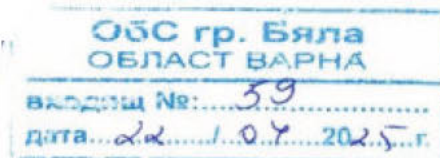




ДО
Г-Н АНАСТАС ТРЕНДАФИЛОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР.БЯЛА, ОБЛАСТ ВАРНА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ОТ

МИЛЕНА КАТРЕВА - ПАНАЙОТОВА -
Заместник – Кмет на Община Бяла, Облас арна



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 № 1057/ 01.02.2012 г.

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

Постъпила е молба с вх. № РД 94 00 – 3688/24.11.2023 г. от Асен в Йорданов, ЕГН т с. Попович, община Бяла, област Варна за картотекирането му за лице с доказани жилищни нужди с петчленното му семейство и по възможност да му бъде учредено възмездно право на строеж на жилищна сграда в имот – частна общинска собственост. Г-н Йорданов е представил всички изискуеми документи, картотекиран е като гражданин с доказани жилищни нужди с петчленното му семейство, съгласно протокол от 18.01.2024 г. на комисията по чл.6, ал.1 от НУРУЖНГНПОЖ и с протокол от 03.04.2025 г. 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

PDF Eraser Free

частна общинска собственост, съгласно АОС № 1057/ 01.02.2012 г., вписан в книгите за вписвания на 03.02.2012 г., том V, Акт № 106, вх. регистър 2082, дело 971, представляващ **УПИ XXIV – 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 **Асен Йорданов**, ЕГН 8611057909 от с.Попович, община Бяла за сумата от **1 450.00 /хиляда четиристотин и петдесет/ 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 **1 450.00 /хиляда четиристотин и петдесет/ лева**.

Данъчната оценка на недвижимия имот, с площ от 340 кв.м, съгласно удостоверение № 445/17.04.2025 г. издадено от МДТ при Община Бяла е в размер на 897,60 лева.

Приложение:

1. АОС № 1057/ 01.02.2012 г.;
2. Молба с вх. № 94 00 – 3688/24.11.2023 г.;
3. Протокол от 18.01.2024 г.;
4. Протокол от 03.04.2025 г.;
5. Скица на имота;
6. Пазарна оценка;
7. Данъчна оценка.

МИЛЕНА КАТРЕВА - ПАНАЙОТОВА

ЗА КМЕТ НА ОБЩИНА БЯЛА

/съгл. Заповед № РД 07 00-224/ 22.04.2025



Съгласували:

Йордан Чернев

Секретар на Община Бяла

инж. Здравка Кирова

Директор дирекция РР

Изготвил:

Галя Борисов

Главен експерт Дирекция РРАБОС



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЛАСТ ВАРНА

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Анастас Трендафилов
(име, фамилия)



Служба по вписванията гр. Варна
Вх. рег. № 2082 03-07-2012 г.
Акт № 1057 / дело № 971 / 20 г.
Партидна книга: том _____ стр. _____
Имотна партида _____
Д.Т. _____ кв. № _____ / 20 г.
Съдик по вписванията: _____

Вписване по ЗОС

Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

.....
(име, фамилия)

АКТ № 1057
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър IV

Досие 1057

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 XXIV - 10 /двадесет и четвърти - 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 XXIV - 10, кв. 19
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север:УПИ XXV - 10 Изток:УПИ XIII - 9 Юг:УПИ XXIII - 10 Запад:улица
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	900.00/деветстотин/лева

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



Eraser Free

ОБЩИНА БЯЛА, ОБЛАСТ ВАРНА

СКИЦА

№ 18 / 26.01.2012 г.

На УПИ XXIV-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, IX-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 XXV-10
2. УПИ XIII-9
3. УПИ XII-9
4. УПИ XXIII-10
5. улица

Скицата да послужи за: актуване.

Такса: служебна



М 1:500

Изработил:

Г. Борисова

Заверил: 6

/инж. Йоло Йосиф/

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



ОБА 2

2	1	0	5
---	---	---	---

АДМИНИСТРАТИВНО – ТЕХНИЧЕСКИ УСЛУГИ

ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ОБЩИНА БЯЛА
ОБЛАСТ ВАРНА

Вх. № РД 9400-3688
Дата: 24.11.2023

Д. ПАЗАРОВА
11.236

ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА БЯЛА,
ОБЛАСТ ВАРНА

ЗАЯВЛЕНИЕ

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

от Асен Морданов
ЕГН живущ-1 с. Пазови
в.ц. Бяла в.ц. Варна 0895167820
/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
...5... 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 24.11.2023
гр. Бяла

Заявител:



ПРОТОКОЛ

Днес, 18. 01. 2024 г. в 10.00 часа в заседателната зала на Общинска администрация – гр. Бяла, област Варна, по повод разглеждане на депозирани четири броя заявления за картотекиране на граждани с установени жилищни нужди, се събра комисия по чл. 6, ат. 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 - 8/ 08. 01. 2024 г. на Кмета на Община Бяла, Област Варна в състав:

