



ОБЩИНА ВАРНА

КМЕТ

Mr. C. G.

07-12-2018

**ЧРЕЗ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ –ВАРНА**

ОБЩИНА ВАРНА
Рег.№: РД18023406ВН
Дата: 05.12.2018

**ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ВАРНА**

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ИВАН НИКОЛАЕВ ПОРТНИХ – КМЕТ НА ОБЩИНА ВАРНА

Относно: Продажба, чрез търг на недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в община Варна, гр. Варна, ул. „Доктор Ал.Недялков“, представляващ ПИ с идентификатор 10135.2554.128, с площ 379 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 №9905/06.06.2018г. - община Варна е собственик на недвижим имот, находящ се в град Варна, район „Приморски“, ул. „Доктор Ал.Недялков“, представляващ ПИ с идентификатор 10135.2554.128, с площ 379 кв.м., при граници: ПИ 10135.2554.127, ПИ 10135.2554.141, ПИ 10135.2554.142, ПИ 10135.2554.130, ПИ 10135.2554.129, ПИ 10135.2554.125.

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 №д18001458ВН/28.08.2018г. е възложено изготвянето на пазарна оценка на гореописания недвижим имот, на независим оценител НЕВЯНА АНГЕЛОВА ГРИГОРОВА, притежаваща сертификат за оценка на недвижими имоти с рег. № 101101745/23.03.2015г., член на КНОБ.

С приемо-предавателен протокол оценителят е предал пазарната оценка в дирекция „Общинска собственост, икономика и стопански дейности“, според която предложената начална тръжна пазарна стойност на оценявания имот възлиза на 226 300,00лв. (двеста двадесет и шест хиляди и триста лева), без включен ДДС.

Данъчната оценка на имота, съгласно Удостоверение №5305017262/13.09.2018г., издадено от дирекция „Местни данъци“ към община Варна, възлиза на **18 956,80 лв. (осемдесет хиляди деветстотин петдесет и шест лева и осемдесет стотинки)**.

С писмо с изх. рег. №ОСИСД18005204ВН-002ПР/17.09.2018г. е изискано от район „Приморски“, градоустройствено проучване за поземлен имот с идентификатор идентификатор 10135.2554.128, с площ 379 кв.м., по КК и КР на район „Приморски“ град Варна, идентичен с УПИ VIII-3253г, кв. 31, 24 м.р., е предоставен ИЗРП одобрен със Заповед №Г-52/08.05.1987г. и №Г-70/13.09.1985г. на Председателя на ИК на ОнС Варна, където отреждането е за ниско застрояване – жилищна сграда на 3 етажа.

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.

Дирекция „Правно – нормативно обслужване“ с писмо №ОСИСД18005204ВН-005ВН/08.10.2018г. 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.№15139/03.10.2018г., за гореописания недвижим имот няма наличие на вписани искиви 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 „Приморски“, ул. „Доктор Ал.Недялков“, ПИ 10135.2554.128, с площ 379 кв.м.	9905/06.06.2018г.

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 „Приморски“, ул. „Доктор Ал.Недялков“**, представляващ ПИ с идентификатор 10135.2554.128, с площ **379 кв.м.**, при граници: ПИ 10135.2554.127, ПИ 10135.2554.141, ПИ 10135.2554.142, ПИ 10135.2554.130, ПИ 10135.2554.129, ПИ 10135.2554.125., предмет на Акт за частна общинска собственост №9905/06.06.2018г., **в размер на 226 300,00лв. (двеста двадесет и шест хиляди и триста 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 „Приморски“, ул. „Доктор Ал.Недялков“**, представляващ ПИ с идентификатор 10135.2554.128, с площ **379 кв.м.**, при граници: ПИ 10135.2554.127, ПИ 10135.2554.141, ПИ 10135.2554.142, ПИ 10135.2554.130, ПИ 10135.2554.129, ПИ 10135.2554.125., предмет на Акт за частна общинска собственост №9905/06.06.2018г.

За имота е съставен Акт за частна общинска собственост №9905/06.06.2018г.

Продажбата да се извърши след провеждане на публичен търг с явно наддаване при начална тръжна цена **226 300,00лв. (двеста двадесет и шест хиляди и триста лева)**, без включен ДДС.

Стъпка на наддаване – 10 % (десет процента) от началната тръжна цена, в размер на **22 630,00 лв.** (двадесет и две хиляди шестстотин и тридесет 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 неразглася на информацията, предоставена във връзка с участието в търга;

2.7. платежен документ за внесен депозит в размер на **22 630,00 лв.** (двадесет и две хиляди шестстотин и тридесет 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.

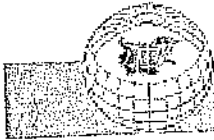
Общински съвет – Варна възлага на кмета на община Варна осъществяването на всички дейности, необходими за правилното и законосъобразно провеждане на публичния търг, като въз основа на резултатите от търга издаде заповед и сключи договор със спечелилия участник.

- Приложения:**
1. АОС №9905/06.06.2018г. (копие)
 2. Скица №15-763762/19.10.2018г.(копие)
 3. Становище от район „Приморски“ – 4листа (копия)
 4. Становище от Дирекция ПНО (копие)
 5. Удостоверение от Служба по вписванията - Варна (копие)
 6. Данъчна оценка №5305017261/13.09.2018г. (копие)
 7. Приемо - предавателен протокол от 01.10.2018г. (копие)
 8. Експертна пазарна оценка – 20 листа (копия)

ИВАН ПОРТНИХ
Кмет на Община Варна

Содисловен Вит. № 20481





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВАРНА

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-763762-19.10.2018 г.

Поземлен имот с идентификатор 10135.2554.128

Гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-92/14.10.2008 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР

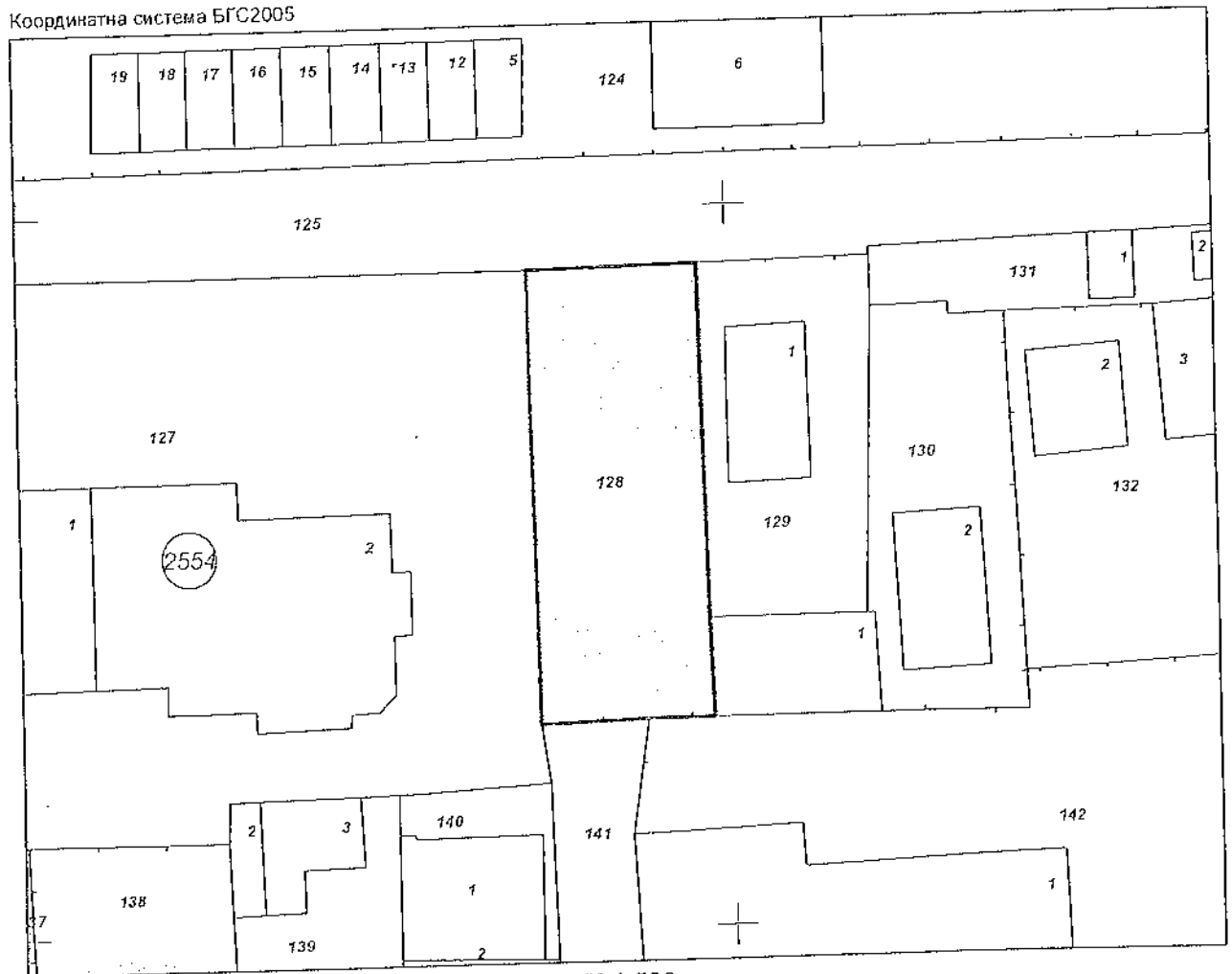
Адрес на поземления имот: гр. Варна, район Приморски, п.к. 9000, ул. Доктор АП.НЕДЯЛКОВ

Площ: 379 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m)

Координатна система БГС2005



M 1:500

Стар идентификатор: няма
Номер по предходен план: 465,466

Скица № 15-763762-19.10.2018 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-409991-19.10.2018 г.

(печат)

(име)



Съседни: 10135.2554.127, 10135.2554.141, 10135.2554.142, 10135.2554.130, 10135.2554.129,
10135.2554.125

Собственици:

1. 000093442, ОБЩИНА ВАРНА

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 165 том XXXV рег. 14320 дело 7560 от 08.06.2018г., издаден от
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА -ВАРНА

Носители на други вещни права:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

...



Скица № 15-763762-19.10.2018 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-409991-19.10.2018 г.

