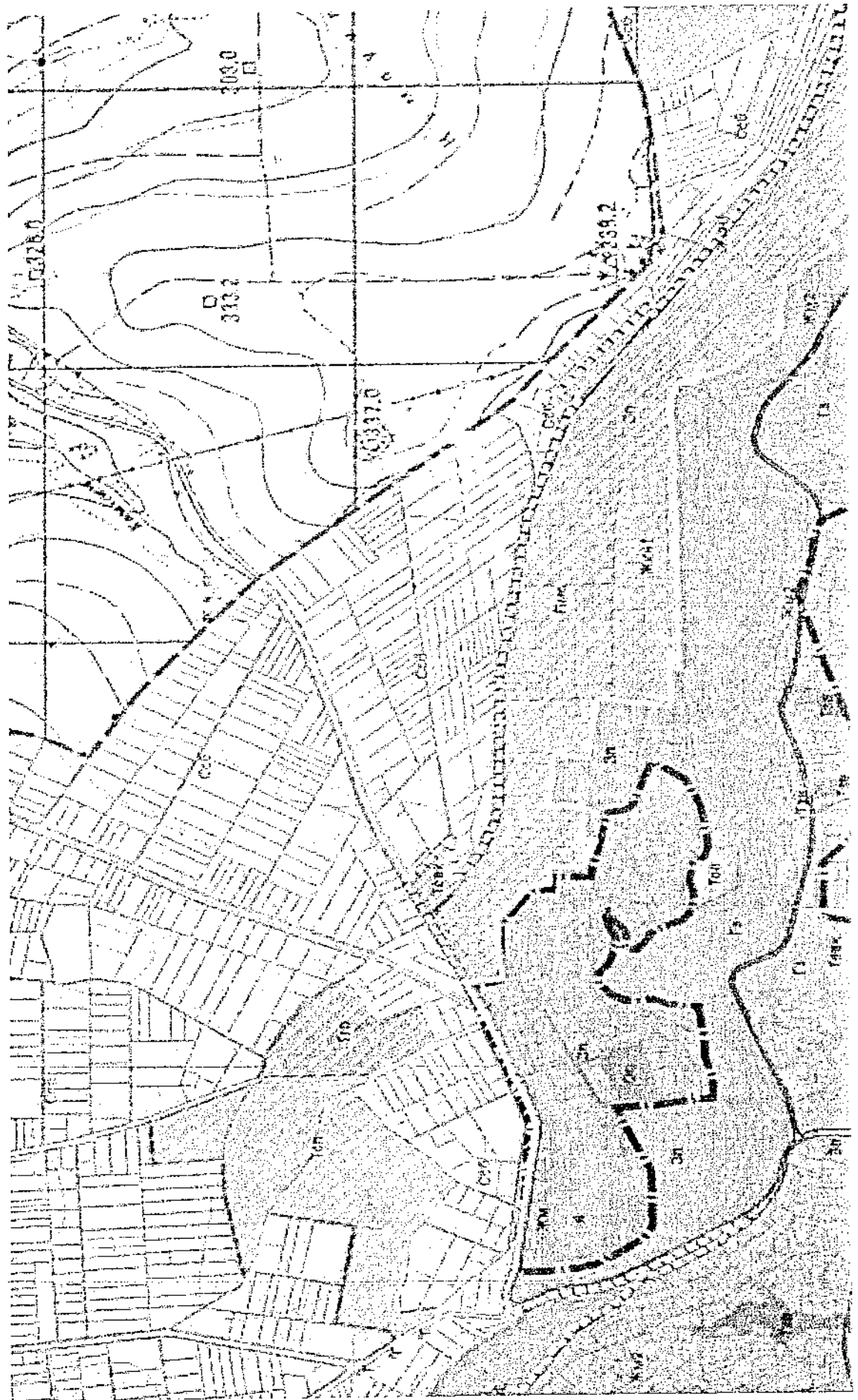
Влиза в законна сила

17.09.2018 г.



**ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ВАРНА**

ОДОВБЕН СЪС ЗАПОВЕД № РД - 02 - 14 - 22000/03.09.2012 Г. И ЗАПОВЕД № РД - 02 - 14 - 2197/03.09.2012 Г. НА МРРБ.



