

Republic of BULGARIA, District of Varna
9101 Byala Municipality
29 Andrei Premyanov Str.
Fax: +359 5143 / 23-79
Mayor 24-02



Република БЪЛГАРИЯ, област
Варна
9101 Община Бяла
ул. "Андрей Премьянов" 29
Факс: +359 5143 / 23 79
Кмет 24-02

ДО
Г-Н АНАСТАС ТРЕНДАФИЛОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР.БЯЛА, ОБЛАСТ ВАРНА

2-и
В. Георгиев
ОБЩИНА БЯЛА
ОБЛАСТ ВАРНА
№ 19.03.2025 г.
РД 6100-48

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ОТ

инж. ПЕНЬО

НЕНОВ

КМЕТ НА ОБЩИНА БЯЛА

ООС гр. Бяла
ОБЛАСТ ВАРНА
№ 19.03.2025 г.
39

ОТНОСНО: Даване на съгласие за учредяване на възмездно право на строеж на жилищна сграда със застроена площ от 80.00 кв.м в имот – частна общинска собственост, съгласно АОС № 1058/ 01.02.2012 г.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ТРЕНДАФИЛОВ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Постъпила е молба с вх. № № РД 94 00 – 3218/18.11.2024 г. от Юлияна Иванова, ЕГН [] от с.Попович, община Бяла, област Варна за картотекирането ѝ за лице с доказани жилищни нужди с двучленното ѝ семейство и по възможност да ѝ бъде учредено възмездно право на строеж на жилищна сграда в имот – частна общинска собственост. Г-жа Иванова е представила всички изискуеми документи, картотекирана е като гражданин с доказани жилищни нужди с двучленното ѝ семейство, съгласно протокол от 14.01.2025 г. на комисията по чл.6, ал.1 от НУРУЖНГНПОЖ и с протокол от 13.03.2025 г. същата е предложила да ѝ бъде учредено право на строеж в свободен недвижим имот – частна общинска собственост.

След като Община Бяла разполага със свободен недвижим имот за строителство на социални жилища, в който на лицето може да бъде учредено право на строеж на жилищна сграда по реда на чл.49а от ЗОС, предлагам на Общински съвет гр. Бяла следния проект за решение:

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА и чл.49а от ЗОС, Общински съвет – Бяла дава съгласие за учредяване на възмездно право на строеж на жилищна сграда, със застроена площ от 80.00 кв.м в имот

частна общинска собственост, съгласно АОС № 1058/ 01.02.2012 г., вписан в книгите за вписвания на 03.02.2012 г., том V, Акт № 152, вх. регистър 2165, дело 1023, представляващ **УПИ XXV – 10, кв.19** по регулационния план на с. Попович, община Бяла, област Варна, с площ **340 кв.м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване на **Юлияна Иванова, ЕГН** от с. Попович за сумата от **1 390.00 /хиляда триста и деветдесет/ лева.**

Пазарната оценка на правото на строеж, определена от лицензиран оценител „Велинов консулт“ ЕООД - гр. Варна */притежаващ сертификат рег. № 901700016/ 15.12.2015 г./* е в размер на **1 390.00 /хиляда триста и деветдесет/ лева.**

Данъчната оценка на недвижимия имот, с площ от 340 кв.м, съгласно удостоверение № 329/19.03.2025 г. издадено от МДТ при Община Бяла е в размер на 798,86 лева.

Приложение:

1. АОС № 1058/ 01.02.2012 г.;
2. Молба с вх. № 94 00 – 3218/18.11.2024 г.;
3. Протокол от 14.01.2025 г.;
4. Протокол от 13.03.2025 г.;
5. Скица на имота;
6. Пазарна оценка;
7. Данъчна оценка.

инж. ПЕНЬО НЕНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА БЯЛА

Съгласували:

Йордан Чернев
Секретар на Община Бяла

инж. Здравка Кирова
Директор дирекция ПРАБОС

Изготвил:

Елка Добрева
Главен експерт Дирекция ПРАБОС



ПРОТОКОЛ

Днес, 13.03.2025 г. в 14.00 часа в заседателната зала на Общинска администрация – гр.Бяла, област Варна, по повод разглеждане на депозирани два броя заявления за картотекиране на граждани с установени жилищни нужди и едно заявление за настаняване под наем в жилище от ведомствения жилищен фонд, се събра комисия по чл.6, ал.1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общински жилища, действаща на територията на Община Бяла, Област Варна, определена със Заповед № РД 07 00 – 129/ 07.03.2024 г. на Кмета на Община Бяла, Област Варна в състав:

Председател: инж. Здравка Кирова – Директор Дирекция ПРАБОС

Членове:

1. Йордан Чернев – Секретар на Община Бяла/ правоспособен юрист
2. Елка Добрева – главен експерт Дирекция ПРАБОС
3. Василена Баналиева – общински съветник
4. д-р Георги Иванов – общински съветник

Председателят на комисията запозна членовете с два броя заявления за картотекиране на граждани с установени жилищни нужди и едно заявление за настаняване под наем в жилище от ведомствения жилищен фонд, и даде думата на Йордан Чернев – Секретар на Община Бяла/ правоспособен юрист за доклад, относно съответствието им с изискванията на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общински жилища действаща на територията на Община Бяла, Област Варна.