(печат)

(име)

Елена Христова



ОБЩИНА ВАРНА

ДИРЕКЦИЯ „ПРАВНО-НОРМАТИВНО ОБСЛУЖВАНЕ“

ДО ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
„ОСИСД“ ПРИ ОБЩИНА ВАРНА

ОТНОСНО: ОСИСД18005204ВН

ОБЩИНА ВАРНА

Рег.№:

ОСИСД18005204ВН_005ВН

Дата: 08.10.2018

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. „Доктор Недялков“, с идентификатор 10135.2554.128, с площ 379 кв.м., Ви уведомяваме за следното:

Имотът, предмет на настоящото проучване е актуван с АОС №9905/06.06.2018г., като същият е вписан в служба по вписванията - Варна.

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

Предвид гореизложеното считаме, че принципно няма пречки да се извърши разпоредителна сделка с гореописания недвижим имот, като в това производство общината няма задължение да продава и действията и се основават само на доброволната ѝ воля.

МОМЧИЛ ЙОНДРОВ:.....

Директор на дирекция

„Правно-нормативно обслужване“

Министерство на правосъдието
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА

Гр. Варна Изх. № 15139 / 2018
Издадено на дата: 03.10.2018
Код за проверка: X3XR5FH2WTFY

ДО
ОБЩИНА ВАРНА
ДИРЕКЦИЯ "ОСИСД"
ИЗХ. № ОСИСД18005410ВН/25.09.2018Г.
УДОСТОВЕРЕНИЕ ПО ЧЛ.47 ВР. ЧЛ. 48 ПВ
НЕ ДЪЛЖИ ТАКСА

УДОСТОВЕРЕНИЕ

за вписвания, отбелязвания и заличавания за имот

Службата по вписванията в гр. Варна удостоверява, че за имота: Поземлен имот с идентификатор 10135.2554.128 с площ 379 кв. м. и Файлова партида № 351149 находящ се в: обл. ВАРНА, общ. ВАРНА, гр.Варна, ул. Доктор АЛ.НЕДЯЛКОВ, номер по предходен план: 465, 466

По проверка за лице:
ОБЩИНА ВАРНА БУЛСТАТ 000093442

за периода от 01.01.1993г. до 02.10.2018 г. има вписвания, отбелязвания и заличавания на тежести и права:

Акт за общинска собственост

Книга ПРЕХВЪРЛЯНИЯ вх.рег. № 14452 / 08.6.2018 г. г. Том 35 165 / 2018 г. вид дело Нотариално дело 7560 / 08.06.2018 г. Дв.вх.рег. № 14320 / 08.6.2018 г. г.

Имотна партида No: 351149
Кадастрален No: 10135.2554.128
Описание на имота: Поземлен имот площ по док. 379 кв. м. обл. ВАРНА, общ. ВАРНА, гр.Варна, ул.ул. Доктор АЛ.НЕДЯЛКОВ номер по предходен план: 465, 466

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

Удостоверението да послужи там, където е необходимо.

Изготвил: Силвия Славчева



Съдия по вписванията:



ОБЛАСТ ВАРНА
ОБЩИНА ВАРНА
ДИРЕКЦИЯ "МД"
ГР. ВАРНА

Изх. № 5305017262 / 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 № 5305F291215, находящ се в 9000 гр.ВАРНА Р-Н ПРИМОРСКИ ул.ДОКТОР АЛ. НЕДЯЛКОВ, планоснимачен номер от квартал УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот 10135.2554.128 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 10135.2554.128	379,00			1/1	18 956,80	18 956,80

данъчната оценка на гореописания имот е: 18956.80 лв. словом
ОСЕМНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ШЕСТ ЛВ. И 80 СТ.

за собственика е: 18956.80 лв. словом
ОСЕМНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ПЕТДЕСЕТ И ШЕСТ ЛВ. И 80 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА ВАРНА - собственик	000093442	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2018 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. №

/13.09.2018 г., за да послужи пред

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



Подпис:
Издам: КРЕМЕНА ГЕОРГИЕВА

ПРИЕМО - ПРЕДАВАТЕЛЕН ПРОТОКОЛ

Към договор №Д18001458ВН/28.08.2018г.

Днес 01.10.2018г. бе подписан настоящият Протокол между представител на Възложителя – Община Варна и Изпълнителя – Невяна Григорова – сертифициран оценител, за предаване на доклад за изготвяне на пазарна оценка, съгласно Договор рег. № Д18001458ВН/28.08.2018г.

Връчен за изпълнение на 25.09.2018г.

Предмет на оценката:

Да се изготви експертна пазарна оценка на недвижим имот - частна общинска собственост, находящ се в гр. Варна, ул. „Доктор Ал.Недялков“, представляващ ПИ с идентификатор 10135.2554.128, с площ 379 кв.м., при граници: ПИ 10135.2554.127, ПИ 10135.2554.141, ПИ 10135.2554.142, ПИ 10135.2554.130, ПИ 10135.2554.129, ПИ 10135.2554.125.

За гореописания недвижим имот е съставен Акт за частна общинска собственост №9905/06.06.2018г., вписан по надлежния ред в Служба по вписванията - град Варна.

Оценката се възлага от община Варна, във връзка с извършване на разпоредителна сделка на основание чл.35, ал.1 от ЗОС, по реда на чл.41, ал.2 от ЗОС и чл. 31, ал.2 от НРПУРОИ на Общински съвет - гр. Варна.

Всички материали са предадени обратно след изготвяне на пазарната оценка.

Настоящият Протокол се изготви в три екземпляра -- по един за Възложителя, Изпълнителя и отдел „Вътрешен контрол“ при Община Варна.

Предал:


/Невяна Григорова/

Приел:


Петко Бойновски
Директор Дирекция „ОСИСД“



Невяна Григорова

6894 539 544; email: nevena.grigorova@gmail.com

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

I. ОБЩИ ДАННИ

Изпълнител:	Невяна Григорова
Възложител:	Община Варна съгласно Договор с рег. №Д18001458ВН/28.08.2018г.
Собственик:	Община Варна
Срок на валидност на оценката:	6 месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта
Дата на оценката:	01.10.2018 г.
Обект на оценяване:	Пл с идентификатор 10135.2554.128 с площ 379 кв.м
Адрес на имота:	гр.Варна, ул. "Доктор Ал. Незданков"
Цел на оценката:	Оценката се извършва за определяне на пазарна стойност, във връзка с извършване на разпоредителна сделка на основание чл. 35, ал. 1 от ЗОС, по реда на чл. 41, ал 2 от ЗОС и чл. 31, ал.2 от НРПУРОИ на Общински съвет - Варна.
площ УПИ (кв.м)=	379,00 кв.м
площ за разпоредяване (кв.м)=	379,00 кв.м

II. РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА ПО РАЗЛИЧНИТЕ МЕТОДИ НА ОЦЕНЯВАНЕ

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ	СТОЙНОСТ	ТЕЖЕСТ
Метод за определяне на Инвестиционна стойност	112 576 €	50%
Метод на пазарните сравнения	134 000 €	50%
Пазарна стойност	123 288 €	

III. ЕКСПЕРТНАТА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА БЪРЗА ПРОДАЖБА

Изчислени стойности	в евро	в лева	евро/кв.м	лв./кв.м
За разпоредяване с целия имот - 379 кв.м	115 700 €	226 300 лв.	305 €	597 лв.

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Към ара на независимите оценители е България.
 Оценителска правоспособност
 недвижим имот
 Регистр. № 101101745 от 20.05.2016 год.
 Невяна Ангелова Григорова

/Невяна Григорова/

Декларация:

Докладът и всички материали към него са изключителна собственост на Община Варна. Съдържанието е предмет на търговска тайна и конфиденциалност. Използването и разпространението на докладите може да се извършва само с изричното съгласие на Възложителя.

Резюмето е неразделна част от оценителския доклад.

Крайните изводи в него не могат да се използват извън контекста на доклада.

I ВЪВЕДЕНИЕ

1. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

1.1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ЕКСПЕРТНАТА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ - частна общинска собственост, находящ се в гр. Варна, ул. „Доктор Ал. Недялков“, представляващ ПИ с идентификатор 10135.2554.128, с площ 379 кв.м., при граници: ПИ 10135.2554.127, ПИ 10135.2554.141, ПИ 10135.2554.142, ПИ 10135.2554.130, ПИ 10135.2554.129, ПИ 10135.2554.125., предмет на АОС №9905/06.06.2018г., е изготвена по реда на сключен Договор с рег. № Д18001458ВН/28.08.2018г. между ОБЩИНА ВАРНА и НЕВЯНА ГРИГОРОВА - сертифициран оценител.

1.2. ПРЕДМЕТ И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА

➤ Предмет на оценката – изготвяне на ЕКСПЕРТНА ПАЗАРНА ОЦЕНКА на недвижим имот с идентификатор 10135.2554.128 и площ 379 кв.м., находящ се в гр. Варна, ул. „Доктор Ал. Недялков“

Предназначение на оценката – във връзка с извършване на разпоредителна сделка на основание чл.35, ал.1 от ЗОС, по реда на чл.41, ал.2 от ЗОС и чл. 31, ал.2 от НРПУРОИ на Общински съвет - гр. Варна.

➤ Ограничителни условия

- оценката се базира на предоставени документи и направен оглед.
- оценката се ограничава в рамките на подадената информация.
 - ✓ независимият оценител, изготвил настоящия доклад относно ЕКСПЕРТНАТА ПАЗАРНА ОЦЕНКА на недвижим имот с идентификатор 10135.2554.128 и площ 379 кв.м., находящ се в гр. Варна, ул. „Доктор Ал. Недялков“, ДЕКЛАРИРАМ и заверявам с подписа си, че:
 - ✓ Нямам никакви настоящи и бъдещи интереси към оценяваният имот
 - ✓ Изведената стойност за равностойно парично обезщетение не е функционално зависима от възнаграждението;
 - ✓ Оценката е изготвена професионално в рамките на компетентността ми, спазвайки стандартите за бизнес оценяването и етичния кодекс на браншовата организация;
 - ✓ Определената стойност е без включени данъци и такси.
 - ✓ Предполага се, че няма скрити или неявни условия, които да променят размера на обезщетението в положителна или отрицателна насока, като не поемам отговорност за тези условия.
 - ✓ Оценителят не може да поема отговорност за въпроси, изискващи експертен опит в други области, геоложки, строителни, електрически и конструктивни въпроси, без да се ограничава с посочените.
 - ✓ Оценителят не носи отговорност за достоверността на официално предоставената изходна информация от Община Варна.



