



ОБЩИНА ВАРНА

КМЕТ

Handwritten signature and date: 07-12-2018

ЧРЕЗ

**ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ВАРНА**

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ВАРНА

ОБЩИНА ВАРНА

Рег.№: РД18023395ВН

Дата: 05.12.2018

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. „Балатон“ № 22, представляващ ПИ с идентификатор 10135.5504.386, с площ 433 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 №9799/09.03.2018г. - община Варна е собственик на недвижим имот, находящ се в град Варна, район „Аспарухово“, ул. „Балатон“ № 22, представляващ ПИ с идентификатор 10135.5504.386, с площ 433 кв.м., при граници: ПИ 10135.5504.509, ПИ 10135.5504.273, ПИ 10135.5504.272, ПИ 10135.5504.274, ПИ 10135.5504.288.

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 №Д18001457ВН/28.08.2018г. е възложено изготвянето на пазарна оценка на гореописания недвижим имот, на независим оценител ЛЮДМИЛ ИВАНОВ ВЕЛИНОВ, притежаваща сертификат за оценка на недвижими имоти с рег. № 100100187/14.12.2009г., 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 **66 820,00лв. (шестдесет и шест хиляди осемстотин и двадесет лева)**, без включен ДДС.

Данъчната оценка на имота, съгласно Удостоверение №5305017252/13.09.2018г., издадено от дирекция „Местни данъци“ към община Варна, възлиза на **16 224,10 лв. шестнадесет хиляди двеста двадесет и четири лева и десет стотинки**).

С писмо с рег. №ОСИСД18001299ВН-003ВН/28.02.2018г. е изискано от район „Аспарухово“, градоустройствено проучване за поземлен имот с идентификатор 10135.5504.386, с площ 433 кв.м., по КК и КР на район „Аспарухово“ град Варна, и е предоставен ИЗРП на 28-ми м.р. одобрен със Заповед №115/07.08.1978г. на Председателя на ГНС – Варна, където с описаната заповед е одобрен идейно застроителния и регулационен план.

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, 20 м. – за общ. сгради, начин на застрояване: свободно, групово, сключено.

Дирекция „Правно – нормативно обслужване“ с писмо №ОСИСД18005692ВН-001ВН/11.10.2018г. 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.№16218/19.10.2018г., за гореописания недвижим имот няма наличие на вписани иски молби, наложени тежести и възбрани, касаещи имота.

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

РЕШЕНИЯ:

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

№	Административен адрес	АОС №
1	град Варна, район „Аспарухово“, ул. „Балатон“ № 22, ПИ 10135.5504.386, с площ 433 кв.м.	9799/09.03.2018г.

II. На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.41, ал.2, във връзка с чл.22, ал.3 от ЗОС, Общински съвет - Варна одобрява пазарната оценка, изготвена от независим оценител на имоти, във връзка с провеждане на публичен търг с явно наддаване за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, **находящ се в град Варна, район „Аспарухово“, ул. „Балатон“ № 22, представляващ ПИ с идентификатор 10135.5504.386, с площ 433 кв.м., при граници: ПИ 10135.5504.509, ПИ 10135.5504.273, ПИ 10135.5504.272, ПИ 10135.5504.274, ПИ 10135.5504.288., предмет на Акт за частна общинска собственост №9799/09.03.2018г., в размер 66 820,00лв. (шестдесет и шест хиляди осемстотин и двадесет лева), без включен ДДС.**

III. На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.35, ал.1 от ЗОС и чл.31 от НРПУРОИ на Общински съвет – Варна и по предложение на кмета на община Варна, Общински съвет – Варна реши да се проведе публичен търг с явно наддаване за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост, **находящ се в град Варна, район „Аспарухово“, ул. „Балатон“ № 22, представляващ ПИ с идентификатор 10135.5504.386, с площ 433 кв.м., при граници: ПИ 10135.5504.509, ПИ 10135.5504.273, ПИ 10135.5504.272, ПИ 10135.5504.274, ПИ 10135.5504.288.**

За имота е съставен Акт за частна общинска собственост №9799/09.03.2018г.

Продажбата да се извърши след провеждане на публичен търг с явно наддаване при начална тръжна цена **66 820,00лв. (шестдесет и шест хиляди осемстотин и двадесет лева),** без включен ДДС.

Стъпка на наддаване - 10 % (десет процента) от началната тръжна цена, в размер на **6 682,00 лв.** (шест хиляди шестстотин осемдесет и два лева).

