



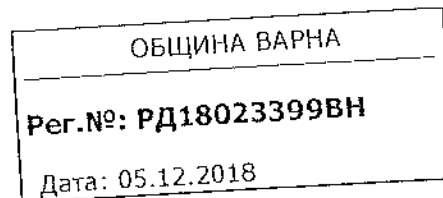
ОБЩИНА ВАРНА
КМЕТ

07.12.2018

Handwritten signature and date

ЧРЕЗ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ВАРНА

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ВАРНА



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 III - общ., с площ 477 кв.м., на основание чл. 35, ал. 1 от ЗОС, в допълване на „Годишната програма за управление и разпореждане с общинска собственост 2018 година“, на основание чл.8, ал.9, т.2 от ЗОС.

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

Съгласно АОС №5406/01.12.2008г. - община Варна е собственик на недвижим имот, находящ се в община Варна, с. Каменар, кв. 28, представляващ УПИ III-общ., с площ 477 кв.м., при граници: улица, УПИ IV-общ., УПИ XIV-общ., УПИ II-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 №Д18001661ВН/22.10.2018г. е възложено изготвянето на пазарна оценка на гореописания недвижим имот, на независим оценител ЕЛЕНКА МАРИНОВА ПЕТКОВА, притежаваща сертификат за оценка на недвижими имоти с рег. № 100101082/14.12.2009г., член на КНОБ.

С приемо – предавателен протокол оценителят е предал пазарната оценка в дирекция „Общинска собственост, икономика и стопански дейности“, според която предложената начална тръжна пазарна стойност на оценявания имот възлиза на 12 935,00лв. (дванадесет хиляди деветстотин тридесет и пет лева), без включен ДДС.

Данъчната оценка на имота, съгласно Удостоверение №5305017365/14.09.2018г., издадено от дирекция „Местни данъци“ към община Варна, възлиза на **2 008,00 лв. (две хиляди и осем лева)**.

С писмо с вх. рег. №ОСИСД18005281ВН-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 = мах 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 №ОСИСД18005281ВН-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.№14697/21.09.2018г., за гореописания недвижим имот няма наличие на вписани иски молби, наложи тежести и възбрани, касаещи имота.

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

РЕШЕНИЯ:

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

Административен адрес	АОС №
община Варна, с. Каменар, кв. 28, представляващ У III-общ., с площ 477 кв.м.	5406/01.12.2008г.

II. На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.41, ал.2, във връзка с чл.22, ал.3 от ЗОС, Общински съвет - Варна одобрява пазарната оценка, изготвена от независим

оценител на имоти, във връзка с провеждане на публичен търг с явно наддаване за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в община Варна, с. Каменар, кв. 28, представляващ УПИ III-общ., с площ 477 кв.м., при граници: улица, УПИ IV-общ., УПИ XIV-общ., УПИ II-общ., предмет на Акт за частна общинска собственост №5406/01.12.2008г., **в размер на 12 935,00лв. (дванадесет хиляди деветстотин тридесет и пет лева), без включен ДДС.**

III. На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.35, ал.1 от ЗОС и чл.31 от НРПУРОИ на Общински съвет – Варна и по предложение на кмета на община Варна, Общински съвет – Варна реши, да се проведе публичен търг с явно наддаване за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в община Варна, с. Каменар, кв. 28, представляващ УПИ III-общ., с площ 477 кв.м., при граници: улица, УПИ IV-общ., УПИ XIV-общ., УПИ II-общ. За имота е съставен Акт за частна общинска собственост №5406/01.12.2008г.

Продажбата да се извърши след провеждане на публичен търг с явно наддаване, при начална тръжна цена в размер на **12 935,00лв. (дванадесет хиляди деветстотин тридесет и пет лева), без включен ДДС.**

Стъпка на наддаване – 10 % (десет процента) от началната тръжна цена, в размер на **1 293,50лв. (хиляда двеста деветдесет и три лева и петдесет 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 1 293,50лв. (хиляда двеста деветдесет и три лева и петдесет стотинки), платими по IBAN: BG36CECB97903362150000 и BIC: CECBBGSF 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: BG49CECB97908462150000, BIC: CECBBGSF 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 5406/2008г. и скица (копие);
 2. Правен анализ (копие);
 3. Удостоверение изх.№14697/2018г. (копие);
 4. Градоустройствен анализ (копие);
 5. Данъчна оценка;
 6. Пазарна оценка.

С уважение,


ИВАН ПОРТНИХ
Кмет на Община Варна
Свободно Дем. Ул. № 10, 9000 Варна

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНА **ВАРНА**

ОБЛАСТ **ВАРНА**

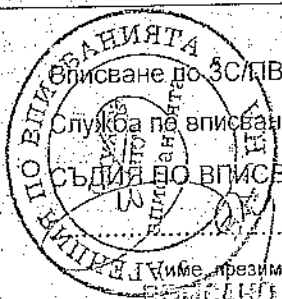
УТВЪРЖДАВАМ:

[Signature]
(подпис и печат)
Съгласно Зап. № *1199/08*

КМЕТ НА ОБЩИНА:

КИРИЛ ЙОРДАНОВ

(име, презиме и фамилия)



Вписано в Книгите по вписванията

на **23-12-2008** г. т.к. **СХХVIII** № **85**

Вх. регистър **39335 г. 31291/08 г.**

АКТ № 5406

Съдия по вписванията:


ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър **5406-XXVIII**
Картотека **с. Каменар**
Досие **5406**

Снежана Петрова
за наварка оценка
съгласно заповед
№ 1619/30.04.08
24.09.08

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.12.2008 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2 ал.1 т.2 от ЗОС, §42 от ПЗР към ЗИД на ЗОС(обн.ДВ,бр.96/99)
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	УПИ III /три/ - общ. с площ 477,00 /четирисотин седемдесет и седем/ кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	ОБЩИНА ВАРНА, С. КАМЕНАР, кв.28, УПИ:III-общ.;
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	улица, УПИ IV /четири/ - общ., УПИ XIV /четирнадесет/ - общ., УПИ II /две/ - общ..
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1445,50 /хиляда четирисотин четиридесет и пет лева и петдесет стотинки/ лв.
7. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	

[Signatures]

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:	
Тодорка Гълъбова - гл. експерт отд. "Общинска собственост"	
 (подпис)	
13. ЗАБЕЛЕЖКИ:	
1. Съгласно Заповед № Г-39/07.10.1992 г. на Кмета на Община Варна е одобрено изменението на ЗРП на с. Каменар.	

