



ОБЩИНА ВАРНА

КМЕТ

М. С. С.

22.10.2026

ЧРЕЗ

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ВАРНА

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – ВАРНА

ОБЩИНА ВАРНА

Рег.№:

ПНО26000360ВН_002ВН

Дата: 22.10.2026

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ БЛАГОМИР

КОЦЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ВАРНА

Относно: По Изпълнително дело №20268950401689 по описа на Частен съдебен изпълнител Людмил Станев, рег. №895, Район на действие ОС Варна, ще бъде изнесен на публична продан поземлен имот с идентификатор 10135.2564.1812 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, с адрес: **гр. Варна, район Приморски, ул.1-ва**, целият с площ 1314 кв.м, при квота от - **374/1314 идеални части собственост на Община Варна**. Съсобственост в същия имот притежават при квота – 3/1314 идеални части Борислав Диков, с ЕГН: _____ и при квота – 937/1314 идеални части Борислав Диков, с ЕГН: _____ и Светлана Дикова, с ЕГН: _____ в режим на съпругеска имуществена общност.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ДИМИТРОВ,

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С влязло в сила Решение №4713 от 27.12.2025 г., постановено по гр.д. №4466 по описа за 2025 г. на ВРС, е допуснато да бъде извършена съдебна делба, на осн. чл.34 ЗС, между съделителите, един от които е Община Варна, на УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10135.2564.1812 по КК КР на гр.Варна, одобрена със заповед №РД-18-92/14.10.2008г., с последното изменение засягащо поземления

имот от 27.01.2021 г., а по предходен план на града урегулиран поземлен имот №462, квартал: 77, парцел XII, целият с площ 1314 кв.м, при квота от - **374/1314 идеални части за Община Варна.**

От заключението на вещото лице по изготвената в хода на съдебното дело съдебно-техническа експертиза се установява, че процесният имот е реално неподеляем с оглед квотите на съделителите в съсобствеността. Реалната неподеляемост на делбения имот не позволява обособяването на отделни дялове за всеки от съделителите, поради което делбата следва да бъде реално извършена чрез изнасянето на процесния имот на публична продажба съгласно чл.348 от ГПК, при което всеки съделител ще получи паричната равностойност на своя дял.

Предвид гореизложеното с друго влязло в сила Решение №2356 от 10.06.2026г. по същото гр. дело №4466 по описа на Районен съд – Варна е **ИЗНЕСЕН НА ПУБЛИЧНА ПРОДАЖБА** на основание чл. 348 ГПК същия, допуснат до съдебна продажба недвижим имот, а именно - **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 10135.2564.1812 по КК КР на гр. Варна.

Образувано е Изпълнително дело №20268950401689 при ЧСИ Людмил Станев. По изпълнителното дело е изготвена оценителна експертиза за определяне на пазарната стойност, като към 18.08.2026г, същата е определена на 132 670 евро (сто тридесет и две хиляди шестстотин и седемдесет евро).

От Директора на дирекция „Общинска собственост, икономика и стопански дейности“ е изготвен доклад, съгласно който поземлен имот с идентификатор 10135.2564.1812, с площ 1314 кв.м., представлява новообразуван по реда на чл. 16, ал. 1 от ЗУТ, урегулиран поземлен имот XII-462, в кв. 77 по плана на Вилна зона, гр. Варна. Имотът е предмет на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ), одобрен със Заповед №Г-286/05.09.2018г. на заместник-кмета на Община Варна.

Със Заповед №3451/29.09.2020г. на кмета на Община Варна, издадена на основание чл. 16, ал. 6 от ЗУТ, имотът е индивидуализиран.

Община Варна притежава 374/1314 идеални части от правото на собственост върху поземления имот, за които е съставен Акт за частна общинска собственост №10736/11.03.2022г.

Изразено е становище, че съществува възможност притежаваните от Община Варна идеални части да бъдат обединени с прилежащи общински поземлени имоти с идентификатори 10135.2564.1700 и част от поземлен имот с идентификатор 10135.2564.1814, с оглед формиране на по-голям териториален обхват и създаване на предпоставки за по-благоприятни параметри на застрояване и ефективно използване на имотите. Застъпено е становище, че е целесъобразно Община Варна да участва в публична продажба за придобиване и на останалите идеални части от поземлен имот с идентификатор 10135.2564.1812, което би създавало възможност за оптимизиране на

общинската собственост в района за реализиране на по-благоприятни устройствени и инвестиционни параметри, което от своя страна би довело до повишаване на пазарната стойност и ефективността на използване на общинските имоти.