Г-н Чернев, докладва, че:

1. След извършена служебна проверка по заявление с вх. № РД 94 00 – 246/30.01.2025 г. от **Желязко Илиев** се установи, че същият отговаря на изискванията за картотекиране на граждани с установени жилищни нужди.

2. Молбата за картотекиране с вх. № РД 94 00 – 3218/18.11.2024 г. от **Юлияна Иванова** и взетото решение за картотекиране по Протокол от 14.01.2025 г. и докладва, че Община Бяла разполага с поземлен имот – частна общинска собственост, съгласно АОС № 1058/01.02.2012 г., вписан в СВ на 03.02.2012 г., том V, акт № 152, вх.рег. 2165, дело 1023, върху който може да бъде учредено право на строеж, а именно: **УПИ XXV – 10, кв.19**, по плана на **с. Попович**, община Бяла, област Варна, с площ от **340 кв.м.**

3. След извършена служебна проверка по заявление с вх. № РД 94 00 – 596/07.03. 2025 г. от **Иванка Стоянова**, се установи, че същата отговаря на изискванията за настаняване под наем в жилище от ведомствения жилищен фонд на Община Бяла и че Община Бяла разполага с общинско жилище (Апартамент № 13) от фонд „ведомствени“ – частна общинска собственост, съгласно АОС № 1674/ 23.06.2021 г., вписан в Служба по вписванията на 25.06.2021 г., том XLVII, № 25, вх.рег. 17853, дело 10383, представляващ **СОС № 07598.303.296.1.13** по КKKP на гр.Бяла, със застроена площ от **61,97 кв.м.,**

прехвърлено във фонд „ведомствени“ съгласно Решение на ОбС – гр.Бяла № 20 – 137/ 30.
01.2025 г.

След проведените дебати се подложиха на гласуване следните предложения за решение.

РЕШЕНИЕ 1

Картотекира като лице с установени жилищни нужди **Желязко** **Илиев** от с.Попович, община Бяла, област Варна с тричленното му семейство, без забележки.

РЕШЕНИЕ 2

Картотекира като лице с установени жилищни нужди **Юлияна** **Иванова** от с.Попович, община Бяла, област Варна с двучленното ѝ семейство, без забележки и отправя предложение от страна на кмета на Община Бяла до ОбС – гр. Бяла за учредяване на право на строеж върху имот частна общинска собственост по реда на чл.6, ал.2, т.4 от НРПУРОИ, приета с решение № 27 – 212/22.04.2021 г. на ОбС гр. Бяла, представляващ **УПИ XXV – 10, кв.19**, по плана на с. **Попович**, община Бяла, област Варна, с площ от **340 кв. м.**, отреден за социални жилища.

РЕШЕНИЕ 3

Определя като лице за настаняване под наем в жилище от ведомствения жилищен фонд **Иванка** **Стоянова** от гр.Бяла, община Бяла, област Варна с двучленното ѝ семейство, без забележки и отправя предложение до кмета на Община Бяла за издаване на заповед за отдаване под наем на общинско жилище (Апартамент № 13) от фонд „ведомствени“ – частна общинска собственост, представляващ **СОС № 07598. 303.296.1.13** по КККР на гр.Бяла, със застроена площ от **61,97 кв.м.**

С тези си действия комисията приключи работа в 15.00 ч.

КОМИСИЯ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: ...

З..... инж. ЗДРАВКА КИРОВА

ЧЛЕНОВЕ: 1.....

Й..... ЙОРДАН ЧЕРНЕВ

2.....

Е..... ЕЛКА ДОБРЕВА

3.....

В..... ВАСИЛЕНА БАНАЛИЕВА

4.....

Г..... д-р ГЕОРГИ ИВАНОВ



ПРОТОКОЛ

Днес, 14. 01. 2025 г. в 16,00 часа в заседателната зала на Общинска администрация – гр. Бяла, област Варна, по повод разглеждане на депозирани пет броя заявления за картотекиране на граждани с установени жилищни нужди, се събра комисия по чл. 6, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общински жилища, действаща на територията на Община Бяла, Област Варна, определена със Заповед № РД 0700 – 129/ 07. 03. 2024 г. на Кмета на Община Бяла, Област Варна в състав:

Председател: инж. Здравка Кирова – директор Дирекция ПРАБОС

Членове:

1. Йордан Чернев – Секретар на Община Бяла/ правоспособен юрист
2. Елка Добрева – главен експерт Дирекция ПРАБОС
3. Василена Баналиева – общински съветник
4. д-р Георги Иванов – общински съветник

Председателят на комисията запозна членовете с четири броя заявления за картотекиране на граждани с установени жилищни нужди и даде думата на Йордан Чернев – Секретар на Община Бяла/ правоспособен юрист за доклад, относно съответствието им с изискванията на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общински жилища действаща на територията на Община Бяла, Област Варна.

