

Republic of BULGARIA, District of Varna
9101 Bjala 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 ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ГР.БЯЛА, ОБЛАСТ ВАРНА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ОТ
ИНЖ. ПЕНЬО НЕНОВ –
Кмет на Община Бяла, Област Варна



ОТНОСНО: Даване на съгласие за учредяване на възмездно право на строеж на жилищна сграда със застроена площ от 60.00 кв.м в имот – частна общинска собственост, съгласно АОС № 1466/ 01.06.2020 г.

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

Постъпила е молба с вх. № РД 94 00 – 2644/ 29.09.2022 г. от Еленка Иванова, ЕГН () от с. Попович, община Бяла, област Варна за картотекирането ѝ за лице с доказани жилищни нужди с едночленното 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 едночленното ѝ семейство, съгласно протокол от 11.10.2022 г. на комисията по чл.6, ал.1 от НУРУЖНГНПОЖ и с протокол от 06.02.2026 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 60.00 кв.м в имот частна общинска собственост, съгласно АОС № 1466/ 01.06.2020 г., вписан в книгите за вписвания на 23.06.2020 г., том XXXV, Акт № 141, вх. регистър

№ 13776, д. № 7889, представляващ УПИ VII-общ., кв.1 по регулационния план на с. Попович, община Бяла, област Варна, с площ **600 кв.м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване на **Еленка** _____, **Иванова, ЕГН** _____ от с. Попович за сумата от **540.00 /петстотин и четиридесет/ евро**.

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 **540.00 /петстотин и четиридесет/ евро**.

Данъчната оценка на недвижимия имот, с площ от 600 кв.м, съгласно удостоверение № 234/18.02.2026 г. издадено от МДТ при Община Бяла е в размер на 768,00 евро.

Приложение:

1. АОС № 1466/ 01.06.2020 г.;
2. Молба с вх. № 94 00 – 2644/29.09.2022 г.;
3. Протокол от 11.10.2022 г.;
4. Протокол от 06.02.2026 г.;
5. Скица на имота;
6. Пазарна оценка;
7. Данъчна оценка.

ИНЖ. ПЕНЬО ПЕНОВ

КМЕТ НА ОБЩИНА БЯЛА



Съгласували:

Йордан Чернев

Секретар на Община Бяла

инж. Здравка Кирова

Директор дирекция ПРАБОС

Изготвил:

Галя Борисова

Главен експерт дирекция ПРАБОС



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

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Инж.ПЕНЬО НЕНОВ
(име, фамилия)

Вписване по ЗС/Н

Служба по вписване

вписванията
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА:
(име, фамилия)

АКТ № 1466

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър IV

Досие 1466

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 VII - общ./седми - общински/ в кв.1 /първи/ с площ от 600 /шестотин/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 VIII-общински запад:край на регулацията юг:улица
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1374.00 /хиляда триста седемдесет и четири/лева

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Фаня Белева – Главен специалист УТУПОС 1 (Подпис)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



Eraser Free

ОБЩИНА БЯЛА, ОБЛАСТ ВАРНА

СКИЦА

№ 24 / 20.05.2020 г.

на УПИ VII-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: 600 кв.м.

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: ниско застрояване

Номер по предходен план:

Имотът е записан на:

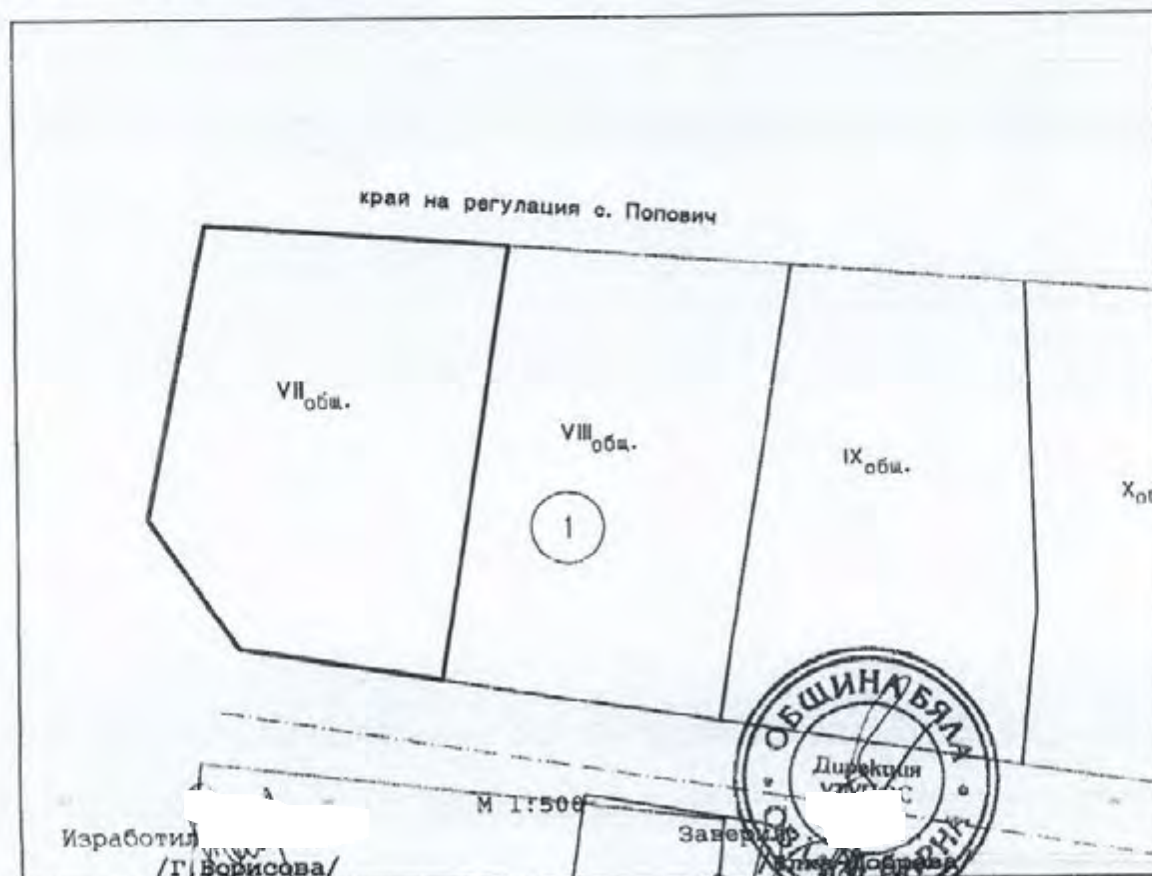
Документ:

Имотът има следните съсед:

1. УПИ VIII-общ.
2. улица
3. край на регулация с. Попович

Скицата да послужи за: актуване.

Таксата - служебна.



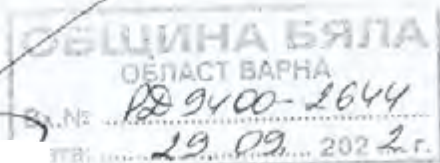
Община Бяла: Дирекция "Устройство на територията, управление на проекти и Общинска собственост"

1010

Е. Добрева
30.09.22

PDF Eraser Free

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

ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА БЯЛА,
ОБЛАСТ ВАРНА**ЗАЯВЛЕНИЕ**

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

от: Еленка Иванова
С. Попович, гр. община Бяла
РЛТ

/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 29.09.2022
гр.Бяла

Заявител:.....

До Кмета
на Община Бяла,
Област Варна

Група.....
Протокол №...../20..... г.

ИСКАНЕ

От Елена Иванова ЕГН.....
Л. К. №..... изд. на..... от МВР - Варна
Живуш/а/ С. Поповиц, община Бяла
Постоянен адрес: С. Поповиц

Господин Кмет,

Моля да бъде картотекирано 1 членното ми семейство
за настаняване в общинско жилище и определена степен 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: 29.09.2022 г.

Подпис: С. Поповиц

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 Елена , Ивакова
ЕГН.
Адрес: гр./с/... Т.Г.Новицево Община Бяла

ДЕКЛАРИРАМЕ:

I.СЕМЕЙНО ПОЛОЖЕНИЕ :

№	Име,презиме фамилия	Родствена връзка	ЕГН	Месторабота	Месечен доход

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

PDF Eraser Free

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
(ограда 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
2. От пенсия
3. Други/наеми, ренти, и суми по договор и др./

общо..... 8561.00 лв.
общо..... лв.
общо..... лв.
ОБЩО..... лв.

PDF Eraser Free

V. ЖИЛИЩНО СЪСТОЯНИЕ НА СЕМЕЙСТВОТО:

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

г-р Арнаудов,

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. Елена Иванова

ЕГН Л.К. №

ИЗД. НА ОТ МВР Варна

ПОДПИС:

2.