Направено е предложение да бъдат предприети необходимите действия за участие на Община Варна в публичната продажба за придобиване на поземлен имот с идентификатор 10135.2564.1812 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна.

Във връзка с гореизложеното предлагам на Общински съвет-Варна да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

I. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, чл. 34 и следващите от Закона за Общинската собственост, Общински съвет Варна:

1. Дава съгласие Община Варна да участва в публична продажба по Изпълнително дело №20268950401689 по описа на Частен съдебен изпълнител Людмил Станев, рег. №895, Район на действие ОС Варна, за поземлен имот с идентификатор 10135.2564.1812 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, с адрес: гр. Варна, район Приморски, ул.1-ва, целият с площ 1314 кв.м, при квота от - 374/1314 идеални части собственост на Община Варна с правото да прави наддавателни предложения в защита интересите на Община Варна.
2. След приключване на публичната продажба да уведоми Общински съвет – Варна за предприемане на действия по компетентност.
3. Общински съвет – Варна възлага на Кмета на Община Варна да предприеме необходимите действия за правилното и законосъобразно изпълнение на горното решение

С уважение,

БЛАГОМИР КОЦЕВ

Кмет на Община Варна





ОБЩИНА ВАРНА

ДИРЕКЦИЯ „ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, ИКОНОМИКА И СТОПАНСКИ ДЕЙНОСТИ“

ДО

ДИРЕКТОРА НА ДИРЕКЦИЯ „ПРАВНО-НОРМАТИВНО ОБСЛУЖВАНЕ“

ОБЩИНА ВАРНА

ДОКЛАД

от Йоан Каратерзиян – директор на дирекция

„Общинска собственост, икономика и стопански дейности“ при Община Варна

Относно: Изпълнително дело № 20268950401689 по описа на Частен съдебен изпълнител Людмил Станев, с обявена публична продан на поземлен имот с идентификатор 10135.2564.1812 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, по преписка с рег. № ПНО26000360ВН/30.09.2025 г.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО МАРИНОВА,

С влязло в сила Решение № 2356 от 10.06.2026 г. по гр. дело № 4466 по описа на Районен съд – Варна е постановено изнасяне на публична продан на поземлен имот с идентификатор 10135.2564.1812 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна, допуснат до съдебна делба.

Поземлен имот с идентификатор 10135.2564.1812, с площ 1314 кв. м., представлява новообразуван по реда на чл. 16, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) урегулиран поземлен имот (УПИ) XII-462, в кв. 77 по плана на Вилна зона, гр. Варна. Имотът е предмет на Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ), одобрен със Заповед № Г-286/05.09.2018 г. на заместник-кмета на Община Варна.

Със Заповед № 3451/29.09.2020 г. на кмета на Община Варна, издадена на основание чл. 16, ал. 6 от ЗУТ, имотът е индивидуализиран.

Община Варна притежава 374/1314 идеални части от правото на собственост върху поземления имот, за които е съставен Акт за частна общинска собственост № 10736/11.03.2022 г.

Предвид възможността придобитите от Община Варна идеални части да бъдат обединени с прилежащи общински поземлени имоти с идентификатори 10135.2564.1700 и част от поземлен имот с идентификатор 10135.2564.1814, с оглед формиране на по-голям териториален обхват и създаване на предпоставки за по-благоприятни параметри на застрояване и ефективно използване на имотите, считам за целесъобразно Община Варна да участва в обявената публична продан с цел придобиване на правото на собственост върху имота.

Придобиването на имота би създало възможност за оптимизиране на общинската собственост в района и за реализиране на по-благоприятни устройствени и инвестиционни параметри, както и би могло да доведе до повишаване на пазарната стойност и ефективността на

използване на общинските имоти.

С оглед на изложеното, **предлагам да бъдат предприети необходимите действия за участие на Община Варна в публичната продажба и за придобиване на поземлен имот с идентификатор 10135.2564.1812 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Варна**, при условията и по реда, предвидени в действащото законодателство.

