



ОБЩИНА ВАРНА

КМЕТ

PK
07-12-2018

**ЧРЕЗ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ВАРНА**

ОБЩИНА ВАРНА
Рег.№: РД18023414ВН
Дата: 05.12.2018

**ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ВАРНА**

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ИВАН НИКОЛАЕВ ПОРТНИХ – КМЕТ НА ОБЩИНА ВАРНА

Относно: Продажба, чрез търг на недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в община Варна, гр. Варна, ул. „Найчо Цанов“ № 63, представляващ ПИ с идентификатор 10135.5504.394, с площ 395 кв.м., на основание чл.35, ал.1 от ЗОС, в изпълнение на „Годишната програма за управление и разпореждане с общинска собственост 2018 година“, на основание чл.8, ал.9, т.2 от ЗОС

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

Съгласно АОС №8873/07.01.2016г. - община Варна е собственик на недвижим имот, находящ се в град Варна, район „Аспарухово“, ул. „Найчо Цанов“ № 63, представляващ ПИ с идентификатор 10135.5504.394, с площ 395 кв.м., при граници: ПИ 10135.5504.396, ПИ 10135.5504.4711, ПИ 10135.5504.393, ПИ 10135.5504.392, ПИ 10135.5504.395, ПИ 10135.5503.330.

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 №Д18001452ВН/28.08.2018г. е възложено изготвянето на пазарна оценка на гореописания недвижим имот, на независим оценител „ВЕЛИНОВ КОНСУЛТ“ ЕООД, притежаваща сертификат за оценка на недвижими имоти с рег. № 901700016/15.12.2015г., член на КНОБ.

С приемо-предавателен протокол оценителят е предал пазарната оценка в дирекция „Общинска собственост, икономика и стопански дейности“, според която предложената начална тръжна пазарна стойност на оценявания имот възлиза на **45 750,00лв.** (четиридесет и пет хиляди седемстотин и петдесет лева), без включен ДДС.

Данъчната оценка на имота, съгласно Удостоверение №5305017252/13.09.2018г., издадено от дирекция „Местни данъци“ към община Варна, възлиза на **16 629,50 лв. (шестнадесет хиляди шестстотин двадесет и девет лева и петдесет стотинки)**.

С писмо с вх рег. №ОСИСД18005191ВН-002АС-001ВН/09.10.2018г. е изискано от район „Аспарухово“, градоустройствено проучване за поземлен имот с идентификатор идентификатор 10135.5504.394, с площ 395 кв.м. За имота няма изработен ПУП-ПРЗ.

Съгласно ОУП на община Варна – окончателен проект и „Правилата и нормативите за прилагането му, одобрен със Заповед №РД-02-14-2200/03.09.2012г. на Министъра на РРБ и „Специфичните правила и нормативи към окончателния проект на ОУ на община Варна“, одобрени със Заповед №РД-02-14-2197/03.09.2012г. на Министъра на РРБ, попада в зона – Жс (жилищно устройствена зона с преобладаващо средно застрояване) с показатели: плътност на застрояване = max 50%; коефициент на интензивност = 2.00; озеленяване = мин. 40%, мин. Част от озеленената площ с дървесна растителност – 1/3; максимална кота корниз - 15 м – за жил. строителство и 20м. за обществени сгради, начин на застрояване – свободно, групово, сключено.

Дирекция „Правно – нормативно обслужване“ с писмо №ОСИСД18005191ВН-004ВН/08.11.2018г. 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.№16389/24.10.2018г., за гореописания недвижим имот няма наличие на вписани иски молби, наложени тежести и възбрани, касаещи имота.

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

РЕШЕНИЯ:

I. На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.41, ал.2, във връзка с чл.22, ал.3 от ЗОС, Общински съвет - Варна одобрява пазарната оценка, изготвена от независим оценител на имоти, във връзка с провеждане на публичен търг с явно наддаване за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, **находящ се в град Варна, район „Аспарухово“, ул. „Найчо Цанов“ № 63, представляващ ПИ с идентификатор 10135.5504.394, с площ 395 кв.м., при граници: ПИ 10135.5504.396, ПИ 10135.5504.4711, ПИ 10135.5504.393, ПИ 10135.5504.392, ПИ 10135.5504.395, ПИ 10135.5503.330., предмет на Акт за частна общинска собственост №8873/07.01.2016г., в размер на 45 750,00лв. (четиридесет и пет хиляди седемстотин и петдесет лева), без включен ДДС.**

II. На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.35, ал.1 от ЗОС и чл.31 от НРПУРОИ на Общински съвет – Варна и по предложение на кмета на община Варна, Общински съвет – Варна реши да се проведе публичен търг с явно наддаване за продажба на недвижим имот –

частна общинска собственост, **находящ се в град Варна, район „Аспарухово“**, ул. „Найчо Цанов“ № 63, представляващ ПИ с идентификатор 10135.5504.394, с площ 395 кв.м., при граници: ПИ 10135.5504.396, ПИ 10135.5504.4711, ПИ 10135.5504.393, ПИ 10135.5504.392, ПИ 10135.5504.395, ПИ 10135.5503.330., предмет на Акт за частна общинска собственост №8873/07.01.2016г.

Продажбата да се извърши след провеждане на публичен търг с явно наддаване при начална тръжна цена **45 750,00 лв. (четиридесет и пет хиляди седемстотин и петдесет лева)**, без включен ДДС.

Стъпка на наддаване - 10 % (десет процента) от началната тръжна цена, в размер на **4 575,00 лв. (четири хиляди петстотин седемдесет и пет лева)**.