ЕГН Л.К. №

ИЗД. НА ОТ МВР

ПОДПИС:

ПОДПИС НА СЛ. ЛИЦЕ:

.....

ДАТА 20...



П Р О Т О К О Л

Днес, 06.02.2026 г. в 14.30 часа в заседателната зала на Общинска администрация – гр. Бяла, област Варна, по повод разглеждане на депозираните 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 07 00 – 362/ 22.05.2025 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. Галя Борисова – главен експерт Дирекция ПРАБОС
3. Василена Баналиева – общински съветник
4. д-р Георги Иванов – общински съветник

Председателят на комисията запозна членовете с пет 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. Относно молба за картотекиране с вх. № РД 94 00 – 2644/ 29.09.2022 г. от **Еленка Иванова** и взетото решение за картотекиране по Протокол от 11.10.2022 г. Община Бяла разполага с поземлен имот – частна общинска собственост, съгласно АОС № 1466/ 01.06.2020 г., вписан в СВ на 23.06.2020 г., том XXXV, акт № 141, вх. рег. № 13776, дело № 7889, върху който може да бъде учредено право на строеж, а именно: **УПИ VII – общ., кв.1**, по плана на **с. Попович**, община Бяла, област Варна, с площ от **600 кв.м.**

2. Относно молба за картотекиране с вх. № РД 94 00 – 246/ 30.01.2025 г. от **Желязко Илиев** и взетото решение за картотекиране по Протокол от 13.03.2025 г. Община Бяла разполага с поземлен имот – частна общинска собственост, съгласно АОС № 1056/ 01.02.2012 г., вписан в СВ на 03.02.2012 г., том V, акт № 103, вх. рег. № 2076, дело № 968, върху който може да бъде учредено право на строеж, а именно: **УПИ XXIII – 10, кв.19**, по плана на **с. Попович**, община Бяла, област Варна, с площ от **340 кв.м.**

3. Относно молба за картотекиране с вх. № РД 94 00 – 2070/ 21.07.2025 г. от **Тихомира Михайлова** и взетото решение за картотекиране по Протокол от 30.07.2025 г. Община Бяла разполага с поземлен имот – частна общинска собственост, съгласно АОС № 1465/ 01.06.2020 г., вписан в СВ на 23.06.2020 г., том XXXV, акт № 147, вх. рег. № 13773, дело № 7894, върху който може да бъде учредено право на строеж, а именно: **УПИ VIII – общ., кв.1**, по плана на **с. Попович**, община Бяла, област Варна, с площ от **600 кв.м.**

4. След извършена служебна проверка по заявление с вх. № РД 94 00 – 4167/ 17.10.2025 г. от **Таня Антонова**, се установи, че същата отговаря на изискванията за картотекиране на граждани с установени жилищни нужди.

5. Депозирана е втора молбата от **Тихомир Г. Тодоров** до комисията за увеличаване на застроената площ на жилищна сграда от 80 кв.м на 90 кв.м, поради увеличаване броя на членовете на семейството. С протокол от 29.04.2022 г. е взето решение за картотекиране, и след Решение на ОбС № 43-345/ 19.05.2022 г. с Тихомир Георгиев Тодоров е сключен договор № 20-85/ 21.06.2022 г. за учредяване на право на строеж на жилищна сграда със застроена площ 80 кв.м в поземлен имот – частна общинска собственост, съгласно АОС № 446/ 03.11.2008 г., вписан в СВ на 07.11.2008 г., том СII, № 22, вх. рег. № 32209, дело № 25504, а именно: ПИ 07598.302.651 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бяла, представляващ **УПИ V – 1742, кв. 32**, по плана на **гр. Бяла**, община Бяла, област Варна, с площ от **1 010 кв. м.**

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

РЕШЕНИЕ 1

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, **УПИ VII – общ., кв.1**, по плана на **с. Попович**, община Бяла, област Варна, с площ от **600 кв. м.**, отреден за социални жилища.

РЕШЕНИЕ 2

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, **УПИ XXIII – 10, кв.19**, по плана на **с. Попович**, община Бяла, област Варна, с площ от **340 кв. м.**, отреден за социални жилища

РЕШЕНИЕ 3

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, **УПИ VIII – общ., кв.11**, по плана на **с. Попович**, община Бяла, област Варна, с площ от **600 кв. м.**, отреден за социални жилища.