Общ устройствен план на гр. Варна и община Варна

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ КЪМ ПРАВИЛАТА И НОРМАТИВИТЕ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПЛАНА

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
									ЖК	кафая	площ
2	Жилищна устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване	40	2,5	40	1/3	26 за жил. и общ. стр. 32 съчетано със за общ. стр.	Комплексно застрояване в големи УПИ, съчетано със свободно застрояване в индивидуални УПИ	Устройствени зони с преобладаващо комплексно застрояване обхващащи терените на съществуващите жилищни комплекси. Подробните устройствени планове се изработват при условията на чл. 10 и чл. 11 от правилата и нормативите за прилагане на ОУП.  С ПУП за реструктуриране се определят останалите незастроени части от жилищните квартали, които се уреждат като озеленени площи за широко обществено ползване, които са публична собственост.  Показателите от втория ред се отнасят за терени общинска собственост, предназначени за реализация на социални жилищни програми в ж.к. "Вл. Веринчик"	ЖК	кафая	площ
3	Жилищна устройствена зона с преобладаващо средно застрояване	50	3,00	30	1/3	15 за жил. стр. 20 за общ. стр.	Свободно, групово, сключено.	Устройствени зони с преобладаващо жилищно застрояване с височина до 15 м.  Паркирането и гарирането се решава за всеки УПИ поотделно, при създаване на изискванията на действащата към момента на изработване на ПУП нормативна уредба за комуникационните-транспортните системи в урбанизираните територии.  Показателите от втория ред се отнасят за зони, попадащи в зона «Б» по чл. 12 от Закона за черноморското крайбрежие. Проектите за ПУП се изработват съгласно чл. 42 от правилата и нормативите за прилагане на ОУП.	ЖС	кафая	площ
4	Жилищна устройствена зона с комплексно застрояване, в новоурбанизираните територии (за реализация на населените места).	30	1,50	50	1/3	10	Комплексно застрояване в големи УПИ, съчетано със свободно застрояване в индивидуални УПИ	Проектите за ПУП се изработват съгласно чл. 12, чл. 13 и чл. 44, ал. 1 и ал. 2 от правилата и нормативите за прилагане на ОУП.  Терените за озеленени площи се устройват по правилата на чл. 19 и чл. 20 от правилата и нормативите за прилагане на ОУП.	ЖК(н)	кафая	площ
5	Жилищна устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване	40	1,20	40	1/3	10	Свободно, групово, сключено.	Устройствени зони с преобладаващо застрояване с височина до 10м.	ЖК(н)	кафая	площ

Съгласно



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ВАРНА



## ОБЩИНА ВАРНА - КМЕТСТВО КАМЕНАР

Тел: 052/ 671-055; 671-323; Факс: 671-350; АДРЕС: Каменар, община Варна, ул. "Цар Симеон I" №25

### КОНСТАТИВЕН ПРОТОКОЛ

Днес 17.09.2018г. комисия в състав:

1. Светослав Райков - Кмет на Кметство Каменар
2. Румяна Димитрова - Гл.експерт - Кметство Каменар
3. Деяна Рачева - Гл. спец."Уч.техник - Кметство Каменар"

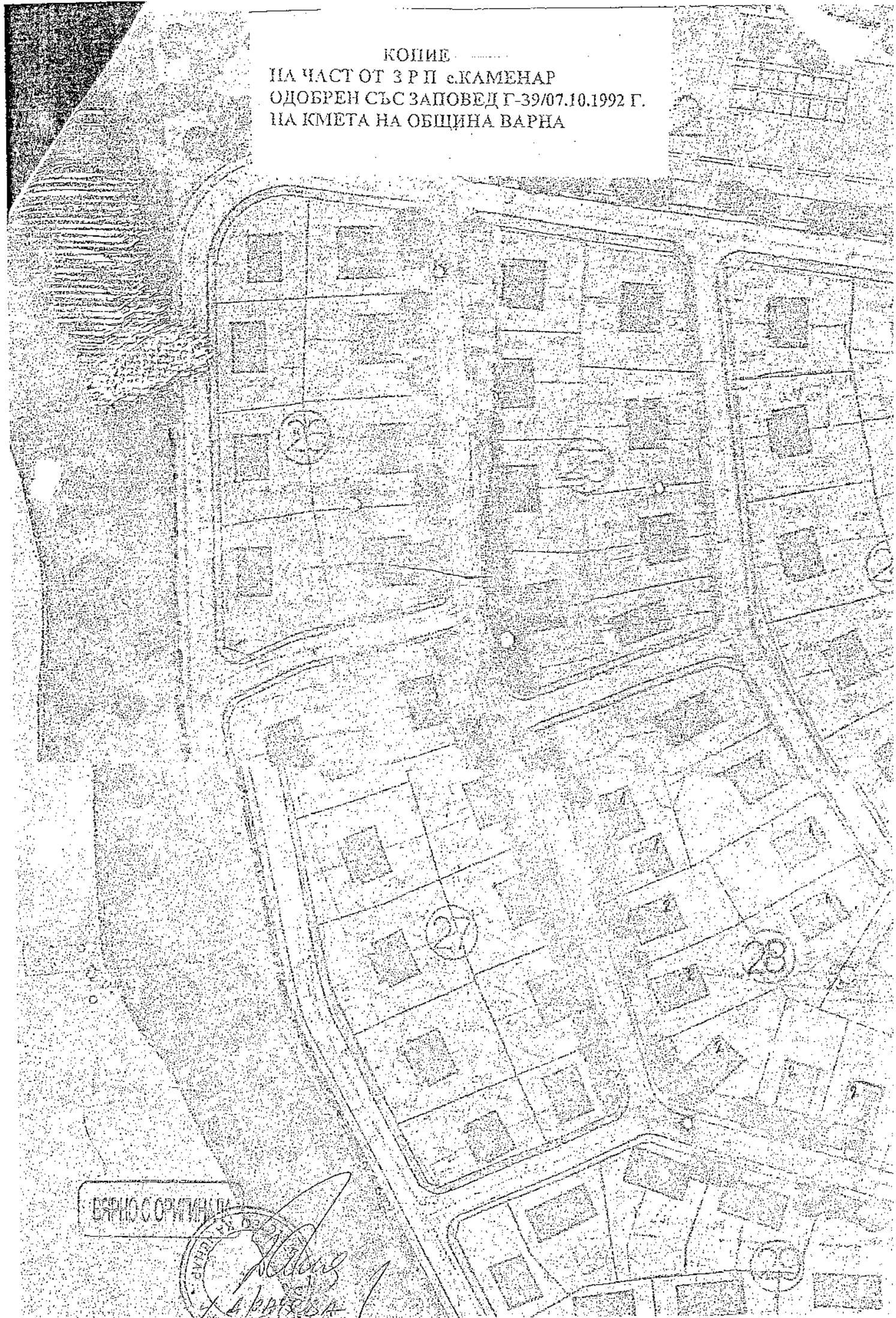
извърши оглед на УПИ IV-общ., кв.28, по плана на с.Каменар, община Варна, във връзка с преписка рег. № ОСИСД18005275ВН\_001КМН/17.09.2018 г.