Общински съвет - Варна утвърждава следните:

ТРЪЖНИ УСЛОВИЯ

1. Право на участие в търга имат физически лица, еднолични търговци и юридически лица.
2. За участие в търга са необходими следните документи:
 - 2.1. заявление по образец за участие в търга;
 - 2.2. ЕИК (за еднолични търговци и търговски дружества, регистрирани в Търговския регистър към Агенция по вписванията), съдебно удостоверение за актуалното правно състояние на заявителя (за юридически лица с нестопанска цел, регистрирани по реда на ЗЮЛНЦ) или документ за самоличност за физически лица (копие заверено за вярност от участника);
 - 2.3. за юридически лица и еднолични търговци – декларации от името на заявителя, че:
 - а) съдебно удостоверение, че не е обявен в несъстоятелност;
 - б) не се намира в производство за обявяване в несъстоятелност;
 - в) не се намира в ликвидация.
 - 2.4. декларация по образец за получаване и запознаване с тръжните условия;
 - 2.5. декларация по образец за извършен оглед на обекта;
 - 2.6. декларация по образец за неразгласа на информацията, предоставена във връзка с участието в търга;
 - 2.7. платежен документ за внесен депозит в размер на **4 575,00 лв. (четири хиляди петстотин седемдесет и пет лева)** платими по IBAN: BG36CECB97903362150000 и BIC: CECBBGSF при „Централна кооперативна банка“ АД – клон Варна (оригинал);
 - 2.8. платежен документ за закупена тръжна документация, която се получава в стая 1207 на XII-я етаж в сградата на община Варна, срещу сумата от **200 лв. (двеста лева)**, платима по IBAN: BG49CECB97908462150000, BIC: CECBBGSF и код за вид плащане: 44 70 00, при „Централна кооперативна банка“ АД – клон Варна (оригинал).

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

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

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

- Приложения:**
1. АОС №8873/07.01.2016г. (копие)
 2. Скица №15-718621/05.10.2018г.(копие)
 3. Становище от район „Аспарухово“ – 2 листа (копия)
 4. Становище от Дирекция ПНО (копие)
 5. Удостоверение от Служба по вписванията - Варна (копие)
 6. Данъчна оценка №5305017252/13.09.2018г. (копие)
 7. Приемо - предавателен протокол от 24.10.2018г. (копие)
 8. Експертна пазарна оценка – 13 листа (копия)

ИВАН ПОРТНИХ
Кмет на Община Варна
Сигнатура Иван Портних



Служба по вписванията гр. Варна
 Вх. рег. № 11-112018
 Акт № 11/2018
 Партиен номер: так / стр. 191
 Служба по вписванията

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
 МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО
 НА ПРАВОСЪДИЕТО
 ОБЩИНА ВАРНА ОБЛАСТ ВАРНА

УТВЪРЖДАВАМ
 КМЕТ НА ОБЩИНА ИВАН ПОРТИНКА
 /име и фамилия/
 СЪГЛАСНО ЗАПОВЕД № 6613/06.07.18


Вписване по ЗС/ПВ
 Служба по вписванията
 СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
 /име и фамилия/

АКТ № 8873
 ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: XLV
 Досие: 8873

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	07-01-2018
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от ЗОС, във връзка с §42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.5504.394 /десет хиляди сто тридесет и пет . пет хиляди петстотин и четири . триста деветдесет и четири/ с площ 395 /триста деветдесет и пет/ кв.м. 2. СГРАДА с идентификатор 10135.5504.394.1 /десет хиляди
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ВАРНА, общ.ВАРНА, гр.ВАРНА, ул. НАЙЧО ЦАНОВ, №63; ПИ с идентификатор 10135.5504.394 по КК и КР , одобрени със заповед № РД-18-73/23.06.2008г. на ИД на АГКК
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ 10135.5504.396, ПИ 10135.5504.4711, ПИ 10135.5504.393, ПИ 10135.5504.392, ПИ 10135.5504.395, ПИ 10135.5503.330
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	ЗЕМЯ: 12638.40 лв. /дванадесет хиляди шестстотин тридесет и осем лева и четиридесет стотинки/ СГРАДИ: 16899.60 лв. /шестнадесет хиляди осемстотин деветдесет и девет лева и шестдесет стотинки/

(Handwritten signatures)

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО - РАНО АКТОВЕ	няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
Имотът се управлява от Кмета на Община Варна на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:	
ДАНИЕЛА ПАНЧЕВА КОВЧАЗОВА - Главен експерт Актуване и деактуване на ОС	
 (подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	
Продължение към т.3 'Вид и описание на имота': сто тридесет и пет . пет хиляди петстотин и четири . триста деветдесет и четири . едно/ със ЗП 86 /осемдесет и шест/ кв.м.; Конструкция - масивна; Етажност - 1 /един/ етаж; Год. на построяване - 1972 г.	
3. СГРАДА с идентификатор 10135.5504.394.2 /десет хиляди сто тридесет и пет . пет хиляди петстотин и четири . триста деветдесет и четири . два/ със ЗП 16 /шестнадесет/ кв.м.; Конструкция - масивна; Етажност - 1 /един/ етаж; Год. на построяване - 1972 г.	
<p><i>1. Имотът е собственост на промишлен обект от 21.09.2016г. из- лимитен със съответствие на община Варна, е усми- ковано премахващо на сграда с идентификационни №135.5504.394.1 и 10135.5504.394.2. Същият е защитен от ВКР на район "Българско" - община №15-492088-10.10.2016г., издаден от СГК-Варна,</i></p>	



