



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

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ОТ

МИЛЕНА КАТРЕВА - ПАНАЙОТОВА -
Заместник – Кмет на Община Бяла, Област Варна



ОТНОСНО: Даване на съгласие за учредяване на възмездно право на строеж на жилищна сграда със застроена площ от 85.00 кв.м в имот – частна общинска собственост, съгласно АОС № 1463/ 01.06.2020 г.

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

Постъпила е молба с вх. № № РД 94 00 – 762/24.03.2025 г. от Красимир Асенов, ЕГН _____ от с. Попович, община Бяла, област Варна за картотекирането му за лице с доказани жилищни нужди с четиричленното му семейство и по възможност да му бъде учредено възмездно право на строеж на жилищна сграда в имот – частна общинска собственост. Г-н Асенов е представил всички изискуеми документи, картотекиран е като гражданин с доказани жилищни нужди с четиричленното му семейство, съгласно протокол от 03.04.2025 г. на комисията по чл.6, ал.1 от НУРУЖНГНПОЖ, като същата е предложила да му 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 **85.00 кв.м** в имот

частна общинска собственост, съгласно АОС № 1463/ 01.06.2020 г., вписан в книгите за вписвания на 23.06.2020 г., том XXXVI, Акт № 34, вх. регистър № 13775, дело № 7992, представляващ **УПИ X – общ., кв.1** по регулационния план на с. Попович, община Бяла, област Варна, с площ **586 кв.м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване на **Красимир Асенов, ЕГН** от с. Попович за сумата от **1 410.00 /хиляда четиристотин и десет/ 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 **1 410.00 /хиляда четиристотин и десет/ лева.**

Данъчната оценка на недвижимия имот, с площ от 586 кв.м, съгласно удостоверение № 444/17.04.2025 г. издадено от МДТ при Община Бяла е в размер на 1547,04 лева.

Приложение:

1. АОС № 1463/ 01.06.2020 г.;
2. Молба с вх. № 94 00 –762/24.03.2025 г.;
3. Протокол от 03.04.2025 г.;
4. Скица на имота;
5. Пазарна оценка;
6. Данъчна оценка.

МИЛЕНА КАТРЕВА - ПАНАЙОТ

ЗА КМЕТ НА ОБЩИНА БЯЛА

/съгл. Заповед № РД 07 00-224/22.03.2025

Съгласували:

Йордан Чернев

Секретар на Община

инж. Здравка Кирова

Директор дирекция ПРАБОС

Изготвил:

Гая Борисова

Главен експерт дирекция ПРАБОС



Служба по вписванията гр. Варна
 Вх. рег. № 13785, 23-06-2020 г.
 Акт № 34, том XVI, дело № 7992/20 г.
 Партидна книга: том _____ стр. _____
 Имотна партида 13660
 Л.Т. _____ кв. № _____ / 20 г.
 Седмича по вписванията: _____



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

УТВЪРЖДАВАМ:

КМЕТ НА ОБЩИНА
 инж. ПЕНЬО НЕНОВ
 (име, фамилия)



Вписване по ЗДПВ

Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВА
 Росица Денкова
 (име, фамилия)



АКТ № 1463
 ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър IV

Досие 1463

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.06.2020 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал.2 от ЗОС във връзка със заповед № РД 0700-237/27.03.2020 г. на Кмета на Община Бяла
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	земя - урегулиран поземлен имот Х-общ./десети - общински/ в кв.1 /първи/ с площ от 586 /петстотин осемдесет и шест/ кв.м Трайно предназначение на територията: Урбанизирана Начин на трайно ползване: ниско застрояване
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с.Попович, Община Бяла, Област Варна
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	север: край на регулацията изток: УПИ VI-229 запад: УПИ IX - общински юг: улица
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1342.00 /хиляда триста четиридесет и два/ лева

8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ		няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:		
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Фаня Белева – Главен специалист УТУПОС		
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:		



ОБЩИНА БЯЛА, ОБЛАСТ ВАРНА

СКИЦА

№ 27 / 20.05.2020 г.

на УПИ X-общ. в кв. 1

По подробния устройствен план - план за регулация на с. Попович, Община Бяла, Област Варна, одобрен със Заповед № 6352 от 14.10.1952 г. на Председателя на ОНС-Варна, изменен със Заповед № РД 07 00-237/ 27.03.2020 г. на Кмета на Община Бяла, Област Варна.

Площ на имота: 586 кв.м.