При извършената проверка комисията констатира следното: в УПИ IV-общ., кв.28, по плана на с.Каменар към момента няма изградени сгради.

КОМИСИЯ:

- 1..... / Св.Райков /
- 2..... / Р.Димитрова /
- 3..... / Д.Рачева /

КОПИЕ  
НА ЧАСТ ОТ З Р П „КАМЕНАР  
ОДОБРЕН СЪС ЗАПОВЕД Г-39/07.10.1992 Г.  
НА КМЕТА НА ОБЩИНА ВАРНА



ОБЩИНА ВАРНА  
Г-39/07.10.1992  
[Signature]  
[Signature]



ОБЛАСТ ВАРНА  
ОБЩИНА ВАРНА  
ДИРЕКЦИЯ "МД"  
ГР. ВАРНА

Изм. № 5305017248 / 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 № 0000934421451, находящ се в 9026 с.КАМЕНАР ул.НЕИЗВЕСТНА, планоснимачен номер ..... от ..... квартал 28, УПИ парцел ..... одобрен през 2000 г. , идентификатор на поземления имот ..... и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: .....	545,00		1/1	2 294,30	2 294,30

данъчната оценка на гореописания имот е: 2294.30 лв. словом  
ДВЕ ХИЛЯДИ ДВЕСТА ДЕВЕТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 30 СТ.

за собственика е: 2294.30 лв. словом  
ДВЕ ХИЛЯДИ ДВЕСТА ДЕВЕТДЕСЕТ 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. № 5305017248/13.09.2018 г., за да послужи пред

Удостоверение се издава по данни на ОБЩИНА ВАРНА, актуални към 13.09.2018 г.

Директор:



Николай Бонев

Подпис:

Издава: КРЕМЕНА ГЕОРГИЕВА

Стефан Иванов Бянов-сертификат 100102035/22.08.2011 недвижими имоти,  
сертификат 500100187/14.12.2009 търговски предприятия и вземания,  
Варна, у

e-mail: s.byanov

## ПРОТОКОЛ

към договор № Д 18001660ВН от 22.10.2018 г.

### ЗА ПРИЕМАНА И ПРЕДАВАНЕ НА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Днес 30.10.2018 година бе подписан настоящия Протокол между Представител на Възложителя-Община Варна и Изпълнителя – Стефан Бянов-сертифициран оценител за предаване на пазарна оценка съгласно договор №Д18001660ВН от 22.10.2018 г., връчен за изпълнение на 23.10.2018 година,

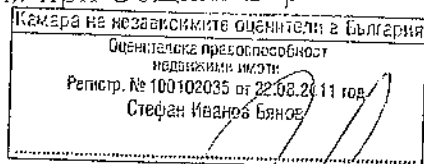
Предмет на оценката:

Пазарна оценка на недвижим имот-частна общинска собственост, представляващ УПИ IV-общ., целият с площ 545,00 кв. метра, в квартал 28, по плана на село Каменар.