1.3. РАМКА НА ОЦЕНКАТА

Пазарната оценка е изготвена, съблюдавайки следните принципи и допускания в процеса на изготвянето ѝ:

• Принципи на оценката

- единство на оценката;
- насоченост към бъдещето;
- анализ на миналото и настоящото състояние;
- ясно ограничаване и дефиниране на обекта на оценката;
- същественост и ефективност на оценката;
- преценка на яснотата и присмливостта.

• Функции на оценката

- обективност на оценката;
- липса на материален интерес от страна на Изпълнителя;
- дефиниране стойността на оценяваният имот в рамките на съществуващата концепция;
- оценка въз основа на надежни цифрови данни.
- Докладът и всички материали към него са изключителна собственост на Община Варна. Същият е предмет на търговска тайна и конфиденциалност. Използването и размножаването на доклада може да се извършва само с изричното съгласие на Възложителя.

1.4. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА И ДАТА НА ДОКЛАДА

Ефективната дата на оценката е 01.10.2018г. Датата на доклада на оценителя е 01.10.2018г. Огледът на имота е извършен на 29.09.2018г.

1.5. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Оценката е изготвена от Невяна Ангелова Григорова - сертифициран оценител със сертификат за оценка на недвижими имоти рег.№101101745/23.03.2015г., издаден и вписан в регистъра на Камарата на независимите оценители в България;

1.6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Оценителят препоръчва, ползване на този документ в рамките на 6 /шест/ месеца от датата на изготвянето, при неизменяеми икономически условия. След този период е необходимо, резултатите да бъдат преразгледани с цел актуализиране или препотвърждаване, ако се установи, че параметрите са същите. Пазарната оценка е изготвена при отчитане на икономическата рамка в страната и пазара на недвижимите имоти - състояние, тенденции на развитие, рискове и др. фактори, включително действащото нормативно законодателство в Република България.



1.7. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ

Имотът е оценен по следните методи:

- Метод за определяне на Инвестиционна стойност;
- Метод на пазарните сравнения;
- Метод на тегловните съотношения – използва се за заключението за стойността.

Оценката и доклада са съобразени с Българските стандарти за оценяване/БСО/ в сила от 01.06.2018г.

1.8. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани за определянето на пазарната стойност на оценения недвижим имот са подчинени на изискванията да отговаря на стандарта "Пазарна стойност", а именно: "Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/ актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда".
В случая е изведено равностойно парично обезщетение, изразено в паричен еквивалент.

1.9. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ И НОРМАТИВНА БАЗА

При определянето на пазарната стойност на недвижимия имот са използвани следните информационни източници:

- ✓ Експертен оглед за установяване на фактическото състояние на имота към датата на оценката, включително и заснет фотоматериал, даден като приложение.
- ✓ Пазарната стойност на оценявания поземлен имот е изготвена в съответствие с Българските стандарти за оценяване;
- ✓ Печатни бюлетини, списания и вестници за продажба на недвижими имоти;
- ✓ Ценова информация от брокерски фирми за реализирани сделки и оферти предлагане на имоти продажби/наеми;
- ✓ Информация от интернет www.imot.bg, www.imoti.net, както и собствена информация за цени на имоти.

И съгласно чл. 35, ал. 1 от ЗОС:

Чл. 35. (Изм. - ДВ, бр. 101 от 2004 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 54 от 2008 г.) Продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс;

Чл. 31 от НРПУРОИ на Общински съвет - Варна:

Чл.31 (1) Продажба на имоти - частна общинска собственост, се извършва с решение на общинския съвет чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.



(2) Предложенията за продажбата на имоти - частна общинска собственост, се внасят от Кмета на общината въз основа на пазарна оценка, изготвена на основание чл.41, ал.2, градоустройствен и правен анализ, комплектовани от директора на дирекция "Общинска собственост, икономика и стопански дейности".

(3) Предложенията по ал.2 за продажбата на имоти - частна общинска собственост, трябва да съдържат следните данни:

1. Акт за общинска собственост, местонахождение, описание, предназначение, градоустройствен статут, фактическо състояние, правно основание за сделката, актуална данъчна и пазарна оценка;

2. Начин на разпореждане - публичен търг или публично оповестен конкурс.

(4) Въз основа на предложението по ал.2 общинският съвет взема решение за провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по реда на тази наредба.

(5) Въз основа на резултатите от търга или конкурса кметът на общината издава заповед и сключва договор.

Чл.30 Разпоредителните сделки с имоти и вещни права, както и с движими вещи, се извършват въз основа на пазарни оценки, определени по реда на чл.41, ал.2 от ЗОС

Във връзка със ЗОС

Чл. 41. (Изм. - ДВ, бр. 101 от 2004 г.) (1) (Отм. - ДВ, бр. 54 от 2008 г.) (2) (Изм. - ДВ, бр. 54 от 2008 г., изм. - ДВ, бр. 15 от 2011 г.) Разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3, освен ако в закон е предвидено друго. Началните цени при провеждане на търгове или конкурси за разпореждане с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, не могат да бъдат по-ниски от цените, определени от общинския съвет.

Чл. 22. (3) (Изм. - ДВ, бр. 54 от 2008г., изм. - ДВ, бр. 15 от 2011г., изм. - ДВ, бр. 13 от 2016г., в сила от 15.04.2016г.) Кметът на общината възлага определянето на равностойното парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, на оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители.

II. ПРАВЕН СТАТУТ

Собствеността на оценявания недвижим имот се детерминира от обхвата на предоставените от Възложителя документи в т.ч.:

1. Акт за частна общинска собственост №9905/06.06.2018г., рег:L, досие: 905, дата и място на съставяне на акта: гр. Варна: 06.06.2018г. / Вписване в Службата по вписванията гр. Варна с вх.рег.№ 14452/08.06.2018г., акт.№165, томXXXII, дело№7560. *Предоставено е копие!*

Правно основание – чл.59, ал.1 от ЗОС (изм. ДВ.бр.19/08.03.11г.).



Вид и описание на имота: Поземлен имот с идентификатор 10135.2554.128 (десет хиляди сто тридесет и пет. две хиляди петстотин петдесет и четири. сто двадесет и осем) с площ 379 (триста седемдесет и девет) кв.м.

Местонахождение на имота: Обл. Варна, общ. Варна, гр. Варна, ул. "Д-р. Ал. Неделков", ПИ с идентификатор 10135.2554.128 по КК и КР, одобрени със заповед №РД-18-92/14.10.2008 г. на ИД на АГКК.;

Граници на имота: ПИ 10135.2554.127, ПИ 10135.2554.141, ПИ 10135.2554.142, ПИ 10135.2554.130, ПИ 10135.2554.129, ПИ 10135.2554.125;

Данъчна оценка: 33693,10 лв.

Съсобственици: Няма

Номер и дата на съставени по - рано актове: АОС №85/02.04.1997г.

Предоставени права за управление: Имотът се управлява от Кмета на Община Варна на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.;

2. Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал.1 от ДОНК с изх.№5305017262/13.09.2018г. издадено от Община Варна - Данъчната оценка за целият имот е 18 956,80 лв.

3. Писмо от Район "Приморски" с вх. рег. № ОСИСД18005204ВН_003ВН/17.09.2018 г., с приложени към него следните документи:

- ✓ извадка от ОУП на Община Варна, одобрен със Заповед РД-02-14- 2200/03.09.2012г. на Министъра на МРРБ и "Специфичните правила и нормативи към окончателния проект на ОУП на Община Варна", одобрен със Заповед РД-02-14- 2197/03.09.2012г. на Министъра на МРРБ, съгласно които гореописаният имот попада в устройствена зона Жс (Жилищно устройствена зона с преобладаващо средно застрояване) с показатели:

- Плътност на застрояване - 50%
- Коэффициент на интензивност - 2,00
- Озеленяване - 40 %
- Мин. част от озеленената площ с дървесна растителност - 1/3
- Кота корниз - 15,00м. - за жил. строителство
20.00м. - за общ. сгради

- ✓ заверено „вярно с оригинала“ копие на ИЗРП за УПИ VIII-3253 = 10135.2554.128, кв.31, 24м.р., одобрен със Заповеди №70/ 13.09.1985г. и № 52/08.05.1987 г.

III. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

Съгласно предоставените и описани документи в предишния раздел, предмет на оценка е Поземлен имот с идентификатор 10135.2554.128 и площ 379 кв.м., находящ се в гр. Варна, район " ", ул. „Д-р. Ал. Неделков“. За имота е извършена справка в Кадастрално-административната информационна система и е приложена извадка от нея към настоящата оценка.



1. Описание на имота – местоположение, локация, общи данни, геометрични параметри, транспортна инфраструктура.

Оценяваният недвижим имот се намира в гр. Варна, район "Приморски", ул. „Д-р. Ал. Недялков " и е незастроен.

Транспортната достъпност е много добра - имотът се намира в гр. Варна, район "Приморски" в карето между ул. "Д-р. Ал. Недялков ", ул. "Дубровник", ул. "Железни врата" и ул. „Д-р. Иван Басанович".

Местоположението гарантира отлична достъпност до спирки на Градски транспорт. Локацията се характеризира с наличието в близост до ОУ "Черноризец храбър", ОДЗ 14, Втори корпус на ИУ - Варна, множество магазини и заведения, Военна болница и др.