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: ниско застрояване

Номер по предходен план:

Имотът е записан на:

Документ:

Имотът има следните съседи:

1. УПИ VI-229

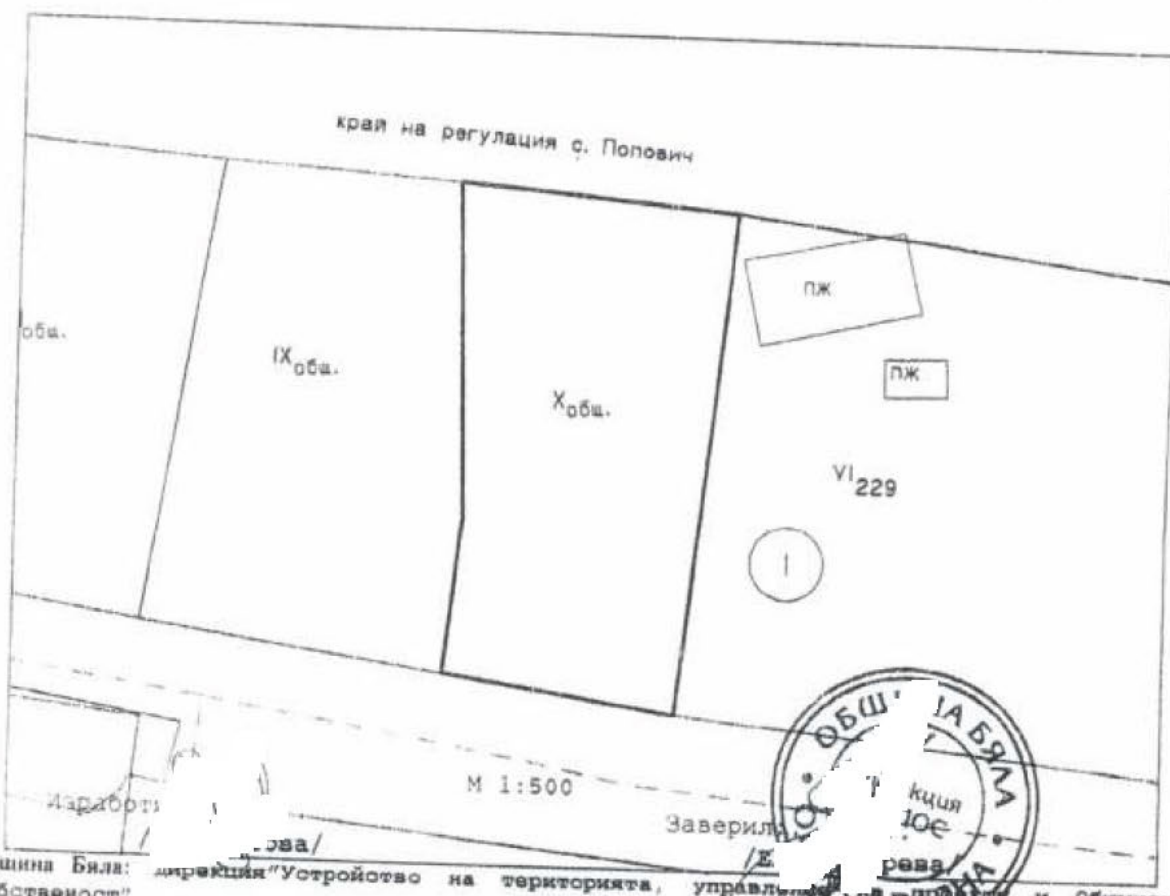
2. улица

3. УПИ IX-общ.

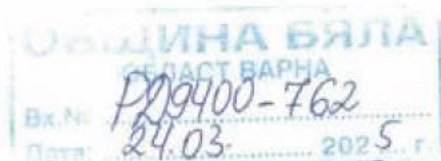
4. край на регулация с. Попович

Скицата да послужи за: актуване.

Таксата - служебна.



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



З. КИРОВА
25.03.2025

ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА БЯЛА,
ОБЛАСТ ВАРНА

ЗАЯВЛЕНИЕ

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

ОТ ~~Красимир~~ Красимир Асенов
ЕГН: С. Попов ОБЛАСТ ВАРНА

/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: 04.03.2025 г.
гр.Бяла

Заявител:



П Р О Т О К О Л

Днес, 03.04.2025 г. в 14.00 часа в заседателната зала на Общинска администрация – гр.Бяла, област Варна, по повод разглеждане на депозираните три 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 07 00 – 129/ 07.03.2024 г. на Кмета на Община Бяла, Област Варна в състав:

Председател: инж. Здравка Кирова – Директор Дирекция РРАБОС

Членове:

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

Председателят на комисията запозна членовете с три 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 94 00 – 762/24.03.2025 г. от **Красимир Асенов** се установи, че същият отговаря на изискванията за картотекиране на граждани с установени жилищни нужди. Община Бяла разполага с поземлен имот – частна общинска собственост, АОС № 1463/01.06.2020 г., вписан в СВ на 23.06.2020 г., том XXXVI, под № 34, вх.рег. 13775, дело 7992, върху който може да бъде учредено право на строеж, а именно: **УПИ X – общ, кв.1**, по плана на **с. Попович**, община Бяла, област Варна, с площ от **586 кв.м.**

2. След извършена служебна проверка по заявление с вх. № РД 94 00 – 781/24.03.2025 г. от **Севдалина Иванова**, се установи, че същият отговаря на изискванията за картотекиране на граждани с установени жилищни нужди.