Г-н Чернев, докладва, че:

1. След извършена служебна проверка по заявление с вх. № РД 9400 – 3218/ 18. 11. 2024 г. от **Юлияна Иванова** се установи, че същата отговаря на изискванията за картотекиране на граждани с установени жилищни нужди.

2. След извършена служебна проверка по заявление с вх. № РД 9400 – 3301/ 27. 11. 2024 г. от **Сергей Михайлов**, се установи, че същият отговаря на изискванията за картотекиране на граждани с установени жилищни нужди.

3. След извършена служебна проверка по заявление с вх. № РД 9400 – 32/ 06. 01. 2025 г. от **Анастасия Трецкова**, се установи, че същата отговаря на изискванията на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общински жилища, действаща на територията на Община Бяла, Област Варна и може да бъде сключен договор за наем за обитаваното от нея жилище.

4. След извършена служебна проверка по заявление с вх. № РД 9400 – 40/ 06. 01. 2025 г. от **Венцеслав Миланов** се установи, че същият отговаря на изискванията на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите, настаняване и продажба на общински жилища, действаща на територията на Община Бяла, Област Варна и може да бъде сключен договор за наем за обитаваното от него жилище.

След проведените дебати се подложиха на гласуване следните предложения за решение.

РЕШЕНИЕ 1

Картотекира като лице с установени жилищни нужди **Юлиана Иванова** от с. Попович, община Бяла, област Варна, без забележки.

РЕШЕНИЕ 2

Картотекира като лице с установени жилищни нужди **Сергей Михайлов** от с. Попович, община Бяла, област Варна, без забележки.

РЕШЕНИЕ 3

Предлага на кмета на Общината да сключи договор за отдаване под наем на **Анастасия Трецова**, гр. Бяла, община Бяла, област Варна, ул. „Андрей Премянов“ № 10 на жилищен имот – частна общинска собственост по АОС № 1677 от 21. 06. 2021 г., вписан в книгите за вписвания на 25. 06. 2021 г., том XLVII, № 41, вх. регистър 17856, дело 10399, представляващ: апартамент № 16, с идентификатор 07598.303.296.1.16 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бяла, община Бяла, област Варна, с площ от 66.61 кв. м.

РЕШЕНИЕ 4

Предлага на кмета на Общината да сключи договор за отдаване под наем на **Венцеслав Миланов**, гр. Бяла, община Бяла, област Варна, ул. „Андрей Премянов“ № 10 на жилищен имот – частна общинска собственост по АОС № 1669 от 21. 06. 2021 г., вписан в книгите за вписвания на 25. 06. 2021 г., том XLVII, № 38, вх. регистър 17847, дело 10396, представляващ: апартамент № 7, с идентификатор 07598.303.296.1.7 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бяла, община Бяла, област Варна, с площ от 62.00 кв. м.

С тези си действия комисията приключи работа в 16.30 ч.

 КОМИСИЯ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: .

 инж. ЗДРАВКА КИРОВА
ЙОРДАН ЧЕРНЕВ

ЧЛЕНОВЕ: 1.....

2.....

ЕЛКА ДОБРЕВА

3.....

ВАСИЛЕНА БАНАЛИЕВА

4.....

д-р ГЕОРГИ ИВАНОВ

РД 9400-3218
18.11.2029 4

ОБА 2				АДМИНИСТРАТИВНО – ТЕХНИЧЕСКИ УСЛУГИ
2	1	0	5	
ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ				

З. КИРОВА
18.11.2029

ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА БЯЛА.
ОБЛАСТ ВАРНА

ЗАЯВЛЕНИЕ

за извършване на административна услуга
установяване на жилищни нужди-картотекиране и издаване на
удостоверение

от Юлияна Ивкова
с. Пловдив, общ. Бяла

(трите имена, ЕГН, точен адрес, наименование на фирмата, БУЛСТАТ, адрес на управление)

Г-н Кмете,

Моля, да бъдат установени жилищните нужди на мен и моето
...членно семейство, също да бъде картотекирано и да ми бъде издадено
удостоверение за това.

ИЗИСКУЕМИ ДОКУМЕНТИ:

1. Искане –декларация по образец
2. Служебна бележка от служба по вписвания
3. Документ за самоличност при необходимост

СРОК ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ:

Обикновена (до 7 работни дни);

Дата 18.11.2029
гр.Бяла

Заявител: З. КИРОВА

До Кмета
на Община Бяла.
Област Варна

Група.....
Протокол №...../20..... г.

ИСКАНЕ

От Юлия Иванова ЕГН.....
Л. К. №..... изд. на..... от г. Варна
Живуща/а с Родител
Постоянен адрес: с. Поповит. бр. 9 Бяла

Господин Кмет,

Моля да бъде картотекирано 2.....членното ми семейство
за настаняване в общинско жилище и определена степента на жилищната нужда.