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 три екземпляра-по един за Възложителя, Изпълнителя и дирекция»Финансово-стопански дейности» при Община Варна.



ПРЕДАЛ: .....  
(Стефан Бянов)

ПРИЕЛ: .....  
/П.Бойновски/  
Директор на дирекция "ОСИСД"

Стефан Иванов Бянов-сертификат 100102035/22.08.2011 недвижими имоти,  
сертификат 500100187/14.12.2009 търговски предприятия и вземания,  
Варна,

е-поща

---

## ПАЗАРНА ОЦЕНКА

за определяне справедливата стойност на  
недвижим имот-частна общинска собственост, представ-  
ляващ УПИ IV-общ.делият с площ 545,00 кв.м.,находящ  
се в квартал 28,по плана на с.Каменар,община Варна

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:Община Варна.

ИЗПЪЛНИТЕЛ:Стефан Иванов Бянов.

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:Разпоредителна сделка.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:30.10.2018 година.

СРОК НА ОЦЕНКАТА:шест месеца.

Стефан Иванов Бянов-сертификат 100102035/22.08.2011 недвижими имоти,  
сертификат 500100187/14.12.2009 търговски предприятия и вземания,  
Варна, ...

---

## СЪДЪРЖАНИЕ НА ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКА

I. Описание на заданието.

II. Ограничителни условия и източници на информация.

III. Характеристика на оценявания обект.

IV. База на стойността ,подход и методи за оценка.

V. Справедлива стойност.

Приложения

Стефан Иванов Бянов-сертификат 100102035/22.08.2011 недвижими имоти,  
сертификат 500100187/14.12.2009 търговски предприятия и вземания,  
Варна,ул."прод. П

---

## I.ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

Стефан Иванов Бянов бе ангажиран да изготви пазарна оценка на недвижим имот-частна общинска собственост, представляващ УПСИ IV-общ.,целият с площ 545,00 кв. метра,в квартал 28, по плана на село Каменар.

Оценката е необходима във връзка с извършване на разпоредителна сделка,на основание чл.35,ал.1 от ЗОС,по реда на чл.41,ал.2 от ЗОС и чл.31,ал.2 от НРПУРОИ на Общински съвет Варна.

За целта между страните бе подписан договор № Д18001660ВН от 22.10.2018 година.

Стефан Иванов Бянов-сертификат 100102035/22.08.2011 недвижими имоти, сертификат 500100187/14.12.2009 търговски предприятия и вземания, Варна,ул.”

---

## II.ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ.

При определяне справедливата стойност на обекта са взети в предвид следните нормативни документи,ограничителни условия и източници за информация:

- 1.Закон за приватизация и след приватизационен контрол;
- 2.Закон за независимите оценители;
- 3.Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители;
4. Международните стандарти за оценяване и БСО;
- 5.Закон за държавна собственост;
- 6.Закон за общинска собственост;
- 7.Правилник за приложение на Закона за държавна собственост;
- 8.Правилник за приложение на Закона за общинска собственост;
- 9.Закон за местните данъци и такси;
- 10.Закон за счетоводство;
- 11.Възнаграждението за оценката не е зависимо от докладваната стойност;
- 12.Предоставената информация и документи от Възложителя се приемат за достоверни и точни и не изискващи допълнителна проверка;
- 13.Изпълнителят не поема отговорност по отношение на правни въпроси;
- 14.Данни набрани при направения оглед на обекта и информация за пазара на подобни имоти в района;
- 15.Данни набрани от проведените разговори със служители на Възложителя .
- 16.Становището относно посочените стойности,съгласно чл.6,ал.3 от ЗНО не е задължително за Възложителя.

Стефан Иванов Бянов-сертификат 100102035/22.08.2011 недвижими имоти,  
сертификат 500100187/14.12.2009 търговски предприятия и вземания,  
Варна, ул. "проф. д-гг

---

### III. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ.

#### 1. Местонахождение:

Земята се намира в село Каменар, Община Варна и представлява УПИ IV-общ., целия с площ 545,00 кв. метра.

Границите на имота са: УПИ III-общ., улица, УПИ V-общ., УПИ XI-общ., УПИ XII-общ. и УПИ XIII-общ..

#### 2. Правно състояние и градоустройствен статут;

Земята е собственост на Община Варна на база АКТ № 5281 за частна общинска собственост от 29.10.2008 година, съставен на основание пар.42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС.

Съгласно Заповед № Г-39/07.10.1992 г. на Кмета на Община Варна е одобрен ЗРП на с. Каменар.