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВАРНА

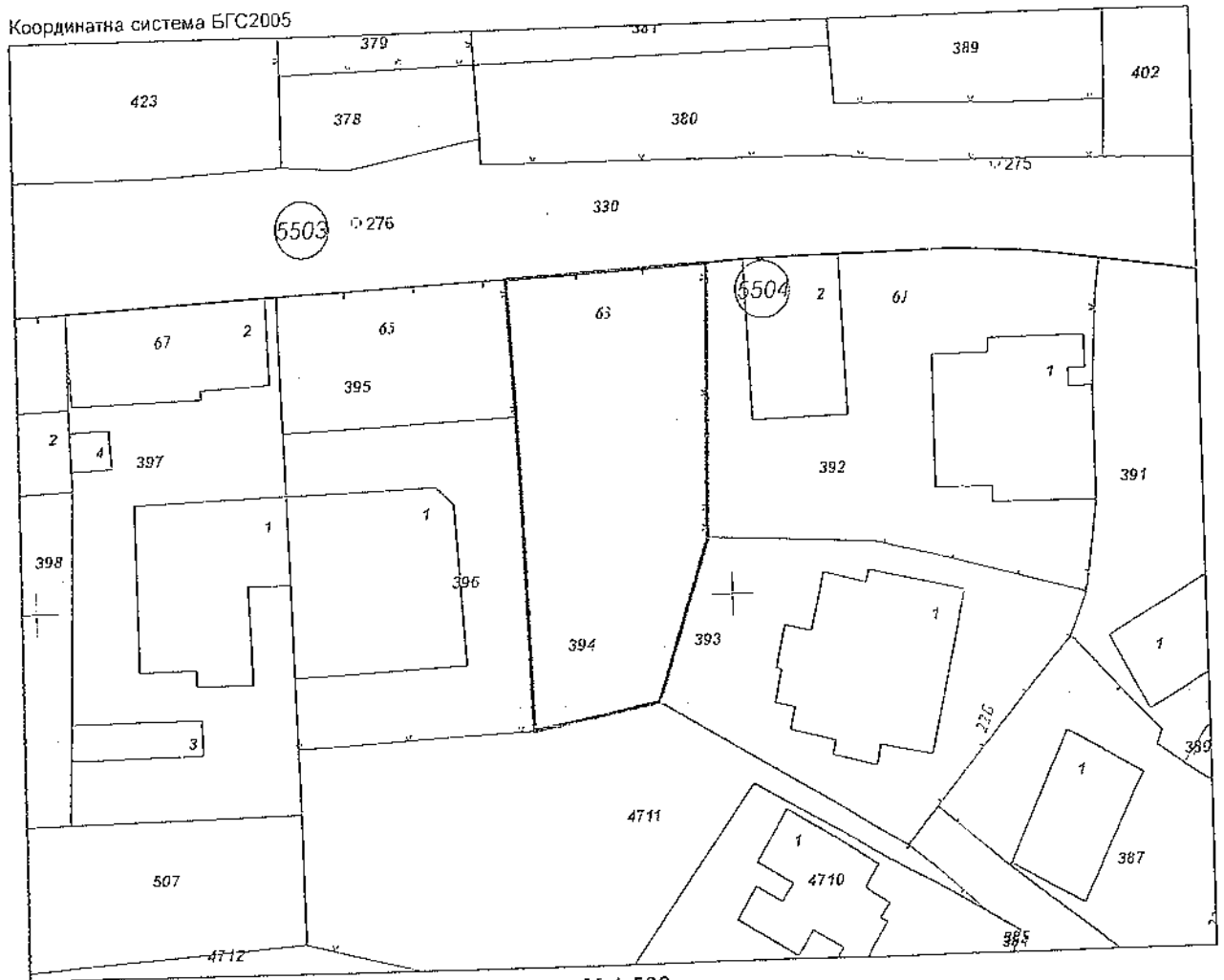
9000, Бул. "ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ" №76Г, ет.6, 052/635620; 634638,
varna@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-718621-05.10.2018 г.

Поземлен имот с идентификатор 10135.5504.394

Гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-73/23.06.2008 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР
Адрес на поземления имот: гр. Варна, район Аспарухово, п.к. 9000, ул. НАЙЧО ЦАНОВ № 63
Площ: 395 кв.м
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана
Начин на трайно ползване: Средно застрояване (от 10 до 15 м)

Координатна система БГС2005



М 1:500

Стар идентификатор: няма
Номер по предходен план: 381

Скица № 15-718621-05.10.2018 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-387684-05.10.2018 г.

(печат)

(име)



Съседни: 10135.5504.396, 10135.5504.4711, 10135.5504.393, 10135.5504.392, 10135.5504.395,
10135.5503.330

Собственици:

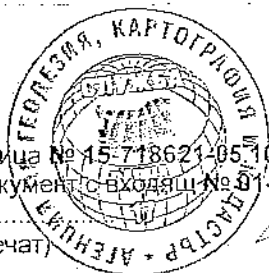
1. 000093442Ю, ОБЩИНА ВАРНА

Няма данни за идеалните части

Акт за общинска собственост № 73 том I рег. 191 дело 78 от 11.01.2016г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА -ВАРНА

Носители на други вещни права:
няма данни

Сгради, които полагат върху имота



Скица № 15-718624-05.10.2018 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-387684-05.10.2018 г.