Прилагам допълнително в подкрепа на декларираното следните документи:

1. Удостоверение за постоянен адрес;
2. Удостоверение от Служба по вписванията;
3. Документ за самоличност /при необходимост/.

Дата: 16.11.2024 20.....г.

Подпис:.....

ДЕКЛАРАЦИЯ

за семейното положение и по чл.4,ал1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди на гражданите,настаняване и продажба на общински жилища.

Подписаните Юлияна Иванова Иванова
ЕГН.....
Адрес: гр./с/ Поповце

ДЕКЛАРИРАМЕ:

I.СЕМЕЙНО ПОЛОЖЕНИЕ :

№	Име,презиме фамилия	Родствена връзка	ЕГН	Месторабота	Месечен доход
	<u>Дали</u> <u>Иванова</u>	<u>Дерее</u> <u>Дереева</u>		<u>—</u>	<u>—</u>

II. ИМОТНО СЪСТОЯНИЕ:

1. Притежание на жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, или право на ползване върху такива имоти на територията на Община Бяла и/или такава собственост в райони на населените места от 0 до 3 категория включително, определена в Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в Република България, поземлени имоти в

курортните зони и комплекси и на вилните зони към тях; земи до 10 км от морската брегова ивица.....**ДА / НЕ**

2. Притежание на незастроен поземлен имот, предназначен за жилищно, вилно или курортно строителство, идеални части от такъв имот или право на строеж върху него на територията на Община Бяла в райони на населените места от 0 до 3 категория включително, определена в Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в Р България, поземлени имоти в курортните зони и комплекси и на вилните зони към тях; земи до 10 км от морската брегова ивица..... **ДА / НЕ**

3. Притежание на кабинети, офиси, ателиета, фабрики, работилници, магазини, складове за търговска и стопанска дейност и други нежилищни имоти или идеални части от такива имоти в населените места от 0 до 3 категория включително..... **ДА / НЕ**

4. Прехвърлени имоти по т.1 и т.2 на лица за срок от 5 години преди подаване на декларацията;..... **ДА / НЕ**

с изключение на случаите:

А/ Прекратяване на съсобственост, при условие, че лицето не придобива реална част от съсобствения имот;..... **ДА / НЕ**

Б/ На направено дарение в полза на държавата или община
..... **ДА / НЕ**
(огражда се вярното твърдение)

III. СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ:

Аз ние/ членовете на семейството ми, сме/не сме/ прехвърляли жилищни или вилни поземлени имоти на други лица в срок от 5 години, преди подаване на настоящата декларация, с изключение на прекратяване на съсобственост без придобиване на реална част от съсобствения имот или направено дарение в полза на държавата или община.
(вярното се зачертава)

IV. МАТЕРИАЛНО ПОЛОЖЕНИЕ:

Годишните доходи на семейството ми са:

1. От трудово възнаграждение

общо.....лв.

2. От пенсия

общо.....лв.

3. Други/наеми, ренти, и суми по договор и др./

общо.....лв.

ОБЩО.....лв.

V. ЖИЛИЩНО СЪСТОЯНИЕ НА СЕМЕЙСТВОТО:

1. Наемаме жилище при условията на свободно договаряне, за което плащаме наем в размер на 150 лв. месечно, собственост на

2. Наемаме жилище под нормите на жилищно задоволяване, установени с чл. 10 от НУРУЖНГНПОЖ, състоящо се от
/описват се помещенията/
с обща жилищна площ кв. м, собственост на

Известно ми /ни/ е, че за декларираните неверни данни нося
НАКАЗАТЕЛНА ОТГОВОРНОСТ по чл. 313 от НК.

ДЕКЛАРАТОРИ: 1. Иванова Л. К. №
ЕГН ОТ МВР Варна
ИЗД. НА
ПОДПИС:

2. Л. К. №
ЕГН ОТ МВР
ИЗД. НА
ПОДПИС:

ПОДПИС НА СЪЛЛИЦЕ:

/...../

ДАТА:

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

СПРАВКА №49943/14.01.2025 г.
ЧРЕЗ ОТДАЛЕЧЕН ДОСТЪП ПО ДАННИ ЗА ФИЗИЧЕСКО/ЮРИДИЧЕСКО ЛИЦЕ ЗА
ВСИЧКИ СЛУЖБИ ПО ВПИСВАНИЯ
за вписвания, отбелязвания и заличавания
За периода от 01.01.1991 г. до 14.01.2025 г.