Общински съвет - Варна утвърждава следните:

ТРЪЖНИ УСЛОВИЯ

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

2.7. платежен документ за внесен депозит в размер на **6 682,00 лв.** (шест хиляди шестстотин осемдесет и два 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 №9799/09.03.2018г. (копие)
 2. Скица №15-10031/08.01.2018г. (копие)
 3. Становище от Дирекция ПНО (копие)
 4. Удостоверение от Служба по вписванията - Варна (копие)
 5. Данъчна оценка (копие)
 6. Становище от район „Аспарухово“ – 6 листа (копия)
 7. Приемо - предавателен протокол от 02.10.2018г. (копие)
 8. Експертна пазарна оценка – 13 листа (копия)

ИВАН ПОРТНИХ
Кмет на Община Варна

Съгласно Сан. М.





Служба по вписванията гр. Варна
 Регистър № 3699 / 14-03-2018 г.
 Книга / том XIV / дело № 786/26 г.
 Регистърна книга: том 5582
 Номер на картата: / 20 г.

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

УТВЪРЖДАВАМ:
 /подпис и печат/
 КМЕТ НА ОБЩИНА:
 ИВАН ПОРТИЦХЕТ
 /име и фамилия/
 14-03-2018

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

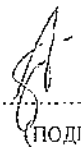
А К Т № 9 7 9 9
 ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

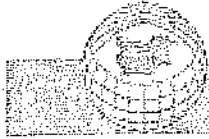
Регистър: XLIX
 Досие: 799

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09-03-2018
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал.1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.5504.386 /десет хиляди сто тридесет и пет . пет хиляди петстотин и четири . триста осемдесет и шест/ с площ 433 /четиристотин тридесет и три/ кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ВАРНА, общ.ВАРНА, гр.ВАРНА, ул.БАЛАТОН №22, ПИ с идентификатор 10135.5504.386 по КК и КР, одобрени със заповед №РД-18-73/23.06.2008г. на ИД на АГКК
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ 10135.5504.509, ПИ 10135.5504.273, ПИ 10135.5504.272, ПИ 10135.5504.274, ПИ 10135.5504.288
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	18229.30 лв. /осемнадесет хиляди двеста двадесет и девет лева и тридесет стотинки/

[Handwritten signatures and marks]

[Handwritten mark]

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС №980 / 12.02.1999 г.
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	
<div style="text-align: right;">  (подпис) </div>	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	
<div style="height: 450px;"></div>	



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 ПОЗЕМПЕН ИМОТ № 15-10031-08.01.2018 г.

Поземлен имот с идентификатор 10135.5504.386

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

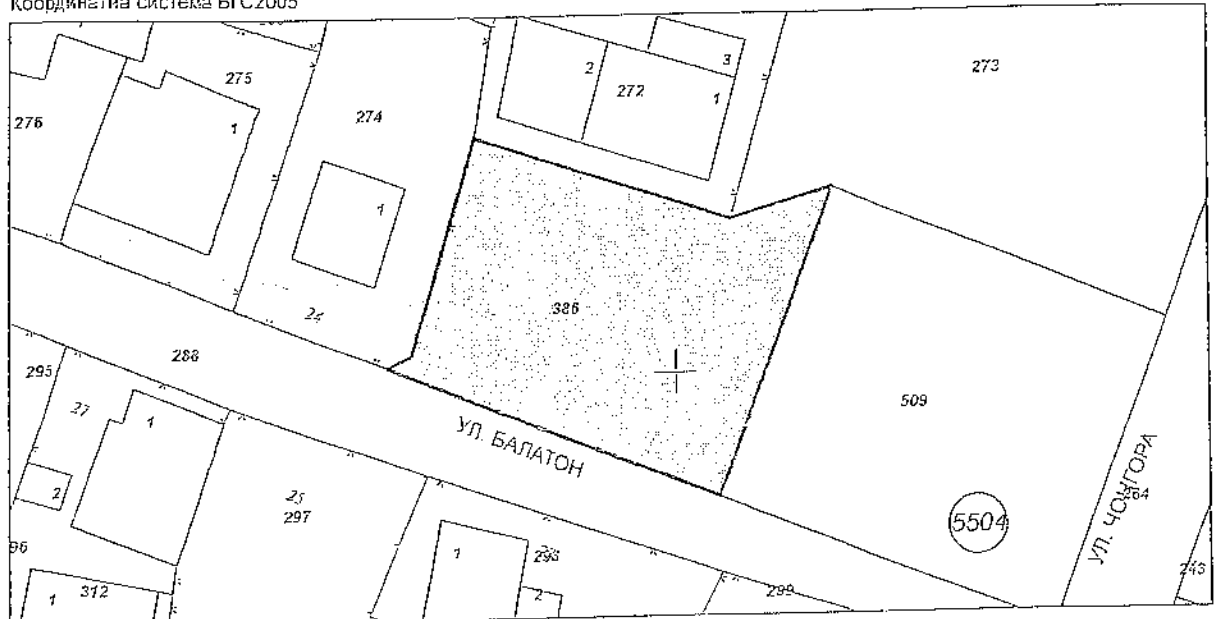
Адрес на поземления имот: гр. Варна, п.к. 9000, ул. Балатон № 22