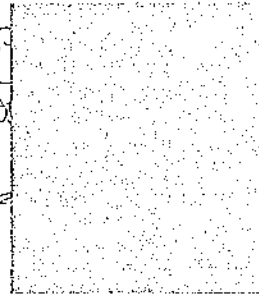


ОБЩИНА ВАРНА

ДИРЕКЦИЯ „ПРАВНО-НОРМАТИВНО ОБСЛУЖВАНЕ“

ДО ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
„ОСИСД“ ПРИ ОБЩИНА ВАРНА

ОТНОСНО: ОСИСД18005281ВН



ОБЩИНА ВАРНА
Рег.№: ОСИСД18005281ВН_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 III- общ., с площ от 477 кв.м., Ви уведомяваме за следното:

Имотът, предмет на настоящото проучване е актуван с АОС №5406/01.12.2008г., 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 й воля.

Приложение: съгласно текста

МОМЧИЛ ЙОНДРОВ:.....

Директор на дирекция
„Правно-нормативно обслужване“

Министерство на правосъдието
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

Гр. Варна Изх. № 14697 / 2018
Издадено на дата: 21.09.2018
Код за проверка: XAV2B7MNXRYS

ДО
ОБЩИНА ВАРНА
ДИРЕКЦИЯ "ОСИДС"
ИЗХ. № ОСИСД18005286ВН/14.09.2018Г.
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 III-ОБЩ С ПЛОЩ 477 КВ.М., В КВ. 28, находящ се в: обл. Варна, общ. Варна, с. КАМЕНАР

По проверка за лице:

ОБЩИНА - ВАРНА ВУЛСТАТ: 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. № -165601 / 01.12.2008 г. г. Том 128 75 / 2008 г. вид дело / г.
Дв. вх. рег. № 39335 / 23.12.2008 г. г.

Имотна партида No:

Кадастрален No:

Описание на имота: Поземлен имот УПИ № III-ОБЩ. С ПЛОЩ 477 КВ.М. КВ. 28, С. КАМЕНАР

СОБСТВЕНИК - ЕГН/ВУЛСТАТ: 000093442 ОБЩИНА - ВАРНА

Удостоверението да послужи там, където е необходимо.

Изготвил: Силвия Славчева

Съдия по вписванията:





ОБЛАСТ ВАРНА
ОБЩИНА ВАРНА
ДИРЕКЦИЯ "МД"
ГР. ВАРНА

Изм. № 5305017365 / 14.09.2018 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 № 0000934421033, находящ се в 9026 с.КАМЕНАР ул.НЕИЗВЕСТНА, планоснимачен номер от квартал 28, УПИ парцел III-ОБЩ 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:	477,00		1/1	2 008,00	2 008,00

данъчната оценка на гореописания имот е: 2008.00 лв. словом
две хиляди и осем лв. и 00 ст.

за собственика е: 2008.00 лв. словом
две хиляди и осем лв. и 00 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, ипотечарният 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. № 5305017365/14.09.2018 г., за да послужи пред

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ВАРНА , актуални към 14.09.2018 г.

Директор:.....
/Николай Бонев/


Подпис:
Издаде: КРЕМЕНА ГЕОРГИЕВА



ОБЩИНА ВАРНА
КМЕТСТВО КАМЕНАР
КМЕТ

ОБЩИНА ВАРНА - Кметство Каменар
Регистрационен индекс и дата
ОСИСД18005281ВН_002КМН/19.09.18

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

ОБЩИНА ВАРНА
Рег.№: ОСИСД18005281ВН_003ВН
Дата: 19.09.2018

Относно: Рег.№ ОСИСД18005281ВН_001КМН/19.09.2018г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН БОЙНОВСКИ,

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

- Актуална скица за УПИ III-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 РАЧЕВА
КМЕТ НА КМЕТСТВО КАМЕНАР



Изготвил: *Р.С.* /Д.Рачева - Гл.спец.Уч.техник/

ОБЩИНА ВАРНА
КМЕТСТВО КАМЕНАР
Исх. № 411-75
14.09.2018г.

СКИЦА
М 1:1000

На УИИ III-общ., кв.28.

по плана на с.Каменар, Община Варна,
одобрен със Заповед № Г-39/07.10.1992г. на Кмета на Община Варна.

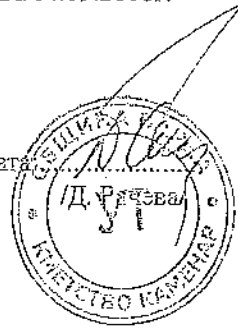
Имота записан №: ОБЩИНА ВАРНА

Документ за собственост: АОС № 5406/01.12.2008г.