След извършена проверка в Интегрираната информационна система за кадастър и имотен регистър (ИКАР) на територията на цялата страна за ЕГН/ЕИК: 9709047910, се установи, че не са налични извършени вписвания, отбелязвания или заличавания по посочените от Вас данни от старта на информационна система. Справка за периода преди старта на информационна система може да направите на място в архива на Службата по вписванията.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА БЯЛА - ОБЛАСТ ВАРНА

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Анастас Трендафилов

(име, фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЕ

(име, фамилия)

АКТ № 1058

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър IV

Досие 1058

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.02.2012 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2,ал.1 от ЗОС и заповед № РД 0700-22/24.01.2012 г.на кмета на Община Бяла,Област Варна
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Урегулиран поземлен имот XXV - 10 /двадесет и пети - десети/ в кв.19 /деветнадесети/ с площ от 340 /триста и четиридесет/кв.м Трайно предназначение на територията:урбанизирана
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с.Попович, Община Бяла,УПИ XXV - 10, кв. 19
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север:УПИ XXVI - 10 Изток:УПИ XIII - 9 Юг:УПИ XXIV - 10 Запад:улица
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	900.00/деветстотин/лева

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	-
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	-
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: -	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Фаня Белева – главен специалист "УТОС" (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

(с) мкадент



ОБЩИНА БЯЛА, ОБЛАСТ ВАРНА

СКИЦА

№ 19 / 26.01.2012 г.

На УПИ XXV-10 в кв. 19

По подробния устройствен план - план за регулация на имоти включени в квартал 19 по плана на с. Попович, Община Бяла, Област Варна, одобрен със Заповед № РД 0700-386 / 08.08.2011 г., изменен със Заповед № РД 0700-22 / 24.01.2012г. на Кмета на община Бяла, област Варна.

Площ на имота: 340 кв.м.

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: ниско застрояване

Номер по предходен план: 501010, VIII-10 в квартал 19

Имотът е записан на: ОБЩИНА БЯЛА

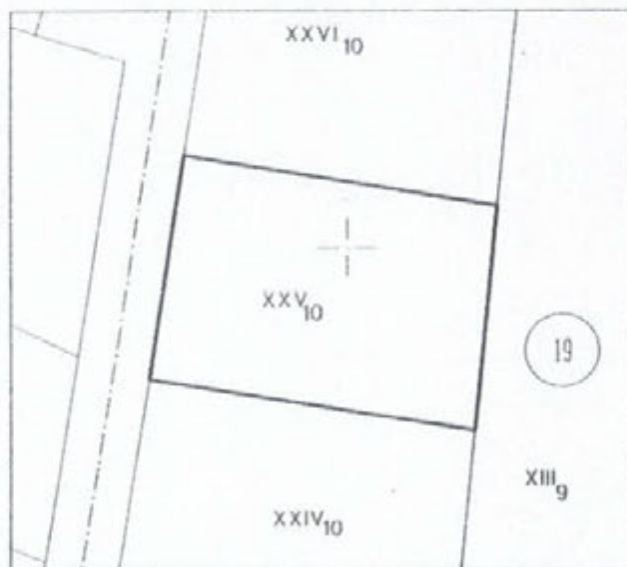
Документ: други № РД 0700-515 / 18.10.2011 г. вписан в служба по вписване на 26.10.2011 г. под № 71, т. LXVIII, вх. рег. № 23951, д. № 14490

Имотът има следните съседи:

1. УПИ XXVI-10
2. УПИ XIII-9
3. УПИ XXIV-10
4. улица

Скицата да послужи за: актуване.

Такса: служебна



М 1:500

Изработил:

Г. Борисова

Заверил:

инж. Йоло Йолов

Община Бяла: Дирекция "Устройство на територията и Общинска собственост"



“ВЕЛИНОВ КОНСУЛТ” ЕООД,
гр. Варна, Бул. „Христо Ботев“ №6,
вх.В, ет.1



за контакти:
052/601-702
0888/710-750
e-mail: velinovconsult@gmail.com

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА
СТРОЕЖ

ОБЕКТ

СОЦИАЛНО ЖИЛИЩЕ В УПИ XXV-10 КВ. 19

АДРЕС

С. ПОПОВИЧ, ОБЩ. БЯЛА, ОБЛ. ВАРНА

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА БЯЛА
ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА БЯЛА
ВЪЗЛАГАТЕЛНО ПИСМО №РД7000-397/ 17.03.2025 г

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на Възложителя му. Предназначен е само за служебно ползване. Същият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не може да бъдат копирани и ползвани за каквито и да е цели, и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя ѝ

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

1. РЕЗЮМЕ.....	3
2. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	4
3. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ.....	4
4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.....	5
4.1. Обща ситуация.....	5
4.2. Екология.....	5
4.3. Инфраструктура.....	5
4.4. Транспорт.....	5
4.5. Сграден фонд.....	5
5. СТРОИТЕЛНА КОНСТРУКЦИЯ.....	6
6. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ОБЩИ И СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	6
7. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ.....	7
8. ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДИКА.....	7
8.1. Определяне стойността на правото на строеж (суперфиция).....	7
8.2. Метод на посредственото сравнение.....	7
8.3. Тежестен метод.....	8
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	8

I. РЕЗЮМЕ.

1. Цел на оценка:	Определяне на стойност на правото на строеж;
2. Обект на оценката:	Социално жилище с площ 80 кв.м. УПИ XXV - 10, кв.19, находящо се в с. Попович, общ. Бяла;
3. Възложител:	Община Бяла;
4. Изпълнител:	"Велинов консулт" ЕООД, гр. Варна
5. Ефективна дата на оценката:	17.03.2025 год.
6. Валидност на оценката:	до 17.09.2025 год.
7. Фиксинг на БНБ за 1 EUR:	1,95583 лв. за едно EUR
8. Конфиденциалност:	Копия от доклада и данни от него няма да се предоставят на други лица, освен изричното разрешение на възложителя.