Председател: инж. Здравка Кирова – главен експерт 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 94 00 – 2703/ 18. 08. 2023 г. от **Тодор Цандиев** се установи, че същият отговаря на изискванията за картотекиране на граждани с установени жилищни нужди и че Община Бяла разполага с поземлен имот – частна общинска собственост, съгласно АОС № 1187/ 16. 12. 2013 г., вписан в СВ на 20. 12. 2013 г., том LXXX, № 118, вх. рег. 30141, дело 16707, върху който може да бъде учредено право на строеж, а именно: **УПИ XXVII – 905, кв. 73**, по плана на **гр. Бяла**, община Бяла, област Варна, с площ от **556 кв. м.**

2. След извършена служебна проверка по заявление с вх. № РД 94 00 – 3362/ 27. 10. 2023 г. от **Йордан Асенов**, се установи, че същият отговаря на изискванията за картотекиране на граждани с установени жилищни нужди и че Община Бяла разполага с поземлен имот – частна общинска собственост, съгласно АОС № 1463/ 01. 06. 2020 г., вписан в СВ на 23. 06. 2020 г., том XXXVI, № 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.**

3. След извършена служебна проверка по заявление с вх. № РД 94 00 – 3688/ 24. 11. 2023 г. от **Асен Йорданов**, се установи, че същият отговаря на изискванията за картотекиране на граждани с установени жилищни нужди.

PDF Eraser Free

4. След извършена служебна проверка по заявление с вх. № РД 94 00 – 149/ 15. 01. 2024 г. от **Стоян Илев**, се установи, че същият отговаря на изискванията за картотекиране на граждани с установени жилищни нужди.

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

РЕШЕНИЕ 1

Картотекира като лице с установени жилищни нужди **Тодор Дандиев** от гр. Бяла, община Бяла, област Варна, **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 XXVII – 905, кв. 73**, по плана на **гр. Бяла**, община Бяла, област Варна, с площ от **556 кв. м**, след отреждане на имота за социално жилище.

РЕШЕНИЕ 2

Картотекира като лице с установени жилищни нужди **Йордан Асенов** от с. Попович, община Бяла, област Варна с двучленното му 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 X – общ., кв. 1**, по плана на **с. Попович**, община Бяла, област Варна, с площ от **586 кв. м**, след отреждане на имота за социално жилище.

РЕШЕНИЕ 3

Картотекира като лице с установени жилищни нужди **Асен Йорданов** от с. Попович, община Бяла, област Варна с петчленното му семейство, **без забележки**.

РЕШЕНИЕ 4

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

С тези си действия комисията приключи работа в 11.00 ч.

КОМИСИЯ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ:	инж. ЗДРАВКА КИРОВА
ЧЛЕНОВЕ: 1.	ЙОРДАН ЧЕРНЕВ
2.	ЕЛКА ДОБРЕВА
3.	ВАСИЛЕНА БАНАЛИЕВА
4.	д-р ГЕОРГИ ИВАНОВ



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 депозирани 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 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 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 Асен** 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.**



PDF Eraser Free

ОБЩИНА БЯЛА, ОБЛАСТ ВАРНА

СКИЦА

№ 33 / 17.04.2025 г.

На УПИ XXIV-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: Урбанизирана територия

Начин на трайно ползване: ниско застрояване

Имотът е записан на: ОБЩИНА БЯЛА

Документ: АОС № 1057 от 01.02.2012г., вписан в Служба по вписванията под № 106, т. V, д. № 971 вх. рег. № 2082 на 03.02.2012г.

Имотът има следните съседни:

1. улица
2. УПИ XXV-10
3. УПИ XIII-9
4. УПИ XII-9
5. УПИ XXIII-10

Скицата да послужи за: Служба по вписванията

Таксата: служебна



М 1:1000

Изработил:

/арх. Георги Иванов/

Община Бяла:
околина среда"

Дирекция "Регионално развитие, архитектура,

Заверил:

/инж. Зоран Димитров/

доустройство и



“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 XXIV-10, КВ. 19

АДРЕС

С. ПОПОВИЧ, ОБЩ. БЯЛА, ОБЛ. ВАРНА

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА БЯЛА

ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА БЯЛА

ВЪЗЛАГАТЕЛНО ПИСМО №РД7000-569/ 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 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.....	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. УПИ XXIV - 10, кв.19, находящо се в с. Попович, общ. Бяла;
3. Възложител:	Община Бяла;
4. Изпълнителят:	"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:

1 450 лв.

/ хиляда четиристотин и петдесет 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, общ.бр.98/ 14.11.2008 г.)