(печат)

(име)

Доминика Ковачева



ОБЩИНА ВАРНА
РАЙОН „АСПАРУХОВО“

РАЙОН АСПАРУХОВО

Рег.№:

ОСИСД18005191ВН_002АС

Дата: 08.10.2018

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

ОБЩИНА ВАРНА

Рег.№:

ОСИСД18005191ВН_002АС_00
1ВН

Дата: 09.10.2018

ОТНОСНО: Писмо изх. № ОСИСД18005191ВН/10.09.2018г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН БОЙНОВСКИ,

Във връзка с гореописаното писмо Ви предоставям следната информация:

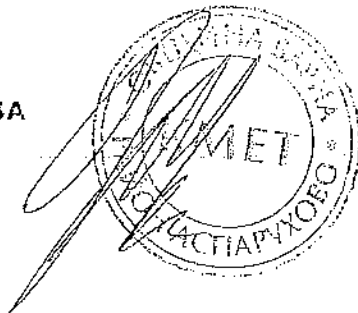
1. Поземлен имот 10135.5504.394 попада в устройствена зона Жс-жилищна устройствена зона с преобладаващо средно застрояване по ОУП на Община Варна и гр. Варна със следните показатели за застрояване:
Плътност – 50%;
Коефициент на интензивност Кинт – 2.00;
Минимално озеленяване – 40%;
Минимална част от озеленената площ с дървестна растителност - 1/3;
Кота корниз- 15м. за жилищни сгради и 20м. за обществени сгради;
Начин на застрояване –свободно, групово, сключено.
2. За имота няма изработен ПУП-ПРЗ.
3. В имота няма наличност на сгради.

Приложение: констативен протокол от 01.09.2018г.

С уважение,

КАЛИНА БЕЛМЕЗОВА

Кмет на район





ОБЩИНА ВАРНА
РАЙОН „АСПАРУХОВО“

КОНСТАТИВЕН ПРОТОКОЛ

Днес 01.09.2018г. комисия в състав:

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

извърши оглед на поземлен имот (ПИ) 10135.5504.394 по кадастрална карта на район „Аспарухово“, находящ се на ул. „Найчо Цанов“ №63 гр. Варна по повод писмо рег. №ОСИСД18005191ВН/10.09.2018г. на Община Варна за констатиране наличие на сгради в него и констатира следното:

Към датата на проверката в имота няма изградени постройки.

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

инж. ВЕЛИЧКО УЗУНОВ
Гл. експерт

СНЕЖАНА АНГЕЛОВА
Гл. специалист „Участъков техник“

СЕРГЕЙ ХРИСТОВ
Гл. специалист „Геодезист“



ОБЩИНА ВАРНА

ДИРЕКЦИЯ „ПРАВНО-НОРМАТИВНО ОБСЛУЖВАНЕ“

ДО ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
„ОСИСД“ ПРИ ОБЩИНА ВАРНА

ОТНОСНО: ОСИСД18005191ВН

ОБЩИНА ВАРНА
Рег.№: ОСИСД18005191ВН_004ВН
Дата: 08.11.2018

УВАЖАЕМИ Г-Н БОЙНОВСКИ,

Във връзка с постъпило писмо под посочения по-горе номер, с искане за становище по реда чл. 35, ал.1 от ЗОС за продажба на имот, находящ се в град Варна, ул. „Найчо Цанов“ 63, представляващ ПИ 10135.5504.394, с площ 395 кв.м., Ви уведомяваме за следното:

Имотът, предмет на настоящето проучване е актуван: с АОС №8873/07.01.2016г., като същият е вписан в служба по вписванията - Варна.

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

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

Приложение: съгласно текста

МОМЧИЛ ЙОНДРОВ:.....
Директор на дирекция
„Правно-нормативно обслужване“

Министерство на правосъдието
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

Гр. Варна Изх. № 16389 / 2018
Издадено на дата: 24.10.2018
Код за проверка: USPUFSGRYVNHJ

ДО
ОБЩИНА ВАРНА
ДИРЕКЦИЯ "ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ,
ИКОНОМИКА И СТОПАНСКИ ДЕЙНОСТИ"
НА ВАШ ИЗХ. № ОСИСД18005766ВН/15.10.2018Г.
УДОСТОВЕРЕНИЕ ПО ЧЛ. 47/ВР. ЧЛ. 48 П/В
НЕ ДЪЛЖИ ТАКСА

УДОСТОВЕРЕНИЕ

за вписвания, отбелязвания и заличавания за имот

Службата по вписванията в гр. Варна удостоверява, че за имота: Поземлен имот с площ от 395 кв. м. с идентификатор 10135.5504.394 и Ф. п. № 274602, находящ се в: обл. Варна, общ. Варна, гр. Варна, ул. "Найчо Цанов" №: 63, номер по предходен план: 381

По проверка за лице:
ОБЩИНА ВАРНА ЕИК: 000093442

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

Акт за общинска собственост

Книга ПРЕХВЪРЛЯНИЯ вх. рег. № 207 / 11.1.2016 г. г. Том 1 73 / 2016 г. вид дело Нотариално дело 78 / 11.01.2016 г. Дв. вх. рег. № 191 / 11.1.2016 г.

Имотна партида No: 274604

Кадастрален No: 10135.5504.394.2

Описание на имота: Страда площ по док. 16 кв. м. обл. ВАРНА, общ. ВАРНА, гр. Варна, ул. Найчо Цанов, No: 63 Постройка на допълващото застрояване в ПИ с ид. № 10135.5504.394

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

Имотна партида No: 274603

Кадастрален No: 10135.5504.394.1

Описание на имота: Страда площ по док. 86 кв. м. обл. ВАРНА, общ. ВАРНА, гр. Варна, ул. Найчо Цанов, No: 63 Жилищна сграда - еднофамилна в ПИ с ид. № 10135.5504.394

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

Имотна партида No: 274602

Кадастрален No: 10135.5504.394

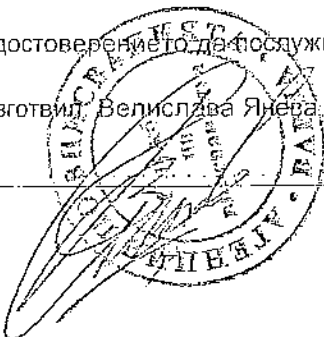
Описание на имота: Поземлен имот площ по док. 395 кв. м. обл. ВАРНА, общ. ВАРНА, гр. Варна, ул. Найчо Цанов, No: 63 номер по предходен план: 381

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

Удостоверението да послужи там, където е необходимо.

