



ОБЩИНА ВАРНА

КМЕТ

24-01-2019

ОБЩИНА ВАРНА
Рег.№:
ПНО15000539ВН_019ВН
Дата: 09.01.2019

ЧРЕЗ

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ВАРНА

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ВАРНА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От Иван Николаев Портних – Кмет на Община Варна

Относно: Придобиване в собственост от Община Варна на идеални части от недвижими имоти, представляващи ПИ 10135.2554.534 и ПИ 10135.2554.507, находящи се в гр. Варна, ул. „Подвис“

УВАЖАЕМИ, ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

УВАЖАЕМИ, ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Варна съгласно АОС №7562/25.10.2013 г. и № 7563/25.10.2013 г., вписани по надлежния ред в Служба по вписванията – гр. Варна е съсобственик с „АН ГРУП БГ“ ООД в недвижими имоти, находящи се в гр. Варна, ул. „Подвис“ представляващи съответно **ПИ 10135.2554.534** /десет хиляди сто тридесет и пет. две хиляди петстотин петдесет и четири.петстотин тридесет и четири/, по КК и КР на район Приморски, одобрен със заповед № РД-18-92/14.10.2008 г. на ИД на АГКК, последващо изменение със Заповед № РД-18-15042-15.12.2014г. на Началника на СГКК – Варна, целия с площ 935 (деветстотин тридесет и пет) кв.м, НТП - ниско застрояване до 10 м, парцел II – за жилищно строителство при квоти 915 кв.м за община Варна и 20 кв.м за „АН ГРУП БГ“ ООД и **ПИ 10135.2554.507** /десет хиляди сто тридесет и пет.две хиляди петстотин петдесет и четири.петстотин и седем/, одобрен със Заповед РД-18-92/14.10.2008 г. на ИД на АГКК с площ 319 кв.м, НТП – за друг обществен комплекс, парцел IV-11, при квоти 153 кв.м за община Варна и 165 кв.м за „АН ГРУП БГ“ ООД.

С влязло в законна сила на 08.12.2016 г. Решение № 1188/25.03.2016 г. на ВРС, по гр. дело № 8498/2015 г. по описа на ВРС е допуснато да бъде извършена съдебна делба на съсобствениците между ищцовото дружество „АН ГРУП БГ“ ООД и ответника община Варна.

С решение № 658/19.02.2018 г. на ВРС, по гр. дело № 8498 по описа на 2015 г. е постановено да бъдат изнесени на публична продан гореописаните недвижими имоти.

Извършена е експертна пазарна оценка на идеалните части на имотите предмет на публичната продан.

Упълномощен представител на община Варна е участвал в обявената публична продан в качеството си на съделител на основание чл. 429, ал. 2 от ГПК.

На база извършени експертни оценки е насрочена публична продан на описаните по-горе недвижими имоти на основание чл. 354, ал. 2 от ГПК, т.е. определена начална цена от която да започне наддаването.

Съделителите в законоустановения срок са представили пред частния съдебен изпълнител наддавателните предложения. Като съделител община Варна не е внасяла задатък.

С протокол по публична продан от 09.07.2018 г. община Варна е обявена за спечелил публичната продан по продажба за недвижими имоти, представляващи:

- 165 /сто шестдесет и пет/ кв.м идеални части от ПИ 10135.2554.507, целия с площ 319 /триста и деветнадесет/ кв.м, находящ се в гр. Варна, ул. „Подвис“ за сумата от 100 966,67 лв. (сто хиляди деветстотин шестдесет и шест лева и шестдесет и седем стотинки), без включен ДДС и такси съдебни разноски по изпълнителното дело.

- 20 /двадесет/ кв.м идеални части от ПИ 10135.2554.534, целия с площ 935 /деветстотин тридесет и пет/ кв.м, находящ се в гр. Варна, ул. „Подвис“ за сумата от 17 050,00 лв. (седемнадесет хиляди и петдесет лева), без включен ДДС и такси съдебни разноски по изпълнителното дело.

Изхождайки от изложеното, предлагам Общински съвет – Варна на основание чл. 429, ал. 2 от ГПК, да разгледа направеното предложение и приеме следното

РЕШЕНИЕ:

I. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 1 и чл. 34 от ЗОС, Общински съвет – Варна дава съгласие община Варна да придобие в собственост недвижими имоти, находящи се в гр. Варна, ул. „Подвис“, както следва:

- 20/двадесет/ кв.м идеални части от ПИ 10135.2554.534 /десет хиляди сто тридесет и пет. две хиляди петстотин петдесет и четири.петстотин тридесет и четири/, по КК и КР на район Приморски, одобрен със заповед № РД-18-92/14.10.2008 г. на ИД на АГКК, последващо изменение със Заповед № РД-18-15042-15.12.2014г. на Началника на СГКК – Варна, целия с площ 935 (деветстотин тридесет и пет) кв.м, НТП – ниско застрояване до 10 м, парцел II – за жилищно строителство за сумата от 17 050,00 лв. (седемнадесет хиляди и петдесет лева), без включен ДДС и такси съдебни разноски по изпълнителното дело.

- 165 /сто шестдесет и пет/ кв.м идеални части от ПИ 10135.2554.507 /десет хиляди сто тридесет и пет.две хиляди петстотин петдесет и четири.петстотин и седем/, по КК и КР на район Приморски, одобрен със Заповед РД-18-92/14.10.2008 г. на ИД на АГКК с площ 319 кв.м, НТП – за друг обществен комплекс, парцел IV-11 в размер на 100 966,67 лв. (сто хиляди деветстотин шестдесет и шест лева и шестдесет и седем стотинки), без включен ДДС и такси съдебни разноски по изпълнителното дело.

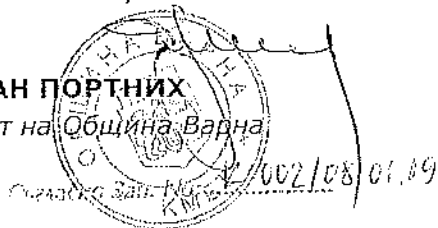
Общински съвет – Варна възлага на Кмета на община Варна да проведе съответните процедури, както и осъществяването на всички действия, необходими за правилното и законосъобразно изпълнение на решението.

Приложение:

1. Решение № 658/19.02.2018 г. на ВРС;
2. Експертни оценки;
3. Протоколи от публична продаж;
4. АОС № 7562/25.10.2013 г. и АОС № 7563/25.10.2013 г.

С уважение,

ИВАН ПОРТНИХ
Кмет на Община Варна



АД/АД



КАМАРА НА ЧАСТНИТЕ СЪДЕБНИ ИЗПЪЛНИТЕЛИ

Частен съдебен изпълнител Захарь Златков Димитров, рег. № 808, Район на действие ОС Варна, Адр. гр. Варна, ул. "Мусала" №2, ет.1, ап.1, тел. 052 610944, факс: 052610944, e-mail: z808@abv.bg

Изпълнително дело №: 20188080400194

ПРОТОКОЛ

за обявяване на купувач по публична продажба

гр. Варна, 09.07.2018г.

Подписаният/ата Иван Иван Помощник частен съдебен изпълнител на ЧСИ Захарь Димитров, вписан в Камарата на Частните съдебни изпълнители под № 808 /осемстотин и осем/, с район на действие: Окръжен съд - гр. Варна, адрес на кантората: гр. Варна, ул. "Мусала" №2, ет.1, ап.1, като взех предвид, че относно проведена процедура по публична продажба по изпълнително дело № 20188080400194 от 28.05.2018г. до 28.06.2018г. на недвижим имот, представляващ **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 10135.2554.507, находящ се в гр. Варна, по ИККР, одобрени със Заповед № РД - 18 - 92/14.10.2008 г. на ИД на АГКК, целият с площ от 319 кв.м. по сиенца, адрес на поземления имот - гр. Варна, п.к. 9000, ул. „Подвис“, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс (стар идентификатор - няма) с номер по предходен план - квартал 11, парцел IV - 11, при граници: имоти с идентификатори 10135.2554.539; 10135.2554.555; 10135.2554.1; 10135.2554.534,

с насрочена нова публична продажба на горепосочения недвижим имот, предвид направените изявления от съделителите **АН ГРУП БГ ООД**, ЕИК 201689792 и **ОБЩИНА ВАРНА**, ЕИК 000093442, участвали в продажбата на основание чл. 354 ал. 2 от ГПК, при **НАЧАЛНА ЦЕНА**, от която ще започне наддаването, определена на осн.чл. 354, ал.2 ГПК в размер на 232 627,20 лв.