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА:

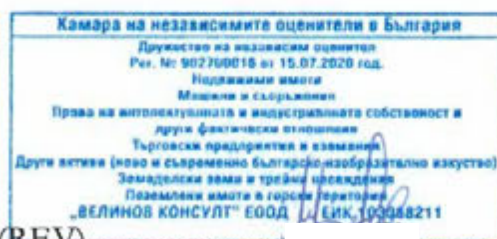
1 390 лв.

/ хиляда триста и деветдесет лева /

Посочената пазарна стойност включва ДДС.

Валидността на оценката е с ограничен срок - шест месеца, считано от датата на този доклад, при отсъствието на резки колебания в равнището на цените на пазара на подобни обекти. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат преразгледани и актуализирани. Дванадесет месеца след датата на оценката докладът не подлежи на актуализация – изготвя се изцяло нов доклад.

Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя (чл.6 ал.3 от Закона за независимите оценители, обн.бр.98/14.11.2008 г.)



Признат европейски оценител (REV)

/Людмил Велинов/

II. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

1. Обект на оценката:

Право на строеж на социално жилище с площ 80 кв.м. в недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ УПИ XXV-10, кв. 19, с. Попович, община Бяла, област Варна.

2. Възложител: Община Бяла;

3. Изпълнителя

“Велинов консулт” ЕООД, гр. Варна - сертификат рег.№ 901700016/15.12.2015 г. за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения, търговски предприятия и вземания, други активи (ново и съвременно българско изобразително изкуство), земеделски земи и трайни насаждения, поземлени имоти в горски територии

Оценител: Людмил Иванов Велинов, притежаващ сертификат за оценка на: търговски предприятия и вземания № 500100084/14.12.2009 г., сертификат за оценка на недвижими имоти № 100100187/14.12.2009 г., сертификат за оценка на машини и съоръжения № 300100086/14.12.2009 г., сертификат за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – 810100353/16.08.2011 г., сертификат за оценка права на интелектуалната и индустриална собственост и други фактически отношения – 400100137/11.11.2015 г., издадени от КНОБ.

4. Ползвател: Община Бяла;

5. Стандарт и база на стойността

Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване /БСО/ в сила от 01.06.2018 г. и без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване /МСО/ и Европейските стандарти за оценяване /ЕСО/.

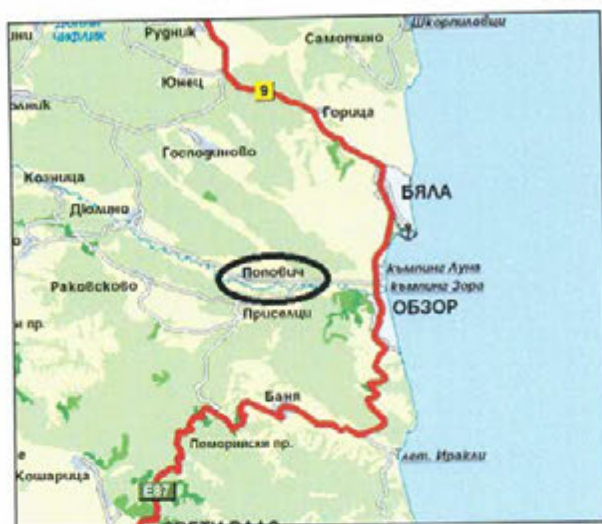
Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на база **пазарна стойност** – оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

III. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ.

Предоставени документи за изготвяне на оценката:

- Акт № 1058/01.02.2012 г. за общинска частна собственост;
- Скица № 19/26.01.2012 г. на УПИ XXV- 10 в кв. 19;

IV. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.



Обща ситуация

Попович е село в Североизточна България. То се намира в община Бяла, област Варна. Разположено е на границата между област Варна и област Бургас. Селото е на около 70 км от град Варна (около час с автомобил) и на 75 км от град Бургас (около час и 10 минути с автомобил). Село Попович е разположено край река Двойница в Източна Стара планина. На 7 км от град Обзор и на 13 км от град Бяла, но въпреки това е

част от Община Бяла. Селото е от VI-ти функционален тип съгласно ЕКАТТЕ на Република България. В селото функционират целодневна детска градина, здравен пункт, кметство и търговски обекти.

Екология

Екологичната обстановка е на средно за страната ниво. Основните замърсители на околната среда се явяват отработените газове от МПС, като се има пред вид, че автомобилният трафик в селото е слаб. В близост не са разположени промишлени предприятия с вредни производства, които да изхвърлят в атмосферата и почвата вредни емисии.