Съгласно Общият устройствен план на Варна УПИ XIV-общ., кв.28, село Каменар, попада в устройствена зона Жм със следните градоустройствени показатели:

- Плътност на застрояване – 40%;
- Кинт – 1,2 ;
- Етажност височина в метри, максимална-до 10 метра;
- Озеленяване – 40%.

### 3. Инженерна инфраструктура и състояние към момента на огледа;

Районът, в който се намира обекта на оценка, е застроен с жилищни сгради - ниско строителство.

При направения оглед на 25.10.2018 година се установи, че обекта представлява празно, неоградено място в ромската махала на село Каменар.

Районът е със сравнително добре изградена инфраструктура и транспортна достъпност.

Дворното място граничи с асфалтова улица "Люляк". Почти срещуположно на парцела има масивен трафопост.

### IV. БАЗА НА СТОЙНОСТТА, ПОДХОД И МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

Като база на стойността ще използвам справедливата стойност, а за достигане до индикативните справедливи стойности, ще използвам:

- пазарният подход, съответно с използване на метода на сравнителните продажби и остатъчния метод;

Базата на справедливата стойност показва цената, която две конкретни страни могат да договорят разумно за размяна на актива. Въпреки че страните могат да не са свързани и преговарят от пазарни позиции, не е задължително актива да е експониран на пазара и договорената цена може да отразява конкретни предимства или неблагоприятни последици от притежаването на актива за участващите страни, а не за пазара като цяло.

Справедливата стойност е цената в парично изражение за прехвърляне на актив или пасив между идентифицирани, информирани и желаещи страни, която отразява съответните интереси на тези страни;



Стефан Иванов Бянов-сертификат 100102035/22.08.2011 недвижими имоти,  
сертификат 500100187/14.12.2009 търговски предприятия и вземания,  
Варна,ул.”

с.мат. 1111

---

I.Пазарният подход извежда индикативна стойност,като сравнява актива ,предмет на оценката с идентични или сходни активи,за които е налична ценова информация.

Ако броят на сключените сделки е малък,може да е подходящо да се разгледат цените на идентични или аналогични активи,които се предлагат за продажба,при условие,че меродавността на тази информация бъде недвусмислено установена и критично анализирана .

Основният метод при този подход е методът на сравнителната (пазарна)стойност, или както още се нарича, методът на сравнимите продажби(пазарни свидетелства).

#### 1. Метод на сравнителната/пазарна/ стойност;

Стойността на обекта-парцела по този метод се определя чрез анализ на пазара на недвижими имоти в дадения район,текущите пазарни цени и влиянието на пазарните фактори върху тяхното равнище.

Цената се формира,като се вземат под внимание следните обстоятелства:

- местоположение;
- форма и големина на имота,ситуационно разположение;
- правен статут,строителен режим,предназначение;
- инженерна инфраструктура;
- наличие на интерес на купувачи към такъв вид имоти;
- данни от агенциите за недвижими имоти;
- данни от специализирани издания за покупко-продажба на имоти;

Оценката по този метод минава през следните етапи;

- събиране на данни за пазарни аналози;
- определяне на показателите за сравнение;
- анализ на резултатите и извършване на оценката.

На базата на анализа и направените изчисления, достигам до индикативна пазарна стойност на земята от 14 333 лева.

Резултатите са представени в Таблица № 1.

Стефан Иванов Бянов-сертификат 100102035/22.08.2011 недвижими имоти,  
сертификат 500100187/14.12.2009 търговски предприятия и вземания,  
Варна,ул.”

---

2.Метод на остатъчната стойност/метод на предприемача или инвестиционно проучване/;

Един от подходящите методи за определяне стойността на поземлените имоти с потенциал за развитие или учреденото върху тях право на строеж е остатъчният метод, наричан още метод на предприемача.

Остатъчният метод дава възможност да се определи възможната долна граница на стойността на земята, под която не би следвало да се продава от собственика на обекта на оценка. С оглед спецификата на пазара на недвижими имоти в България, произтичаща от неговата неопределеност и динамика, по подходяща е схема на метода, предполагаща проектиране на приходните и разходните потоци на предприемаческия цикъл към момента на оценка, т.е. в началото на предприемаческата инициатива (с изключение на цената на финансирането).

Този метод ще използваме за определяне стойността на земята, на база показателите определени за парцела в ОУП на Варна, а именно:

- Плътност на застрояване – 40%;
- Кинт – 1,2 ;
- Кота корниз – 10,0 метра;

Стойността на земята по този метод: 13 298 лева

Резултатите са представени в Таблица № 2

Стефан Иванов Бянов-сертификат 100102035/22.08.2011 недвижими имоти,  
сертификат 500100187/14.12.2009 търговски предприятия и вземания,  
Варна, ул. "Ирв..."