С уважение,

ЙОАН КАРАТЕРЗИЯН

Директор на дирекция

"Общинска собственост, икономика и стопански дейности "

ЧСИ Людмил Станев Рег.№ 895

Входящ № 27926 / 19.08.2026г.

Изп.дело № 20268950401689



895021410532

До ЧСИ № 895 Людмил Станев

ЦЕНИТЕЛНА ЕКСПЕРТИЗА

за определяне пазарната стойност на обект

по изп.д. № 1689/ 2026г. по описа на Людмил Станев –

частен съдебен изпълнител с рег.№ 895 при ВРС

извършена от вешо лице Мариана

Станева, Сертификати с

рег. № 100102164/ 30.12.2011г. за оценка на недвижими имоти и с рег.

№ 810100397/ 17.11.2014г. за оценка на земи и трайни насаждения,

издадени от КНОБ, тел.:

Взискател:

БОРИСЛАВ ДИКОВ С ЕГН

Длъжник:

ОБЩИНА ВАРНА С ЕИК 000093442 и

СВЕТЛАНА ДИКОВА С ЕГН

Обект на оценката

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 10135.2564.1812, област Варна, община Варна, гр. Варна, район Приморски, ул. 1-ва, а по предходен план на града УПИ № 462, квартал 77, парцел XII, целият с площ 1 314 кв.м., предишен идентификатор: 10125.2564.459, 10135.2564.462



Пазарна стойност към 18.08.2026г.: **132 670 евро**

(сто тридесет и две хиляди шестстотин и седемдесет евро)

I. Обстоятелства по делото и параметри на оценката

1. Обстоятелства по делото

Изпълнителното дело е образувано въз основа на Изпълнителен лист издаден на 21.07.2026г. от Районен съд Варна на основание Съдебно решение по ГД № 4466 от 2025г. на Районен съд Варна 30 с-в, с длъжници – Община Варна с ЕИК 000093442 и Светлана Дикова с ЕГН _____, представляван(а) от Адв. Венцислав Герджиков.

На 13.08.2026г. е извършен опис на недвижим имот – обект на оценката, представляващ УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 10135.2564.1812 /едно нула едно три пет точка две пет шест четири точка едно осем едно две/, област Варна, община Варна, гр. Варна, район Приморски, ул. 1-ва Заповед за одобрение на КККР РД-18-92/14.10.2008г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, последно изменение засягащо поземления имот от 27.01.2021г., а по предходен план на града урегулиран поземлен имот №462 /четиристотин шестдесет и две/, квартал 77 /седемдесет и седем/, парцел XII/дванадесет/, целият с площ 1 314 кв. м./хиляда триста и четиринадесет/, предишен идентификатор: 10125.2564.459, 10135.2564.462, при граници на поземления имот: 10135.2564.1360, 10135.2564.1700, 10135.2564.1811, 10135.2564.1813, 10135.2564.1814

2. Възложител и предназначение на оценката

Оценката е възложена от Частен съдебен изпълнител № 895 с район на действие – Окръжен съд - Варна по изпълнително дело № 1689/ 2026г.

3. Източници на информация

- Документи по изпълнително дело № 1689/ 2026г.;
- Данни за пазарните цени на сходни недвижими имоти, получени от агенции за недвижими имоти и специализирани издания;
- Статистически данни: Информация за уедрени и подробни текущи пазарни цени на строителните продукти от актуалните издания на "Стройексперт СЕК";
- Български стандарти за оценяване

4. Методи на оценката

Използвани подходи:

Сравнителен подход: Сравнителният подход извежда стойност, като сравнява обекта/актива - предмет на оценката, със сходни обекти/активи, за които е налична надеждна ценова информация.

Методът се основава на ценова информация, получена от надеждни източници. При прилагане на метода, оценителят трябва да извърши сравнителен анализ на качествените и количествените сходства и разлики между сравнимите обекти/активи и оценяваният обект/актив. При необходимост се правят корекции, като тези корекции трябва да бъдат обосновани и оповестени.