Инфраструктура

Инфраструктурата е изградена – електричество, водопровод и канализация. Улиците в централната част са оформени и асфалтирани. Монтирано е улично осветление.

Транспорт

Транспортната обвързаност с общинския център е добра. Организиран е междутрадски транспорт. Селото е включено в линията Варна – Бяла – Варна.

Сграден фонд

Сградният фонд в селото е оформен от предимно от монолитни еднофамилни жилищни сгради.

V. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА.

Право на строеж на социално жилище с площ от 80 кв.м., в недвижим имот УПИ XXV - 10, кв.19, с. Попович, община Бяла, област Варна, с площ от 340 кв.м. по Акт за частна общинска собственост № 1050/01.02.2012 г. Имотът граничи с: УПИ XXVI-10, УПИ XIII-9, УПИ XXIV-10, улица. Трайно предназначение на територията – Урбанизирана. Начин на трайно ползване – ниско застрояване.

VI. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ОБЩИ И СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.

Използваните данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Тълкуването на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства, намерили място в доклада, са валидни само към датата на оценка. Оценителят не носи отговорност, в случай, че по имота са настъпили обстоятелства, които не са му известни.

Оценката се възлага и изготвя с точно определена цел, поради което не може да бъде използвана за други цели, различни от първоначалната.

Във връзка с чл.21 от ЗНО, управителя на дружеството на независимия оценител „Велинов консулт“ ЕООД и оценителя изготвил оценката **декларира, че:**

1. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт“ ЕООД и оценителя изготвил оценката не са свързани лица с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

2. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт“ ЕООД и оценителя изготвил оценката не са свързани лица със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

3. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт“ ЕООД и оценителя изготвил оценката или свързани с тях лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямат имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;

4. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт“ ЕООД и оценителя изготвил оценката, към момента на извършване на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

VII. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ.

При изготвяне на експертната оценка оценителският екип използва следните информационни източници:

- Български стандарти за оценяване
- части от действащите закони в Република България;
- информация за цените на недвижимите имоти в Интернет – специализирани сайтове *www.imot.bg*, *www.imoti.net*, *www.homes.bg*, *www.alo.bg* и други подобни;
- данни предоставени от възложителя;

VIII. ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДИКА.

Стойността е изведена при условия за най-добра и полезна употреба. Най-пълноценното ползване на обекта/актива представлява физически възможно, законово допустимо, финансово осъществимо и максимално продуктивно, и води до най-добра стойност. Използвани са следните подходи и методи:

Определяне стойността на правото на строеж (суперфиция)

При определяне на правото на строеж е използвано Приложение №2 към ЗМДТ, в което за изчисляване на данъчна оценка на правото на строеж (ДОПС) се използва формулата:

$$\text{ДОПС} = \text{РЗП} \times 0,25 \times \text{Бс} \times \text{Км} \times \text{Ки} \times \text{Кс}$$

където:

- Цпс - цената на правото на строеж;
- РЗП - бруто площ на обекта;
- Бс - базисната данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на сградата;
- Км - коефициент за местоположение според предназначението
- Ки - коефициент за инфраструктура;
- Кс - коефициент за срока на ползване на правото на строеж;

За да получим пазарната стойност на правото на строеж, ДОПС се коригира с пазарен коефициент "Пк" определен по експертен път.

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

Метод на посредственото сравнение

Методът се прилага при използване на пазарни свидетелства за сходни обекти/активи – недвижими имоти. В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив – недвижим имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи – недвижими имоти се прилагат добавки или отбивки чрез подходящи корекционни коефициенти.

Тежестен метод

При използването на повече от един метод, за да се изведе пазарната стойност на обекта, се определят относителните тегла на отделните използвани методи.

IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Настоящата оценка е собственост на възложителя и предоставянето и на трети лица без неговото съгласие е недопустимо. Оценката съдържа 8 броя страници и таблични приложения. Изготвена е в два еднообразни екземпляра, един от които за възложителя и един за изпълнителя.

ПРАВО НА СТРОЕЖ

Използвана формула за определяне данъчна оценка на правото на строеж съгласно Приложение 2 ЗМДГ

$$\text{ДОПС} = \text{РЗП} \times 0,25 \times \text{Бс} \times \text{Км} \times \text{Ки} \times \text{Кс}$$

- ✓ ДОПС е данъчната цена на правото на строеж;
- ✓ РЗП е бруто площ на обекта;
- ✓ Бс е базисната данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на сградата;
- ✓ Км е коефициент за местоположение според предназначението;
- ✓ Ки е коефициент за инфраструктура;
- ✓ Кс е коефициент за срока на ползване на правото на строеж;