Днес в 10:15 часа, в сградата на **РАЙОНЕН СЪД ВАРНА** извърших проверка на документите по делото и установих следното:

До 17.00 часа на 06.07.2018 г. са постъпили 2 / две / наддавателни предложения от съделителите, и съгласно разпоредбата на чл. 492 от ГПК и в тяхно присъствие отворих наддавателните предложения, в реда, в който са постъпили в деловодството на **РАЙОНЕН СЪД ВАРНА**, както следва:

1. Вх.№ 535/09.07.18 г. от Община Варна

ЕГН / ЕИК 000093442 от гр. Варна
232 627,20 / двеста трийсет и три хиляди / лева.

2. Вх.№ 545/06.07.18 г. от АН ГРУП БГ ООД

ЕГН / ЕИК 201689792 от гр. Варна
232 627,20 / двеста трийсет и две хиляди шестстотин / лева.

3. Вх.№ _____ г. от _____

ЕГН / ЕИК _____ от гр. _____
 _____ / лева.

ЕГН / ЕИК _____ от гр. _____ / лева.

5. Вх.№ _____ г. от _____

ЕГН / ЕИК _____ от гр. _____ / лева.

6. Вх.№ _____ г. от _____

ЕГН / ЕИК _____ от гр. _____ / лева.

На основание чл. 492, ал. 1 от ГПК, след обявяване на писмените наддавателни предложения и като взех предвид, че най-висока цена е предложил наддавача-съденителя Община Варна ЕГН / ЕИК 000094423 от гр. Варна

ПОСТАНОВКИ:

ОБЯВЯВАМ Община Варна ЕГН / ЕИК 000094423 от гр. Варна, за купувач на следния недвижим имот, а именно:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2554.507, находящ се в гр. Варна, по КККР, одобрени със Заповед № РД - 18 - 92/14.10.2008 г. за ИД на АГКК, целият с площ от 319 кв.м. по скица, адрес на поземления имот - гр. Варна, п.к. 9000, ул. „Подвисе”, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг обществено обект, комплекс (стар идентификатор - няма) с номер по предходен план - квартал 11, парцел IV - 11, при граници: имоти с идентификатори 10135.2554.539; 10135.2554.555; 10135.2554.1; 10135.2554.534, за сумата от 233 000 лв. / свободна продажба на трети лица / лева.

На основание чл. 492 ал. 2 от ГПК, предоставям на всички се наддавачи - съденители да направят усни предложения при цена, по-висока с размера на един задатък, който предвид това, че продажта се провежда по общите правила е в размер на 10 % от началната тръжна цена или 23 300 лв. лева, както следва:

Предлагам 233 000 лв. по-висока цена за имота с един задатък, а именно _____ / лева, което след трикратно покапяване се прие / не се прие от наддавачите:

Предлагам по-висока цена за купувач на недвижим имот, представявам:

Като взех предвид, че най-висока цена е предложил наддавача

Варна
ЕГН / ЕИК 000984412, от
гр. Варна, и на основание чл. 492 от ГПК

ПОСТАНОВИКА:

ОБЪВЯВАМ Варна
ЕГН / ЕИК 000984412 от гр. Варна, за купувач на недвижим имот, представявам:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2554.507, находящ се в гр. Варна, по КККР, одобрени със Заповед № РД - 18 - 92/14.10.2008 г. на ИД на АГКК, целият с площ от 319 кв.м. по скица, адрес на поземления имот - гр. Варна, п.к. 9000, ул. „Модис“, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс (стар идентификатор - няма) с номер по предходен план - квартал 11, парцел IV - 11, при граници: имоти с идентификатори 10135.2554.539; 10135.2554.555; 10135.2554.1; 10135.2554.534, за сумата от 235 000 / лева.
свободен търговец и ГПК, Варна № 10

На основание чл. 495 от ГПК и като взех предвид, че за купувач на недвижимия имот е обявен съдителят Община Варна ЕГН / ЕИК 000984412 от гр. Варна,

ПОСТАНОВЯВАМ:

В едноседмичен срок от влизане в сила на разпределенето съдителят, обявен за купувач е длъжен да внесе по сметка на частният съдебен изпълнител сумата, необходимата за изплащане на дела на другия съдителят и привилегированите вземания по чл. 136 от ЗЗД.

Купувачът следва в двудмичен срок от днес да внесе по сметка на частният съдебен изпълнител предложената от него цена, приспадайки вносния задатък в размер на _____ / лева или сума за донасяне _____ / лева.

Купувач: _____

Посещаване частен съдебен изпълнител: _____

РЕШЕНИЕ

№658/19.2.2018г.

Гр.Варна, 19.02.2018 год.

В ИМЕТО НА НАРОДА

ВАРНЕНСКИ РАЙОНЕН СЪД, ГРАЖДАНСКО ОТДЕЛЕНИЕ, ЧЕТИРИДЕСЕТ И
ВТОРИ СЪСТАВ, в публично заседание проведено на деветнадесети януари през
две хиляди и осемнадесета година в състав:

РАЙОНЕН СЪДИЯ: МОНИКА ЖЕКОВА

при участието на секретар Христина Христова
разгледа докладваното от съдия М.Жекова
гражданско дело № 8498 по описа на 2015 година

Производството е за ДЕЛБА ВЪВ ФАЗА ПО ИЗВЪРШВАНЕТО.

С влязло в законна сила на 08.12.2016 год. Решение № 1188/25.3.2016 г. ВРС,
XIII-ри състав, по гр.дело № 8498/2015 г. по описа на ВРС е допуснал да бъде
извършена СЪДЕБНА ДЕЛБА на съсобствените между ищцовото дружество „АН
ГРУП БГ“ ООД, ЕИК 201689792, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ж.к.
„Подвис“, представлявано от управителя Николай
Кръстев Костадинов и ответната ОБЩИНА ВАРНА, БУЛСТАТ 000093442, с адрес на
управление: град Варна, Район „Одесос“, бул. „Осми приморски полк“ № 43,
представявана от Кмета Иван Николаев Портних, НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
представяващи:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2554.507, находящ се в гр.Варна,
по КККР, одобрени със Заповед № РД – 18 – 92/14.10.2008 г. на ИД на АГКК, целият с
площ от 319 кв.м. по скица, адрес на поземления имот – гр. Варна, п.к. 9000, ул.
„Подвис“, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно
ползване: за друг обществен обект, комплекс (стар идентификатор – няма) с номер
по предходен план – квартал 11, парцел IV – 11, при граници: ПИ с идентификатори
10135-2554.507, целият с площ от 319 кв. м. с предназначение – урбанизирана
територия, начин на трайно ползване – за друг обществен обект, комплекс, при
граници: имоти с идентификатори 10135.2554.539; 10135.2554.555; 10135.2554.1;
10135.2554.534

ПРИ КВОТИ

165/319 кв.м. идеални части за ищцовото дружество „АН ГРУП БГ“ ООД,
ЕИК 201689792 и

153/319 идеални части за ответната ОБЩИНА ВАРНА,

както и

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2554.534, находящ се в гр.Варна,
по КККР, одобрени със Заповед № РД – 18 – 92/14.10.2008 г. на ИД на АГКК, последно
изменение със Заповед № РД – 18 – 15042 – 15.12.2014 г. на Началник на СГКК -
Варна, целият с площ от 935 кв.м. по скица, адрес на поземления имот – гр. Варна,
район: „Приморски“, ул. „Подвис“, трайно предназначение на територията –
урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване до 10 м., стар
идентификатор – няма, номер по предходен план квартал 11, парцел II – жилищно

За ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2554.534 – с пазарната стойност 1 510 800 лева, данъчна оценка 17 927,80 лв. и съобразно квотата 915/935 идеални части /915/935 x 17 927,80 лв. x 4% / = 702,77 лв.

Общо дължима държавна такса от ответната страна 1 711,68 лева /хиляда седемстотин и единадесет лева и шестдесет и осем стотинки /, на основание чл. 8 от Тарифа за държавните такси, които се събират от съдилищата по ГПК.

При този изхода на спора съдът дължи произнасяне и по искането на ищцовата и на ответната страна за присъждане на разноски както и по направеното преди последното открито съдебно заседание възражение с правно осн.чл.78 ал.5 ГПК от ответната страна по повод претендирания от ищцовото дружество адвокатски хонорар.