Площ: 433 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

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

Координатна система БГС2005



М 1:500

Стар идентификатор: няма

Номер по предходен план: няма

Съседи: 10135.5504.509, 10135.5504.273, 10135.5504.272, 10135.5504.274, 10135.5504.288

Собственици:

1. 000093442, ОБЩИНА ВАРНА

Няма данни за идеалните части

Акт за общинска собственост № 27 том ХСVI рег. 30075 дело 22626 от 21.11.2005г. издаден от СЛУЖБА

ПО ВПИСВАНИЯТА - ВАРНА

Носители на други вещни права:

няма данни

Скицата да послужи за: СПРАВКА

Скица № 15-10031-08.01.2018 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-408914-29.12.2017 г.

Инж. Красимира Божкова



ОБЩИНА ВАРНА

ДИРЕКЦИЯ „ПРАВНО-НОРМАТИВНО ОБСЛУЖВАНЕ“

ДО ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
„ОСИСД“ ПРИ ОБЩИНА ВАРНА

ОТНОСНО: ОСИСД18005692ВН

ОБЩИНА ВАРНА

Рег.№:
ОСИСД18005692ВН_001ВН

Дата: 11.10.2018

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 гр. Варна, ул. „Балатон“ №22, с идентификатор 10135.5504.386, с площ 433 кв.м., Ви уведомяваме за следното:

Имотът, предмет на настоящото проучване е актуван с АОС №9799/09.08.2018г., като същият е вписан в служба по вписванията - Варна. **При наличието на предходни актове за общинска собственост, Моля задължително същите да бъдат прилагани към преписката.**

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.

МОМЧИЛ ЙОНДРОВ:.....

Директор на дирекция
„Правно-нормативно обслужване“

Министерство на правосъдие
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

Гр. Варна Изх. № 16218 / 2018
Издадено на дата: 19.10.2018
Код за проверка: M4ZRYHJMNGN5

ДО
ОБЩИНА ВАРНА
ДИРЕКЦИЯ „ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ,
ИКОНОМИКА И СТОПАНСКИ ДЕЙНОСТИ“
НА ВАШ ИЗХ. № ОСИОД/30075/ОВН/10.10.2018Г.
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: Поземлен имот с площ от 433 кв. м. с идентификатор 10135.5504.386 и Ф. п. № 343718 находящ се в: обл. Варна, общ. Варна, гр. Варна, ул. "Балатон" No:22

По проверка за лице: ОБЩИНА ВАРНА ЕИК: 000093442

за периода от 01.01.1993 г. до 18.10.2018 г. ИМА вписвания, отбелязвания и заличавания на тежести и права:

Акт за общинска собственост

Книга ПРЕХВЪРЛЯНИЯ вх.рег. № 5639 / 14.3.2018 г. г. Том 14 15 / 2018 г. вид дело Нотариално дело 2756 / 14.03.2018 г. Дв.вх.рег. № 5582 / 14.3.2018 г.

Имотна партида No: 343718

Кадастрален No: 10135.5504.386

Описание на имота: Поземлен имот площ по док. 433 кв. м. обл. ВАРНА, общ. ВАРНА, гр. Варна, ул. Балатон, No:22

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

Адм. акт за частна общ. собственост

Книга ПРЕХВЪРЛЯНИЯ вх.рег. № 108 / 12.2.1999 г. г. Том 96 27 / 2005 г. вид дело / г. Дв.вх.рег. № 30075 / 21.11.2005 г.

