



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

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ОТ
ИНЖ. ПЕНЬО НЕНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА БЯЛА



Община Бяла
№ РД 61 00-25 / 16.02.2026 г.

ОТНОСНО: Изменение на Решение № 34 – 278/ 29.01.2026 г. на Общински съвет – гр. Бяла.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ТРЕНДАФИЛОВ,

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С решение № 34 – 278/ 29.01.2026 г. Общински съвет гр. Бяла е дал съгласие за извършване на публичен търг с трайно наддаване за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост, съгласно АОС № 1863 от 09.09.2022 г., вписан в книгите за вписванията на 09.09.2022 г., том LXXIX, № 16, дело № 17842, вх. рег. № 29782, представляващ **поземлен имот с идентификатор 07598.83.105** по КККР на гр. Бяла, област Варна, одобрени със Заповед № РД - 18 - 47/ 18.08.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, с площ от 73 кв. м, вид територия: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 m), при граници на имота: ПИ 07598.83.104, ПИ 07598.83.151 и ПИ 07598.83.103, при начална тръжна цена **2 800.00** (две хиляди и осемстотин) евро.

При изписването на проекта за решение в предложението до Общински съвет е допусната очевидна фактическа грешка, състояща се в размера на началната тръжна цена и стойността на пазарната оценка (2 800 евро **вместо 2300 евро**)

Предвид изложеното, предлагам следния проект за решение за изменение на Решение № 34 – 278/ 29.01.2026 г. Общински съвет гр. Бяла,

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.2 от ЗМСМА и чл. 62, ал.2 от АПК, във връзка с чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.34, ал.4 от ЗОС, чл.34 и чл.35 от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество приета с Решение на Общински съвет Бяла № 5 - 13/ 15.12.2011 г., последно изменена с Решение № 10-81/ 30.05.2024 г. на Общински съвет – Бяла реши:

ИЗМЕНЯ свое решение № 34-278/ 29.01.2026 г. и същото придобива следния текст:

PDF Eraser Free

Дава съгласие да се извърши публичен търг с трайно наддаване за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост, съгласно АОС № 1863 от 09.09.2022 г., вписан в книгите за вписванията на 09.09.2022 г., том LXXIX, № 16, дело № 17842, вх. рег. № 29782, представляващ **поземлен имот с идентификатор 07598.83.105** по КKKP на гр. Бяла, област Варна, одобрен със Заповед № РД - 18 - 47/ 18.08.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, с площ от **73 кв. м**, вид територия: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 m), при граници на имота: ПИ 07598.83.104, ПИ 07598.83.151 и ПИ 07598.83.103, при начална тръжна цена **2 300.00** (две хиляди и триста) евро.

Данъчната оценка на недвижимия имот, съгласно удостоверение № 137/ 22.01. 2026 г. издадено МДТ при община Бяла е в размер на **1 175.72** (хиляда сто седемдесет и пет евро и седемдесет и две евроцента) евро.

Пазарната оценка на горепосочения недвижим имот, определена от лицензиран оценител „Велинов консулт“ ЕООД, възлиза на **2 300.00** (две хиляди и триста) евро.

Възлага на Кмета на Община Бяла, Област Варна да извърши всички действия, необходими за изпълнение на решението.

Приложение:

1. Решение № 34 – 278/ 29.01.2026 г. на Общински съвет – Бяла
2. Пазарна оценка от лицензиран оценител „Велинов консулт“ ЕООД

инж. Пеньо Ненов
Кмет на Община Бяла
16.02.2026 г.

Съгласували:

Йордан Чернев
Секретар на Община Бяла
16.02.2026 г.

инж. Здравка Кирова
Директор Дирекция ПРАБОС
16.02.2026 г.

Изготвил:

Гая Борисова
Гл. експерт Дирекция ПРАБОС
16.02.2026 г.

ВАРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	<i>[Signature]</i>
Дата:	16.02.2026
Подпис:	<i>[Signature]</i>

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ГРАД БЯЛА, ОБЛАСТ ВАРНАПРЕПИС – ИЗВЛЕЧЕНИЕ

ПРОТОКОЛ 34

от

29.01.2026 г.

**НА ЗАСЕДАНИЕТО ПРИСЪСТВАХА 9 ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ.
ГЛАСУВАЛИ 9 ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ.**

С 9 гласа „ЗА“ (Анастас Трендафилов, Николай
Георгиев, Василена Баналиева, Блага Янакиева, Христина
Койчева, Деян Янчев, Анастасия Трецкова,
Александър Дойчев и д-р Георги Иванов), ОбС гр. Бяла прие

РЕШЕНИЕ № 34- 278

1. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1 от ЗОС и във връзка с чл. 34, ал. 4 и чл. 35 от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на Община Бяла, Област Варна, приета с решение № 5 - 13/ 15.12.2011 г. на Общински съвет – гр. Бяла, последно изменена и допълнена с решение № 10 - 81/ 30.05.2024 г. на Общински съвет – гр. Бяла,

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – БЯЛА РЕШИ:

ОбС гр. Бяла
ОБЛАСТ ВАРНА.
изходящ №: 42
дата: 05.01.2026 г.