Видно от приобщения по делото списък по чл.80 ГПК – л. 145 –ти от делото ищцовата страна претендира следните разходи: 32 лева за съдебни удостоверения, 800 лева адвокатско възнаграждение към адв.Ил.Златев по гр.д. 8498/2015; 78,60 лева – за вписване на исковата молба в АВ СВ; 800 лева адвокатско възнаграждение към адв.Блажева по гр.д. 8498/2015 ; 7,40 лева за писма с обратни разписки; 800 лева адвокатско възнаграждение по в.гр.д.№ 1178/2016 по описа на ВОС; 103,96 лева депозит за СТЕ и 27 лева за държавна такса за заверени преписи – общо всичко /пресметнато от адв.Блажева/ 2 648,96 лева. Представените по делото писмени доказателства на листи 19,25,29,39,42,89,123 от гр.дело № 8498/2015г. и приложеното писмено доказателство на л. 26 –ти от въззивното дело удостоверяват и доказват извършването от ищцовата страна на съответните разходи а именно: 800 лв.платен в брой адвокатски хонорар към адв.Ил.Златев за изготвяне на искова молба; 10 лева за 2 броя съдебни удостоверения; 7,40 лева за изпратени писма с обратни разписки ; 24 лева за препис от исковата молба; 70,48 лева платена такса към АВ СВ Варна; 800 лева заплатен в брой адвокатски хонорар за процесуално представителство от страна на адв.Блажева; 106,96 лева платен депозит ведно с преводна такса за СТЕ; 800 лева платен в брой адвокатски хонорар за процесуално представителство от адв.Блажева пред ОС Варна или пресметнато всичко общо 2 618,87 лева./ от които три пъти по 800 лева за процесуално представителство веднъж към адв. Златев и два пъти към адв.Блажева /.

За разлика от ищцовата страна ответната страна е ангажирала два списъка по чл. 80 ГПК .

Видно от списъка по чл.80 ГПК съставен от процесуалния представител на Община Варна – главен юрисконсулт Св.Цанева – Община Варна претендира два разхода – сумата от 100 лева за депозит за СТЕ и 500 лева за юрисконсултско възнаграждение определяемо по реда на чл.37, ал.1 ЗЗП във вр.с чл. 25, ал.1 и ал.2.

Във въззивното производство пред ОС Варна инициирано по жалба на Община Варна против първоинстанционното Решение по допускане на делбата на лист 54 –ти е приложен втори списък по чл.80 ГПК , с който ответната страна е претендирала сумата от 25 лева за държавна такса за обжалване, 200 лева за депозит за СТЕ и 2 644,24 лева – юрисконсултско възнаграждение по Наредба №1 /2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Представените по делото писмени доказателства свидетелстват за реално извършени разходи и от Община Варна.Видно от л. 152 – ри от делото ответната страна е внесла депозит от 95 лева за СТЕ а видно от л. 18-ти от въззивното производство е платила в полза на ОС Варна сумата от 25 лева за въззивно обжалване на първоинстанционното Решение, с което е допусната делбата.Отделно

адвокатурата. В същата тази връзка съставът на ВКС се позовава на нормите на издадената по приложението на З.А.дв.-Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Т.е. в конкретния случай при материален интерес от 70 474,00 лева съгласно чл. 7, ал.4 вр. ал.2 от Наредба 1/2004 минималното адвокатско възнаграждение възлиза на сумата от 2 084,22 лева за една фаза на делбата, респ. съгласно чл. 9 от същата Наредба 1 /2004 за въззивна инстанция адвокатския хонорар възлиза на $\frac{3}{4}$ от същото, но не и по-малко от 300 лева а $\frac{3}{4}$ от 2 084,22 лева са равни на точно 1 563,17 лева. Или при тези приложими към конкретния казус правни норми се оказва, че платеният от ищцовата страна адвокатски хонорар в брой в размер на 800,00 лева за защита пред въззивната инстанция от адв.Блажева не е прекомерен, тъй като не надвишава минимума от 1 563,17 лв.

При всичко изложено по-горе съдът приема, че на основание чл. 78, ал.1 ГПК от всички претендирани от двете страни по спора разноски следва да присъди само реално дължимите и сторени от ищцовата страна в размер на 800 лева за защита пред въззивната инстанция в производството по допускане на делбата. Останалите разноски по делото, извършени и от ищцовата и ответната страни следва да останат в тяхна тежест, така както са направени съгласно дадените разяснения в Определение № 282/19.12.2016 г. по гр.д. № 2108/2016 г. по описа на I - во Г.О., ГК на ВКС.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл. 348 от ГПК и чл.235 и чл.236 ГПК, съдът

РЕШИ:

ПОСТАНОВЯВА ДА БЪДАТ ИЗНЕСЕНИ НА ПУБЛИЧНА ПРОДАН СЛЕДНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2554.507, находящ се в гр.Варна, по КККР, одобрени със Заповед № РД – 18 – 92/14.10.2008 г. на ИД на АГКК, целият с площ от 319 кв.м. по скица, адрес на поземления имот – гр. Варна, п.к. 9000, ул. „Подвис“, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс (стар идентификатор – няма) с номер по предходен план – квартал 11, парцел IV – 11, при граници: ПИ с идентификатори 10135-2554.507, целият с площ от 319 кв. м. с предназначение – урбанизирана територия, начин на трайно ползване – за друг обществен обект, комплекс, при граници: имоти с идентификатори 10135.2554.539; 10135.2554.555; 10135.2554.1; 10135.2554.534


- съсобствен между ищцовото дружество „АН ГРУП БГ“ ООД, ЕИК 201689792, със седалище и адрес на управление: гр. Варна,

представявано от управителя Николай Кръстев Костадинов и ответната ОБЩИНА ВАРНА, БУЛСТАТ 000093442, с адрес на управление: град Варна, Район „Одесос“, бул. „Осми приморски полк“ № 43, представлявана от Кмета Иван Николаев Портних - ПРИ КВОТИ 165/319 кв.м. идеални части за ищцовото дружество „АН ГРУП БГ“ ООД, ЕИК 201689792 и 153/319 идеални части за ответната ОБЩИНА ВАРНА

извършени в първата фаза на делбата пред въззивната инстанция, на основание
чл. 76, ал. 1 ГПК

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано от страните в ДВУСЕДМИЧЕН срок от
получаване на съобщението за изготвянето му пред Окръжен съд - Варна.

ПРЕПИС от Решението да се връчи на страните.

РАЙОНЕН СЪДИЯ: 



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
КАМАРА НА ЧАСТНИТЕ СЪДЕБНИ ИЗПЪЛНИТЕЛИ

Частен съдебен изпълнител Захари Златков Димитров, рег. № 808, Район на действие ОС Варна,
Адр. гр. Варна, ул. "Мусала" №2, ет.1, ап.1, тел. 052 610944, факс: 052610944, e-mail: z808@abv.bg

Изпълнително дело №: 20188080400194

ПРОТОКОЛ

за обявяване на купувач по публична продажба

гр. Варна, 09.07.2018г

Подписаният/ата Захари Златков Димитров Помощник частен съдебен изпълнител на ЧСИ Захари Димитров, вписан в Камарата на Частните съдебни изпълнители под № 808 /осемстотин и осем/, с район на действие: Окръжен съд - гр. Варна, адрес на кантората: гр. Варна, ул. "Мусала" №2, ет.1, ап.1, като взех предвид, че относно проведена процедура по публична продажба по изпълнително дело № 20188080400194 от 28.05.2018г. до 28.06.2018г. на недвижим имот, представляващ **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 10135.2554.534, находящ се в гр. Варна, по КККР, одобрени със Заповед № РД - 18 - 92/14.10.2008 г. на ИД на АГКК, последно изменение със Заповед № РД - 18 - 15042 - 15.12.2014 г. на Началник на СГКК - Варна, целият с площ от 935 кв.м. по скида, адрес на поземления имот - гр. Варна, район Приморски", ул. „Подвие“, трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - ниско застрояване до 10 м., стар идентификатор - няма, номер по предходен план квартал 11, парцел II - жилищно строителство, при граници имоти с идентификатори № № 10135.2554.507; 10135.2554.555; 10135.2554.554; 10135.2554.531 и 10135.2554.1,

е насрочена нова публична продажба на горепосочения недвижим имот, предвид направените изявления от съдебителите **АН ГРУП БГ ООД, ЕИК 201689792** и **ОБЩИНА ВАРНА, ЕИК 000093442**, участвали в продажбата на основание чл. 354 ал. 2 от ГПК, при **НАЧАЛНА ЦЕНА**, от която ще започне наддаването, определена на осн.чл. 354, ал.2 ГПК в размер на **681 657.60**лв.