3. Молбата за картотекиране с вх. № РД 94 00 – 3688/24.11.2023 г. от **Асен Йорданов** и взетото решение за картотекиране по Протокол от 18.01.2024 г. и докладва, че Община Бяла разполага с поземлен имот – частна общинска собственост, АОС № 1057/ 01.02.2012 г., вписан в СВ на 03.02.2012 г., том V, под № 106, вх.рег. 2082, дело 971, върху който може да бъде учредено право на строеж, а именно: **УПИ XXIV – 10, кв.19**, по плана на **с. Попович**, община Бяла, област Варна, с площ от **340 кв. м.**



ОБЩИНА БЯЛА, ОБЛАСТ ВАРНА

СКИЦА

№ 32 / 17.04.2025 г.

На УПИ X-общ. в кв. 1

По подробния устройствен план - план за регулация на с. Попович, Община Бяла, Област Варна, одобрен със Заповед № 6352 от 14.10.1952 г. на Председателя на ОНС-Варна, изменен със Заповед № РД 07 00-237/ 27.03.2020г. на Кмета на Община Бяла, Област Варна.

Площ на имота: 586 кв.м.

Трайно предназначение: **Урбанизирана територия**

Начин на трайно ползване: **ниско застрояване**

Имотът е записан на: **ОБЩИНА БЯЛА**

Документ: АОС № 1463 от 01.06.2020г. вписан в Служба по вписванията на 23.06.2020г. под №34, т. XXXVI, вх. рег. № 13775. д.№ 7992

Имотът има следните съседи:

1. улица
2. УПИ VI-229
3. край на регулация
4. УПИ IX-общ.

Скицата да послужи за: Служба по вписванията
Таксата: служебна



M 1:1000

Изработил:

/арх. Георги Петков/

Община Бяла: Дирекция "Регионално развитие, архитектура, благоустройство и околна среда"

Заверил: _____

/инж. Здравко Кирова/





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 Х-ОБЩ, КВ. 1

АДРЕС

С. ПОПОВИЧ, ОБЩ. БЯЛА, ОБЛ. ВАРНА

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА БЯЛА
ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА БЯЛА
ВЪЗЛАГАТЕЛНО ПИСМО № РД7000-570/ 17.04.2025 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 ползувани 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.....	8
8.3. Тежестен метод.....	8
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	8

1. Цел на оценка:	Определяне на стойност на правото на строеж;
2. Обект на оценката:	Социално жилище с площ 85 кв.м. УПИИ X - общ, кв.1, находящо се в с. Попович, общ. Бяла;
3. Възложител:	Община Бяла;
4. Изпълнител:	"Велинов консулт" ЕООД, гр. Варна
5. Ефективна дата на оценката:	17.04.2025 год.
6. Валидност на оценката:	до 17.10.2025 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:

1 410 лв.

/ хиляда четиристотин и десет лева /

Валидността на оценката е с ограничен срок - шест месеца, считано от датата на този доклад, при отсъствието на резки колебания в равнището на цените на 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.)

Камара на независимите оценители в България	
Дружество на независими оценители	
Рег. № 902700018 от 15.07.2020 год.	
Подписващия името	
Мислене и съзряване	
Правна на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически плащания	
Търговски предприятия в страната	
Други активи (нова и съществено българска)	
Земеделски земи и трайни	
Повремена имота в гората	
„ВЕЛИНОВ КОНСУЛТ“ ЕООД	
211	

Признат европейски оценител (REV)

/Людмила Велинов/

II. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

1. Обект на оценката:

Право на строеж на социално жилище с площ 85 кв.м. в недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ УПИ Х-общ, кв. 1, с. Попович, община Бяла, област Варна.

2. Възложител: Община Бяла;

3. Изпълнителят

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

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/.