## V. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

След преценка на всички обстоятелства давам равни тегловни съотношения на двата разработени метода :

$$0,5 \times 14\,333 = 7\,166,5$$

$$0,5 \times 13\,298 = 6\,649$$

-----  
13 815,5

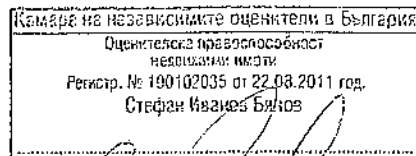
### И ОПРЕДЕЛЯМ:

справедливата стойност на общински недвижим имот-земля, находящ се в село Каменар, кв. 28, представляващ УПИ IV-общ., с площ 545,00 квадратни метра на 13 816 /тринадесет хиляди осемстотин и шестнадесет/ лева.

Цената е без ДДС.

Оценката е изготвена при фиксиран курс на БНБ от 1,95583 лева за едно евро.

Валидност на оценката-шест месеца.



Експерт-оценител: .....

С. Бянов

30.10.2018 година  
град Варна

Стефан Иванов Бянов-сертификат 100102035/22.08.2011 недвижими имоти,  
сертификат 500100187/14.12.2009 търговски предприятия и вземания,  
Варна,ул."г

e-mail: s.byanov@abv.bg

---

## ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Таблица №1;
2. Таблица № 2;
3. Снимки на обекта;
4. АОС/частна/ N 5281 от 29.10.2008 година;
5. Скица изх..№ УТ-76/17.09.2018 г. на кметство Каменар ;
6. Сертификат от КНОБ;
7. Декларация по чл.21,ал.1 от ЗНО.

Стефан Иванов Бянов-сертификат 100102035/22.08.2011 недвижими имоти,  
сертификат 500100187/14.12.2009 търговски предприятия и вземания,  
Варна, ул. "....." 100102035

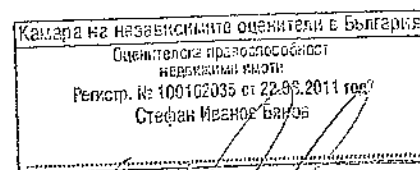
Таблица № I

Сравнителен пазарен метод

за определяне пазарната стойност на  
УПИ IV-общ., кв. 28, целият с площ 545,00 кв.м. находящ се в  
село Каменар, Община Варна

Пазарни свидетелства парцели в района	Факт. цена цена евро.	Площ кв.м.	Един. цена	Коеф. за съотв.	Кор. цена	Информ. източник
1. с. Каменар	11000	361	30,47	0,5	15,23	Мирела
2. с. Каменар	40000	40000	10	0,9	9	imot.bg
3. с. Каменар	40903	1520	26,91	0,6	16,12	imot.bg
Осреднена пазарна стойност за кв.м. в евро					13,45	
Осреднена пазарна стойност за кв.м. в лева					26,30	

Пазарната стойност на 545,00 кв.метра 14 333 лева



30.10.2018 година

Експерт-оценител:.....

(С.Бянов)

Стефан Иванов Бянов-сертификат 100102035/22.08.2011 недвижими имоти,  
сертификат 500100187/14.12.2009 търговски предприятия и вземания,  
Варна, ул. "проф. Пейко Яворков" № 5, етаж 1, кв. 100102035

е. н. н.

Таблица № 2

Остатъчен метод(метод на предприемача)

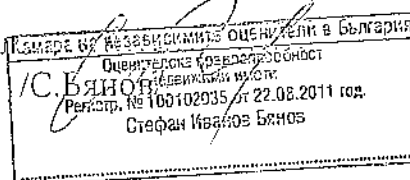
Земя –кв.м.	1,00
Кинт	1,2
РЗП-кв.м.	1,2
Средна пазарна цена-кв.м./лв.	845
Общо приходи-лв.	1014
Строителна цена-лв./кв.м.	552
Строит. разходи-лв.	662,4
Разходи за финансиране на проекта при средна пазарна цена на кредитния ресурс 8 % $662,4 \times 0,5 \times 8 \%$ –лв.	26,5
Дисконтов фактор при НД-15%, $n=1$	0,86957
Настояща стойностна цената на финансиране на проекта-лв.	23,0
Производствени р-ди (ПР)	685,4
-----	
Разходи за проект, надзор, външни мрежи и проводи, вертикална планировка, управление проект-19% от ПР –лв.	130,2
-----	
Печалба на предприемача-12% от ПР-лв.	82,2
Правни, административни и други разходи 5 % от ОП-лв.	50,7
Цена на риска от предприемаческата инициатива-6% от ПР-лв.	41,1
Всичко разходи за реализиране на предприемаческата инициатива-лв.	989,6
Стойност земя –лв./кв.м.	24,4