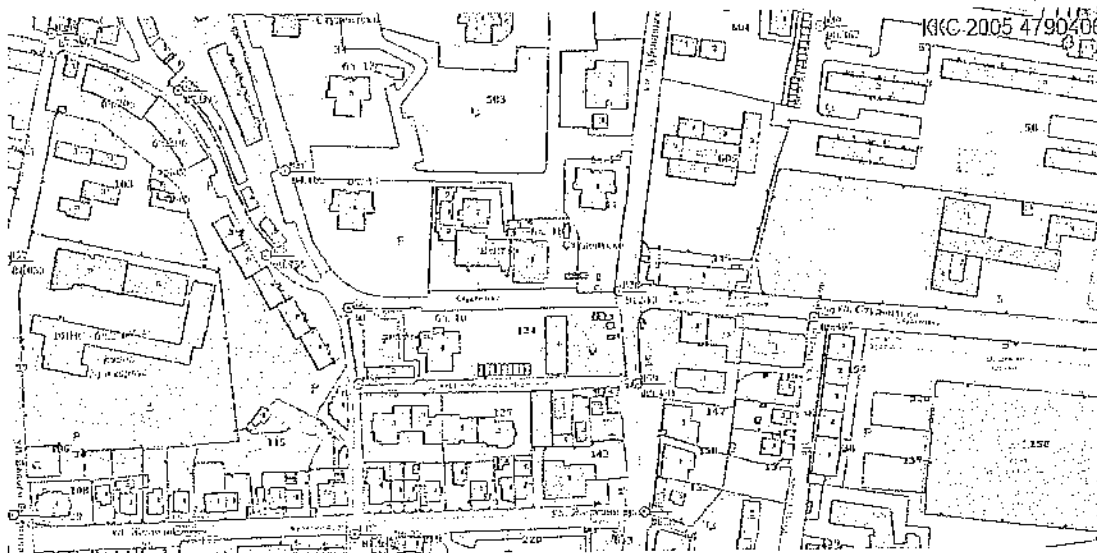
Изградени са водопреносна, електропреносна, телекомуникационна и др. мрежи до имота.

Локация на имота е дадена на следващите фигури:

Фигура 1



Фигура 2



2. Граници на имота.

Границите на имота съгласно АОС №9905/06.06.2018г. за поземлен имот с идентификатор 10135.2554.128, изд. от СГКК-гр.Варна, общ. Варна, обл. Варна са: ПИ 10135.2554.127, ПИ 10135.2554.141, ПИ 10135.2554.142, ПИ 10135.2554.130, ПИ 10135.2554.129, ПИ 10135.2554.125;

3. Характеристики на поземлен имот

Поземленият имот с идентификатор 10135.2554.128 и площ 379 кв.м., находящ се в гр. Варна, район "Приморски", ул. "Д-р. Ал. Недялков" е със следните характеристики:

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10м)

Вид на собствеността: Частна общинска собственост

Форма – правоъгълна

Денивелация – лека.

адрес: гр.Варна, п.к. 9000, район " Приморски ", ул. "Д-р. Ал. Недялков", площ 379 кв.м., стар номер 465, 466

Поземленият имот не е ограден.

4. Екология.

Няма данни за извършване на дейност, която да оказва негативно влияние върху околната среда в района на оценявания недвижим имот, както и няма данни за екологично замърсяване на територията на имота.



IV. ОЦЕНЪЧНИ МЕТОДИ И СТОЙНОСТИ

Оценката на недвижимия имот е извършена по следните методи:

4.1. Метод за определяне на Инвестиционна стойност;

Методът за определяне на Инвестиционна стойност се основава на схващането, че участниците на пазара свързват стойността на земята с хипотетично построяване на сграда в оценявания урегулиран поземлен имот (УПИ), т.е. стойността на УПИ се получава като от прогнозните приходи, които следва да бъдат получени от продажбата на обектите в построената в парцела сграда, се приспадат разходи за реализация на инвестиционния проект.

Стойността на разходите за построяване представляват стойността за създаване на застрояване със същата или еквивалентна функционалност при използване на настоящите стандарти, материали и часови ставки на работна ръка за един кв.м. по уедрени показатели. Стойностите на разходите за изграждане са съобразени с публикуваните в месечното списание, издавано от "Стройексперт СЕК"- кн. 7-8/2017г. Стойността на СМР/ строително монтажни работи/ се базира и на анализирани цени на строителни фирми, като са взети предвид конструкцията, вид на довършителните работи, качество на използваните строителни материали и др. В случая е приета стойност на СМР по еталон №23 - лукс, от "Строй - експерт СЕК"- кн. 7-8/2016г. Тази стойност е завишена с разходите за: проектиране, съгласуване на проекти, такси за съгласувателни писма, такси за разрешение за строеж, независим строителен надзор /НСН/ в строителството, груб строеж, довършителни работи, външни захранващи връзки, вътрешни сградни инсталации, застраховки, нормална печалба на предприемача и др.:

Аналитичното изпълнение на алгоритъма на метода е дадено в следващата таблица:

Метод за определяне на Инвестиционна стойност за на земя		
Параметър	Ед. мярка	ПИ с ид.№
Площ на ПИ по документи за собственост	кв.м.	379
Плътност		50%
Максимална стойност на Квнт. за квартала		2,00
ЗП - максимално застрояване, съгласно ПУП	кв.м.	190
Възможно РЗП	кв.м.	758
- апартаменти	кв.м.	644
Бруто РЗП	кв.м.	644
Определяне стойността на имота след неговото развитие		
Прогнозна продажна цена лева на кв.м. за жил. апартаменти	лв./кв.м.	1 580



Прогнозен приход - при продажба	лв.	1 017 994
Разходи по продажба и други - риск от нереализация	%	9,00%
Чиста стойност на инвестиционния проект	лв.	926 375
Разходи за реализация на инвестиционния проект		
Разходи за изграждане на сгради общо	лв.	391 760
Ст-ст на СМР	лв.	563
Дол.разх.-проект, надзор и др.-% в/у общото СМР	%	8,00%
Вертикална планировка - стойност	лв.	11 370
Вертикална планировка - площ	кв.м.	190
Средна стойност за изграждане на 1кв.м.	лв/кв.м.	60
Инженерна инфраструктура-външна - стойност	лв.	11 753
Ст-ст за изград. на външна инфраструктура в %	%	3,00%
Обща стойност на изпълнените СМР	лв.	414 883
Печалба за предприемача	%	12,00%
Печалба за предприемача	лв.	111 165
Разходи за изпълнение на инв.проект	лв.	526 048
Определяне на остатъчната стойност на земята	лв.	400 327
Корекция на остатъчната стойност на земята	%	45%
Отбив за пропуснати ползи за периода на изпълнение на проекта	лв.	180 147
Остатъчна стойност на земята след корекцията	лв.	220 180
Остатъчна стойност на земята след корекцията	€	112 576

4.2 Сравнителен подход - Метод на пазарните сравнения;

В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите пазарни стойности на подобни или аналогични имоти, които са били предмет на действителни продажби с обекта, предмет на оценката. Предпочитан е при определяне на пазарната стойност, поради безспорната му обективност и лесна доказуемост на получените резултати. Реалните сделки с аналогични обекти дават най-точната информация за търсенето в отделния пазарен сектор и готовността на потенциалните инвеститори да платят за присъствие на него.

Коректността на метода е свързана с наличие на достоверна и достатъчно представителна информация за:

- избраните еталонни обекти – това са сходни имоти, подобни на оценявания обект, чиято пазарна цена е изготвена. Те трябва да са продадени в сравнително близък период от време.



- подбора на пазарни множители (индикатори) – съотношение между цената на обекта и друг показател за него, чиято стойност е известна както за еталонните, така и за оценяваните обекти.

На практика, обаче е трудно да се получи реална информация за реално сключени сделки. Изготвянето на оценката по този метод става на базата на:

- информация от агенции за недвижими имоти, брокерски къщи, специализирани издания за извършени сделки с подобни имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижимите имоти при извършени сделки;
- отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени.
- отчитане на конюнктурата на пазара и др.

Сравнителният анализ на възприетите пазарни цени е в известна степен относителен, поради съществуващите различия между предлаганите цени и тези, на които се сключват реалните сделки. Това налага определени ограничения при интерпретирането на получените резултати от сравнителния анализ, а именно че са валидни за ограничен времеви диапазон, а именно към датата на оценката. Към настоящия момент няма достоверна информация за реализирани сделки на аналогични имоти в района на оценявания имот. Определянето на пазарната стойност се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/ цени на еталонни обекти. Извършва се корекция за офертни цени, което представлява допустим отбив при сключване на сделка. Сравнителната стойност на поземления имот е изведена след отчитане и извършване на корекции за местоположение, големина/площ, геометрични параметри, степен на застрояване, ограничения на имота спрямо подобрите еталони/сравними имоти.

При оценката по този метод е използвана ценова информация от предложенията за продажба на подобни имоти в района на оценявания обект - www.imot.bg, което осигурява пълна представителност на използваните данни. Към всеки пазарен аналог е дадена връзка, към съответния сайт, от който е взета информацията.

Аналитичното изпълнение на алгоритъма на метода с използваните еталони и коефициенти е дадено в следващата таблица:



Обект на оценяване:	ПИ с идентификатор 10135.2554.128, с площ 379 кв.м
Адрес на имота:	гр.Варна, ул. „Доктор Ал. Недялков“

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ		ПЛОЩ		СТОЙНОСТ		ЦЕНА		
		кв.м	€	Кг	Км	Кф	Кс	
ИМОТ 1	град Варна, район: Левски	2738	95830				35,00	
ОСОБЕНОСТИ	LIONS GROUP представят, голям ъглов парцел в регулация, за жилищно строителство до 10 метра, с площ от 2738кв.м. Парцелът има голямо лице 70м. на ул.Подвис и 30м. на вътрешната улица. Намира се на 1300м. от бул. Христо Смирненски, а достъпа до имота е отличен, като включва нов асфалтов път и малък участък изграден от бетонова пестилка. Изградени са нови електропроводи, което прави откриването на парцела много лесно и безпроблемно. Идеално равен в по-голямата си част и съвсем малка денивелация в краи! В имота има изграден кладенец! Имота е изключително подходящ за инвестиции и стреска на жилищен комплекс или складова база. Регулация	Корекция за големина	Кг				1,2	
		Корекция за местоположение	Км					1
		Корекция за функционалност	Кф					
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	https://www.imot.bg/real/имот.cgi?act=5&adv=1r151273767873086&stlink=433rsh&f1=1	Корекция за състояние	Кс				1	
		Коригирана цена						42,00
ИМОТ 2	град Варна, район: Левски	745	260000				348,99	
ОСОБЕНОСТИ	281713 Предлагам за продажба атрактивен парцел за инвестиционно строителство в кв. Левски, близо до бул. Осми Приморски Полк и 10-ти Пошевски юли. В близост има училище, множество магазини и спирки на градския транспорт. Парцелът (745 кв. м) е ъглов, с лице на асфалтов път. Попада в жилищно-устройствена зона със средно етажно застрояване (Жс) и има следните параметри: Кът - 2; плътност на застрояване - 50%, височина - 15 м, начин на застрояване - свободно, озеленяване - 40%; Комплексно застроено; Регулация, Ток	Корекция за големина	Кг				1,05	
		Корекция за местоположение	Км					1
		Корекция за функционалност	Кф					
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	https://www.imot.bg/real/имот.cgi?act=5&adv=1r148660568420605&stlink=433rsh&f1=1	Корекция за състояние	Кс				1	
		Коригирана цена						366,44
ИМОТ 3	град Варна, район: Левски	334	285000				853,29	
ОСОБЕНОСТИ	Продавам парцел в кв.Левски за жилищно строителство. Регулация, Ток, Вода	Корекция за големина	Кг				1	
		Корекция за местоположение	Км					0,95
		Корекция за функционалност	Кф					0,95
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	https://www.imot.bg/real/имот.cgi?act=5&adv=1r151413838034218&stlink=433rsh&f1=1	Корекция за състояние	Кс				0,95	
		Коригирана цена						770,10
Средна цена €/ кв.м							392,85	
Корекционен коефициент(10% договаране)							0,9	
Изравнена средна стойност							353,56 €	
Обща стойност УПИ =							379,00	
							134 000 €	



V. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА И ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ

5.1 Крайното заключение на оценителя се формира, на база на проучване на пазара на подобни имоти в района на оценявания недвижим имот, неговите параметри, състояние към момента, използваните оценъчни методи и др.