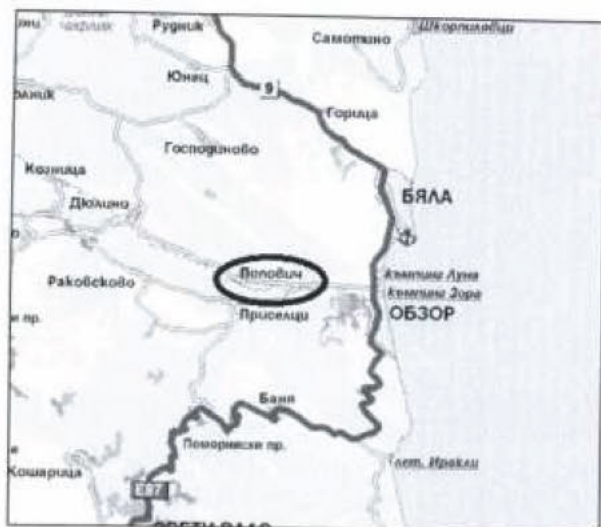
Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на база **пазарна стойност** – оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, 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 № 1463/01.06.2020 г. за общинска частна собственост;
- Скица № 32/17.04.2025 г. на УПИ Х-общ, кв. 1;

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 междуградски 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 85 кв.м., в недвижим имот УПИ Х - общ, кв.1, с. Попович, община Бяла, област Варна, с площ от 586 кв.м. по Акт за частна общинска собственост № 1463/01.06.2020 г. Имотът, съгласно скица, граничи с: улица, УПИ VI-229, край на регулация, УПИ IX - общ. 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.

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 отбиви 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.

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

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

- ✓ 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	Разгънатата застроена площ на обектите РЗП - възможна при ЗП 83.40 кв.м	кв.м 85,00
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. 986 лв.

1	Процент от идеалните части от правото на строеж на обекта	%	100,0%
2	Данъчна оценка на правото на строеж на обекта	лв.	986 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, сглобяеми 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 ППЗМАТ 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.

$$\text{Ки} = 1 + A + B + B + G$$

$$\text{Ки} = 1,00$$

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:

1 000 лв

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ - ЗЕМЯ

характеристика	оценяван обект	обекти за сравнение		
		ПОЗЕМНИ ИМОТИ		
вид на имота	ПОЗЕМЕН ИМОТ	https://www.imot.bg/parcel/lot/7act-5&lat=44.17161823485083844&lon=26.10191811=1	https://www.elo.bg/parcel/518x-m-a-sysdno-9911309	https://www.imot.bg/oblast/17171096021632604-probleva-parcel-oblast-varna-s-popovich
източник на информация		€ 11 900	€ 7 000	€ 16 873
офертна цена в €		0,85	0,85	0,85
кор. коефициент за офертност		€ 10 115	€ 5 950	€ 14 342
коригирана офертна цена в €		€ 15,68	€ 9,63	€ 10,73
цена на кв.м		19 775 лв	11 632 лв	28 038 лв
продажна цена в лв	586,00	645	618	1336
площ		1,00	1,00	1,07
корекционен коефициент	с. Попович, общ. Бяла, обл. Варна	с. Попович, общ. Бяла, обл. Варна, по-благоприятно	с. Дулоино, общ. Бяла, обл. Варна	с. Попович, общ. Бяла, обл. Варна
местоположение		0,95	1,10	1,00
корекционен коефициент	урбанизирана, ниско застрояване	в регулация; за жил. строителство	в регулация; жил. строителство	не е регулация; жил. строителство
статут, ПУП, проекти и др.		1,00	1,00	1,10
корекционен коефициент	изградени в района	изградени в района	изградени в района	изградени в района
комуникации		1,00	1,00	1,00
ток/вода/подобрения		не	не	не
корекционен коефициент		1,00	1,00	1,00
особености		0,95	1,10	1,17
корекционен коефициент		€ 14,90	€ 10,59	€ 12,56
корекционен коефициент общо		€ 9 609	€ 6 545	€ 16 780
коригирана цена на кв.м		34%	33%	
коригирана цена				
тегловен процент				
Цена на кв.м		€ 12,70		
Площ на УПИ X-общ, кв. 1		24,85 лв		
Стойността на обекта при използване на метода		586,00		
Стойността на цялото право на строеж - 80% от стойността на парцела		14 561 лв		
Стойността на правото на строеж на 85 кв.м. в УПИ X-общ, кв. 1		11 649 лв		
		1 410 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 85.00 кв.м	1 000 лв	0%	1 410 лв	100%	1 410 лв

PDF Eraser Free
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. № 444/17.04.2025 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,

УПИ Х-общ., КВ.1

и представляващ право на собственост върху:

- за Земя ид. ч. 1 - 1547.04 лв., за земята - 1547.04 лв

Обща площ: 586 кв. м

данъчната оценка е: за описания имот **1547.04 лв.**

хиляда петстотин четиридесет и седем лева и четири стотинки

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. 444/17.04.2025г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ - ВАРНА.

Издад. Иг 17.04.2025



мест, подпис и печат/