Днес в 10:00 часа, в сградата на **РАЙОНЕН СЪД ВАРНА** извърших проверка на документите по делото и установих следното:

До 17.00 часа на 06.07.2018 г. са постъпили 2 / две / наддавателни предложения от съдебителите, и съгласно разпоредбата на чл. 492 от ГПК и в тясно присъствие отворих наддавателните предложения, в реда, в който са постъпили в деловодството на **РАЙОНЕН СЪД ВАРНА**, както следва:

1. Вх.№ 530/13 от 18 г. от Община Варна

ЕГН / ЕИК 000093442 от гр. Варна
682 000 лв / шестстотин осемдесет и две хиляди
0 / лева

2. Вх.№ 544/06 от 18 г. от АН ГРУП БГ ООД

ЕГН / ЕИК 201689792 от гр. Варна
681 600 / шестстотин осемдесет и една хиляди
шестстотин и шестдесет / лева

3. Вх.№ _____ г. от _____

ЕГН / ЕИК _____ от гр. _____
/ лева.

4. Вх.№ _____ г. от _____
ЕГН / ЕИК _____ от гр. _____
/ лева.

5. Вх.№ _____ г. от _____
ЕГН / ЕИК _____ от гр. _____
/ лева.

6. Вх.№ _____ г. от _____
ЕГН / ЕИК _____ от гр. _____
/ лева.

На основание чл. 492, ал. 1 от ГПК, след обявяване на писмените наддавателни предложения и като взех предвид, че най-висока цена е предложил наддавача-съдебител Община Варна ЕГН / ЕИК 0000923442 от гр. Варна

ПОСТАНОВИЯ:

ОБЯВЯВАМ Община Варна
ЕГН / ЕИК 0000923442 от гр. Варна, за купувач на следния недвижим имот, а именно:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2554.534, находящ се в гр. Варна, по ЮЗКР, одобрени със Заповед № РД - 18 - 92/14.10.2008 г. на ИД на АГКК, последно изменение със Заповед № РД - 18 - 15042 - 15.12.2014 г. на Началник на СГКК - Варна, целият с площ от 935 кв.м. по скица, адрес на поземления имот - гр. Варна, район Приморски, ул. „Пловдив“, трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - ниско застрояване до 10 м., стар идентификатор - няма, номер по предходен план квартал 11, парцел II - жилищно строителство, ори граници имоти с идентификатори № № 10135.2554.507, 10135.2554.555; 10135.2554.554; 10135.2554.531 и 10135.2554.1, за сумата от 682 000 лева
Шестстотин осемдесет и две хиляди / лева.

На основание чл. 492 ал. 2 от ГПК, предоставям на явилите се наддавачи - съдебители да направят устни предложения при цена, по-висока с размера на един задатък, който предвид това, че продажта се провежда по общите правила е и размер на 10 % от началната тръжна цена или 68 200 лева, както следва:

Предлагам по-висока цена за имота с един задатък, а именно 250 000 лева
двестотин и петдесет хиляди сто шестдесет и пет лева и осемдесет и шестстотин лева, които след тринадесет покриване се прие / не се прие от наддавачите:

Предлагам най-висока цена за имот с идентификатор в неопределена сума от 1000 лева, която трябва да бъде платена в брой от банката от банката от банката.

Като взех предвид, че най-висока цена е предложена наддавача _____

ЕГН / ЕИК 200798402 от гр. Варна, в на основание чл. 492 от ГПК

ПОСТАНОВИХ:

ОБЯВЯВАМ Община Варна
ЕГН / ЕИК 200798402 от гр. Варна за купувач на недвижим имот, представяващ:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2554.534, находящ се в гр. Варна, по КККР, одобрени със Заповед № РД - 18 - 92/14.10.2008 г. на ИД на АГКК, последно изменение със Заповед № РД - 18 - 15042 - 15.12.2014 г. на Началник на СГКК - Варна, целият с площ от 935 кв.м. по скица, адрес на поземления имот - гр. Варна, район Приморски, ул. „Подвис“, трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - ниско застрояване до 10 м., стар идентификатор - няма, номер по предходен план квартал 11, парцел II - жилищно строителство, при граници имоти с идентификатори № № 10135.2554.507, 10135.2554.555; 10135.2554.554; 10135.2554.531 и 10135.2554.1 за сумата от 675 000 /шестстотин седемдесет и седем хиляди / лева.

На основание чл.495 от ГПК и като взех предвид, че за купувач на недвижимия имот е обявен съделителят Община Варна ЕГН / ЕИК 200798402 от гр. Варна

ПОСТАНОВЯВАМ:

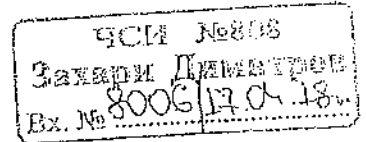
В едноседмичен срок от влизане в сила на разпределението съделителят, обявен за купувач е длъжен да внесе по сметка на частният съдебен изпълнител сумата, необходима за изплащане на дена на другия съделител и привилегированите вземания по чл.136 от ЗЗД.

Купувачът следва в двудмичен срок от днес да внесе по сметка на частният съдебен изпълнител предложената от него цена, приспадайки внесените задатък в размер на _____ / лева или сума за довносяне _____ / лева.

Купувач: _____

Поскомодник частен съдебен изпълнител: _____

ДОКЛАД
ЗА ИЗВЪРШЕНА ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА
ОТНОСНО:



Изготвяне на заключение за оценка с определяне пазарната стойност на вещното право на собственост на Недвижим имот - Поземлен имот 10135.2554.534 - находящи се в гр.Варна, съгл. Акт за назначаване на вещо лице Независим експерт оценителя.

I. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Частен Съдебен Изпълнителя Захарн Димитров, Рег. № 808
Район на действие: Окръжен съд - гр. Варна адр.: гр. Варна, ул. Мусала № 2, ет. 1, ап. 1

II. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Пламен Христов Панайотов - вещо лице от списъка на Окръжен съд - гр. Варна СОЕ - Недвижими имоти, Земеделскиземи и трайни насаждения, Машини и съоръжения и Търговски предприятия и вземания.

III. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарната стойност на вещното право на собственост на Недвижими имоти, находящи се в гр.Варна, представляващи:

Поземлен имот 10135.2554.534, , вид собств. Съсобственост, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 935 кв.м., квартал 11, парцел II- за жил. стр., Заповед за одобрение на КККР № РД-18-92/14.10.2008 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № 18-15042-15.12.2014/15.12.2014 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ВАРНА.

IV. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА

Изготвяне на БО на Недвижим имот.

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пазарната стойност на вещното право на собственост на актива ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2554.534 възлиза на:
655.440.00 лева
шестстотин, петдесет и пет хиляди, четиристотин и четиридесет цяло лева / с ДДС
или
546.200.00 лева
петстотин, четиридесет и шест хиляди и двеста цяло лева / без ДДС

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100190430 от 14.12.2008 год.
Пламен Христов Панайотов

Вещо лице:

Пламен Панайотов

ОЦЕНИТЕЛНА ЕКСПЕРТИЗА

ОТНОСНО: Изготвяне на Оценителна Експертиза с цел извеждане на Пазарна Стойност на Вещно право на собственост на на поземлени имоти.

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

Частен Съдебен Изпълнител Захари Димитров, Рег. № 808 с Район на действие: Окръжен съд - гр. Варна адр.: гр. Варна, ул. Мусала № 2, ет. 1, ап. 1

2. ИЗПЪЛНИТЕЛИ:

Пламен Христов Панаѝотов - вещно лице от списъка на Окръжен съд - гр. Варна СОЕ - Недвижими имоти, Земеделски земи и трайни насаждения, Машини и съоръжения и Търговски предприятия и вземания.

3. ОБЕКТ НА ЕКСПЕРТИЗАТА:

Изготвяне на Оценителна Експертиза в съответствие с изискванията на МСО.

4. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА

С Акт за назначаване на вещно лице Независим експерт оценител за изготвяне на заключение за оценка на поземлени имоти е възложена задача на експертизата за изготвяне на БО с цел: „да се изготви заключение за Пазарната Стойност на недвижими имоти“.

Изготвената оценка съдържа пълно описание на недвижимият имот, метода на оценка съгл. база и подход за получената оценка на неговата стойност.

5. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА 16.04.2018г.