Изготвил: Велислава Янева

Съдия по вписванията:





ОБЛАСТ ВАРНА
ОБЩИНА ВАРНА
ДИРЕКЦИЯ "МД"
ГР. ВАРНА

Изх. № 5305017252 / 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 № 5305F201227, находящ се в 9000 гр.ВАРНА Р-Н АСПАРУХОВО ул.НАЙЧО ЦАНОВ № 63, плано снимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот 10135.5504.394 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 10135.5504.394	395,00		1.00	16 629,50	16 629,50

данъчната оценка на гореописания имот е: 16629.50 лв. словом ШЕСТНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 50 СТ.

за собственика е: 16629.50 лв. словом ШЕСТНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 50 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. № 5305017252/13.09.2018 г., за да послужи пред

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

Директор:
/Николай Бонев/



Подпис:
Издаде: КРЕМЕНА ГЕОРГИЕВА

ПРОТОКОЛ

Към договор № Д18001452ВН/28.08.2018 г.

ЗА ПРИЕМАНЕ И ПРЕДАВАНЕ НА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Днес 24.10.2018г. бе подписан настоящия Протокол между представител на Възложителя – община Варна и Изпълнителя – “Велинов консулт” ЕООД, гр. Варна - Сертифициран оценител, за предаване на пазарна оценка съгласно договор № Д18001452ВН/28.08.2018 г. връчен за изпълнение на 24.10.2018г.

Предмет на оценката:

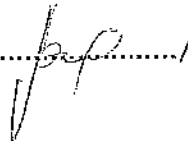
Пазарна оценка на недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в община Врана, гр. Варна, ул. „Найчо Цанов“ №63, представляващ ПИ 10135.5504.394 с площ 395 кв.м.

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


Всички материали са предадени обратно след изготвяне на пазарната оценка.

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

ПРЕДАЛ:

/........../

ПРИЕЛ:

Директор дирекция „ОСИСД“

/Петко Бойновски/



ДЕАННОВ
КОНСУЛТИ
ООО



Management
System
ISO 9001:2008

www.tuv.com
ID 9105075757

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР
10135.5504.394

АДРЕС

ГР ВАРНА, РАЙОН АСПАРУХОВО,
УЛ. „НАЙЧО ЦАНОВ” №63

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА ВАРНА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА ВАРНА

За контакти:

0241 001 102
1000

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на Възложителя му. Предназначен е само за служебно ползване. Съцият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не може да бъдат копирани и ползвани за каквито и да е цели, и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение, дадено едновременно от страна на Собственика /Възложителя/ и от страна на Съставителя ѝ.

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

1. РЕЗЮМЕ	3
2. ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	4
3. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА	5
4. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ	5
5. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	6
6. ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ	7
7. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ	7
8. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИКА	7
8.1. Метод на пазарните аналози	7
8.2. Остатъчен метод	8
8.3. Тежестен метод	8
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	9

I. РЕЗЮМЕ.

1. Цел на оценка	<i>Определяне на пазарна стойност;</i>
2. Обект на оценката	<i>ПЧ 10135.5504.394 с площ 395 кв.м;</i>
3. Местоположение на имота	<i>ул. „Найчо Цанов” №63, район Аспарухово, гр. Варна;</i>
4. Цел на оценката	<i>Във връзка с 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 Общинския съвет – гр. Варна</i>
5. Възложителя	<i>Община Варна</i>
6. Изпълнителя	<i>„Велинов консулт” ЕООД, гр. Варна</i>
7. Ефективна дата на оценката	<i>22.10.2018 год.</i>
8. Валидност на оценката	<i>До 22.04.2019 год.</i>
9. Фиксинг на БНБ за 1 EUR	<i>1,95583 лв. за едно EUR</i>
10. Конфиденциалност	<i>Копия от доклада и данни от него няма да се предоставят на други лица, освен изричното разрешение на възложителя.</i>

II. ПАЗАРНА СТОЙНОСТ.

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на действащите съгласно законодателството на Република България оценителски стандарти.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за пазарна стойност в съответствие споменатите по-горе стандарти за оценяване – оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

45 750 лева

/четиридесет и пет хиляди седемстотин и петдесет лева/

Валидността на оценката е с ограничен срок - шест месеца, считано от датата на този доклад, при отсъствието на резки колебания в равнището на цените на недвижимите имоти на пазара. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени - ако се окажат същите. Дванадесет месеца след датата на оценката докладът не подлежи на актуализация – изготвя се изцяло нов доклад.

Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя (чл.6 ал.3 от Закона за независимите оценители, обн.бр.98/14.11.2008 г.)

Камара на независимите оценители в България	
Дружество на независими оценители	
Рег. № 901706616 от 15.12.2016 год.	
Недвижими имоти:	
Машини и съоръжения	
Пазар на интелектуалната и индустриалната собственост	
и други фактически отношения	
Търговски предприятия в България	
Други активи (недвижими и сменяемите български недвижими имоти, селскостопански земи и земи, горски територии)	
Пазарни имоти в горски територии	
„БЕЛКИНЪВ-КОНСУЛТ“ ЕООД	БИК 103602211

III. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА.