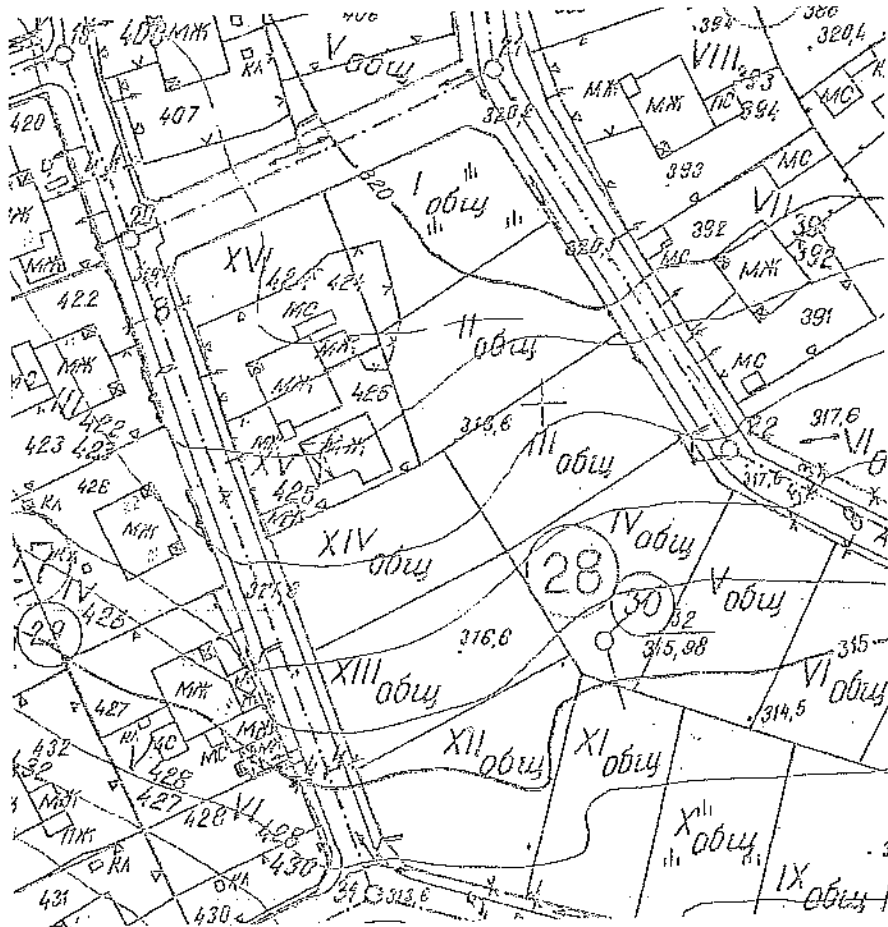
Преписка: рег.№ ОСИСД18005281ВН_001КМН/14.09.2018г.

УИИ III-общ., кв.28 = 477,00 кв.м. по АОС

Изготвил скицата:



ЗА ОБЩИНА ВАРНА



ЗАПОВЕД

№ 139

Варна 07.10.1992 г.

На основание чл. 75 от ППЗТСУ и
във връзка с чл. 32 ал. 1 т. 1 от ЗТСУ

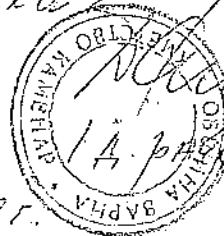
ОДОБРЯВАМ:

Изменението на застроителните и
регулационен план на с. Каменая
Община Варна, така както е показано
със светло и тъмно червен и светло и
тъмно кафяв цвят на застроителните
план и червен, червен и син цвят
на регулационните план

Кмет на община Варна:

Иванчо Кочорев

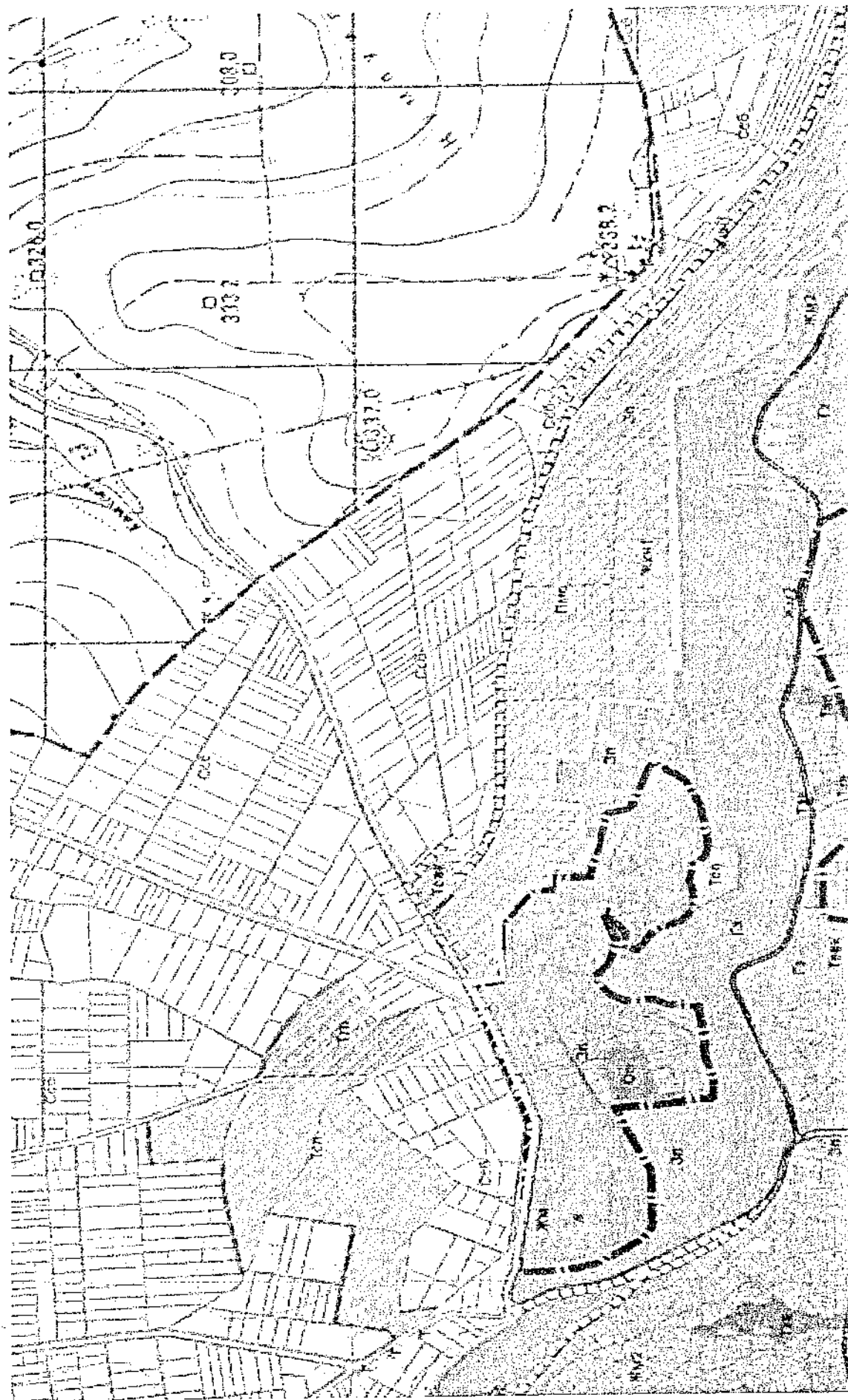
Възка в законна сила



18.09.2018 г.

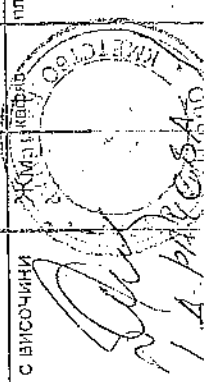
ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ВАРНА

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



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Жилищна устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване	40	2,5	40	1/3	26 за жил. и общ. стр. 32 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 урегулират 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. Варненчик"	ЖК	кафря	площ
1											
2	Жилищна устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване	40	2,5	40	1/3	26 за жил. и общ. стр. 32 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 урегулират 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. Варненчик"	ЖК	кафря	площ
3	Жилищна устройствена зона с преобладаващо средно застрояване	50	3,00	30	1/3	15 за жил. 20 за общ. стр.	Свободно, групово, сключено.	Устройствени зони с преобладаващо жилищно застрояване с височина до 15 м. Паркирането и гаражието се решава за всеки УПИ поотделно, при спазване на максималната действащата към момента на изработване на ПУП нормативна уредба за комуникационните-транспортните системи в урбанизираните територии. Показателите от втория ред се отнасят за зоните, 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	кафря	площ
4	Жилищна устройствена зона с комплексно застрояване, в новourбанизираните територии (за разширение 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.	ЖКН	кафря	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.			площ

ВАРНА СОФИТМАНА





ОБЩИНА ВАРНА - КМЕТСТВО КАМЕНАР

Т/052/ 674-055; 674-323; 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 Камснар
3. Деяна Рачева - Гл. спец."Уч.техник - Кметство Каменар"

извърши оглед на УПИ III-общ., кв.28, по плана на с.Каменар, община Варна, във връзка с преписка рег. № ОСИСД18005281ВН_001КМН/14.09.2018 .г.

При извършената проверка комисията констатира следното: в УПИ III-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 с. КАМЕНАР
ОДОБРЕН СЪС ЗАПОВЕД Г-39/07.10.1992 Г.
НА КМЕТА НА ОБЩИНА ВАРНА



ВАРНА ОБЩИНА

Handwritten signature and date
1992

29

ПРОТОКОЛ

към договор № Д 180001661 ВН / 22.10.2018 г.

ЗА ПРИЕМАНЕ И ПРЕДАВАНЕ НА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Днес ~~23.10~~ 2018 г. бе подписан настоящия ПРОТОКОЛ между представител на **ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ** – ОБЩИНА ВАРНА и **ИЗПЪЛНИТЕЛЯ** – Еленка Маринова Петкова - сертифициран оценител за предаване на пазарна оценка съгласно договор Д 180001661 ВН / 22.10.2018 г. връчен за изпълнение на 23.10.2018 г.

Предмет на оценка:

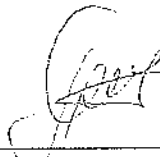
Пазарна оценка на недвижим имот – общинска собственост, Урегулиран поземлен имот, находящ се в с. Каменар, Област Варна, УПИ III – общ., кв.28, с площ от 477,00 кв.м.

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

Всички материали са предадени обратно след изготвяне на пазарната оценка.

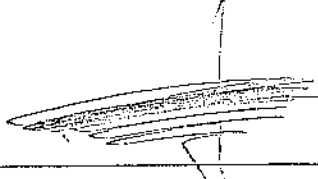
Настоящият протокол се изготви в три екземпляра – по един за Възложителя, Изпълнителя и отдел „Вътрешен контрол“ при община Варна.