6. ПРЕДМЕТ НА ЕКСПЕРТИЗАТА

Правото на собственост върху Недвижим имот, находящи се в гр. Варна, представляващ:

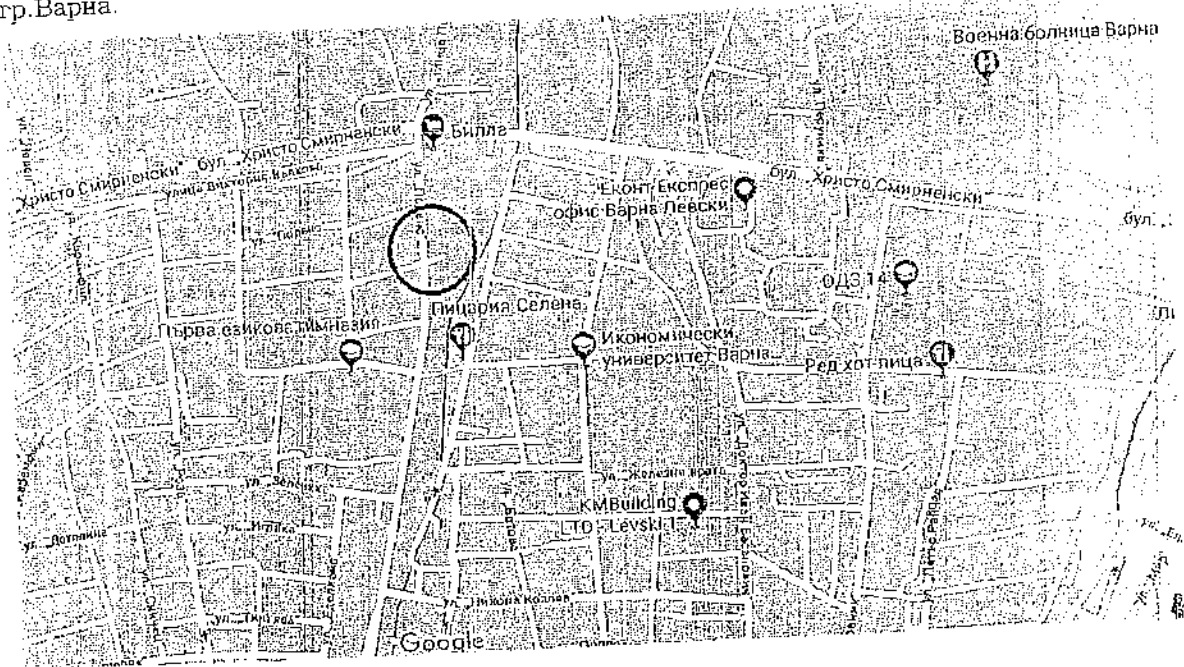
ПОЗЕМЕЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2554.534, находящ се в гр. Варна, по КККР, одобрени със Заповед № РД - 18 - 92/14.10.2008 г. на ИД на АГКК, последно изменение със Заповед № РД - 18 - 15042 - 15.12.2014 г. на Началник на СГКК - Варна, целият с площ от 935 кв.м. по скица, адрес на поземления имот - гр. Варна, район Приморски", ул. „Подвис“, трайно предназначение на територията - урбанизирана, начин на трайно ползване - ниско застрояване до 10 м., стар идентификатор - няма, номер по предходен план квартал 11, парцел II - жилищно

строителство, при граници имоти с идентификатори № № 10135.2554.507, 10135.2554.555; 10135.2554.554; 10135.2554.531 и 10135.2554.1;

6.1. Общи данни

Предмет на ЕО е недвижими имоти в режим на частна собственост с трайно предназначение на територията - урбанизирана територия.

- Предназначение на имота – съгл. ОУП на гр.Варна попада в зона за застрояване;
- Състояние – разчистена територия за строителство;
- Пространствено разположение – неправилно;
- Местоположение – Оценяваният недвижим имот се намират в урбанизираната територия на гр. Варна;
- Локация – граничи с ул. „Подвис“;
- Екология – В района няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата над допустими нива;
- Комуникации – налични;
- Достъпът до имота се осъществява непосредствено от пътната инфраструктура на гр.Варна.



6.2. Използвани материали, свързани с оценката на имота:

1. РЕШЕНИЕ №658/19.2.2018г. гр.Варна, 19.02.2018 год. На ВАРНЕНСКИ РАЙОНЕН СЪД, ГРАЖДАНСКО ОТДЕЛЕНИЕ, ЧЕТИРИДЕСЕТ И ВТОРИ СЪСТАВ
2. Копие от КК на ПИ с идент. 10135.2554.534 на СГКК Варна;
3. Акт за назначаване на вещо лице с №/11.04.2017г;
4. Оглед на обекта.

5. Замери и снимков материал.
6. Информация за пазара на имоти в района.



7. КВАЛИФИЦИРАЩИ И ОТГРАНИЧАВАЩИ ПРЕДПОСТАВКИ

1. Не сме попадали на нещо, което да ни кара да смятаме, че фактите и данните, изложени в настоящият доклад не са верни.
2. Оценителският екип няма интереси свързани с оценяването на имота.
3. Хонорарът за този оценителски доклад не зависи от величината на оценката.
4. Всички данни са извлечени от предоставените документи.
5. Допускаме, че информацията предоставена ни от собственика и отделните физически лица е вярна и коректна.
6. Настоящият доклад е изготвен за посочените цели и не трябва и не може да се използва за други цели.
7. Нито целият доклад, нито части от него могат да бъдат разпространявани публично, чрез реклама, връзки с обществеността, новини, продажби или други средства за разпространение без предварително съгласие на оценителят.

8. МЕТОДИ НА ОЦЕНЯВАНЕ:

Съгласно изискванията за прилагане на добрите европейски практики при определяне на пазарната стойност на актива оценителският екип трябва да се придържа към Международните Стандарти за Оценяване/МСО/ на активи чрез прилагане на МСО 104 Бази на стойност и МСО 105 Подходи и методи за оценяване.

Стандартите за оценяване на активи съдържат изисквания, свързани с конкретни видове активи. Тези изисквания трябва да се спазват във връзка с Общите стандарти, когато се извършва оценка на конкретен вид актив. Стандартите за оценяване на активи включват основна информация за характеристиките на всеки вид

активи, които имат значение за стойността, и допълнителни изисквания, специфични за конкретния актив, относно общоприетите подходи и методи за оценяване.

МСО 104 База на стойност.

§ 30. База на стойност, дефинирана в МСО – Пазарна стойност.

30.1. Пазарната стойност е оценената сума, срещу която даден актив или пасив би трябвало да се прехвърли 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.

30.2. Дефиницията на пазарна стойност трябва да се прилага в съответствие със следната концептуална рамка:

(а) „оценената сума“ е цената в парично изражение, която е платима за актива в сделка при пазарни условия. Пазарната стойност е най-вероятната цена, която с разумно очакване може да се постигне на пазара към датата на оценката, спазвайки дефиницията за пазарна стойност. Това е най-добрата цена, разумно постижима от продавача и най-изгодната цена, разумно постижима от купувача. Тази оценена сума изрично изключва завишения или занижения поради специални условия или обстоятелства, като нетипично финансиране, продажба с уговорка за обратен наем, възнаграждения или отстъпки, предоставяни от лице, свързано с продажбата, или всякакви елементи на стойност, налична единствено за конкретен собственик или купувач.

60. База на стойност, дефинирана в МСО – Инвестиционна / Полезна стойност

60.1. Инвестиционната стойност е стойността на актива за конкретен или потенциален собственик с оглед на конкретни инвестиционни или оперативни цели.

МСО 105 Подходи и методи за оценяване.

§20. Пазарен подход.

20.1. Пазарният подход дава индикация за стойност, като се сравнява оценяваният актив с идентични или аналогични (сходни) активи, за които е налична ценова информация.

30. Методи на пазарния подход Метод на аналогичните сделки

30.1. Методът на аналогичните сделки, известен също като метод на ориентировъчните сделки, използва информация за сделки с активи, които са идентични или аналогични на оценявания актив, за да се стигне до индикация за стойност.

За достигане до пазарната стойност, представляваща най-вероятната платима в цена, която в еднаква степен удовлетворява двете страни в сделката, при условие, че те са добре информирани за предмета на оценката, действат по собствено желание за осъществяването и', мотивирани от собствените си интереси и при липса на какъвто и да е елемент на принуда, е използван Метод на сравнителната стойност /пазарен аналог/ за извеждане на оценката.

8.1. Метод на сравнителната /пазарна/ стойност.