Имотна партида No:

Кадастрален No:

Описание на имота: Поземлен имот ДВОРНО МЯСТО С ПЛОЩ 527 КВ.М, УЛ.БАЛАТОН № 22, Р-Н-28, КВ-47, ПЛ-№-925-А7-СТ-КАД-ПЛ-№-217

СОБСТВЕНИК - ЕГН/БУЛСТАТ:000093442 ОБЩИНА - ВАРНА

Удостоверението да послужи там, където е необходимо.

Изготвил: Велеслава Янева

Съдия по вписванията:





ОБЛАСТ ВАРНА
ОБЩИНА ВАРНА
ДИРЕКЦИЯ "МД"
ГР. ВАРНА

Изх. № 5305017253 / 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 № 0000934422376, находящ се в 9000 гр.ВАРНА Р-Н АСПАРУХОВО ул.БАЛАТОН N: 22, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през 2000 г. , идентификатор на поземления имот 10135.5504.386 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 10135.5504.386	433,00		1/1	16 224,10	16 224,10

данъчната оценка на гореописания имот е: 16224.10 лв. словом
ШЕСТНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ДВЕСТА ДВАДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 10 СТ.

за собственика е: 16224.10 лв. словом
ШЕСТНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ДВЕСТА ДВАДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 10 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. № 5305017253/13.09.2018 г., за да послужи пред
.....
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ВАРНА , актуални към 13.09.2018 г.

Директор:



Подпис:
Издаде: КРЕМЕНА ГЕОРГИЕВА



ОБЩИНА ВАРНА
РАЙОН „АСПАРУХОВО“

РАЙОН АСПАРУХОВО

Рег.№:
ОСИСД18001299ВН_002АС
Дата: 27.02.2018

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

ОБЩИНА ВАРНА

Рег.№:
ОСИСД18001299ВН_003ВН
Дата: 28.02.2018

ОТНОСНО: Писмо изх. № ОСИСД18001299ВН/14.02.2018 г. Г-н Д. Кевеазова

28.02.18г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН БОИНОВСКИ,

Във връзка с гореописаното писмо Ви предоставям следната информация за ПИ 10135.5504.386 по КККР на район „Аспарухово“, гр. Варна, одобрена със Заповед № РД-18-73/23.06.2008г. на ИД на АГКК-София:

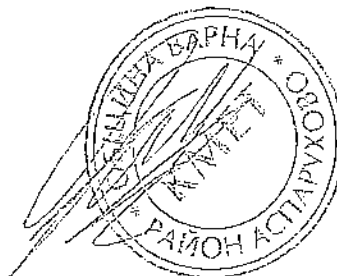
1. Копие от заповед № 115/07.08.1978г. на Председател на ИК на ГНС Варна;
 - извадка от идейно застроителния и регулационен план на 28 м.р. на гр. Варна, одобрен с описаната заповед,
 - извадка от кадастрален план на част от 28-ми м.р., одобрен със Заповед № РД-02-14-334/16.02.2000г. на Министъра на МРРБ.
 - Регистър на имот по КП от 2000г.
 - Копие от Заповед № РД-02-14-334/16.02.2000г. на Министъра на МРРБ.
За имота няма изработен ПУП-ПРЗ или ПУП-ПУР.
При изготвянето на АОС за ПИ може да се съобразите с изработеният ПУП-ПРЗ на 28-ми м.р. и част на 29 м.р. гр. Варна, съгласуван с протокол №45/15.12.2015г., т.7 на ЕСУТ.
2. Извадка от ОУП на гр. Варна в обхвата на имота. Имота попада в устройствена зона Жс със следните показатели: плътност 50%, Кинт – 2.00, минимално озеленяване 40%, минимална част от озеленената площ с дървестна растителност – 1/3, Кота корниз: 15м. за жилищно строителство, 20м. за обществени сгради, начин на застрояване: свободно, групово, сключено.

Приложение: съгласно текста – 6 листа.