ПРЕДАЛ:



(Е.Петкова)

ПРИЕЛ:



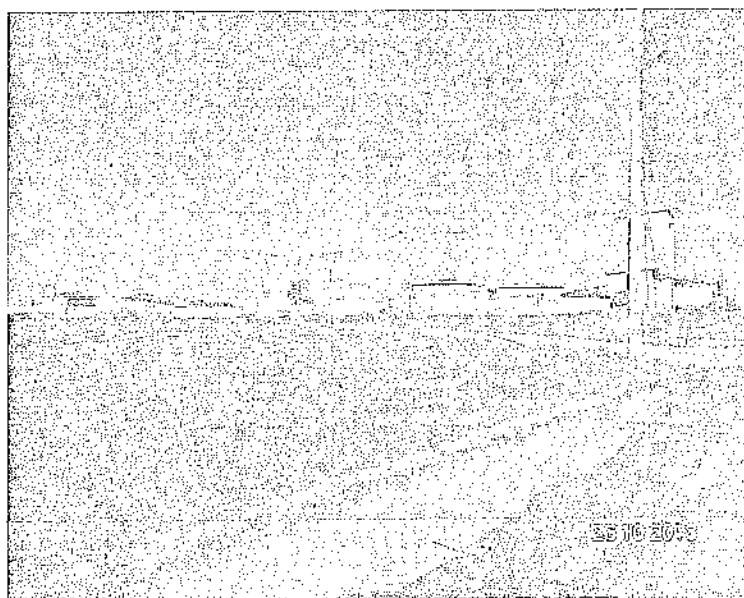
(Петко Бойновски)
Директор на дирекция

„ОСИД“

ЕЛЕНКА МАРИНОВА ПЕТКОВА - ОЦЕНИТЕЛ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ
В БЪЛГАРИЯ, СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ. № 100101082 ОТ 14.09.2009 Г.
моб.мел.: 0889 99 74 56, ТЕЛ.:052 303936, e-mail: Elena_petkova2000@hotmail.com

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ,
Урегулиран поземлен имот с. Каменар, Област Варна,
представляващ УПИ III – общ., кв.28, с площ от 477,00 кв.м.



Пазарна стойност: 12 935 лева

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 30.10.2018 г.
гр. ВАРНА

ДОКЛАД

За извършена Експертна оценка за определяне пазарната стойност на недвижим имот, Урегулиран поземлен имот с. Каменар, Област Варна, представляващ УПИ III – общ., кв.28, с площ от 477,00 кв.м.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Варна, Дирекция “Финансово-стопански дейности”

ИЗПЪЛНИТЕЛ: Еленка Маринова Петкова – оценител на недвижими имоти - регистрирана в КНОБ - Сертификат Рег. № 100101082 от 14.12.2009 г. за оценителска правоспособност на недвижими имоти, тел.:

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Определяне на пазарната стойност на имота.

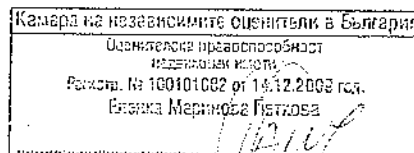
ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

Урегулиран поземлен имот, с. Каменар, Област Варна, представляващ УПИ III – общ., кв.28, с площ от 477,00 кв.м.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 30.10.2018 година

РЕЗУЛТАТ ОТ ЕКСПЕРТНАТА ОЦЕНКА:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ,
Урегулиран Поземлен имот, с. Каменар, Област Варна,
представляващ УПИ III – общ., кв.28, с площ 477,00 кв.м.:
12 935,00 лева /дванадесет хиляди деветстотин тридесет и пет лева/



Експерт-оценител:

/Е.Петкова/

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне пазарната стойност на недвижим имот, Урегулиран поземлен имот с. Каменар, Област Варна, УПИ III – общ., кв.28, с площ от 477,00 кв.м.

I. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО.

1. Предмет на заданието.

Извършване на пазарна оценка на недвижим имот, представляващ Урегулиран Поземлен имот с. Каменар, Област Варна, УПИ III – общ., кв.28, с площ 477,00 кв.м., за извършване на разпоредителна сделка, на основание чл.35, ал.1, т.2 от ЗОС, по реда на чл.31 от НРПУРОИ.

2. Възложител.

2.1. Настоящата оценка е възложена от Община Варна, съгласно сключен Договор за изготвяне на експертна пазарна оценка на недвижим имот – частна общинска собственост № Д 180001661 ВН / 22.10.2018 г.

2.2. Изискването към оценителя е определяне на пазарната стойност на имота.

II. ОБЩИ ДАННИ.

1. Собственик на имота: - Община Варна е собственик на Урегулиран поземлен имот, с. Каменар, Област Варна, УПИ III – общ., кв.28, с площ 477,00 кв.м.

2. Документи за собственост:

- Акт за частна общинска собственост № 5406 от 01.12.2008 г., издаден от Община Варна.
- Скица на Урегулиран поземлен имот изх. № УТ – 75 от 17.09.2018 г. на Кметство Каменар, Община Варна.
- Заповед №Г-39/07.10.1992 г. на Кмета на Община Варна, за одобряване на КРП.
- Копие на част от ЗРП на с.Каменар.
- Констативен протокол за липса на застрояване.
- Копие от Приложение от ОУП на Община Варна - показатели за устройство и застрояване към правилата и нормативите за прилагане на ОУП на гр.Варна и Община Врана.

Предоставените изходни данни се считат за достоверни, и оценителя не счита за необходимо допълнителното им проверяване. Извършен е оглед и идентификация на оценявания имот на място.

3. Стандарт на стойността: Определяне пазарната стойност на имота.

Приблизителната сума, срещу която даден актив би трябвало да смени собствеността си към датата на оценката между желасщ купувач и желасщ продавач в сделка на конкурентен пазар след подходящ маркетинг, при което всяка една от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

4. Допускания и ограничения.

Настоящият Доклад е изготвен въз основа на предоставената документация, огледите и конкретните данни, установени на място. Оценителят счита официално предоставената информация за достоверна и е изградил своята оценка на нейна основа.

Оценителят декларира, че няма никакви настоящи или бъдещи интереси към оценявания обект, както и към Възложителя, които биха повлияли върху оценката.

III. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА.