Въведените коефициенти по отделните използвани оценъчни методи са съобразени с текущата пазарна конюнктура на недвижими имоти, тяхното местоположение, състояние. В резултат на направените изчисления по приложените методи, отчитайки всички описани факти в настоящия документ и прилагайки метода на тегловни съотношения, е изведена пазарната стойност на оценяваните имоти в процентно съотношение 50% (Метод на развитието) и 50% (Сравнителен метод). В следващата таблица е дадена крайната Рекапитулация на резултатите от оценката.

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ	СТОЙНОСТ	ТЕЖЕСТ
<i>Метод за определяне на Инвестиционна стойност</i>	112 576 €	50%
<i>Метод на пазарните сравнения</i>	134 000 €	50%
<i>Пазарна стойност</i>	123 288 €	

Изчислени стойности	в евро	в лева	евро/кв.м	лв./кв.м
Пазарна стойност за разпореждане с целия имот - 379 кв.м	123 288 €	241 130 лв.	325 €	636 лв.

Пазарната стойност за разпореждане с недвижимия имот с идентификатор 10135.2554.128 с площ 379 кв.м., находящ се в гр. Варна, район "Одесос", ул. „Д-р. Ал. Неделков“, след закръглене възлиза на:

241 130

/Двеста четиридесет и една хиляди сто, и тридесет/ лева или

123 288

*/Сто двадесет и три хиляди двеста осемдесет, и осем/ евро,
при курс на БНБ за 1евро - 1,95583лв.*



5.2 Определяне на пазарна стойност по метода на "Бърза продажба"

Същността на метода се състои в определянето на такава пазарна стойност, която би осигурила бърза продажба на конкретния обект и чист приход за продавача.

От определената пазарна стойност на имота се приспадат преките разходи за ликвидация.

Определеният по този начин очакван чист приход се определя на базата на пазарната стойност, намалена с очакваните разходи по продажбата (комисионни и други преки разходи), както и с минимално намаление на цената за повишаване на нейната атрактивност.

Тъй като чистият приход ще бъде реализиран след определен период от време, при определени условия на кредитния пазар, настоящата стойност на чистия приход се дисконтира, като в конкретния случай, нормата на дисконтиране от 0,9876 е определена при срок за реализиране на продажбата 3 месеца и месечен лихвен процент 0.42 %.

Пазарна стойност	Преки разходи (бърза продажба)	Очакван чист приход	Срок за продажба	Дисконтов фактор	Стойност за бърза продажба /ликвидация
123 288	5	117 124	3	0,9876	115 700 € 226 300 лв.

Експертната пазарната стойност по метода на бърза продажба /ликвидационна стойност/ на оценяваният имот - частна общинска собственост, находящ се в гр. Варна, ул. „Доктор Ал. Недялков“, представляващ ПИ с идентификатор 10135.2554.128, с площ 379 кв.м., след закръгление възлиза на:

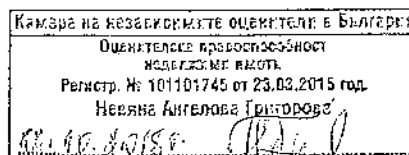
226 300 лв.

/Двеста двадесет и шест хиляди, и триста/ лева.

115 700 €

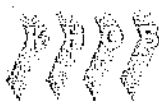
/Сто и петнадесет хиляди, и седемстотин/ евро,
при курс на БНБ за 1 евро - 1,95583лв.

Оценителят:



ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Сертификат от КНОБ за оценка на недвижими имоти рег.№101101745/23.03.2015г.
2. Документи, предоставените от Възложителя
3. Фотоматериали
4. Пазарни аналози
5. Декларация по чл.21, ал.1 от ЗНО



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

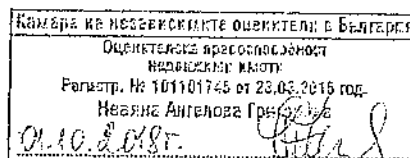
Рег. № 101101745 от 23 март 2015 год.

НЕВЯНА АНГЕЛОВА ГРИГОРОВА

ЗА ОЦЕНКА

НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Сертификат № 100101745 от 20.09.2010 г. от Управителния съвет на КНОБ



Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ

2. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ

Обект на оценяване:		ИИ с идентификатор 10135.2554.128, с площ 379 кв.м		
Адрес на имота		гр.Варна, ул. „Доктор Ал. Невялков“		
ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ		ПЛОЩ	СТОЙНОСТ	ЦЕНА
		кв.м	€	€/кв.м
ИМОТ 1	град Варна, район Левски	2738	95830	35.00
ОСОБЕНОСТИ	LIONS GROUP представят голям ъглов парцел в регулация, за жилищно строителство до 10 метра, с площ от 2738кв.м. Парцелът има голямо лице 70м, на ул.Подвис и 30м на вътрешната улица. Намира се на 1300м. от бул. Христо Смирненски, а достъпа до имота е отличен, като включва нов асфалтов път и малък участък изграден от бетонова настилка. Изградени са нови електропроводи, което прави откритването на парцела много лесно и безпроблемно. Идеално равен в по-голямата си част и съвсем малка депрелация в края! В имота има изграден кладенец! Имота е изключително подходящ за инвестиция и строежа на жилищен комплекс или складова база. Регулация	Корекция за големина	Кг	1,2
		Корекция за местоположение	Км	1
		Корекция за функционалност	Кф	1
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	https://www.imot.bg/obj/imot.cgi?act=5&adv=1f151273767873686&shk=433rsh&f=1	Корекция за състояние	Кс	1
		Коригирана цена		42.00
ИМОТ 2	град Варна, район Левски	745	260000	348.99
ОСОБЕНОСТИ	281713 Предлагам за продажба атрактивен парцел за инвестиционно строителство в кв. Левски, близо до бул. Осман Призорски, Полк и 10-ти Пондески клон. В близост има училище, множество магазини и спирки на градския транспорт. Парцелът (745 кв. м) с ъглов, с лице на асфалтов път попада в жилищно-устройствена зона със средно етажно застрояване (Жс) и има следните параметри: Кинт - 2; плътност на застрояване - 50%; височина - 15 м; начин на застрояване - свободен; озеленяване - 40%. Комплексно застрояване: Регулация, Ток	Корекция за големина	Кг	1,05
		Корекция за местоположение	Км	1
		Корекция за функционалност	Кф	1
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	https://www.imot.bg/obj/imot.cgi?act=5&adv=1f1518660568490605&shk=433rsh&f=1	Корекция за състояние	Кс	1
		Коригирана цена		366.44
ИМОТ 3	град Варна, район Левски	334	285000	853.29
ОСОБЕНОСТИ	Продавам парцел в кв.Левски за жилищно строителство. Регулация, Ток, Вода	Корекция за големина	Кг	1
		Корекция за местоположение	Км	0,93
		Корекция за функционалност	Кф	0,93
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	https://www.imot.bg/obj/imot.cgi?act=5&adv=1f15141383803421&shk=433rsh&f=1	Корекция за състояние	Кс	0,93
		Коригирана цена		770.10
Средна цена €/кв.м				392.85
Корекционен коефициент (10% договорна)				0,9
Изравнена средна стойност				353,56 €
Обща стойност УГП = 379				134 000 €