С уважение,

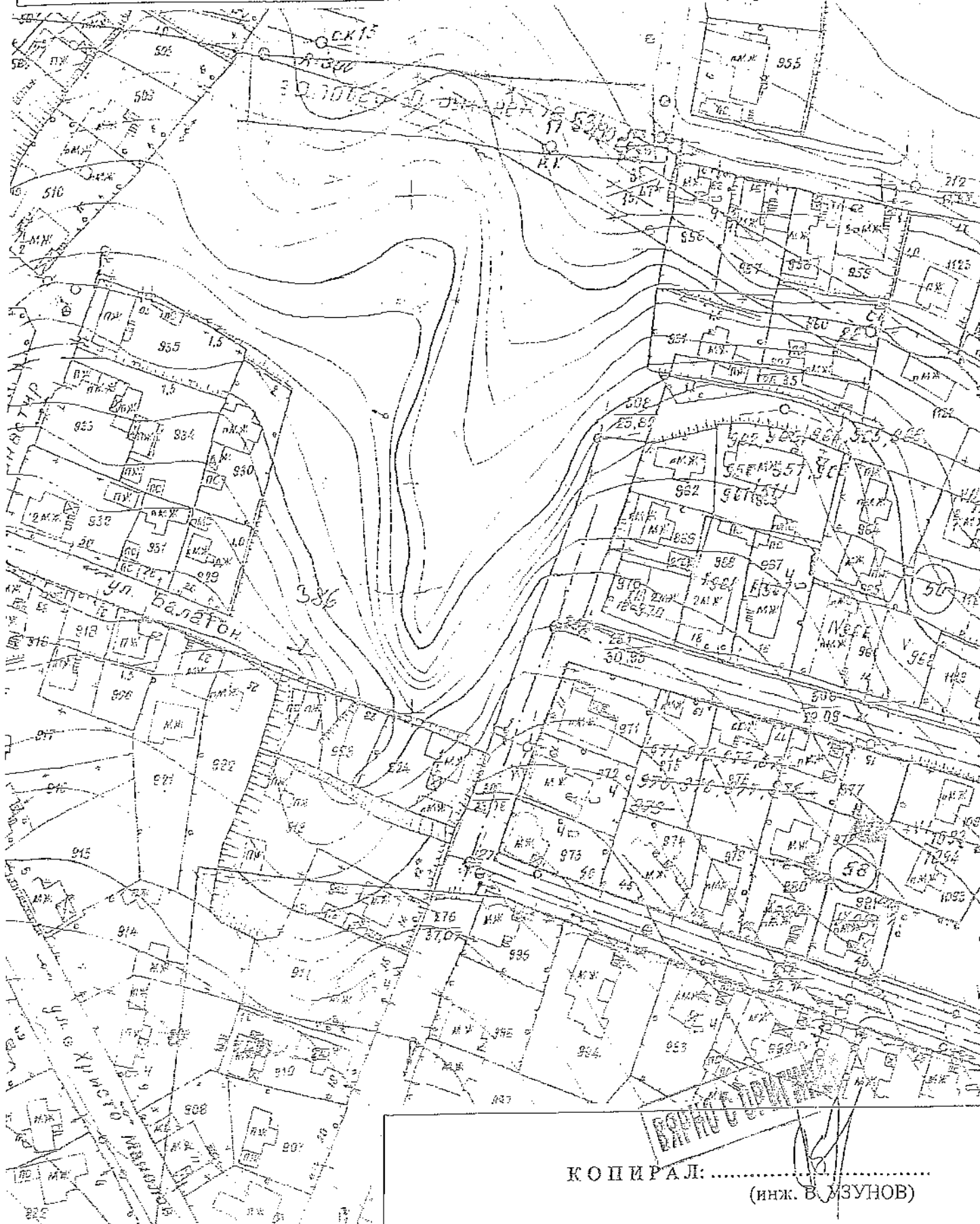
КАЛИКА БЕЛМЕЗОВА

Кмет на район



ИЗВАДКА

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



КОПИРАЛ:
(ИНЖ. В. МУЗУНОВ)

ПОДПРИИОИ 28

КА АЕПАРФХОБО

М. 1:1000

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

28 ИЮНЯ 1978

Удобрения

Удобрения
на 27 и 28 ноября 1978 г. в количестве 100 кг на гектар
вместе с паром и паразитом сс с паром, сс, паром
для памятника

Председатель

ВРАЧКО С ОРИГИНАЛ

Забегун
11.11.1978

№ 15/7. VIII. 1978

МЗВАДКА

ОТ КІП 2000 г. на 28-ми М.Р. НА ГР. ВАРНА. ОДОБРЕН СЪС
ЗАПОВЕД № РД-02-14-334/16.02.2000 г. ОТ МИНИСТЪР НА МРРБ



КОПИРАЛ:
(ИНСК. В. ЗУНОВ)

РЕГИСТЪР НА ИМОТ

КП 2000 г.