№	Показатели	Стойност
1	Бс е базисната данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на сградата (съгласно таблица 2)	лв. 14.50 лв € 7.41
2	Разгъната застроена площ на обектите РЗП - възможна при ЗП 83.40 кв.м	кв.м 80.00
3	Коефициент за местоположение Км (съгласно таблица 3)	- 3.20
4	Коефициент за инфраструктура Ки (съгласно таблица 4)	- 1.00
5	Коефициент за срок на ползване Кс	- 1.00
6	Стойност на правото на строеж за постройката	лв. 928 лв
1	Процент от изчислените части от правото на строеж на обекта	% 100.0%
2	Данъчна оценка на правото на строеж на обекта	лв. 928 лв

Таблица № 2

№	Жилищни сгради		Нежилищни сгради	Конструкция
	апартаменти	къщи		
1	4.40 лв	3.70 лв	4.80 лв	Паянтови сгради
2	7.50 лв	6.40 лв	8.20 лв	Полумасивни сгради
3	11.00 лв	9.40 лв	12.10 лв	Масивни сгради без стоманобетонни елементи или с частични стоманобетонни елементи
4	14.00 лв	12.00 лв	15.40 лв	Масивна - сдропанелна
5	17.00 лв	14.50 лв	18.70 лв	Масивни монолитни сгради, слобяеми сгради

Таблица № 3

№	категория	Зона					в стр. граници	изв. стр. граници	Вилна зона	
		I	II	III	IV	V			I кат.	II кат.
1	София	93.6	74.9	63.2	42.1	28.1	25.7	23.4	65.5	37.4
2	Варна	88.9	70.2	56.2	42.1	28.1	25.7	23.4	60.8	32.8
3	Бургас	67.9	58.5	51.5	35.1	23.4	21.1	18.7	51.5	23.4
4	Ст. Загора	63.2	53.8	44.5	33.9	23.8	21.1	18.7	44.5	23.4
5	Пловдив	58.5	49.1	37.4	32.8	23.4	21.1	18.7	37.4	23.4
6	I, 1 група	49.1	37.4	30.4	23.4	21.1	18.7	16.4	28.1	21.1
7	I, 2 група	31.5	22.5	15.8	11.3	0	9	6.8	13.5	11.3
8	II кат.	21.6	13	10.8	8.6	0	6.5	5.4	8.6	6.5
9	III кат.	11.9	8.6	6.5	0	0	5.4	4.3	6.5	5.4
10	IV, V кат.	6.5	4.3	0	0	0	4.3	3.2	5.4	4.3
11	VI, VII, VIII кат.	3.2	0	0	0	0	2.4	2.2	2.8	

Таблица № 4

№	Елемент	Значение на елементите		
		има	няма	няма в сградата, но има в квартала
A	Водопровод	0.0	-0.05	-0.03
B	Канализация	0.0	-0.05	-0.03
B	Електрификация	0.0	-0.07	-0.05
Г	Улична мрежа	0.0	-0.02	-0.02

Ки - таблица 5 от ППЗМДГ в сила от 01.01.2007 г. Кс = (1 - 1,05ⁿ), където "n" е броят години, за които е учредено правото. За над 100 години коефициентът приема значение единица.

$$K_i = 1 + A + B + V + \Gamma$$

$$K_i = 1.00$$

Пазарен коефициент при определяне правото на строеж ПК = 1.00

Пазарна стойност на правото на строеж е равна на ПСПС = ДОПС x ПК

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ Е: 900 лв

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

Обект на оценка	НОРМАТИВЕН МЕТОД		МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ		Определена пазарна стойност /лв./
	Стойност	Тежест	Стойност	Тежест	
Право на строеж за 80.00 кв.м	900 лв	0%	1 390 лв	100%	1 390 лв

Republic of BULGARIA, District of Varna
9101 Byala Municipality
29 Andrei Premyanov Str.
Fax: +359 5143 / 23-79
Mayor 24-02



Република БЪЛГАРИЯ, област Варна
9101 Община Бяла
ул. "Андрей Премьянов" 29
Факс: +359 5143 / 23 79
Кмет 24-02

Изм. № 329/19.03.2025 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 БЯЛА

БУЛСТАТ: 000093435

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за:

Имот, находящ се в Общ. БЯЛА, С.ПОПОВИЧ,

АДРЕС : УПИ XXV-10 кв.19

и представляващ право на собственост върху:

земя

данъчната оценка е: за описания имот **798.86 лв.**

седемстотин деветдесет и осем лева и осемдесет и шест стотинки
за собственика

1. ОБЩИНА БЯЛА

ДО : 798.86 (седемстотин деветдесет и осем лева и осемдесет и шест стотинки)

- за Земя ид. ч. 1 - 798.86 лв., за земята - 798.86 лв

Обща площ: 340 кв. м

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата – съсобственици:

1. ОБЩИНА БЯЛА

БУЛСТАТ : 000093435

Няма непогасени данъчни задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 .

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 повод подадено искане вх. 329/19.03.2025г., за да послужи пред **Общински съвет – гр. Бяла.**

Издам: Ирена Ненова

/име, длъжност, подпис и печат/