1. Описание на района и предвидено застрояване.

Урегулируваният поземлен имот е разположен в с. Каменар, Област Варна, представляващ УПИ - III, кв.28, с площ 477,00 кв.м., одобрен със Заповед № Г-39/07.10.1992 г., за одобряване на КРП на Кмета на Община Варна.

Районът е застроен с еднофамилни жилищни сгради в северна посока, и незастроени парцели в южна посока.

Районът е с изградена инфраструктура, наличие на ел.захранване, водопровод, кабелни мрежи, асфалтов път. Съгласно одобреният ОУП – Варна, имота попада в зона ЖМ – за жилищно строителство, която е със следните показатели:

- Плътност на застрояване – макс. 40 %;
- К инт. - максимум – 1,20;
- Озеленяване – мин.40%;
- Начин на застрояване – “устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване.
- Височина за жилищно застрояване – 10 метра.

2. Описание на имота, състояние и годност на полване.

Предмет на настоящата оценка е Урегулиран поземлен имот в с. Каменар, Област Варна, представляващ УПИ – III, кв.28, с площ 477,00 кв.м., одобрен със Заповед № Г-39/07.10.1992 г. за одобряване на КРП на Кмета на Община Варна. Имотът попада в територия за жилищно строителство на селото. Имотът е разположен в западната част на жилищната зона на селото, в новообразуванa територия за жилищно застрояване.

Достъпа до имота се осъществява чрез асфалтов път, парцелът е с лице на съществуваща асфалтова улица. Районът е с изградена инженерна инфраструктура. Ел.захранване и водопровода са разположени на границата на имота. Парцелът е с лек наклон, с благоприятно южно изложение за жилищно строителство.

Съгласно специфичните правила и нормативи към окончателния проект на ОУП на Община Варна, одобрени със Заповед № РД -02-14-2197/03.09.2012 г. на МРРБ, имотът попада в зона ЖМ, жилищно устройствена зона с преобладаващо ниско застрояване.

Местоположението на имота, формата на парцела, наличие на инфраструктура, дават потенциал за бъдещо застрояване, и постигане на допустимите градоустройствени показатели за застроителното петно.

IV. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА

Оценителят е запознат и прилага общоприетите методи на оценяване, адаптирани към нашите условия. „Стандарти за бизнес оценяване” СБО 1-7 По ПМС

113 / 31.05.2002 г., обн. ДВ бр.57 11/06/2002 г., в сила от 11/06/2002 г., изм. бр.115 от 30.12.2004 г. в сила от 30.12.2004 г.; „Български стандарти за оценяване“ в сила от 01.06.2018 г., МСО, прилагането на ТИД, и принципите разгледани в МСО 230 *Права върху недвижимо имущество*.

Стойността на земята се определя при отчитане на най-ефективното и добро използване на имота като цяло, включително на всички взаимозависими активи. В случая разглеждаме земята като инвестиция за бъдещо застрояване и взаимната връзка цена, пазар и доходи е равна на капитализирания доход. Стойността на масовия случай се създава на база очакваната полза от имота в бъдещето, като се предвиди възможно най-добрия начин на употреба.

- *Методът на сравнителната стойност* - Базира се на информация за действително извършени продажби или оферти за продажби на подобни имоти, с характеристики близки до тези на оценявания имот като: големина на парцела, степен на застрояване, местоположение, степен на изграденост на елементите на комплексното обществено обслужване, инженерна инфраструктура, степен на транспортна достъпност, екологични условия, привлекателност на населеното място и района.

- *Методът на остатъчната стойност*. Методът се използва при оценка на обекти на незавършено строителство, незастроени и застроени терени, когато оценителят прецени, че оценяваният имот ще е по-ценен, ако може да се разработи, преустрои или ползва с друго, различно от съществуващото предназначение.

Същност: разходите за завършване на предлаганото развитие се извеждат от стойността на това завършено развитие, като остатъчната сума представлява максималната оферта на купувача за въпросния терен.

V. ОЦЕНКА НА ИМОТА.

1. Оценка на земята – метод на сравнителна стойност.

За определяне пазарната стойност на земята е използвана информация помествана в специализираните печатните издания, в интернет и в други медии. Получените данни, базирани се на оферти предложения за продажби на имоти, са коригирани с коефициенти за оферта, и коефициент за съответствие в зависимост от местоположението на имота, големината на парцела и степента на изграденост на инженерната инфраструктура.

Резултатите от оценката на земята за отразени в Таблица № 1:

Сравнителната стойност на незастроен поземлен имот е: 14 636 лв.

2. Оценка на земята –метод на остатъчна стойност.

На база предвидените градоустройствени показатели за застрояване на парцелите, оповестени в ОУП – Варна, е изчислена предвидимата разгъната площ на бъдещото застрояване.

Разходите по изграждане на нова сграда към момента на оценката е единичната цена на квадратен метър разгъната застроена площ, която включва

разходите по проектиране, разходи за финансиране на проекта при средна цена на кредитния ресурс за 2 години, печалба на предприемача, дисконт за риск осъществяване инвестиционни намерения, в т.ч. и всички други съпътстващи разходи за изграждането на обекта.

Приходите на бъдещите парични постъпления се базира на прогнозиране продажби на обекти, по цени близки на пазарната стойност за квадратен метър в района.

Резултатите от оценката на земята са отразени в Таблица № 2:

Стойност на имота по метода "Остатъчна стойност": 11 233 лева.

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:

Определените стойности са разчетени за чисти парцели без начилне на съществуващо застрояване, които биха покрили очакваната полза от тяхното развитие в бъдеще.