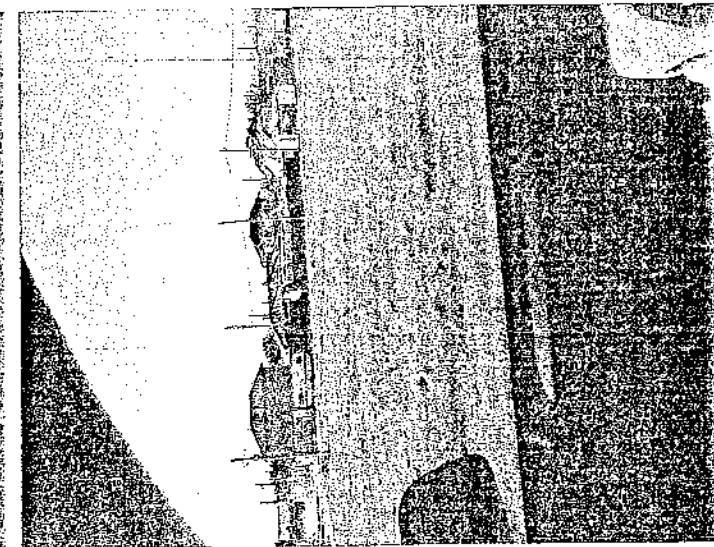
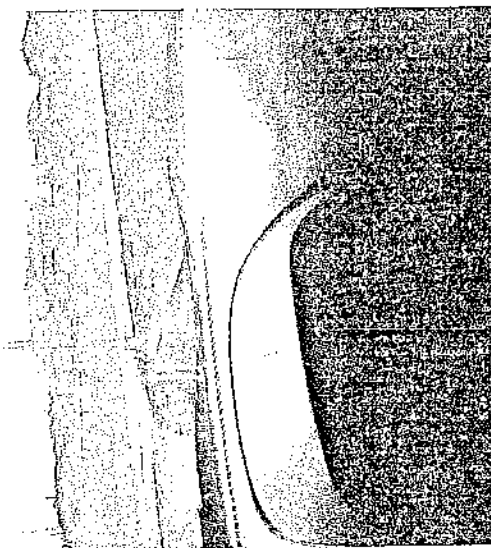
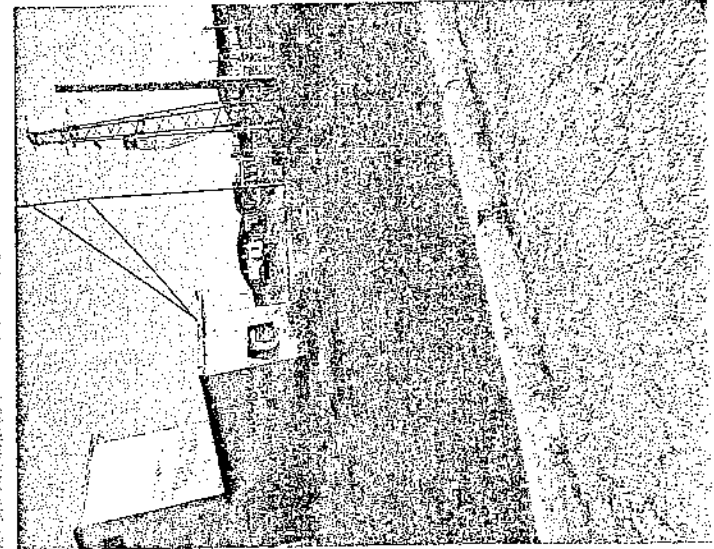
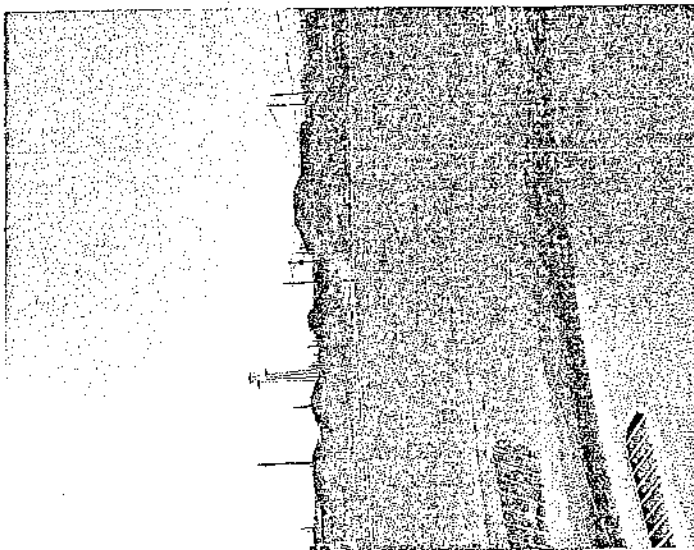
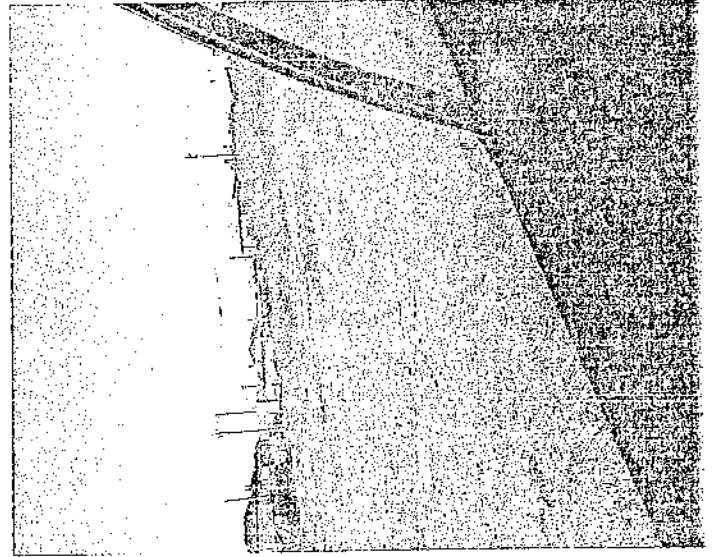
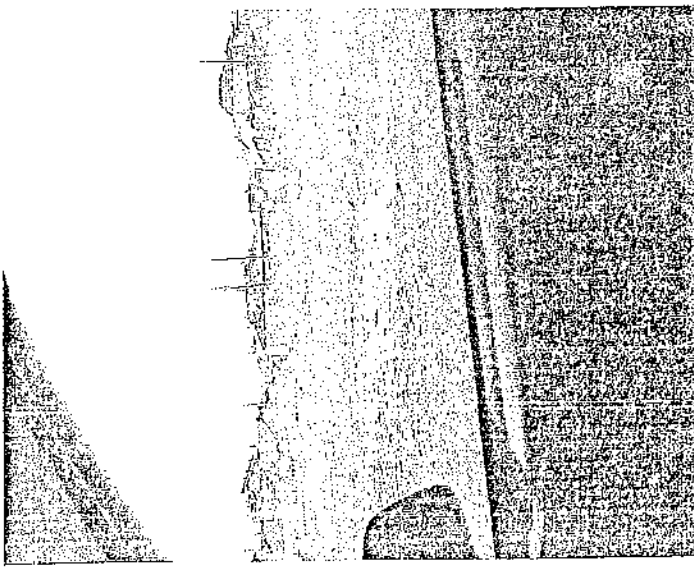
Стойност на 545,00 кв.м.