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

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

- местоположение;
- форма и големина на имота, ситуационно разположение;
- строителен режим, предназначение;
- инженерна инфраструктура;
- наличие на интерес на купувачи към такъв вид имоти;
- данни от агенциите за недвижими имоти;
- данни от специализирани издания за покупко-продажба на имоти;
- оценката по този метод минава през следните етапи;
- събиране на данни за пазарни аналози;
- определяне на показателите за сравнение;
- анализ на резултатите и извършване на оценката.

| ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ | | ПЛОЩ | СТОЙНОСТ | ЦЕНА |
|------------------------|---|-----------|---|------------|
| | | кв.м | € | €/кв.м |
| ИМОТ 1 | Продава парцел за жилищно строителство в кв. Левски. Попада в зона Жс с параметри на застроява ..., тел.: 052600806 | 745 | 260 000 | 349 |
| ОСОБЕНОСТИ | Регулация, Ток, Вода | | Корекция за местоположение | Км 0% |
| | | | Корекция за функционалност | Кф 10% |
| ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ | офертна стойност https://www.imot.bg/1r150537704324891 | | Корекция за състояние | Кс 0% |
| | | | Коригирана цена | 383,89 |
| ИМОТ 2 | Продава ПАРЦЕЛ, Регулация, Ток, Вода, ID 0408 - с площ от 1 192м2, находящ се в гр. Варна, м-тСотира ..., тел.: 052600806 | 1 192 | 280 000 | 235 |
| ОСОБЕНОСТИ | ПУП ток, вода | | Корекция за местоположение | Км 0% |
| | | | Корекция за функционалност | Кф 0% |
| ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ | офертна стойност https://www.imot.bg/1r140560443964727 | | Корекция за състояние | Кс 0% |
| | | | Коригирана цена | 234,90 |
| ИМОТ 3 | Продава ПАРЦЕЛ, град Варна, в кв. Левски за жилищно строителство., тел.: 0876599901 | 334 | 285 000 | 853 |
| ОСОБЕНОСТИ | ПУП с параметри . Ток, Вода, | | Корекция за местоположение | Км -5% |
| | | | Корекция за функционалност | Кф -5% |
| ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ | офертна стойност https://www.imot.bg/1r151413838034218 | | Корекция за състояние | Кс -5% |
| | | | Коригирана цена | 725,30 |
| | | | Средна цена €/ кв.м | 448 |
| | | | Корекционен пазарен коефициент - офертни цени | -20% |
| | Средна цена с ДДС за кв.м. | | в евро | 358 € |
| | Средна цена без ДДС за кв.м. | | в лева | 584 лв |
| | Стойност без ДДС За ПИ с идент. 10135.2554.534 | 935 кв.м. | в лева | 546 200,00 |
| | Стойност с ДДС За ПИ с идент. 10135.2554.534 | | в лева | 655 440,00 |

Сравнителна стойност на имота към ДИО възлиза в размер на
655 440.00лева

/шестстотин, петдесет и пет хиляди, четиристотин и четиридесет цяло лева/ с ДДС

ИЛИ

546 200,00 лева

/петстотин, четиридесет и шест хиляди и двеста цяло лева/ без ДДС

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ :

Настоящата експертна оценка е изготвена въз основа на предоставената информация, огледа, измерванията, констатациите и конкретните фактите обстоятелствата, установени и набрани от оценителя на място. Определените стойности са валидни към момента на изготвяне на доклада и определят размера на вещното на собственост.

След преценка на всички факти и обстоятелства свързани с оценявания обект и формираните тенденции и пазарни очаквания.

Пазарната стойност на вещното право на собственост на актива
ПОЗЕМЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2554.534 възлиза на :
655 440,00 лева
/шестстотин, петдесет и пет хиляди, четиристотин и четиридесет цяло лева/ с
ДДС
ИЛИ
546 200,00 лева
/петстотин, четиридесет и шест хиляди и двеста цяло лева/ без ДДС

Вещо лице:

Пламен Панайотов

Д О К Л А Д
ЗА ИЗВЪРШЕНА ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА
ОТНОСНО:

ЧСИ № 15/11
Захари Димитров
Вх. № 8117/17.04.18

Изготвяне на заключение за оценка с определяне пазарната стойност на вещното право на собственост на Недвижим имот - Поземлен имот 10135.2554.507 - находящи се в гр.Варна, съгл. Акт за назначаване на вещно лице Независим експерт оценителя.

I. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Частен Съдебен Изпълнител Захари Димитров, Рег. № 808
Район на действие: Окръжен съд - гр. Варна адр.: гр. Варна, ул. Мусала № 2, ет. 1, ап. 1

II. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Пламен Христов Панайотов - вещно лице от списъка на Окръжен съд - гр. Варна, СОЕ - Недвижими имоти, Земеделски земи и трайни насаждения, Машини и съоръжения и Търговски предприятия и вземания.

III. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарната стойност на вещното право на собственост на Недвижими имоти, находящи се в гр.Варна, представляващи:

Поземлен имот 10135.2554.507, област Варна, община Варна, гр. Варна, п.к. 9000, "ПОДВИС", вид собств. Съсобственост, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ 319 кв.м., квартал 11, парцел IV-111, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-92/14.10.2008 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

IV. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА

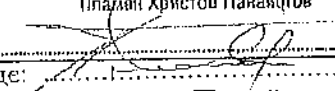
Изготвяне на ЕО на Недвижим имот.

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Каго отчитаме относителните тежести на имотите и след преценка на всички факти и обстоятелства свързани с оценявания обект, формираните тенденции и пазарни очаквания, както и направените прогнози, определяме обща пазарна стойност на оценявания недвижим имот.

Пазарната стойност на вещното право на собственост на активна ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2554.507 възлиза на
223 680,00 лева
/двеста, двадесет и три хиляди, шестстотин и осемдесет цяло лева/ с ДДС
или
186 400,00 лева
/сто, осемдесет и шест хиляди и четиристотин цяло лева без ДДС

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 300100130 от 14.12.2008 год.
Пламен Христов Панайотов

Вещно лице: 
Пламен Панайотов

ОЦЕНИТЕЛНА ЕКСПЕРТИЗА

ОТНОСНО : Изготвяне на Оценителна Експертиза с цел извеждане на Пазарна Стойност на Вещно право на собственост на на поземлени имоти.

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

Частен Съдебен Изпълнител Захарн Димитров, Рег. № 808 с Район на действие: Окръжен съд - гр. Варна адр.: гр. Варна, ул. Мусала № 2, ет. 1, ап. 1

2. ИЗПЪЛНИТЕЛИ:

Пламен Христов Панайотов – вещно лице от списъка на Окръжен съд - гр. Варна СОЕ - Недвижими имоти, Земеделски земи и трайни насаждения, Машини и съоръжения и Търговски предприятия и вземания.

3. ОБЕКТ НА ЕКСПЕРТИЗАТА:

Изготвяне на Оценителна Експертиза в съответствие с изискванията на МСО.

4. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА

С Акт за назначаване на вещно лице Независим експерт оценител за изготвяне на заключение за оценка на поземлени имоти е възложена задача на експертизата за изготвяне на ЕО с цел: „да се изготви заключение за Пазарната Стойност на недвижими имоти”.

Изготвената оценка съдържа пълно описание на недвижимият имот, метода на оценка съгл. база и подход за получената оценка на неговата стойност.

5. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА 16.04.2018г.

6. ПРЕДМЕТ НА ЕКСПЕРТИЗАТА

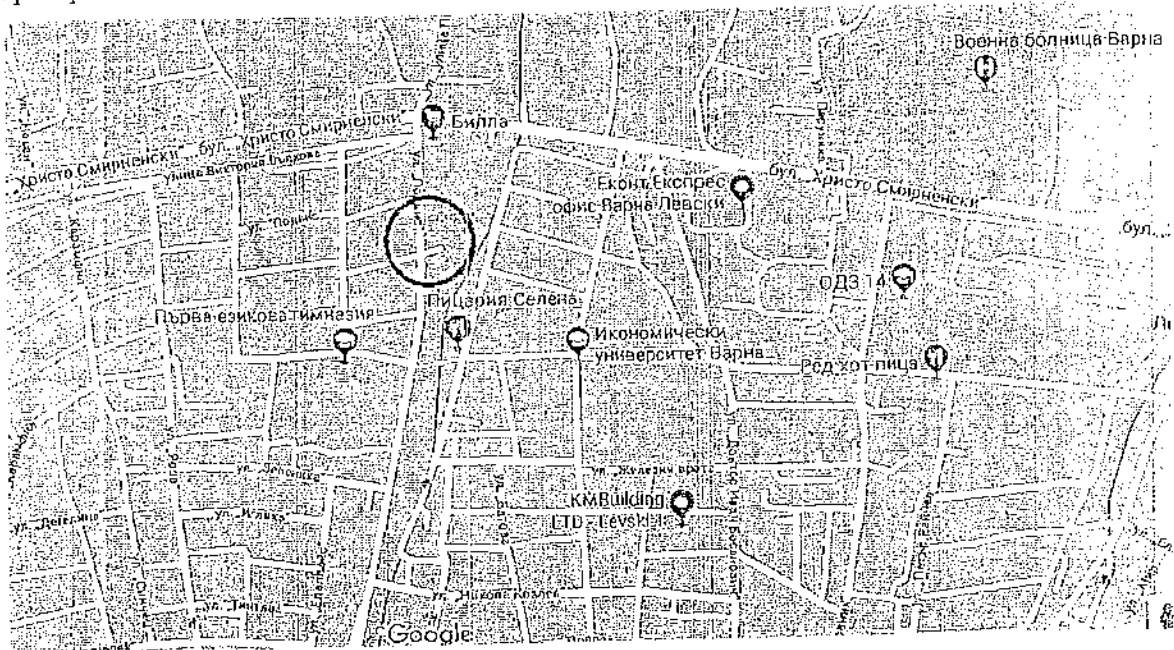
Правото на собственост върху Недвижим имот, находящи се в гр. Варна, представляващ:

ПОЗЕМАЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2554.507, находящ се в гр. Варна, по КККР, одобрени със Заповед № РД - 18 - 92/14.10.2008 г. на ИД на АГКК, целият с площ от 319 кв.м. по скица, адрес на поземления имот - гр. Варна, п.к. 9000, ул. „Подвис”, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс (стар идентификатор - няма) с номер по предходен план - квартал 11, парцел IV - 11, при граници: имоти с идентификатори 10135.2554.539; 10135.2554.555; 10135.2554.1; 10135.2554.534;

6.1. Общи данни

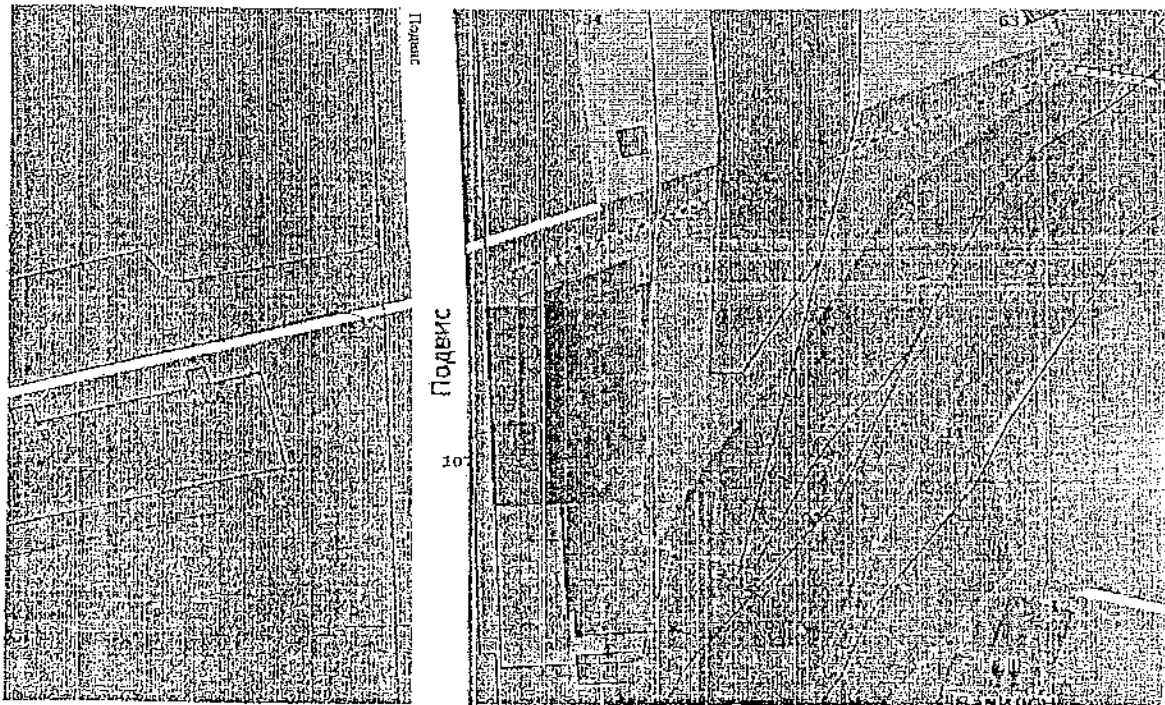
Предмет на ЕО е недвижими имоти в режим на частна собственост с трайно предназначение на територията - урбанизирана територия.

- Предназначение на имота – съгл. ОУП на гр.Варна попада в зона за застрояване;
- Състояние – разчистена територия за строителство;
- Пространствено разположение - неправилно;
- Местоположение – Оценяваният недвижим имот се намират в урбанизираната територия на гр. Варна;
- Локация – граничи с ул. „Подвис“;
- Екология – В района няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата над допустими нива;
- Комуникации - налични;
- Достъпът до имота се осъществява непосредствено от пътната инфраструктура на гр.Варна.



6.2. Използвани материали, свързани с оценката на имота:

1. Р Е Ш Е Н И Е №658/19.2.2018г. гр.Варна, 19.02.2018 год. На ВАРНЕНСКИ РАЙОНЕН СЪД, ГРАЖДАНСКО ОТДЕЛЕНИЕ, ЧЕТИРИДЕСЕТ И ВТОРИ СЪСТАВ
2. Копие от КК на ПИ с идент. 10135.2554.534 на СГКК Варна;
3. Акт за назначаване на вещо лице с №/11.04.2017г;
4. Оглед на обекта.
5. Замери и снимков материал.
6. Информация за пазара на имоти в района



7. КВАЛИФИЦИРАЩИ И ОТГРАНИЧАВАЩИ ПРЕДПОСТАВКИ

1. Не сме попадали на нещо, което да ни кара да смятаме, че фактите и данните, изложени в настоящият доклад не са верни.
2. Оценителският екип няма интереси свързани с оценяването на имота.
3. Хонорарът за този оценителски доклад не зависи от величината на оценката.
4. Всички данни са извлечени от предоставените документи.
5. Допускаме, че информацията предоставена ни от собственика и отделните физически лица е вярна и коректна.
6. Настоящият доклад е изготвен за посочените цели и не трябва и не може да се използва за други цели.
7. Нито целият доклад, нито части от него могат да бъдат разпространявани публично, чрез реклама, връзки с обществеността, новини, продажби или други средства за разпространение без предварително съгласие на оценителят.

8. МЕТОДИ НА ОЦЕНЯВАНЕ:

Съгласно изискванията за прилагане на добрите европейски практики при определяне на пазарната стойност на актива оценителският екип трябва да се придържа към Международните Стандарти за Оценка/МСО/ на активи чрез прилагане на МСО 104 Бази на стойност и МСО 105 Подходи и методи за оценяване.

Стандартите за оценяване на активи съдържат изисквания, свързани с конкретни видове активи. Тези изисквания трябва да се спазват във връзка с Общите стандарти, когато се извършва оценка на конкретен вид актив. Стандартите за

явяване на активи включват основна информация за характеристиките на всеки вид активи, които имат значение за стойността, и допълнителни изисквания, специфични за конкретния актив, относно общоприетите подходи и методи за оценяване.

МСО 104 База на стойност.

§ 30. База на стойност, дефинирана в МСО – Пазарна стойност.

30.1. Пазарната стойност е оценената сума, срещу която даден актив или пасив трябва да се прехвърли към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия до желасщ купувач и желасщ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

30.2. Дефиницията на пазарна стойност трябва да се прилага в съответствие с настоящата концептуална рамка:

(а) „оценената сума“ е цената в парично изражение, която е платима за актива в дадена дата при пазарни условия. Пазарната стойност е най-вероятната цена, която с много очакване може да се постигне на пазара към датата на оценката, спазвайки дефиницията за пазарна стойност. Това е най-добрата цена, разумно постижима от продавача и най-изгодната цена, разумно постижима от купувача. Тази оценена сума изключва завишения или занижения поради специални условия или обстоятелства, като нетипично финансиране, продажба с уговорка за обратен наем, аграждения или отстъпки, предоставяни от лице, свързано с продажбата, или други елементи на стойност, налична единствено за конкретен собственик или инвеститор.

60. База на стойност, дефинирана в МСО – Инвестиционна / Полезна стойност
Инвестиционната стойност е стойността на актива за конкретен или потенциален инвеститор с оглед на конкретни инвестиционни или оперативни цели.

МСО 105 Подходи и методи за оценяване.

§20. Пазарен подход.

20.1. Пазарният подход дава индикация за стойност, като се сравнява дадения актив с идентични или аналогични (сходни) активи, за които е налична достатъчна информация.

30. Методи на пазарния подход Метод на аналогичните сделки

30.1. Методът на аналогичните сделки, известен също като метод на сравнителните сделки, използва информация за сделки с активи, които са идентични или аналогични на оценявания актив, за да се стигне до индикация за стойност.