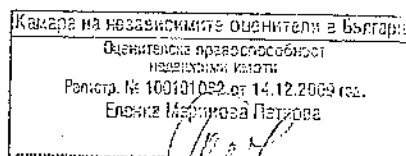
След отчитане на всички факти и обстоятелства по състоянието на оценявания имот, собственост и застрояване, перспективи за развитие, местоположение, начин на ползване, регулацията, риск от осъществяване на инвестиционни намерения, оценителя приема еднаква тежест на двата метода:

Метод	Стойност	Тежковни коефициент	Претеглена стойност BGN	Претеглена стойност EUR
Метод на сравнителната стойност	14 635,73	0,5	7317,87	3741,57
Метод на остатъчната стойност	11 233,37	0,5	5616,69	2871,77
Справедлива пазарна стойност:			12934,55	6613,33
Пазарна стойност за 1 кв.м.:			27,12 лв.	13,86 €
Пазарна стойност на имота:		477,00	12 935 лв.	6 613,33 €

В резултат на извършените изчисления определям:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ,
Урегулиран Поземлен имот. с. Каменар, Област Варна,
представляващ УПИ III – общ., кв.28, с площ 477,00 кв.м.:
12 935,00 лева /дванадесет хиляди двестотин тридесет и пет лева/

Определената стойност не включва ДДС.



30.10.2018 г.
гр.Варна

Експерт-оценител:

/Е.Петкова/

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт за частна общинска собственост № 5406 от 01.12.2008 г., издаден от Община Варна.
2. Скица на Урегулиран поземлен имот изх. № УТ – 75 от 17.09.2018 г. на Кметство Каменар, Община Варна.
3. Заповед №Г-39/07.10.1992 г. на Кмета на Община Варна, за одобряване на КРП.
4. Копие на част от ЗРП на с.Каменар.
5. Констативен протокол за липса на застрояване.
6. Копие от Приложение от ОУП на Община Варна - показатели за устройство и застрояване към правилата и нормативите за прилагане на ОУП на гр.Варна и Община Врана.
7. Сертификат Рег. № 100101082 от 14.12.2009 г. за оценителска правоспособност на недвижими имоти.
8. Таблица № 1
9. Таблица № 2
10. Снимков материал.


Таблица № 1

СРАВНИТЕЛЕН ПАЗАРЕН/ МЕТОД

Урегулиран поземлен имот с. Каменар, Област Варна, УПИ III – общ., кв.28, с площ от 477,00 кв.м.

Наименование и местонахождение	курс на EUR						Информационни източници
	Офертна цена EUR	Площ кв.м.	Единична цена EUR/кв.м.	Коеф. за информационен източник	Коеф. за съответствие	Коригирана единична цена EUR/кв.м.	
I	2	3	4	5	6	7	8
1. с.Каменар, общ. Варна, урегулиран поземлен имот. Парцелът се намира на главна улица, в хубавата част на селото, недалеч от кметство Каменар, за построяване на еднофамилна къща. Ток и вода има на границата на имота.	€ 11 000	361	€ 30	0,80	0,70	€ 17,06	http://www.imoti.info/pcgi/info.cgi?act=3&adv=1153662048506454
2. с.Каменар, общ. Варна, Парцел с площ 4000кв. м. Ток и Вода на граница на имота. Асфалтов достъп до имота. Подходящ за промишлена и търговска дейност.	€ 120 000	4000	€ 30	0,80	0,80	€ 19,20	http://www.imoti.info/pcgi/info.cgi?act=3&adv=1145882288739285
3. с. Каменар, общ.Варна, урегулиран имот на края на селото до приюта за бездомни кучета. Одобрен ПУП с ПЗ-60%. Лице на път- 52 метра. Ток и вода на граница с имота. Равен терен-удобен за строителство.	€ 45 000	3000	€ 15	0,80	0,90	€ 10,80	http://www.imoti.info/pcgi/info.cgi?act=3&adv=1148887313362898
Коригирана осреднена пазарна стойност в евро:						€ 15,69	евро/кв.м.
Коригирана осреднена пазарна стойност в лева:						30,68	лв.
Площ на земята:						477,00	кв.м.
Пазарна стойност на земята в евро:						7 483,13	евро
Пазарна стойност на земята в лева:						14 635,73	лв.

30.10.2018 г.