Дава съгласие да се извърши публичен търг с трайно наддаване за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост, съгласно АОС № 1863 от 09.09.2022 г., вписан в книгите за вписванията на 09.09.2022 г., том LXXIX, № 16, дело № 17842, вх. рег. № 29782, представляващ поземлен имот с идентификатор 07598.83.105 по КККР на гр. Бяла, област Варна, одобрен със Заповед № РД - 18 - 47/ 18.08.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, с площ от 73 кв. м, вид територия: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 m), при граници на имота: ПИ 07598.83.104, ПИ 07598.83.151 и ПИ 07598.83.103, при начална тръжна цена 2 800.00 (две хиляди и осемстотин) евро.

Данъчната оценка на недвижимия имот, съгласно удостоверение № 137/ 22.01. 2026 г. издадено МДТ при община Бяла е в размер на 1 175.72 (хиляда сто седемдесет и пет евро и седемдесет и две евроцента) евро.

Пазарната оценка на горепосочения недвижим имот, определена от лицензиран оценител „Велинов консулт“ ЕООД, възлиза на 2 800.00 (две хиляди и осемстотин) евро.

Възлага на Кмета на Община Бяла, Област Варна да извърши всички действия, необходими за изпълнение на решението.

АНАСТАС ТРЕНДАФИЛОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБС-БЯЛА



Изготвил:
Ася Железарова
Гл. експерт в дирекция РАБОС



ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 07598.83.105, УПИ XIII, КВ. 142

АДРЕС

ГР. БЯЛА, ОБЛ. ВАРНА, МЕСТНОСТ "ГЛИКО"

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА БЯЛА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА БЯЛА СЪГЛ. ВП № РД 7000-41/
19.01.2026 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

за контакти:

052/601-702

0888/710-750

e-mail: velinovconsult@gmail.com

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. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА.....	6
6. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ОБЩИ И СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	6
7. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ.....	7
8. ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДИКА.....	7
8.1. Метод на посредственото сравнение.....	7
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	7

1. Цел на оценка:	Определяне на пазарна стойност;
2. Обект на оценката:	Поземлен имот 07598.83.105, намира се в гр. Бяла, обл. Варна, местност "Глико";
3. Предназначение:	За продажба;
4. База на стойността:	Пазарна стойност;
5. Възложител:	Община Бяла
6. Изпълнител:	"Велинов консулт" ЕООД, гр. Варна
7. Ефективна дата на оценката:	20.01.2026 год.
8. Валидност на оценката:	до 20.07.2026 год.
9. Фиксинг на БНБ за 1 EUR:	1,95583 лв. за едно EUR
10. Конфиденциалност:	Копия от доклада и данни от него няма да се предоставят на други лица, освен с изричното разрешение на възложителя.

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА:

2 300 евро

/две хиляди и триста евро/

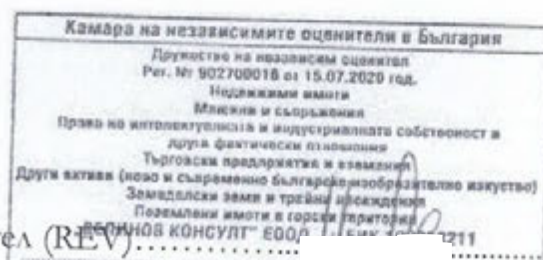
4 498 лв.

/четири хиляди четиристотин деветдесет и осем 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.)

Признат европейски оценител (REV)



/Людмила Велинов/

II. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

1. Обект на оценката:

Поземлен имот № 07598.83.105, гр. Бяла, обл. Варна, местност "Глико";

2. Възложител: Община Бяла, съгл. ВП № РД 7000-41/19.01.2026 г;

3. Изпълнителя

"Велинов консулт" ЕООД, гр. Варна - сертификат рег.№ 902700016/15.07.2020 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.

Оценителя: 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/, чрез използването на съответните подходи и методи.

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 № 1863 за частна общинска собственост от 02.09.2022 г;
- Скица № 15-900544-10.08.2022 г;

Копия от документите, отразяващи правното състояние на оценяваният обект, са приложени към настоящата оценка и представляват неделима част от нея.

PDF Eraser Free IV. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.