Приложение № 2

Метод за определяне на Инвестиционна стойност на земя

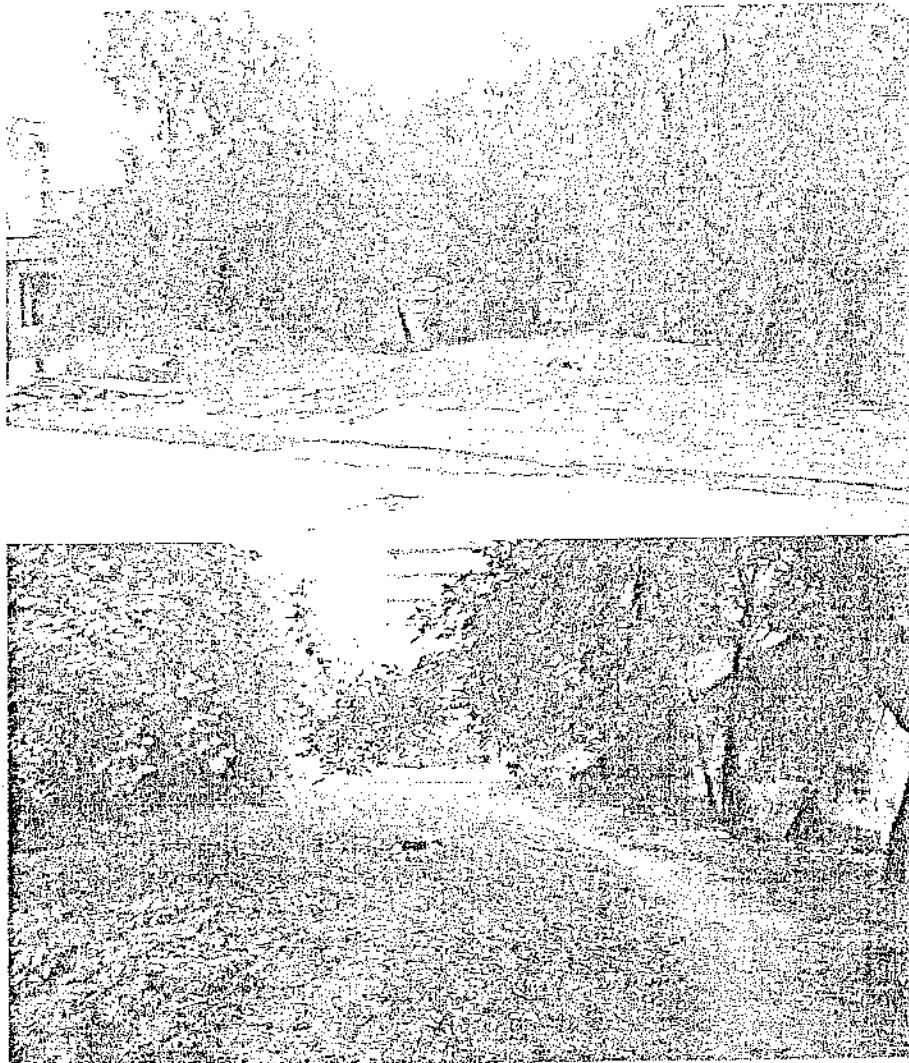
Параметър	Ед. мярка	
Площ на ПИ по документи за собственост	кв.м.	379
Плътност		50%
Максимална стойност на Кинт. за квартала		2,00
ЗП - максимално застрояване, съгласно ПУП	кв.м.	190
Възможно РЗП	кв.м.	758
Р З П над кота 0,00	кв.м.	0
- магазини	кв.м.	0
- офиси	кв.м.	0
- жилищни апартаменти	кв.м.	644
- други	кв.м.	
Р З П под кота 0,00	кв.м.	0
- подземни гаражи	кв.м.	
- стопански помещения	кв.м.	
- други	кв.м.	
Бруто РЗП- със сутерени	кв.м.	644
Определяне стойността на имота след неговото развитие		
Прогнозна продажна цена лева на кв.м. за жил. апартаменти	лв./кв.м.	1 580
Прогнозна продажна цена лева на кв.м. за други над кота 0,00	лв./кв.м.	
Прогнозен приход - при продажба	лв.	1 017 994
Разходи по продажба и други - риск от нереализация	%	9,00%
Чиста стойност на инвестиционния проект	лв.	926 375
Разходи за реализация на инвестиционния проект		
Разходи за изграждане на сгради общо	лв.	391 760
Ст-ст на СМР	лв.	563
Доп.разх.-проект, надзор и др.-% в/у общото СМР	%	8,00%
Вертикална планировка - стойност	лв.	11 370
Вертикална планировка - площ	кв.м.	190
Средна стойност за изграждане на 1кв.м.	лв./кв.м.	60
Инженерна инфраструктура-външна - стойност	лв.	11 753
Ст-ст за изграждане външна инфраструктура в %от т.26	%	3,00%
Обща стойност на изпълнените СМР	лв.	414 883
Печалба за предприемача	%	12,00%
Печалба за предприемача	лв.	111 165
Разходи за изпълнение на инв.проект	лв.	526 048
Определяне на остатъчната стойност на земята	лв.	400 327
Корекция на остатъчната стойност на земята	%	45%
Отбив за пропуснати ползи за периода на изпълнение на проекта	лв.	180 147
Остатъчна стойност на земята след корекцията	лв.	220 180
Остатъчна стойност на земята след корекцията	€	112 576

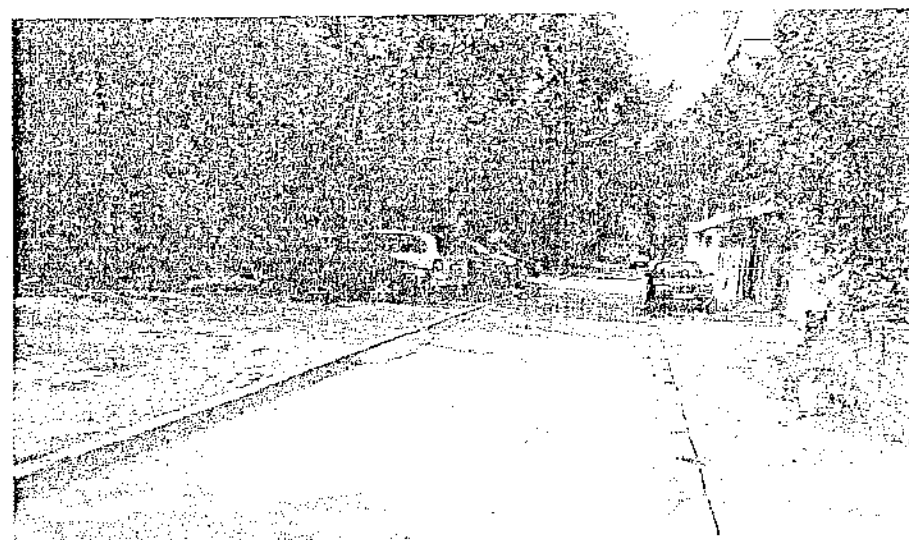
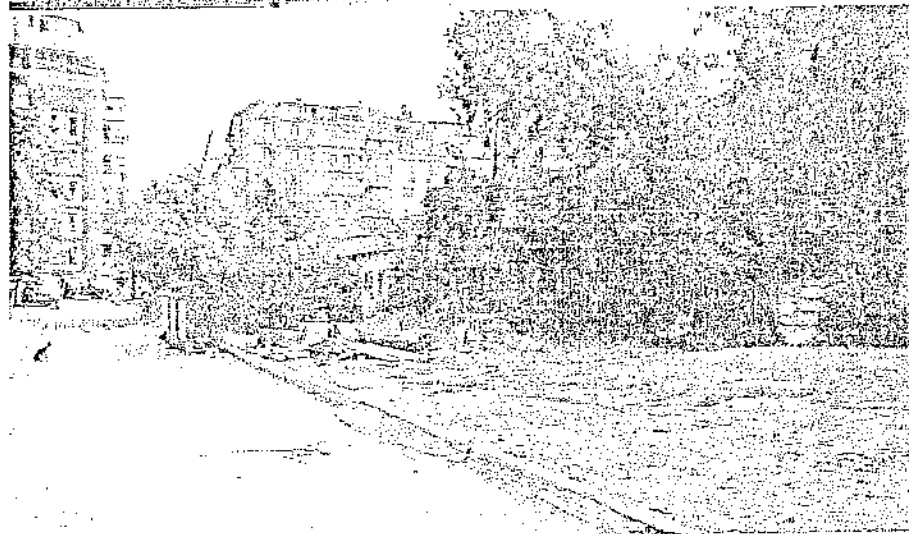
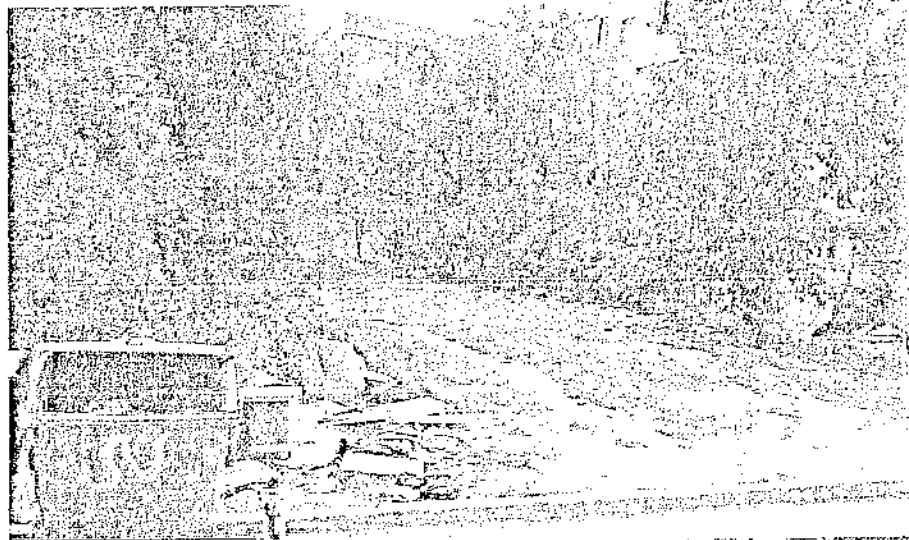
ПРИЛОЖЕНИЯ 1-5
Приложение № 3

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ	СТОЙНОСТ	ТЕЖЕСТ
<i>Метод за определяне на Инвестиционна стойност</i>	112 576 €	50%
<i>Метод на пазарните сравнения</i>	134 000 €	50%
<i>Пазарна стойност</i>	123 288 €	

Приложение № 4

ФОТОМАТЕРИАЛИ







АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

Кадастрално-административна информационна система

switch to English Помощ За неприящи

НАЧАЛО

КАРТА

УСЛУГИ

ЖАЛБИ И ВЪЗРАЖЕНИЯ

ПРОВЕРКА НА СТАТУС

КАК ДА...