Приходен подход: Приходният подход извежда настояща стойност, която се формира от преобразуването на бъдещи парични потоци. Този подход разглежда прихода от обекта/актива, като отчита стойността на доходите, паричните потоци и/или спестените

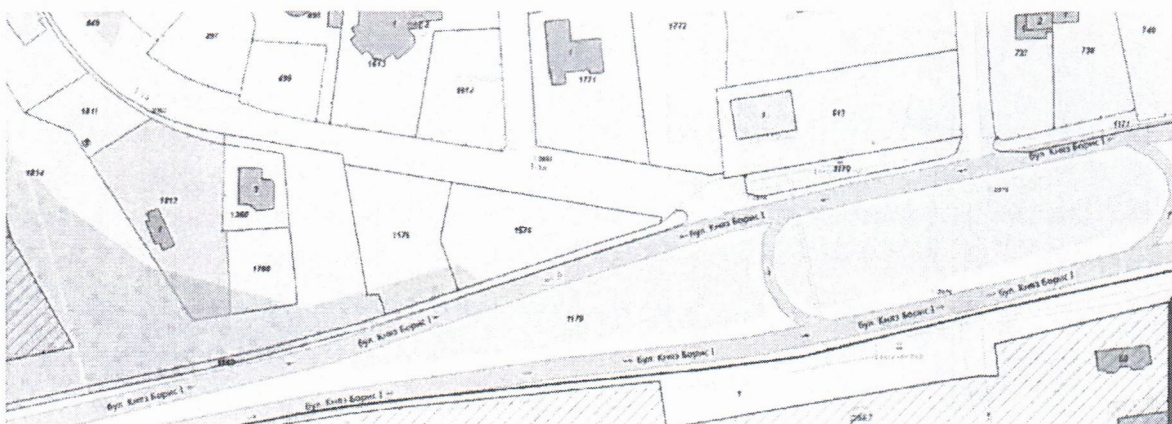
разходи. В зависимост от специфичните особености на обекта/актива на оценката, се прилагат парични потоци, формирани на база реални или номинални цени

При използваният метод се извежда стойност на базата на приходите и разходите, чрез прилагане на подходяща дисконтова норма към поредица от парични потоци за бъдещи периоди, които следва да бъдат приведени към настояща стойност.

Окончателната пазарна стойност се определя въз основа на два или повече метода, след прилагане на тегловни коефициенти за всеки от тях.

II. Местоположение, инфраструктура и характеристики на имота

Местоположение: гр. Варна, район Приморски, ул. 1-ва, а по предходен план на града УПИ № 462, квартал 77, парцел XII, целият с площ 1 314 кв.м., предишен идентификатор: 10125.2564.459, 10135.2564.462



Обект на оценката:

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 10135.2564.1812, област Варна, община Варна, гр. Варна, район Приморски, ул. 1-ва, а по предходен план на града УПИ № 462, квартал 77, парцел XII, целият с площ 1 314 кв.м., предишен идентификатор: 10125.2564.459, 10135.2564.462

Граничи с дърво

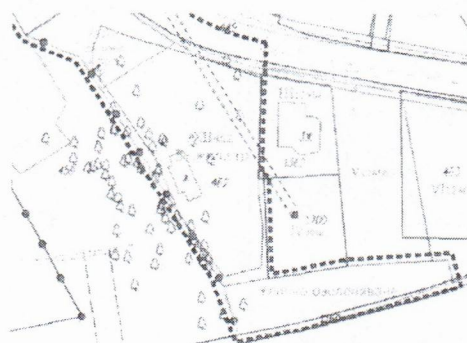
Транспортна достъпност до имота:

по път с трайна асфалтова настилка, в непосредствена близост до бул. „Цар Борис I”

Към момента на огледа имота е частично ограден

Особености: наличие на сервитут поради преминаване на електропроводна линия – част от електропреносната мрежа

Сервитутът е в предната част на УПИ и са приложими ограниченията съобразно НАРЕДБА № 16 ОТ 9 ЮНИ 2004 Г. ЗА СЕРВИТУТИТЕ НА ЕНЕРГИЙНИТЕ ОБЕКТИ



III. Определяне пазарната стойност на имота

Подходи, използвани при определяне на пазарната стойност на имота:

Сравнителен подход: пазарна стойност – 262 800 евро

Приходен подход: пазарна стойност – 288 190 евро

Дисконтиране за сервитути – 132 670 евро

Окончателна пазарна стойност: 132 670 евро

IV. Заключение

Към датата на оценката (18.08.2026г.) пазарната стойност за недвижим имот - УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 10135.2564.1812, област Варна, община Варна, гр. Варна, район Приморски, ул. 1-ва, а по предходен план на града УПИ № 462, квартал 77, парцел XII, целият с площ 1 314 кв.м., предишен идентификатор: 10125.2564.459, 10135.2564.462 възлиза на

132 670 евро

(сто тридесет и две хиляди шестстотин и седемдесет евро)

Оценката е валидна за срок от 6 месеца от ефективната дата на изготвянето (18.08.2026г.), при отсъствие на резки колебания в пазарните цени на недвижимите имоти в района.