Характеристика на обекта:

Местонахождение – ул. „Найчо Цанов” №63, район „Аспарухово”, гр. Варна,
ПИ с идентификатор 10135.5504.394;

Площ на ПИ – 395,00 кв.м;

Вид територия – урбанизирана;

Начин на трайно ползване – средно застрояване (от 10 до 15 метра);

Граници на ПИ – ПИ 10135.5504.396, ПИ 10135.5504.4711, ПИ
10135.5504.393, ПИ 10135.5504.392, ПИ 10135.5504.395, ; ПИ 10135.5503.330

Устройствена зона – Жс;

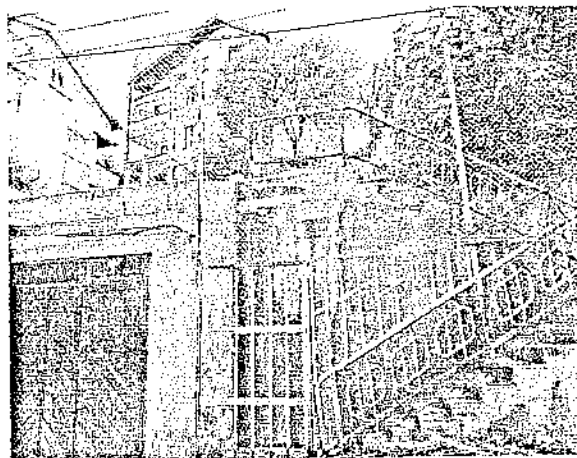
Плътност на застрояване – 50%;

Кинт – 2,00;

Озеленяване – 40%

Достъп – път с трайна асфалтова настилка;

Денивелация – да;



IV. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ

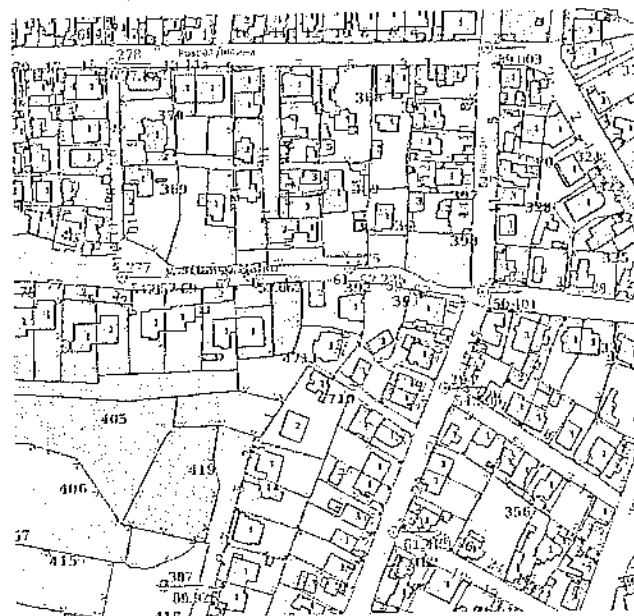
Предоставени документи за изготвяне на оценката:

- Акт №8873 за частна общинска собственост от 07.1.2016 г., вписан в СВ гр. Варна с Вх.рег.№207, акт №73, том I, дело №78;
- Скица №15-718621/05.10.2018 г. на поземлен имот с идентификатор 10135.5404.394;
- Писмо-отговор на Запитване с рег. №ОСИСД 18005191ВН/10.09.2018 г., относно действащия ОУП на община Варна за ПИ 10135.5404.394;

Настоящото тълкуване на правното състояние на обекта на оценката не представлява изчерпателен правен анализ и важи само за нуждите на оценката.

Копие от документите, отразяващи правното състояние на оценявания обект, са приложени към настоящата оценка и представляват неделима част от нея.

V. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.



Оценяваният имот попада в кв. Аспарухово, четвърта устройствена зона съгласно Заповед на Кмета на Община Варна. Намира се в район Аспарухово на Община Варна.

Екология

Екологичната обстановка е на средно за страната ниво. Основните замърсители на околната среда се явяват отработените газове от автомобилите и автобусите. В близост не са разположени промишлени предприятия с вредни производства, които да изхвърлят в атмосферата и почвата вредни емисии.

Инфраструктура

Инфраструктурата е напълно изградена. Улиците са оформени и асфалтирани. Монтирано е районно осветление.

Транспорт

Обвързаността с останалите части на града е добра. Разположената в близост спирка на градския транспорт е с добра интензивност на преминаване на автобуси. Пътуването с автомобил до административния център на града е в рамките на 15÷20 минути.

Сграден фонд

Сградният фонд в района е оформен от монолитни жилищни сгради. В по-голямата си част районът е застроен с 1-2 етажни къщи.

VI. ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ.

Управителя на Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт“ ЕООД и оценителя изготвил оценката декларират, че:

1. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт“ ЕООД и оценителя изготвил оценката не са свързани лица с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

2. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт“ ЕООД и оценителя изготвил оценката не са свързани лица със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

3. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт“ ЕООД и оценителя изготвил оценката или свързани с тях лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямат имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;

4. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт“ ЕООД и оценителя изготвил оценката, към момента на извършване на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

VII. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ.

При изготвяне на експертната оценка оценителският екип използва следните информационни източници:

- части от действащите закони в Република България;
- информация за цените на недвижимите имоти – специализирана преса – „*Варненски имоти*“;
- информация за цените на недвижимите имоти в Интернет – специализирани сайтове *www.imot.bg*, *www.imot.net* и други подобни;

Извършен бе оглед на място за определяне на техническото и експертното становище на оценителя относно икономическото и физическото състояние на оценяваният имот.