Имот №: 0658 Площ по кад. план: 1740.11 кв.м. Вид територия: Населени места
Населено място: гр. ВАРНА Код по ЕКНМ: 10135
Област: Варна

Община: Варна
Административен адрес: ул. "Чонгора" №
начин на трайно ползване на имота: Двор
Идентификатор: 101355430658

ЕГН/БУЛСТАТ: 0000093442

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

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

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

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

ВАРНА С ОБЩИНАТА
Задължително:
(Име: Б. Яковлев)

МИНИСТЕРСТВО
НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ЗАПОВЕД

№ РД - 02 - 14 - 334

София, 16.02.2000 г.

ВАРНА С ОРИГИНАЛА

Собств. №: 17
Иван В. Узунов

На основание чл.11 от Закона за единния кадастър

О Д О Б Р Я В А М

кадастралния план в мащаб 1:1000 на 28-ми подрайон на гр.Варна, община Варна, област Варна, в граници - планови листове с номера: NoNo 388, 389, 390, 397 и 398.

МИНИСТЪР:
(п) Евг. Чачев



ПРОТОКОЛ

Към договор № Д18001457ВН/28.08.2018 г.

ЗА ПРИЕМАНЕ И ПРЕДАВАНЕ НА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Днес 02.11.2018г. бе подписан настоящия Протокол между представител на *Възложителя* – община Варна и *Изпълнителя* – Людмил Иванов Велинов - Сертифициран оценител, за предаване на пазарна оценка съгласно договор № Д18001457ВН/28.08.2018 г. връчен за изпълнение на 28.09.2018 г.

Предмет на оценката:

Пазарна оценка на общински недвижим имот, находящ се в гр. Варна, район Аспарухово, ул. „Балатон” №22, представляващ ПИ 10135.5504.386 с площ 433 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/

Людяна Иванов
Велинов
Сертифициран оценител

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР
10135.5504.386

АДРЕС

ГР ВАРНА, РАЙОН АСПАРУХОВО,
УЛ. „БАЛАТОН” №22

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА ВАРНА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА ВАРНА

За контакти:

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на Възложителя му. Предназначен е само за служебно ползване. Същият 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 СТОЙКОСТ	4
3. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА	5
4. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ	5
5. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	6
5.2. ЕКОЛОГИЯ	6
5.3. ИНФРАСТРУКТУРА	6
5.4. ТРАНСПОРТ	7
5.5. СГРАДЕН ФОНД	7
6. ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ	7
7. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ	7
8. ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДИКА	8
8.1. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ	8
8.2. ОСТАТЪЧЕН МЕТОД	8
8.3. ТЕЖЕСТЕН МЕТОД	9
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	9

I. РЕЗЮМЕ

1.	Цел на оценка:	Определяне на пазарна стойност
2.	Обект на оценката:	ПИИ 10135.5504.386 с площ 433 кв.м, ул. „Балатон” №22, район Аспарухово, гр. Варна;
3.	Предназначение на оценката:	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 Общински съвет – гр. Варна.
4.	Възложител:	Община Варна
5.	Изпълнителя:	Людмила Иванов Велинов – притежаващ сертификат за оценка на: търговски предприятия и вземания № 500100084/ 14.12.2009 г., сертификат за оценка на недвижими имоти № 100100187/ 14.12.2009 г., сертификат за оценка на машини и съоръжения № 300100086/ 14.12.2009 г., сертификат за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – 810100353/16.08.2011 г., издадени от КНОБ.
6.	Ефективна дата на оценката:	02.10.2018 год.
7.	Валидност на оценката:	до 02.04.2019 год.
8.	Фиксинг на БНБ за 1 EUR:	1,95583 лв. за едно EUR
9.	Конфиденциалност:	Копия от доклада и данни от него няма да се предоставят на други лица, освен изричното разрешение на възложителя.

II. ПАЗАРНА СТОЙНОСТ.

Пазарната оценка е изготвена в съответствие със стандартите за оценка, съгласно действащото законодателство в Република България към датата на оценката.

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на възприетите Български стандарти за оценяване. 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.

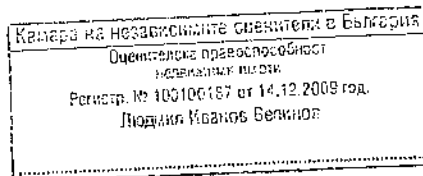
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

66 820 лева

/шестдесет и шест хиляди осемстотин и двадесет 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.98/14.11.2008г.)