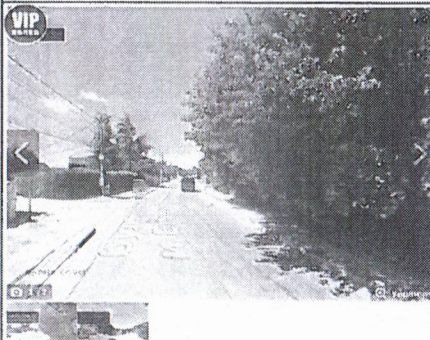
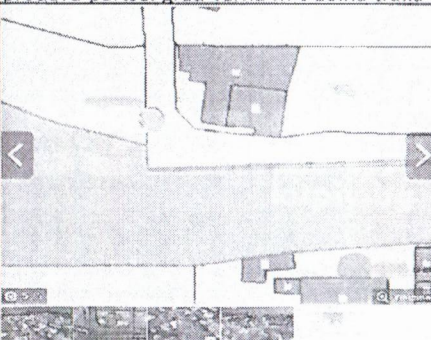
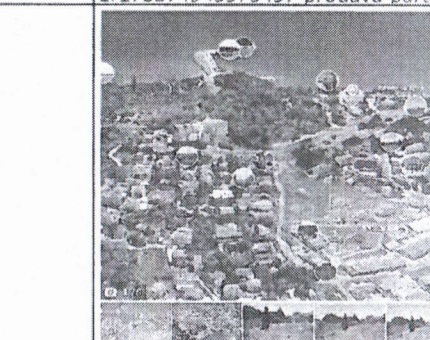
18.08.2026 год.

Вещо лице:

/Мариана Станева/

СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД

Прил. 1

Аналог	гр.Варна, Траката, 200 метра от пътя Винаща - Св. Св. Константин и Елена и на около 1 километър от входа на курортен комплекс Св. Св. Константин и Елена: УПИ в регулация	гр.Варна, Траката: УПИ с ПУП, партиди за ток и вода	гр.Варна, Долна Трака, ул. 7-ма, на 100м от спирка и от Кубчето: УПИ с лице на асфалтов път; ПУП, равен, с партиди за ток и вода
Оферта	https://www.imot.bg/obiava-1r175629959697827-prodava-partsel-grad-varna-m-t-dolna-traka  Продава ПАРЦЕЛ град Варна, м-т Долна Трака 9, блок 4/201 449 990 € (237 €/m²) 98 Не се включва ДДС Площ: 1900 m² Регулация: ДА Калибрена в 15.20 на 15 декември 2025 г. Обемът е посочен 4102 м³	https://www.imot.bg/obiava-1r177667855028624-prodava-partsel-grad-varna-m-t-dolna-traka  Продава ПАРЦЕЛ град Варна, м-т Долна Трака 9, блок 4/201 519 000 € (299 €/m²) 98 Учата е с включено ДДС Площ: 1737 m² Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА Калибрена в 15.20 на 15 декември 2025 г. Обемът е посочен 1600 м³	https://www.imot.bg/obiava-1r178374945575497-prodava-partsel-grad-varna-m-t-dolna-traka  Продава ПАРЦЕЛ град Варна, м-т Долна Трака 9, блок 4/201 240 000 € (479 €/m²) 98 Не се включва ДДС Площ: 501 m² Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА Калибрена в 15.20 на 15 декември 2025 г. Обемът е посочен 998 м³