РЕШЕНИЕ 4

Картотекира като лице с установени жилищни нужди **Таня Антонова** от гр. Бяла, община Бяла, област Варна, с четиричленното ѝ семейство, **без забележки.**

РЕШЕНИЕ 5

Отправя предложение от страна на кмета на Община Бяла до ОбС – гр. Бяла за сключване на анекс към Договор № 20-85/ 21.06.2022 г. за увеличаване на ЗП от 80 кв.м на 90 кв.

С тези си действия комисията приключи работа в 15.00 ч.

КОМИСИЯ:

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



ОБЩИНА БЯЛА, ОБЛАСТ ВАРНА

СКИЦА

№ 4 / 18.02.2026 г.

На УПИ VII-общ. в кв.1

По подробния устройствен план – план за регулация на с. Попович, Община Бяла, Област Варна, одобрен със Заповед № 6325/ 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: 600 кв.м.

Трайно предназначение: Урбанизирана територия

Начин на трайно ползване: ниско застрояване

Имотът е записан на: ОБЩИНА БЯЛА

Документ за собственост: АОС № 1466 ОТ 01.06.2020 г., вписан в Служба по вписванията на 23.06.2020 г., под акт № 141, том XXXV, вх. рег. № 13776, дело № 7889

Имотът има следните съседи:

1. улица
2. край на регулация с. Попович
3. УПИ УПИ VIII-общ.

Скицата да послужи пред: Служба по вписванията.

Такса: служебна



Изработил:

/арх. Георги Петков/

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

/инж. Здравка 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 VII-ОБЩ, КВ. 1

АДРЕС

С. ПОПОВИЧ, ОБЩ. БЯЛА, ОБЛ. ВАРНА

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА БЯЛА
ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА БЯЛА
ВЪЗЛАГАТЕЛНО ПИСМО №РД7000-211/ 16.02.2026 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/Възложителя/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

I. РЕЗЮМЕ.

1. Цел на оценка:	Определяне на стойност на правото на строеж;
2. Обект на оценката:	Социално жилище с площ 60 кв.м. УПИ VII - 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:	18.02.2026 год.
6. Валидност на оценката:	до 18.08.2026 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:

540 евро

/ петстотин и четиридесет евро /

Пазарна стойност в лева	1 050 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 преразглеждани 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. № 902700016 от 15.07.2020 год.	
Национални имоти	
Минерални и суровинни	
Право на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отчуждени	
Търговски предприятия и земя	
Други активи (нова и съвременна българска изобразително изкуство)	
Земеделски земи и трайно отглеждания	
Поземлен имоти в голяма	
„ВЕЛИНОВ КОНСУЛТ“ ЕООД	211

Признат европейски оценител (REV)

/Любимил Велинов/

II. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

1. Обект на оценката:

Право на строеж на социално жилище с площ 60 кв.м. в недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ УПИ VII-общ, кв. 1, 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: 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 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 № 1466/01.06.2020 г. за общинска частна собственост;
- Скица № 24/20.05.2020 г. на УПИ VII-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 60 кв.м., в недвижим имот УПИ VII-общ, кв. 1, с. Попович, община Бяла, област Варна, с площ от 600 кв.м. по Акт за частна общинска собственост № 1466/01.06.2020 г. Имотът, съгласно скица, има следните граници: УПИ VIII-общ, улица, край на регулация с. Попович. 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, 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 нямат 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 отбъни 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 ЗМЛТ

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

- ✓ **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 срок 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 -	кв.м 60.00
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	€ 356 €

1	Процент от идеалните части от правото на строеж на обекта	% 100.0%
2	Данъчна оценка на правото на строеж на обекта	€ 356 €

Таблица № 2

№	Жилищни сгради		Нежилищни сгради	Конструкция
	апартаменти	къщи		
1	4.40 лв	3.70 лв	4.80 лв	Панелни сгради
2	7.50 лв	6.40 лв	8.20 лв	Полужилищни 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	Масивни - елктронни ма
5	17.00 лв	14.50 лв	18.70 лв	Масивни монолитни сгради, стоманени 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, I 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	Водопривод	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 ППЗМЛТ в сила от 01.01.2007 г. Кс = $(1 - 1,05^n)$, където "n" е броят години, за които е учредено правото. За над 100 години коефициентът приема значение единица.