/Людмила Белинов/

III. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА

Характеристика на обекта:

Местонахождение – ул. „Балатон” №22, район „Аспарухово”, гр. Варна, ПИ с идентификатор 10135.5504.386;

Площ на ПИ – 433,00 кв.м;

Вид територия – урбанизирана;

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

Граници на ПИ – ПИ 10135.5504.509, ПИ 10135.5504.273, ПИ 10135.5504.272, ПИ 10135.5504.274, ПИ 10135.5504.288 ;

Устройствена зона – Жс;

Плътност на застрояване – 50%;

Кинг – 2,0;

Озеленяване – 40%

Достъп – път с трайна асфалтова настилка;

Денивелация – съществена;



IV. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ

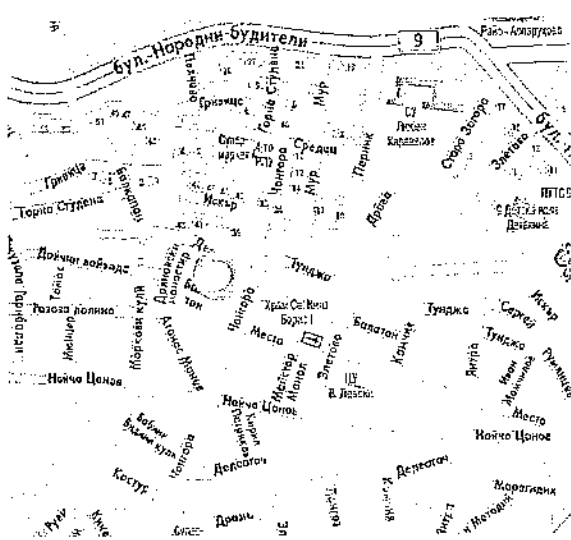
Предоставени документи за изготвяне на оценката:

- Акт №9799 за частна общинска собственост от 09.03.2018 г., вписан в СВ гр. Варна с Вх.рег.№5639, акт №15, том XIV, дело №2756;
- Скица на поземлен имот № 15-10031-08.01.2018 г.;
- Извадка от ИЗРП на 28 м.р. гр. Варна, одобрен със заповед №115/07.08.1978г. от председателя на ГНС-Варна;
- Извадка от КП на част от 28 м.р. на гр. Варна, одобрен със заповед № РД-02-14-334/16.02.2000 г. на Министъра на МРРБ;
- Писмо до Община Варна с рег. № ОСИСД18001299ВН_003ВН

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 обект попада в четвърта зона на град Варна, отредена със заповед на Кмета на Община Варна №1336/12.08.1998 год. Имотът се намира в кв. Аспарухово. Кварталът се намира в южната част на град Варна, отвъд канала, свързващ Варненското езеро с Черно море. Районът е изключително оживен и застроен с масивни жилищни сгради. Сравнително близо са парка и плажа на кв. Аспарухово.

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 много добра. Кварталът е свързан с централната част на града и останалите квартали посредством Аспаруховия мост, по който минават множество автобусни и две тролейбусни линии. 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. В близост са изградени и многоетажни жилищни сгради.

VI. ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ

Оценителят изготвил оценката декларира, че:

1. Оценителят изготвил оценката не е свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Оценителят изготвил оценката не е свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Оценителят изготвил оценката или свързани с него лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямат имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Оценителят 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

ПРК ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ЗЕМЯТА

Метод на пазарните анализи (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 сравняеми 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 застроената площ се определя брутната стойност на разработването включваща - предпроектни, проектни и строителни разходи, както и пазарната стойност на хипотетичното 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 10135.5504.386, ул. "Балатон" 22, гр. Варна		
характеристика	оценяван обект	обекти за сравнение
ВИД НА ИМОТА	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ	ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ
местоположение	кв. "Аспарухово", ул. "Балатон"	кв. "Аспарухово", в близост до центъра
корекционен коефициент		0,85
площ на имота	433 кв.м	1 550
корекционен коефициент		1,10
инфраструктура	ток и ВиК в съседство, в регулация	регулация, ток, ВиК
корекционен коефициент		0,95
асимвеляция	съществува дефиницията	равен
корекционен коефициент		0,60
офертна цена в €		€ 300 000
продажна цена в €		€ 285 000
продажна цена на кв.м.		€ 183,9
корекционен коефициент общо		0,45
коригирана цена на кв.м.		€ 82,74
коригирана цена		128 250 лв
тегловен процент		33%
Цена на кв.м		82,22 €
		160,81 лв
Площ на оценяваният ПИ		433,00
Стойност на ПИ 10135.5504.386 при използване на метода на сравнителната стойност		69 631 лв
Стойност при използване на сравнителен метод		69 630 лв