местност Средна Трака. Имотът е с площ от 1900 кв.м, с правилна правоъгълна форма, равен и ограден. Комуникации ток и вода на границата, канализация на 50 метра. Показатели на застрояване в района: Плътност на застрояване - 20 - %, Кинт - 0,6. Кота корниз 7 метра. Намира се на около 200 метра от пътя Виница - Св. Св. Константин и Елена и на около 1 километър от входа на курортен комплекс Св. Св. Константин и Елена		С ВЛЯЗЪЛ В СИЛА ПУП конкретно за имота. С партиди за ТОК и ВОДА. В имота има и кладенец с много голямо количество вода. Подходящ за инвестиция за строителство на сграда, две къщи или за живеене в еднофамилна къща с голям двор. Няма подземни или надземни комуникации в имота, които да ограничат застроителните линии. Парцелът е с изцяло асфалтиран достъп и се намира на точно 900 метра от главен път, а именно УЛ. 2-РА. Не на последно място по важност, имота на практика граничи с две съществуващи улици и има два достъпа. Параметри: Парцелът е с площ от 1 737 кв.м, като от тази квадратура 53 кв.м. се отнемат по регулация. С широчина 34 м. (в най-широката си част) и дължина 100 м. (в най-широката си част). С неправилна форма, която в случая не е 'дефект', а по скоро 'ефект'. Параметрите за застрояване са 0.6 кинт, 20 % плътност, 70 % озеленяване и 7 м. височина. Това означава, че допустимото РЗП е 1010 квадратни метра, но понеже има денivelация, РЗП-то може да се увеличи поне с 336 кв.м., предвид, че това е допустимата строителна стъпка (за първи полуетаж)		Регулация: Напълно изряден ПУП (Подробен устройствен план). Комуникации: Ток, вода и канал с партиди Топ локация: В началото на ул. 7-ма, на изключително комуникативно място. Достъп: Изцяло асфалтов път до самия парцел. Комуникативност: Намира се само на 100 метра от автобусна спирка, денонощен магазин Кубчето и главния път Варна Златни пясъци. Перфектен терен: Парцелът е напълно равен, което улеснява строителния процес и оптимизира разходите. Гледка: Открива се красива морска панорама още от кота 0.	
коэф. - местоположение, площ	0%	0%	0%		
коэф. - характеристики	-10%	-25%	-40%		
площ	1900	1737	501		
пазарен интерес	-10%	-10%	-10%		
продажна цена в €	€ 449 990	€ 519 000	€ 240 000		
цена на кв.м.	€ 236.80	€ 298.80	€ 479.00		
корекционен коефициент общ	80%	65%	50%		
коригирана цена на кв.м.	€ 189.00	€ 194.00	€ 240.00		
тегловен процент	45%	45%	10%		
пазарна стойност за 1 кв.м.			€ 200.00		
Площ			1314.00 кв.м.		
Пазарна стойност			€ 262 800.00		

ПРИХОДЕН ПОДХОД

Наименование	Мярка	Стойност в лв.
Площ на парцела	кв.м.	1314
Пътност на застрояване	%	20
Коеф.на интензивност	%	0.6
Застроена площ по ПУП	кв.м.	263
РЗП	кв.м.	788
Реализирано застрояване	кв.м.	
Нереализирано застрояване	кв.м.	788
Дял на об.ч.на сграда	%	12
Нетна жилищна площ	кв.м.	694
Цена за 1 кв.м. на пазарен аналог	евро	€ 1 800.00
Цена за РЗП	евро	€ 1 248 825.60
Себестойност за 1 кв.м.	евро/кв.м.	€ 950.00
Себестойност за РЗП кв.м.	евро	€ 659 102.40
Допълнителни строителни разходи (р/ди фин.и др.)	%	12
	евро	€ 79 092.29
Печалба	%	12
Правни, администр. и др.р/ди (5%)	евро	€ 62 441.28
Цена на риск за предприемача (5%)	евро	€ 32 955.12
Общо разходи за предприемаческа инв.	евро	€ 912 683.38
Нетен резултат	евро	€ 336 142.22
Норма на дисконтиране		0.8573
Остатъчна стойност	евро	€ 288 190.00

ТЕЖЕСТНИ КОЕФИЦИЕНТИ

метод	стойност	тежест	сума
Сравнителен подход	€ 262 800.00	90%	€ 236 520.00
Приходен подход	€ 288 190.00	10%	€ 28 820.00
Пазарна стойност			€ 265 340.00
корекционен коефициент - сервитути		-50%	€ 132 670.00
Окончателна пазарна стойност на УПИ			€ 132 670.00
Пазарна стойност за 1 кв.м.			€ 100.97

вещо лице:

/М.Станева/

145