Обща ситуация



Оценяваният обект се намира в гр. Бяла, разположен в Североизточна България. Той се намира във Варненска област и е на черноморското крайбрежие. Съгласно ЕКАТТЕ Бяла е населено място от 4-та категория. Градът се намира на границата между Варненска и Бургаска област, почти на равно разстояние от областните градове Варна (56 км) и Бургас (70 км). Най-близкият град до Бяла е Обзор, който се намира само на 5 км. Бреговата ивица на общината се характеризира със съчетание от скалист бряг, малки заливи, плажни ивици с пясъчни дюни.

Екология

Екологичната обстановка е на средно за страната ниво. Основните замърсители на околната среда се явяват отработените газове от автомобилите и автобусите. 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

През общината минава първокласен път I-9 Варна-Бургас. Очаква се изграждането на автомагистрала Варна-Бургас. За развитие на водния транспорт в залива Свети Атанас е изградена кейова стена и малко туристическо пристанище за рибарски лодки и малки яхти и 1 място за по-големи плитко газещи морски съдове - тип Комета. Пристанището е удобно за обслужване на туристи

Сграден фонд

Сградният фонд в града представлява смесица от стари жилищни сгради, модерни жилищни кооперации, хотели и къщи.

V. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА.

Характеристики на Поземлен имот 07598.83.105:

- Адрес – обл. Варна, общ. Бяла, гр. Бяла, местност „Глико“;
- Вид собственост – общинска, частна;
- Трайно предназначение на територията – Урбанизирана;
- НТП - Ниско застрояване (до 10 m);
- Площ на ПИ – 73,00 кв.м;
- Особености – триъгълен, много тесен, маломерен парцел;
- Номер по предходен план – парцел XIII, кв. 142, предходен идентификатор 07598.83.31;
- Съседи - 07598.83.103, 07598.83.104, 07598.83.151;

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, управителят на дружеството на независимия оценител „Велинов консулт“ ЕООД и оценителят изготвил оценката декларират, че:

1. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт“ ЕООД и оценителят 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 оценителят 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 оценителят 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 оценителят 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 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:

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.

IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Пазарната стойност на оценяваният обект е получена при съобразяване с местоположението и състоянието на пазара на обекти подобни на оценявания.

Настоящата оценка е собственост на възложителя и предоставянето и на трети лица без неговото съгласие е недопустимо. Оценката съдържа 7 броя страници и таблични приложения. Изготвена е в два еднообразни екземпляра, един от които за възложителя и един за изпълнителя.

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ - ЗЕМЯ

характеристика	описван обект	обекти за сравнение		
		ПОСРЕДСТВЕН ИМОТ		
Вид на имота	ПОЗЕМЕН ИМОТ	г. Бяла, м. Галико, ПП 07598.84.151	г. Бяла, м. Галико, ПП 07598.84.151	г. Бяла, м. Галико, ПП 07598.214.37
източник на информация		г. Бяла, м. Галико, ПП 07598.84.151	г. Бяла, м. Галико, ПП 07598.84.151	г. Бяла, м. Галико, ПП 07598.214.37
офертна цена в €		€ 40 000	€ 59 000	€ 120 000
кор. коефициент за офертност		0,90	0,90	0,90
коригирана офертна цена в €		€ 36 000	€ 53 100	€ 108 000
цена на кв.м.		€ 69	€ 60	€ 60
продължителна цена в лв		70 380 лв	103 811 лв	211 140 лв
площ	73,00	521	887	1803
местоположение	гр. Бяла	гр. Бяла, м. Галико	гр. Бяла, м. Галико, ПП 07598.84.151	гр. Бяла, ПП 07598.214.37
изградителен коефициент	местност "Галико"	1,00	1,00	1,00
статут, ПУП, проекти и др.	в регулация; за жол. строителство	в регулация; за жол. строителство	в регулация; за друг вид застрояване	в регулация; за друг вид застрояване
корекционен коефициент		1,00	1,00	1,00
застрояване	незастроен	незастроен	незастроен	незастроен
корекционен коефициент		1,00	1,00	1,00
инфраструктура, комуникации	изградени в района	изградени в района	изградени в района	изградени в района
корекционен коефициент		1,00	1,00	1,00
особености	много тесен, маломерен парцел	не	не	не
корекционен коефициент		0,50	0,50	0,50
корекционен коефициент общо		0,50	0,50	0,50
коригирана цена на кв.м		€ 35	€ 30	€ 30
коригирана цена		€ 18 000	€ 26 550	€ 54 000
тегловен процент		34%	33%	33%
Цена на кв.м		€ 31,51		
		61,62 лв		
Пазарна стойност на ПП 07598.83.105 при използване на метода		4 498 лв		
		2 300 €		