VIII. ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДИКА.

ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ЗЕМЯТА

Метод на пазарните аналози (сравнителна стойност)

Сравнителният метод при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценяваният имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики. При прилагане на метода на сравнителната стойност се изхожда от покупните цени на такива имоти, които по отношение на влияещите върху тяхната стойност характеристики, съответстват в най – голяма степен на подлежащият на оценка имот.

При определяне стойността на земята може да се изходи както от цените на сравними имоти, така и от ориентировъчни стойности за земята. Ориентировъчни стойности за земята се считат за подходящи, когато са диференцирани съобразно условията и отчитат положението и степента на развитие на имота и са определени според вида на строителното използване. По този метод се сравняват качествата на продадените единици с оценявания имот и се правят изводи за стойността му.

Остатъчен метод

Този метод се ползва, когато за даден имот съществува планова възможност за застрояване по влезли в сила ЗРП, ПУП и РУП, а също и когато е налице елемент на непроявена стойност, която може да излезе най-вече при определени капиталовложения за разработването на имота.

Остатъчната стойност на имота представлява разликата от стойността след разработването на този имот и пълните разходи за разработването му /инвестиционна стойност по текущи пазарни цени/. С помощта на експертни разчети се прогнозира инвестициите, които трябва да се предвидят за развиването на недвижимия имот.

След изчисляване на възможната разгъната застроена площ се определя брутната стойност на разработването включваща - предпроектни, проектни и строителни разходи, както и пазарната стойност на минотетичното застрояване. С цел да се отчетат и намалят рисковете за предприемача брутната пазарна стойност на поземления имот, се коригира /намалява/ с мултиплициран корекционен коефициент, отразяващ влиянието на разходите за продажбата /реклама, възнаграждения за посредници и адвокатски, местни данъци и такси/, липсата на постъпление в периода на развитие на инвестиционния проект /строителство и реализиране на пълна продажба или в отдаване под наем на пазарни цени, както е подходено в тази експертиза/ и загуби от лихви. Печалбата на строителния предприемач също е включена в строителните разходи. След прогнозирането на всички бъдещи парични потоци, се избира подходящ лихвен процент, с който се определя тяхната нетна настояща стойност – равняваща се на най-вероятната остатъчна стойност на имота към датата на оценяването.

Тежестен метод

При използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи.

IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Пазарната стойност на оценявания обект е валидна за срок от шест месеца и не включва данък добавена стойност. Получена е при съобразяване с местоположението и състоянието на пазара на недвижими имоти. Настоящата оценка е собственост на възложителя и предоставянето и на трети лица без неговото съгласие е недопустимо. Оценката съдържа 9 броя страници и е изготвена в два еднообразни екземпляра, един от които за възложителя и един за изпълнителя.

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Обект: ПИ 10135.5504.394, ул. "Найчо Цанов" 63, гр. Варна

характеристика	оценяван обект	обекти за сравнение
вля на имота	поземлен имот	поземлени имоти
местоположение	кв. "Аспарухово", ул. "Найчо Цанов"	кв. "Аспарухово", в близост до центъра
корекционен коефициент		0,80
площ на имота	395	1 550
корекционен коефициент		1,10
инфраструктура	ток и ВиК в съседство, в регулация	регулация, ток, ВиК
корекционен коефициент		0,95
активелация	с активелация	равен
корекционен коефициент		0,50
офертна цена в €		€ 300 000
продажна цена в €		€ 285 000
продажна цена на кв.м.		€ 183,9
корекционен коефициент обхва		0,30
коригирана цена на кв.м.		€ 55,16
коригирана цена	15 960 лв	85 500 лв
тегловен процент	35%	35%
Цена на кв.м		55,00 €
Площ на оценяваният ПИ		107,57 лв
Стойност на ПИ 10135.5504.394 при използване на метода на сравнителната стойност		395,00
Стойност при използване на сравнителен метод		42 489 лв
		42 490 лв

ОСТАТЪЧЕН МЕТОД

Възможна разходна стойност на строежа без поземления имот

показатели	мярка	стойности	
Площ на парцела - кв.м.	кв.м	395,00	
Плътност	коэф.	0,50	
Клонт	коэф.	2,00	
Застроена площ на сградата - кв.м	кв.м	197,50	
Площ на сградата (РЗП) - кв.м	кв.м	790,00	
Прогнозна приходна площ по проект	кв.м	790,00	
Прогнозен взем на кв.м	€/ав.	2,13 €	4,16 лв
Прогнозен месечен приход	€/ав.	1 675,62 €	3 277,23 лв
Прогнозен годишен приход	€/ав.	20 112,44 €	39 336,51 лв
Разходи за стопанисване	%	12%	12%
Чист годишен приход	€/ав.	17 699,00 €	34 616,24 лв
Норма на капитализация	%	6%	5,5%
Множител	коэф	17,93	17,93
Капитализиране на прихода за безкраен период	€/ав.	317 360 €	620 702,08 лв
Допълнителни разходи по продажба	%	1,5%	1,5%
Чиста стойност на инвестиционния проект	€/ав.	312 758 €	611 702 лв
Разходи за реализация на инвестиционния проект			
Разходи за изграждане на сградата			
Застроена площ - РЗП	кв.м	790,00	
Себестойност за изграждане на 1 кв.м.	€/ав.	312 €	610,22 лв
Стойност за изграждане на строителната част	€/ав.	246 480 €	482 072,98 лв
Вертикална планировка			
Вертикална планировка - площ	кв.м.	198	
Стойност за изграждане на 1 кв.м.	€/ав.	10 €	19,56 лв
Стойност за изграждане на вертикалната планировка	€/ав.	1 975 €	3 862,76 лв
Инженерна инфраструктура			
Стойност за изграждане на външна инфраструктура в %	%	3%	3%
Стойност за изграждане на вертикалната планировка	€/ав.	7 394 €	14 462,19 лв
Печалба за предприемача			
Стойност на инв. проект без печалба за предприемача	€/ав.	255 849 €	500 397,93 лв
Печалба за предприемача в %	%	10%	0,10 лв
Печалба за предприемача	€/ав.	25 585 €	50 039,79 лв
Определилне на остатъчната стойност на земята			
Стойност на инв. проект след неговото развитие	€/ав.	312 758 €	611 701,90 лв
Общо разходи за реализиране на инвестиционния проект	€/ав.	281 434 €	550 437,73 лв
Остатъчна стойност на земята	€/ав.	31 324 €	61 264,18 лв
Стойност на имота по "Остатъчната стойност"			
Некоригирана Остатъчна стойност	€/ав.	31 323,88 €	61 264,18 лв
Корекционен коефициент		0,80	
Остатъчна стойност		25 059 €	49 010 лв
<small>спорно изрицел /кв.м.</small>		<small>€ 63,44 "</small>	
Пазарна стойност на имота			
Пазарна стойност на земята по остатъчен метод (за 395 кв.м)		25 059 €	49 010 лв