$$Ки = 1 + A + B + G$$

$$Ки = 1.00$$

$$\text{Пазарен коефициент при определяне правото на строеж ПК} = 1.00$$

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

ПААЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ Е:	400.00 €
--	-----------------

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ - ЗЕМЯ

характеристика	оценяван обект	обекти за сравнение		
вид на имота	поземлен имот	поземлен имот		
източник на информация		https://www.imot.bg/oblast-1/175645134866216-prodava-partset-oblast-varna-s-styulino	https://www.imot.bg/oblast-1/1770899096161130-prodava-partset-oblast-varna-s-popovich-na-7km-ot-oblast	https://www.imot.bg/oblast-1/171006021632694-prodava-partset-oblast-varna-s-popovich
офертна цена в €		€ 21 500	€ 19 500	€ 16 873
кор. коефициент за офертност		0.85	0.85	0.85
коригирана офертна цена в €		€ 18 275	€ 16 575	€ 14 342
цена на кв.м		€ 11.10	€ 13.81	€ 10.73
продажна цена в лева		35 728 лв	32 404 лв	28 038 лв
площ	600.00	1647	1200	1336
корекционен коефициент		1.07	1.07	1.07
местоположение	с. Попович, общ. Бяла, обл. Варна	с. Домино, общ. Бяла, обл. Варна	с. Попович, общ. Бяла, обл. Варна	с. Попович, общ. Бяла, обл. Варна
корекционен коефициент		1.10	1.00	1.00
статут, ПУП, проекти и др.	урбанизирана, ниско застрояване	в регулация; жил. строителство	в регулация; за 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		1.17	1.07	1.17
коригирана цена на кв.м		€ 12.98	€ 14.78	€ 12.56
коригирана цена		€ 21 382	€ 17 735	€ 16 780
тегловен процент		30%	35%	35%

Цена на кв.м	€ 13.46
Площ на УПИ VII-общ, кв. 1	26.33 лв
Стойността на обекта при използване на метода	600.00
Стойността на цялото право на строеж - 80% от стойността на парцела	8 078 €
Стойността на правото на строеж на 60 кв.м. в УПИ VII-общ, кв. 1	540.00 €

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

Обект на оценка	НОРМАТИВЕН МЕТОД		МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ		Определена пазарна стойност /евро/
	Стойност	Тежест	Стойност	Тежест	
Право на строеж на 60.00 кв.м	400 €	0%	540 €	100%	540 €

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. № 234/18.02.2026 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, ГР. БЯЛА, С. ПОПОВИЧ

УПИ VII – общ. в кв. 1

и представляващ :

Земя с площ 600.00 кв. м.

данъчната оценка е : **768.00 €**

Словом : седемстотин шестдесет и осем евро

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 30.06.2026 .

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. 234/18.02.2026г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ - ВАРНА.

Издава: **Ирена Ценова**

(име)

подпис и печат/





ПРОТОКОЛ

Днес, 11. 10. 2022 г. в 11.00 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, 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 - 37/ 26. 01. 2022 г. на Кмета на Община Бяла, Област Варна в състав:

Председател: инж. Здравка Кирова – главен експерт Дирекция РРАБОС

Членове:

1. Йордан Чернев – Секретар на Община Бяла/ правоспособен юрист
2. Елка Добрева – главен експерт Дирекция РРАБОС
3. Цветанка Стоянова – общински съветник
4. Даниела Тодорова – общински съветник

Председателят на комисията, запозна членовете, с два 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 му 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 след извършена служебна проверка по заявленията е установено съответствието с изискванията на Наредбата, а именно: заявление с вх. № РД 94 00 – 2258/ 23. 08. 2022 г. от Анче Ангелова и заявление с вх. № РД 94 00 – 2644/ 29. 09. 2022 г. от Еленка Иванова, отговарящи 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 Анче Ангелова от гр. Бяла с едночленното и семейство, без забележки.

РЕШЕНИЕ 2

Картотекира като лице с установени жилищни нужди Еленка Иванова от с. Попович, община Бяла, област Варна с едночленното и семейство, без забележки.

PDF Eraser Free

С тези си действия комисията приключи работа в 12.00 ч.

КОМИСИЯ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

инж. ЗДРАВКА КИРОВА

ЧЛЕНОВЕ: 1.

ЙОРДАН ЧЕРНЕВ

2.

ЕЛКА ДОБРЕВА

3.

ЦВЕТАНКА СТОЯНОВА

4.

ДАНИЕЛА ТОДОРОВА