За достигане до пазарната стойност, представляваща най-вероятната платима цена, която в еднаква степен удовлетворява двете страни в сделката, при условие, че страните са добре информирани за предмета на оценката, действат по собствено желание за постигане на максимална полза и, мотивирани от собствените си интереси и при липса на какъвто и да е принуден елемент на принуда, е използван Метод на сравнителната стойност /пазарен подход/ за извеждане на оценката.

8.1. Метод на сравнителната /пазарна/ стойност.

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

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

- местоположение;
- форма и големина на имота, ситуационно разположение;
- строителен режим, предназначение;
- инженерна инфраструктура;
- наличие на интерес на купувачи към такъв вид имоти;
- данни от агенциите за недвижими имоти;
- данни от специализирани издания за покупко-продажба на имоти;
- оценката по този метод минава през следните етапи;
- събиране на данни за пазарни аналози;
- определяне на показателите за сравнение;
- анализ на резултатите и извършване на оценката.

| ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ | | ПЛОЩ | СТОЙНОСТ | ЦЕНА |
|--|--|--------|---|---------|
| | | кв.м | € | €/ кв.м |
| ИМОТ 1 | Продава парцел за жилищно строителство в кв. Левски. Попада в зона Жс с параметри на застрояване ..., тел.: 052600806 | 745 | 260 000 | 349 |
| ОСОБЕНОСТИ | Регулация, Ток, Вода | | Корекция за местоположение | Км 0% |
| | | | Корекция за функционалност | Кф 10% |
| ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ | офертна стойност https://www.imot.bg/1r150537704324891 | | Корекция за състояние | Кс 0% |
| | | | Коригирана цена | 383,89 |
| ИМОТ 2 | Продава ПАРЦЕЛ, Регулация, Ток, Вода, ID 0408 - с площ от 1 192м2, находящ се в гр. Варна, м-т Сотира ..., тел.: 052600806 | 1 192 | 280 000 | 235 |
| ОСОБЕНОСТИ | ПУП ток, вода. | | Корекция за местоположение | Км 0% |
| | | | Корекция за функционалност | Кф 0% |
| ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ | офертна стойност https://www.imot.bg/1r140560443964727 | | Корекция за състояние | Кс 0% |
| | | | Коригирана цена | 234,90 |
| ИМОТ 3 | Продава ПАРЦЕЛ, град Варна, в кв. Левски за жилищно строителство., тел.: 0876599901 | 334 | 285 000 | 853 |
| ОСОБЕНОСТИ | ПУП с параметри . Ток, Вода, | | Корекция за местоположение | Км -5% |
| | | | Корекция за функционалност | Кф -5% |
| ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ | офертна стойност https://www.imot.bg/1r151413838034218 | | Корекция за състояние | Кс -5% |
| | | | Коригирана цена | 725,30 |
| | | | Средна цена €/ кв.м | 448 |
| | | | Корекционен пазарен коефициент - офертни цени | -20% |
| Средна цена с ДДС за кв.м. | | в евро | 358 € | 358 |
| Средна цена без ДДС за кв.м. | | в лева | 584 лв | 584 |
| Стойност без ДДС За ПИ с идент. 10135.2554.507 | | 319 | 186 400.00 | |
| Стойност с ДДС За ПИ с идент. 10135.2554.507 | | | 223 680.00 | |

Сравнителна стойност на имота към ДИО възлиза в размер на

223 680.00 лева

/двеста, двадесет и три хиляди, шестстотин и осемдесет цяло лева/с ДДС
ИЛИ

186 400.00 лева

/сто осемдесет и шест хиляди и четиристотин цяло/ лева без ДДС.

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ :

Настоящата експертна оценка е изготвена въз основа на предоставената информация, огледа, измерванията, констатациите и конкретните фактите обстоятелствата, установени и набрани от оценителя на място. Определените стойности са валидни към момента на изготвяне на доклада и определят размера на вещното на собственост.

След преценка на всички факти и обстоятелства свързани с оценявания обект и формираните тенденции и пазарни очаквания.

Пазарната стойност на вещното право на собственост на актива

ПОЗЕМАЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2554.507

възлиза на :

223 680.00 лева

/двеста, двадесет и три хиляди, шестстотин и осемдесет цяло лева/с ДДС
ИЛИ

186 400.00 лева

/сто осемдесет и шест хиляди и четиристотин цяло/ лева без ДДС.

Вещо лице: _____

Пламен Панайотов



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО
НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ВАРНА ОБЛАСТ ВАРНА

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
ИВАН ПОРТНИХ

/име и фамилия/



Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

/име и фамилия/

[Handwritten signature]
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

АКТ № 7562

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА

Служба по вписванията гр. Варна

Вх. рег. № 24662 / 28 - 10 - 2013 г.

Дело № 19510 / 1913 г.

Переглед книга: том _____ стр. _____

Изюг на карта: _____

Д.Т. / _____ кв. № _____ / _____ 20 _____ г.


Съдия по вписванията: _____

Регистър: XXXVIII

Досие: 7562

| | |
|--|---|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ | 25-10-2013 |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ | Чл.59, ал.1 от ЗОС |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА | ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2554.534 /десет хиляди сто тридесет и пет . две хиляди петстотин петдесет и четири . петстотин тридесет и четири/ с площ 915/935 /деветстотин и петнадесет кв.м. идеални части от деветстотин тридесет и пет кв.м./ |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА | Обл.ВАРНА, общ.ВАРНА, гр.ВАРНА, ул.ПОДВИС, ПИ с идентификатор 10135.2554.534 по КК и КР, одобрени със заповед № РД-18-92/14.10.2008 г. на ИД на АГКК |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА | ПИ 10135.2554.507, ПИ 10135.2554.555, ПИ 10135.2554.554, ПИ 10135.2554.531, ПИ 10135.2554.1 |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА | 51422.50/петдесет и една хиляди четиристотин двадесет и два лева и петдесет стотинки/ |

[Handwritten signature]

| | |
|--|--|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ | ЕТ "ИВАЙЛО 2000 - Венцислав Ганев" - 20 /935 /двадесет кв.м. идеални части от деветстотин тридесет и пет кв.м. - съгласно н.а. №89, т.IV, вх. рег.№7488, д. №547/2005 г. |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ | АОС № 5028 / 19.09.2008 г. |
| 9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община Варна на основание чл.12, ал.5 от ЗОС. | |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Фиданка Александрова - главен специалист АДОС в отдел "ОС" <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  (ПОДПИС) </div> | |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ: В ПИ 10135.2554.534 е разположена сграда с идентификатор 10135.2554.534.1. | |



Служба по вписванията гр. Варна
 Вх. рег. № 24663 / 28-10-2013 г.
 Акт № 73 том XXV, дело № 13562
 Регистър: Имя: том _____ стр. _____
 Д.Т. _____ кв. № _____ / _____ г.
 Служба по вписванията:

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

УТВЪРЖДАВАМ:.....
 /подпис и печат/
 КМЕТ НА ОБЩИНА:
 ИВАН ПОРТНИХ
 /име и фамилия/




Вписване по ЗСЛВ
 Служба по вписванията:
 СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
 /име и фамилия/

АКТ № 7563
 ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: XXXVIII
 Досие: 7563

| | |
|--|---|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ | 25-10-2013 |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ | Чл.59, ал.1 от ЗОС |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА | ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2554.507 /десет хиляди сто тридесет и пет . две хиляди петстотин петдесет и четири . петстотин и седем/ с площ 174/319 /сто седемдесет и четири кв.м. идеални части от триста и деветнадесет кв.м./ |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА | Обл.ВАРНА, общ.ВАРНА гр. ВАРНА, ул.ПОДВИС, ПИ с идентификатор 10135.2554.507 по КК и КР, одобрени със заповед № РД-18-92/14.10.2008 г. на ИД на АГКК |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА | ПИ 10135.2554.539, ПИ 10135.2554.555, ПИ 10135.2554.1, ПИ 10135.2554.534 |
| 6. ДАВЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА | 8655.50/осем хиляди шестстотин петдесет и пет лева и петдесет стотинки/ |

(Handwritten signatures)

| | |
|---|--|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ | ЕГГИВАЙЛО 2000 - Венцислав Ганев" - 145/319 /сто четиридесет и пет кв.м. идеални части от триста и деветнадесет кв.м./ съгласно н.а №89, т.IV, вх. рег. №7488, №547/2005 г. |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ | АОС № 5271 / 22.10.2008 г. |
| 9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община Варна на основание чл.12, ал.5 от ЗОС. | |
| 10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Фиданка Александрова - главен специалист АДОС в отдел "ОС"  (под) | |
| 11. ЗАБЕЛЕЖКИ: 1. В ПИ 10135.2554.507 са разположени част от сгради с идентификатори 10135.2554.507. | |