ТЕЖЕСТЕН МЕТОД

№	Показатели	Параметър	Тежест	Стойност
1	2	3	4	5
1	Получена стойност при използването на остатъчния метод	лв.	50%	49 010 лв
<p><i>Чрез методът на остатъчната стойност се определя стойността на земята. Същността на метода се състои в определяне на разходите за завършване на обекта при спазване на ограниченията при застрояване и определяне на приходите, които би могъл да носи обекта в завършен вид.</i></p>				
2	Получена стойност при използването на сравнителен метод	лв.	50%	42 489 лв
<p><i>Стойността, получена при използването на сравнителният метод е изведена от реални предлагани стойности за покупко - продажба на недвижими имоти в района на база данни от специализираната преса и дава ориентировъчна стойност на имота. Получената стойност е</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. Техническото състояние на сградата.</i> <i>2. Местоположението на оценяваният обект.</i> 				
3	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПИ 10135.5504.394			45 750 лв

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 901700016 от 15 декември 2015 год.

„ВЕЛИНОВ-КОНСУЛТ” ЕООД

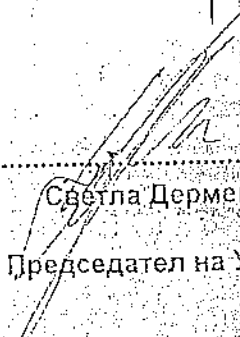
ЕИК 103088211

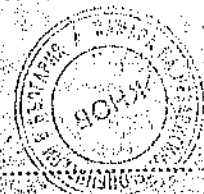
ЗА ОЦЕНКА

на недвижими имоти, машини и съоръжения,
права на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения,
търговски предприятия и вземания, други активи
(ново и съвременно българско изобразително
изкуство), земеделски земи и трайни насаждения,
поземлени имоти в горски територии

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на
сертификата и е неразделна част от него.

Настоящият Сертификат е издаден на основание
Протокол № 3 от 19 декември 2014 год. на Управителния съвет на КНОБ.


Светла Дерменджиева
Председател на УС на КНОБ



НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ, ВПИСАНИ В СЕРТИФИКАТА

АКЦИОНЕРИ/СЪДРУЖНИЦИ, УПРАВИТЕЛИ, КОНТРОЛЬОРИ, ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА,
НА ДИРЕКТОРИТЕ, НА УПРАВИТЕЛНИЯ И НАДЗОРНИЯ СЪВЕТ

1. ЛЮДМИЛ ИВАНОВ ВЕЛИНОВ – УПРАВИТЕЛ/СЪДРУЖНИК

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100187 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти
- № 300100086 от 14.12.2009 год. за оценка на машини и съоръжения
- № 400100137 от 11.11.2015 год. за оценка на права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения
- № 500100084 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания
- № 810100353 от 16.08.2011 год. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ НА ТРУДОВ ДОГОВОР

1. ДИАНА ДОБРЕВА ВЕЛИНОВА

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100185 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти
- № 300100085 от 14.12.2009 год. за оценка на машини и съоръжения
- № 500100083 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания
- № 810100348 от 16.08.2011 год. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

2. ДОРОТЕЯ АТАНАСОВА НЕДЕЛЧЕВА

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100185 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти
- № 300100792 от 17.11.2014 год. за оценка на машини и съоръжения
- № 500100082 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

3. РУСКА ТОДОРОВА СТАНЕВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100102145 от 12.12.2011 год. за оценка на недвижими имоти

4. СВЕТЛА АНГЕЛОВА НЕДЕЛЧЕВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100102146 от 12.12.2011 год. за оценка на недвижими имоти

5. ЖИВКА ИВАНОВА ИВАНОВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 820100033 от 08.08.2011 год. за оценка на поземлени имоти в горски територии

6. ОРЛИН ГЕОРГИЕВ ГОЧЕВ

Сертификат за оценителска правоспособност № 700100032 от 30.12.2010 год. за оценка на други активи (това е съвременно българско изобразително изкуство)

Настоящият Сертификат е издаден при прекратяване на:

- правните отношения на дружеството на независими сдружения с акционерите/сдружниците, управителите, контролърите, членовете на Съвета на директорите, на Управителния и Надзорния съвет, свързани с Сертификата.

- трудово - правните отношения на дружеството на независими оценители с независимите оценители на трудов договор, свързани с Сертификата.