13 298 лева

30.10.2018 г.

Експерт оценител







КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

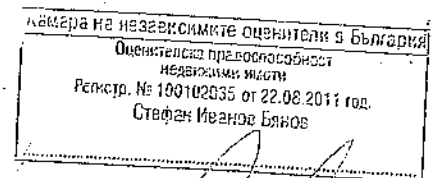
# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

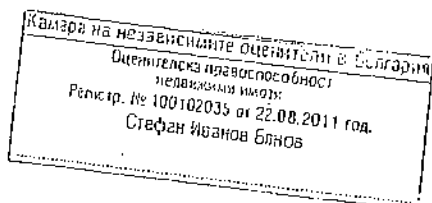
Рег. № 100102035 от 22 август 2011 год.

СТЕФАН ИВАНОВ БЯНОВ

ЗА ОЦЕНКА  
на недвижими имоти



Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Протокол № 34 от 18.08.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ



Людмила Симов

Председател на УС на КНОБ



Стефан Иванов Бянов-сертификат 100102035/22.08.2011 недвижими имоти,  
сертификат 500100187/14.12.2009 търговски предприятия и вземания,  
Варна,ул."т"

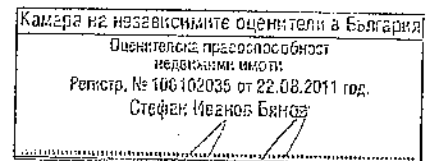
## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.21.ал.1 на ЗНО  
от

Стефан Иванов Бянов-независим оценител

Във връзка с изготвянето на настоящата оценка декларирам:

- 1.Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1,т.3 от ДОПК;
- 2.Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1,т.3 от ДОПК;
- 3.Аз или свързано с мен лице по смисъла на § 1,т.3 от ДОПК нямам имуществен или друг интерес,свързан с обекта на оценка;
- 4.Към момента на извършване на оценката нямам задължение към собственика или ползвателя на обекта на оценка,както и към Възложителя на оценката.



30.10.2018 г.

Декларатор.....

(С.Бянов)