ВХОД

РЕГИСТРАЦИЯ

Кадастрална карта и регистрация

ОБЛАСТ ИДЕНТИФИКАТОР

Област Населено място

Изборете Изборете

екатте ИЛИ екатте - райак - нмот - сграда - сос

10135.2554.128

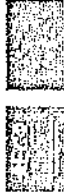
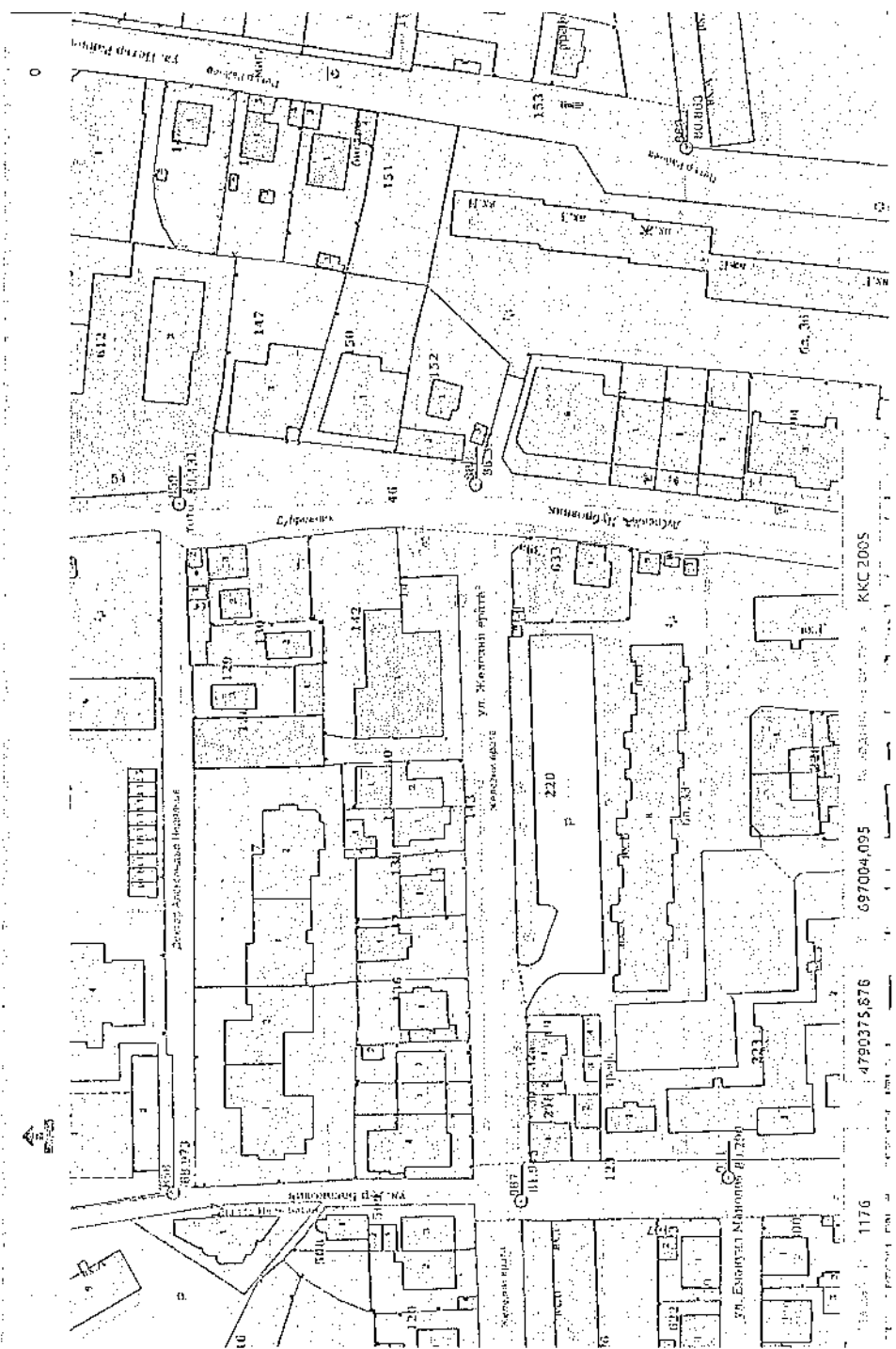
Текущ изглед на картата

✓ Първите 200 резултата

Поземлен нмот 10135.2554.128 гр. Варна

Поземлен нмот 10135.2554.128, област Варна, община Варна, гр. Варна, район Приморски, с.к. 00000, ул. Доктор АЛ. НЕДЯЛКОВ, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 м), площ 379 кв.м., стар нмер 465-468.
Заявка за сдобаване на КККР № РД-16-92/4.10.2008 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР ПИА АГКК

1 / 1



1:1

Продукт се осъществява с финансовата подкрепа на Оперативна програма "Административен капацитет", софинансирана от Европейския съюз чрез Европейския социален фонд.

Помощ Често задавани въпроси

Контакти

СПРАВКА ОФЕРТНИ ПРОДАЖНИ ЦЕНИ НА ПАРЦЕЛИ
В ГР. ВАРНА, РАЙОН ПРИМОРСКИ: 01.10.2018 г.

Вид имот: ПАРЦЕЛ

Цена: EUR 95830

Местоположение: град Варна, район: Левски,

Данни: Площ: 2738 кв.м, Регулация,

Допълнителна информация: Реф. номер: 19333

ЕКСКЛУЗИВНО!!! ТОП ЛОКАЦИЯ!!!

LIONS GROUP представят, голям ъглов парцел в регулация, за жилищно строителство до 10 метра, с площ от 2738кв.м. Парцелът има голямо лице 70м. на ул.Подвис и 30м. на вътрешната улица.

Намира се на 1300м. от бул. Христо Смирненски, а достъпа до имота е отличен, като включва нова асфалтов път и малък участък изграден от бетонова настилка. Изградени са нови електропроводи, което прави откриването на парцела много лесно и безпроблемно. Идеално равен в по-голямата си част и съвсем малка денivelация в края! В имота има изграден кладенец!

Имота е изключително подходящ за инвестиция и строежа на жилищен комплекс или складова база.

Имаме всички необходими документи за бързо и безпроблемно финализиране на сделка.

Възможност и за бартер за апартамент с доплащане!

Lions Group е фирма с дългогодишен опит в сферата на недвижимите имоти. Ние познаваме и предлагаме всички актуални офери на пазара за недвижими имоти, като ще ви запознаем напълно БЕЗПЛАТНО с тях при консултация в нашия офис. Ние предлагаме съдействие за отпускане на банков кредит при индивидуални условия за своите клиенти, извършване всички юридически и технически проверки на имота, който сте избрали.

Продавач: Тел.: 052 780 100

http://lionsgroup.imot.bg

публикувана в 12:16 часа на 25 Септември, 2018 год.

Вид имот: ПАРЦЕЛ

Цена: EUR 260000

Местоположение: град Варна, район: Левски,

Данни: Площ: 1250 кв.м, Регулация, Ток,

Допълнителна информация: 281713 Предлага се за продажба атрактивен парцел за инвестиционно строителство в кв. Левски, близо до бул. Осни Приморски Полк и 10-ти Пощенски клон. В близост има училище, множество магазини и спирки на градския транспорт.

Парцелът (745 кв. м) е ъглов, с лице на асфалтов път.

Попада в жилищно-устройствена зона със средно етажно застрояване (Жс) и има следните параметри:

- * Кинт - 2;
- * плътност на застрояване - 50%;
- * височина - 15 м;
- * начин на застрояване - свободно;
- * озеленяване - 40%

На разположение съм за предоставяне на допълнителна информация и предоставяне на документи.

Канализация; Електрификация; Регулация; За жилищно строителство

„Искате сделка без посредник? Ще направим експертна оценка на Вашия имот от лицензиран оценител. Можете да подадете и безплатна частна обява без комисиона в imotBG...“

Продавач: Тел.:

публикувана в 18:04 часа на 28 Септември, 2018 год.

Вид имот: ПАРЦЕЛ

Цена: EUR 285000

Местоположение: град Варна, район: Левски,

Данни: Площ: 334 кв.м, Регулация, Ток, Вода

Допълнителна информация: Продавам парцел в кв.Левски за жилищно строителство.

Продавач: Тел.:

публикувана в 22:39 часа на 3 Септември, 2018 год.

Пазарни аналози жилища - Варна, район Приморски (Левски)

	стаен	ср. цена €/кв.м.
https://www.imot.bg/2m6jeg	1	821,00 €
https://www.imot.bg/2m6jq0	2	810,00 €
https://www.imot.bg/2m6jhx	3	802,00 €
https://www.imot.bg/2m6jj5	4	798,00 €
https://www.imot.bg/2m6jjz	n	816,00 €
		809,40 €
		1 583,05 лв
	закръглено	1 580,00 лв

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл.21, ал.1, т.1, 2, 3 и 4 от ЗНО

Долуподписаната Невяна Ангелова Григорова,

Декларирам:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на §1, т.3 от Данъчно – осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на §1, т.3 от Данъчно – осигурителния процесуален кодекс;
3. Нямам и свързаните с мен лица по смисъла на §1, т.3 от Данъчно – осигурителния процесуален кодекс, нямат имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на оценката нямам задължение към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към Възложителя на оценката.

Известна ми е наказателната отговорност за деклариране на неверни данни по чл.313 от НК.

01.10.2018 г.

Декларатор:.....
/Невяна Ангелова Григорова/



РАЙОН „ПРИМОРСКИ” - ОБЩИНА ВАРНА

9010 Варна, бул. „Генерал Колев” № 92, тел: +359/52/359 100; факс 303 110

сертифицирана СЪК EN ISO 9001:2008

ОБЩИНА ВАРНА

Рег.№:
ОСИСД18005204ВН_003ВН
Дата: 17.09.2018

РАЙОН "ПРИМОРСКИ"

Рег.№:
ОСИСД18005204ВН_002ПР
Дата: 17.09.2018

ДИРЕКЦИЯ „ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, ИКОНОМИКА И СТОПАНСКИ ДЕЙНОСТИ”
ОБЩИНА-ВАРНА

Относно: Писмо с вх.№ОСИСД 18005204ВН-001ПР/11.09.2018 г. на район „Приморски” и изх.№ ОСИСД 18005204ВН/10.09.2018 г. на Община Варна, относно поземлен имот с идентификатор №10135.2554.128 от КК и КР на район „Приморски”, гр. Варна

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН БОЙНОВСКИ,

Във връзка с градоустройствено проучване на поземлен имот с идентификатор ПИ 10135.2554.128, Ви уведомяваме:

Приложено, изпращаме Ви заверено за вярност копие на ИЗРП за УПИ VIII-3253г =10135.2554.128, кв.31, 24 м.р., одобрен със Заповед №Г-52/08.05.1987 г. и №Г-70/13.09.1985 г. на Председателя на ИК на ОнС Варна. Отреждането е за ниско застрояване-жилищна сграда на 3 етажа.

Имотът е незастроен. Старите постройки са премахнати.

Поземлен имот с идентификатор №10135.2554.128, съгласно ОУП на Община Варна – окончателен проект и „Правилата и нормативите за прилагането му, одобрен със Заповед №РД-02-14-2200/03.09.2012год. на Министъра на РРБ и „Специфичните правила и нормативи към окончателния проект на ОУП на Община Варна”, одобрени със Заповед №РД-02-14-2197/03.09.2012 год. на Министъра на РРБ, попада в зона „Жс”(Жилищно устройствена зона с преобладаващо средно застрояване) съгласно: „Правила и нормативи за прилагане на Общия устройствен план” със следните показатели:

Плътност-50%, Кинт – 2.00, Мин. озеленяване – 40%, Мин. част от озеленената площ с дървесна растителност- 1/3, Кота корниз – 15.00м.-за жил. строителство, 20.00м. – за общ. сгради.