ОСТАТЪЧЕН МЕТОД

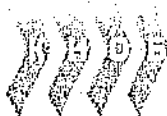
ПИ с идентификатор 10135.5504.386

Възможна разходна стойност на строежа без поземления имот

показатели	мярка	стойности	
Площ на парцела - кв.м.	кв.м	433,00	
Плъътност	коэф.	0,50	
Кинг	коэф.	2,00	
Застроена площ на сградата - кв.м	кв.м	216,50	
Площ на сградата (РЗП) - кв.м	кв.м	866,00	
Прогнозна приходна площ по проект	кв.м	866,00	
Прогнозен наем на кв.м	€/лв.	2,07 €	4,04 лв.
Прогнозен месечен приход	€/лв.	1 784,70 €	3 490,56 лв.
Прогнозен годишен приход	€/лв.	21 421,34 €	41 896,50 лв.
Разходи за стопанисване	%	15%	15%
Чист годишен приход	€/лв.	18 208,00 €	35 611,75 лв.
Норма на капитализация	%	5%	5,2%
Множител	коэф.	18,90	18,90
Капитализиране на прихода за безкраен период	€/лв.	344 086 €	672 974,67 лв.
Допълнителни разходи по продажба	%	1,5%	1,5%
Чиста стойност на инвестиционния проект	€/лв.	339 097 €	663 217 лв.
Разходи за реализация на инвестиционния проект			
Разходи за изграждане на сградата			
Застроена площ - РЗП	кв.м	866,00	
Собестойност за изграждане на 1 кв.м.	€/лв.	276 €	539,81 лв.
Стойност за изграждане на строителната част	€/лв.	239 016 €	467 474,66 лв.
Вертикална планировка			
Вертикална планировка - площ	кв.м.	217	
Стойност за изграждане на 1 кв.м.	€/лв.	15 €	29,34 лв.
Стойност за изграждане на вертикалната планировка	€/лв.	3 248 €	6 351,56 лв.
Инженерна инфраструктура			
Стойност за изграждане на външна инфраструктура в %	%	5%	5%
Стойност за изграждане на вертикалната планировка	€/лв.	11 951 €	23 373,73 лв.
Печалба за предприемача			
Стойност на инв. проект без печалба за предприемача	€/лв.	254 214 €	497 199,95 лв.
Печалба за предприемача в %	%	15%	0,15 лв.
Печалба за предприемача	€/лв.	38 132 €	74 579,99 лв.
Определяне на остатъчната стойност на земята			
Стойност на инв. проект след неговото развитие	€/лв.	339 097 €	663 216,54 лв.
Общо разходи за реализиране на инвестиционния проект	€/лв.	292 346 €	571 779,95 лв.
Остатъчна стойност на земята	€/лв.	46 751 €	91 436,59 лв.
Стойност на имота по "Остатъчната стойност"			
Некоригирана Остатъчна стойност	€/лв.	46 750,79 €	91 436,59 лв.
Корекционен коефициент		0,70	
Остатъчна стойност		32 726 €	64 010 лв.
<small>* 75,58 *</small>			
Пазарна стойност на имота			
Пазарна стойност на земята по остатъчен метод (за 433 кв.м)		32 726 €	64 010 лв.

ТЕЖЕСТЕН МЕТОД

№	Показатели	Параметър	Тежест	Стойност
1	2	3	4	5
1	<p>Получена стойност при използването на остатъчния метод</p> <p>ав. 50% 64 010 лв</p> <p>Чрез методът на остатъчната стойност се определя стойността на земята. Съвместната 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.</p>			
2	<p>Получена стойност при използването на сравнителния метод</p> <p>ав. 50% 69 631 лв</p> <p>Стойността, получена при използването на сравнителният метод е изведена от реални предлагани стойности за поунко - продажба на недвижими имоти в района на база данни от специализираната преса и дава ориентировъчна стойност на имота. Получената стойност е</p> <p>1. Техническото състояние на сградата.</p> <p>2. Местоположението на оценяваният обект.</p>			
3	<p>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПИ 10135.5504.386</p>			<p>66 820 лв</p>



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100187 от 14 декември 2009 год.

ЛЮДМИЛ ИВАНОВ ВЕЛИНОВ

ЗА ОЦЕНКА

на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 2987 от 11.04.1994 год. от Агенцията за приватизация



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