Камара на независимите оценители в България	
Дружество на независим оценител	
Рег. № 902100016 от 10.07.2020 год.	
Подписващият имот:	
Имоти и съоръжения	
Права на интелектуална и индустриална собственост и	
други фактически аспекти	
Търговски предприятия:	
Други активи (нова и съвременна блг	
Земеделски земи и т	
Поземлен имот:	
ВЕЛИНОВ КОНСУЛТ	
1.1.11	

Признат европейски оценител (REV)

/Людмил 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 XXIV-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 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 № 1057/01.02.2012 г. за общинска частна собственост;
- Скица № 33/17.04.2025 г. на УПИ XXIV- 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 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 XXIV - 10, кв.19, с. Попович, община Бяла, област Варна, с площ от 340 кв.м. по Акт за частна общинска собственост № 1057/01.02.2012 г. Имотът, съгласно скица, граничи с: улица, УПИ XXV-10, УПИ XIII-9, УПИ XII-9, УПИ XXIII-10. 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 декларират, 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 ЗМДТ

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

- ✓ 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)	ав. 14,50 ав € € 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	ав. 986 ав

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

Таблица № 2

№	Жилищни сгради		Нежилищни сгради	Конструкция
	апартаменти	къщи		
1	4,40 ав	3,70 ав	4,80 ав	Паянтови сгради
2	7,50 ав	6,40 ав	8,20 ав	Полумасивни сгради
3	11,00 ав	9,40 ав	12,10 ав	Масивни сгради без стоманобетонни елементи или с частични стоманобетонни елементи
4	14,00 ав	12,00 ав	15,40 ав	Масивна - саропанелна
5	17,00 ав	14,50 ав	18,70 ав	Масивни монолитни сгради, съблемни сгради

Таблица № 3

№	категория	Зона					в стр. граници	изв. стр. граници	Външна 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 ППЗМДТ 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.

$$\text{Ки} = 1 + A + B + B + \Gamma$$

$$\text{Ки} = 1,00$$

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 ав

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ - ЗЕМЯ

характеристика	оценяван обект	обекти за сравнение		
		ПОЗЕМАСНИ ИМОТИ		
ВИД НА ИМОТА	ПОЗЕМАСЕН ИМОТ			
източник на информация		https://www.imot.bg/pozemot/og?act=5&adv=111618234&50H3B44&adv=111618234	https://www.imo.bg/partner-6184v-m-a-dyline-9911309	https://www.imot.bg/otvora-1171006021632694-otvora-partner-oblast-varna-a-popovich
офертна цена в €		€ 11 900	€ 7 000	€ 16 873
кор. коефициент за офертност		0,85	0,85	0,85
коригирана офертна цена в €		€ 10 115	€ 5 950	€ 14 342
цена на кв.м		€ 15,68	€ 9,63	€ 10,73
продажна цена в лева		19 775 лв	11 632 лв	28 038 лв
площ	340,00	645	618	1336
корекционен коефициент		1,03	1,03	1,10
местоположение	с. Попович, общ. Бяла, обл. Варна	с. Попович, общ. Бяла, обл. Варна, по-благоприятно	с. Дюлино, общ. Бяла, обл. Варна	с. Попович, общ. Бяла, обл. Варна
корекционен коефициент		0,97	1,10	1,00
статут, ПУП, проекти и др.	урбанизирана, ниско застрояване	в регулация; за жил. строителство	в регулация; жил. строителство	не е в регулация; жил. строителство
корекционен коефициент		1,00	1,00	1,10
комуникации ток/вода/подобрения	изградени в района	изградени в района	изградени в района	изградени в района
корекционен коефициент		1,00	1,00	1,00
особености		не	не	не
корекционен коефициент		1,00	1,00	1,00
корекционен коефициент общо		1,00	1,13	1,20
коригирана цена на кв.м		€ 15,60	€ 10,83	€ 12,83
коригирана цена		€ 10 064	€ 6 694	€ 17 138
тегловен процент		34%	33%	33%
Цена на кв.м		€ 13,11		
Площ на УПИ XXIV-10, кв. 19		25,65 лв		
Стойността на обекта при използване на метода		340,00		
Стойността на цялото право на строеж - 80% от стойността на парцела		8 720 лв		
Стойността на правото на строеж на 85 кв.м. в УПИ XXIV-10, кв. 19		1 450 лв		

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

Обект на оценка	НОРМАТИВЕН МЕТОД		МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ		Определена пазарна стойност /ЛВ./
	Стойност	Тежест	Стойност	Тежест	
Право на строеж на 85.00 кв.м	1 000 ЛВ	0%	1 450 ЛВ	100%	1 450 ЛВ



Изм. № 445/17.04.2025 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 XXIV-10, КВ.19

и представляващ право на собственост върху:

- за Земя ид. ч. 1 - 897.60 лв., за земята - 897.60 лв

Обща площ: 340 кв. м

данъчната оценка е: за описания имот **897.60 лв.**

Осемстотин деветдесет и седем лева и шестдесет 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. 445/17.04.2025г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ - ВАРНА.

Издам: Ирена П.

/име, дл., /подпис и печат/