Приложение: Копие от ОУП

• копие на ИЗРП за УПИ VIII-3253г =10135.2554.128, кв.31, 24 м.р.

С уважение,

ПЕТЯ ПРОДАНОВА

Кмет на Район „Приморски”-Община Варна

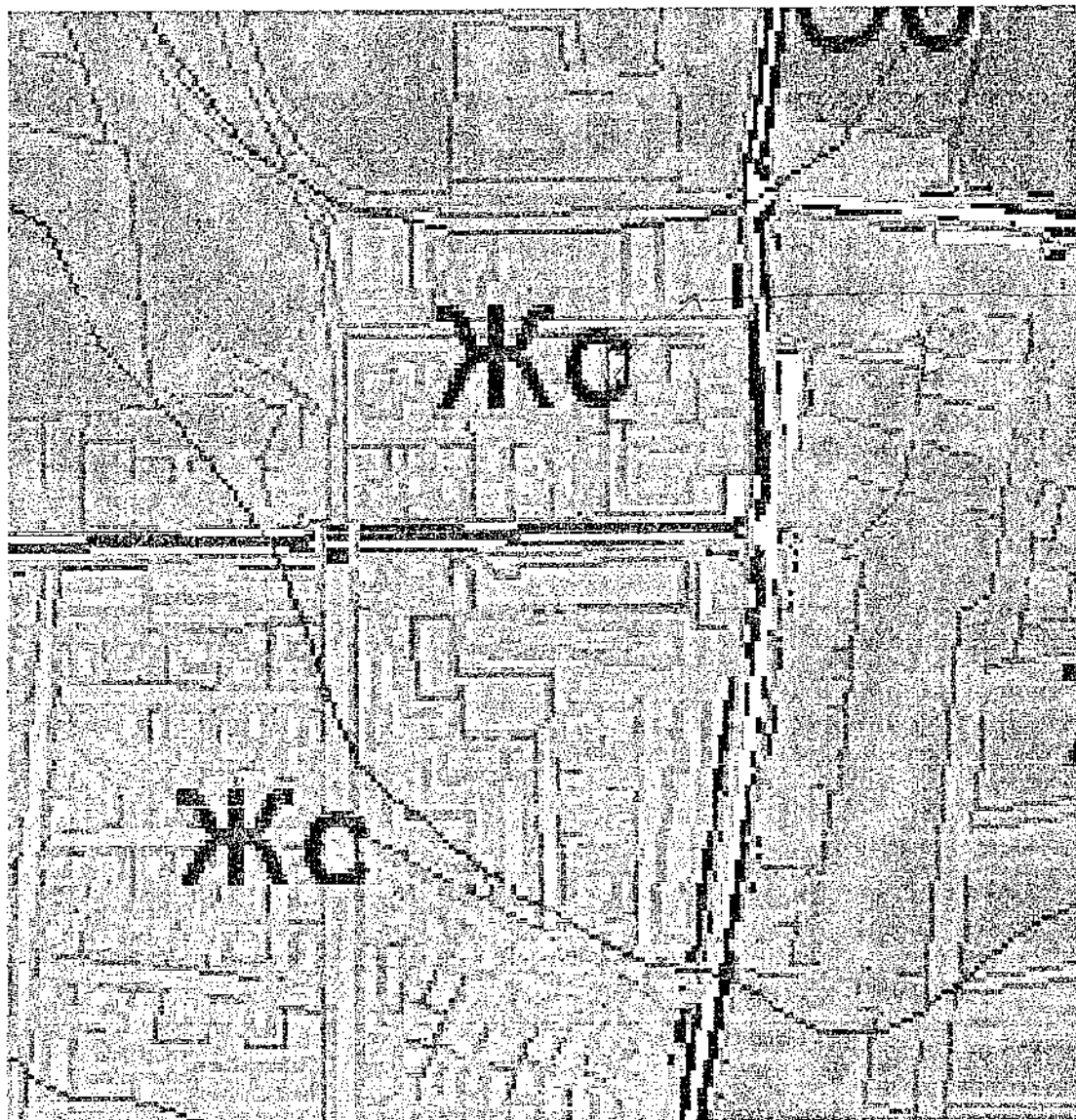




РАЙОН "ПРИМОРСКИ" - ОБЩИНА ВАРНА

9010 Варна, ул. "Генерал Колев" № 92 тел: +359/52/359 100; факс 303 110

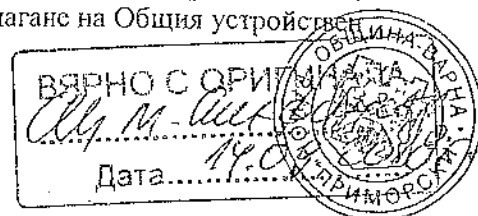
Копие на част от ОУП на Община Варна – окончателен проект
и „Правилата и нормативите за прилагането му, одобрен със Заповед №РД-02-14-2200/03.09.2012год. на Министъра на РРБ и „Специфичните правила и нормативи към окончателния проект на ОУП на Община Варна”, одобрени със Заповед №РД-02-14-2197/03.09.2012 год. на Министъра на РРБ,



2554.128

ПИ 10135.2554.128 попадащ в зона „Жс”(Жилищно устройствена зона с преобладаващо средно застрояване) съгласно: „Правила и нормативи за прилагане на Общия устройствен план” със следните показатели:

Плътност –	50%
Кинг –	2.00
Мин. озеленяване –	40%
Мин. част от озеленената площ с дървесна растителност-	1/3
Кота корниз –	15.00м. – за жил. строителство 20.00м. – за общ. сгради



Заявление № 52

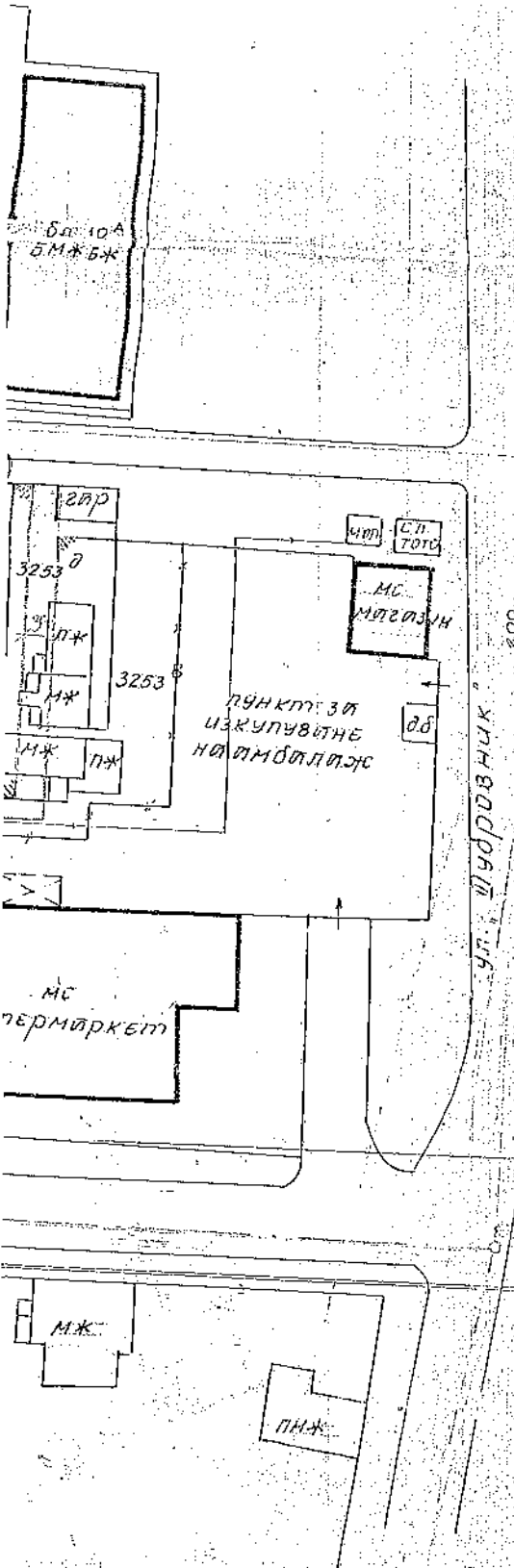
гр. Варна, 08.05.1987 г.

На основание чл. 75 от Правилника за приложение на ЗМСУ

Одобрявам

изменението на застроителния и регулационен план, квартално-застроителен и силуетен план кв. 31 по плана на 24-ти подр. на гр. Варна, така както е показано с черен, червен, син и оранжев туш на скицата и силуетите.

Председател на ИК
на Общ. народен съвет



Заявление

№ 70

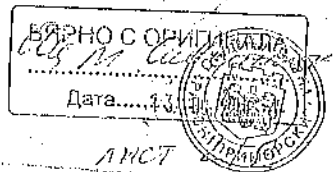
гр. Варна, 13. IX 1985 год.

на основание чл. 75 от Правилника за приложение на ЗМСУ

Одобрявам

изменението на застроителния и регулационен план на кв. 31 по плана на 24-ти подр. на гр. Варна и съставеният по чл. 61 от ПЗЗСУ квартално-застроителен и силуетен план на кв. 31 по плана на 24-ти подр. на гр. Варна, така както е показано с черен, червен и син туш на скицата и силуетите.

Председател на ИК на
Общ. народен съвет



АНСТ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ВАРНА

УПРАВЛЕНИЕ ЗА УРБАНИЗМ И СТРОИТЕЛСТВО

ИЗМЕНЕНИЕ НА ЗАСТРОИТЕЛЕН И РЕГУЛАЦИОНЕН ПЛАН, КВАРТАЛНО-ЗАСТРОИТЕЛЕН И СИЛУЕТЕН ПЛАН КВ. 31 ПО ПЛАНА НА 24-ТИ ПОДР. НА ГР. ВАРНА

ВСТ. Д. МАСТЕР АНГ. Т. МАРЦИАНОВ

ПРОЕКТОР АРХ. А. КОЛОНОВ

СТРУКТУРНИ ИНЖ. Б. ДОЖКОВ

1:500

7. VI. 85

424-12-008

ГЛ. СПЕЦ. Н-НИЕ, К. Д. В. Л.