 Експерт-оценител: Л.Петкова

МЕТОД НА ОСТАТЪЧНАТА СТОЙНОСТ
/инвестиционно проучване/

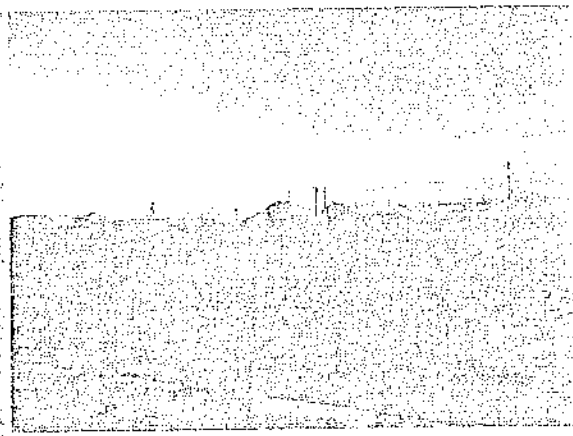
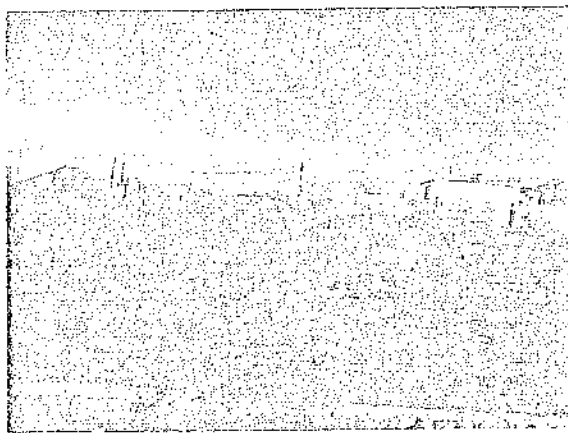
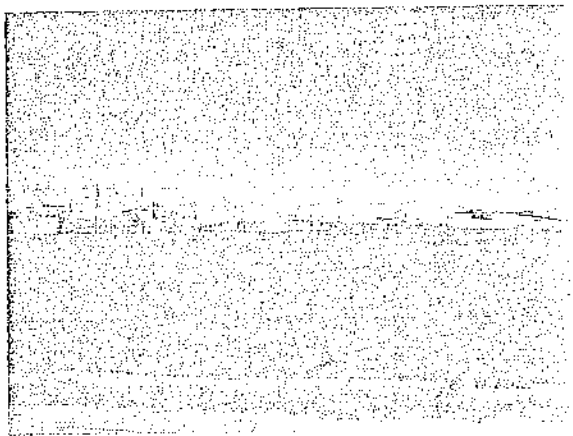
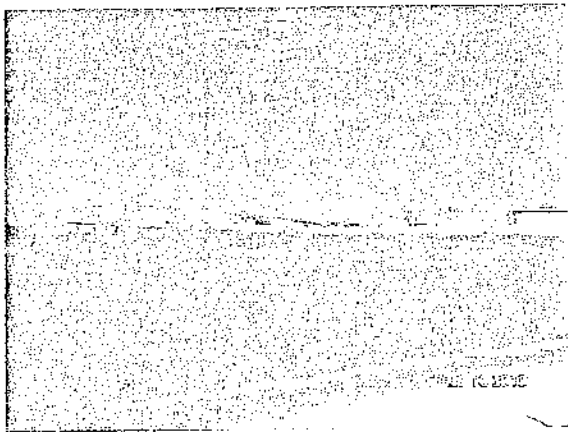
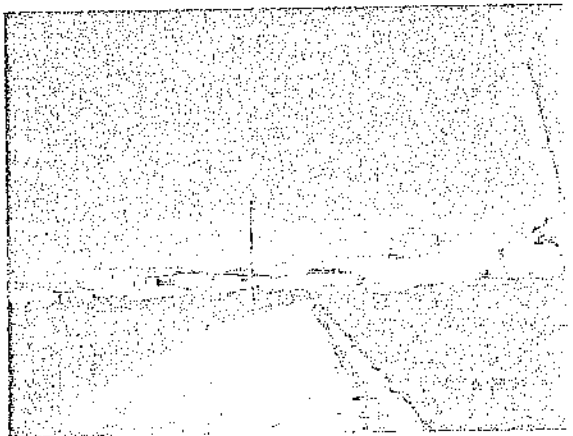
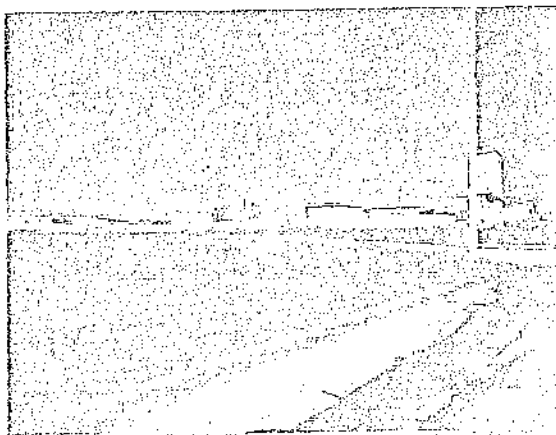
Урегулиран поземлен имот с. Каменар, Област Варна,
УПИ III – общ., кв.28, с площ от 477,00 кв.м.

№	Показатели	Мярка	Величина
1,	Площ на УПИ	кв.м.	477,00
2,	Плътност на застрояване	%	40
3,	Интензивност на застрояване	Км	1,20
4,	Площ на предвиденото застроително петно	кв.м.	190,8
5,	Ръзгъната застроена площ - предвидено застрояване	кв.м.	572,4
6,	Производствена стойност - ново строителство	лв./кв.м.	561,00
7,	Производствени разходи на база РЗП	лв.	321 116
8,	Разходи за ППР и строителен надзор	лв.12%	38 534
9,	Разходи за финансиране на проекта при средна цена на кредитния ресурс за 2 години	лв.8%	44 453
10,	Общо разходи за финансиране на предприемаческата инициатива	лв.	404 103
11,	Печалба за предприемача	%	12
12,	Стойност на печалбата на предприемача	лв.	38 534
13,	Средна пазарна цена на кв.м.	лв./кв.м.	800
14,	Приходи на база РЗП	лв.	457 920
15,	Остатъчна стойност		15 283
16,	Дисконтов фактор - Период на дисконтиране 2 год. при 8% лихва	0,8573388	13 103
17,	Настояща стойност на имота:	лв.	11 233
Стойност на поземления имот по метода "Остатъчна стойност"			11 233 лв

30.10.2018 г.

Експерт-оценител:

/Е.Петкова/



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101082 от 14 декември 2009 год.

ЕЛЕНКА МАРИНОВА ПЕТКОВА

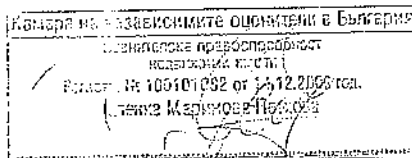
в гр. Долни чифлик, община Долни чифлик

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 4789 от 01.07.1996 год. от Агенцията за приватизация

Возви за УПИ II - бдиу, кв. 28 с. Коменско

Вярно!



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