

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



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

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



ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ОТ
инж. ПЕНЬО НЕНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА БЯЛА



ОТНОСНО: Даване на съгласие за учредяване на възмездно право на строеж на жилищна сграда със застроена площ от 90.00 кв.м в имот – частна общинска собственост, съгласно АОС № 445/ 03.11.2008 г.

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

Постъпила е молба с вх. № № РД 94 00 – 1337/10.05.2024 г. от Пламена Петкова, ЕГН [] от гр.Бяла, община Бяла, област Варна, ул. „Йордан Ноев“ № [] за картотекирането ѝ за лице с доказани жилищни нужди с тричленното ѝ семейство и по възможност да ѝ бъде учредено възмездно право на строеж на жилищна сграда в имот – частна общинска собственост. Г – жа Петкова е представила всички изискуеми документи, картотекирана е като гражданин с доказани жилищни нужди, съгласно протокол от 15.05.2024 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 **90.00 кв.м** в имот частна общинска собственост, съгласно АОС № 445/03.11.2008 г., вписан в

книгите за вписвания на 07.11.2008 г., том СII, Акт № 35, вх. регистър 2225, дело 25517, представляващ **УПИ VI – 1742, кв.32** по регулационния план на гр.Бяла, община Бяла, област Варна, представляващ поземлен имот с идентификатор **№ 07598.302.652** по КККР на гр.Бяла, Област Варна, с площ **900 кв.м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване на **Пламена Петкова, ЕГН**

от гр.Бяла за сумата от **6 480,00 /шест хиляди четиристотин и осемдесет/ лева без ДДС или 7 776,00 /седем хиляди седемстотин седемдесет и шест/ лева с ДДС.**

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 **6 480,00 /шест хиляди четиристотин и осемдесет/ лева без ДДС или 7 776,00 /седем хиляди седемстотин седемдесет и шест/ лева с ДДС.**

Данъчната оценка на недвижимия имот, с площ от 900 кв. м, съгласно удостоверение № 503/20.05.2024 г. издадено от МДТ при Община Бяла е в размер на 28 350,00 лева.

Приложение:

1. АОС № 445/03.11.2008 г.;
2. Молба с вх. № 94 00 – 1337/10.05.2024 г.;
3. Протокол от 15.05.2024 г.;
4. Скица на имота;
5. Пазарна оценка;
6. Данъчна оценка.

инж. ПЕНЬО НЕНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА БЯЛА

Съгласували:
Йордан Чернев
Секретар на Община Бяла

инж. Здравка Кирова
Директор дирекция ПРАБОС

Изготвил:
Елка Добрева
Главен експерт Дирекция ПРАБОС

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
ОБЩИНА БЯЛА ОБЛАСТ ВАРНА

УТВЪРЖДАВАМ:

КМЕТ НА ОБЩИНА: Анастас
Трендафилов
(име, презиме, фамилия)

Вписване по ЗО/ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, презиме и фамилия)

АКТ № 445

ВПИСАНО В КНИГИТЕ ПО ВПИСВАНИЯТА

на 09.11.2008 г. том 011 № 35

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Вх. регистър 25517

Регистър :I

Картотека :I

Досие (РЗ) :445

Съдия по вписванията:.....

1. Дата на съставяне	03.11.2008 г
2. Правно основание	Чл.59, чл.3, ал.2 от ЗОС във връзка с &42 от ЗОС и Заповед № 167 от 16.06.2003г. на Кмета на Община Бяла
3. Вид и описание на имота	ПИ № 07598.302.652 /нула, седем, пет, девет,осем; три, нула, две; шест, пет, две /в кв.32 с площ от 900 / деветстотин / кв.м.
4. Местонахождение на имота	гр.Бяла, ул. „Иван Калчев“ ,Община Бяла, Област Варна
5. Граница на имота	Север: ПИ № 7598.302.647, ПИ № 07598.302.648 Изток: ПИ № 07598.302.653 Юг: ПИ № 07598.302.654 Запад: ПИ № 07598.302.651
6. Данъчна оценка на имота към момента на утвърждаване на акта	18900.00 /осемнадесет хиляди и деветстотин / лева
7. Бивш собственик на имота	-
8. Съсобственици - име, адрес	-

9. Номер и дата на съставени по-рано актове	АОС № 152/24.09.2002г.
10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: -	
11. Разпоредителни действия с имота/част от имота -	
12. Актосъставител (ТРИТЕ ИМЕНА И ДЛЪЖНОСТ): Фаня Белева - гл. спец." УТОС" /Поща/	
13. Забележки:	

СКИЦА № 13695 / 24.10.2008 г.
НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 07598.302.652

гр. Бяла, общ. Бяла, обл. Варна, по кадастрална карта, одобрена със
заповед № РД-18-47 / 18.08.2006 г. на Изп. директор на АК

Адрес: ул. ИВАН КАЛЧЕВ, № 0

Площ: 900 кв.м

Трайно предназначение: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м)

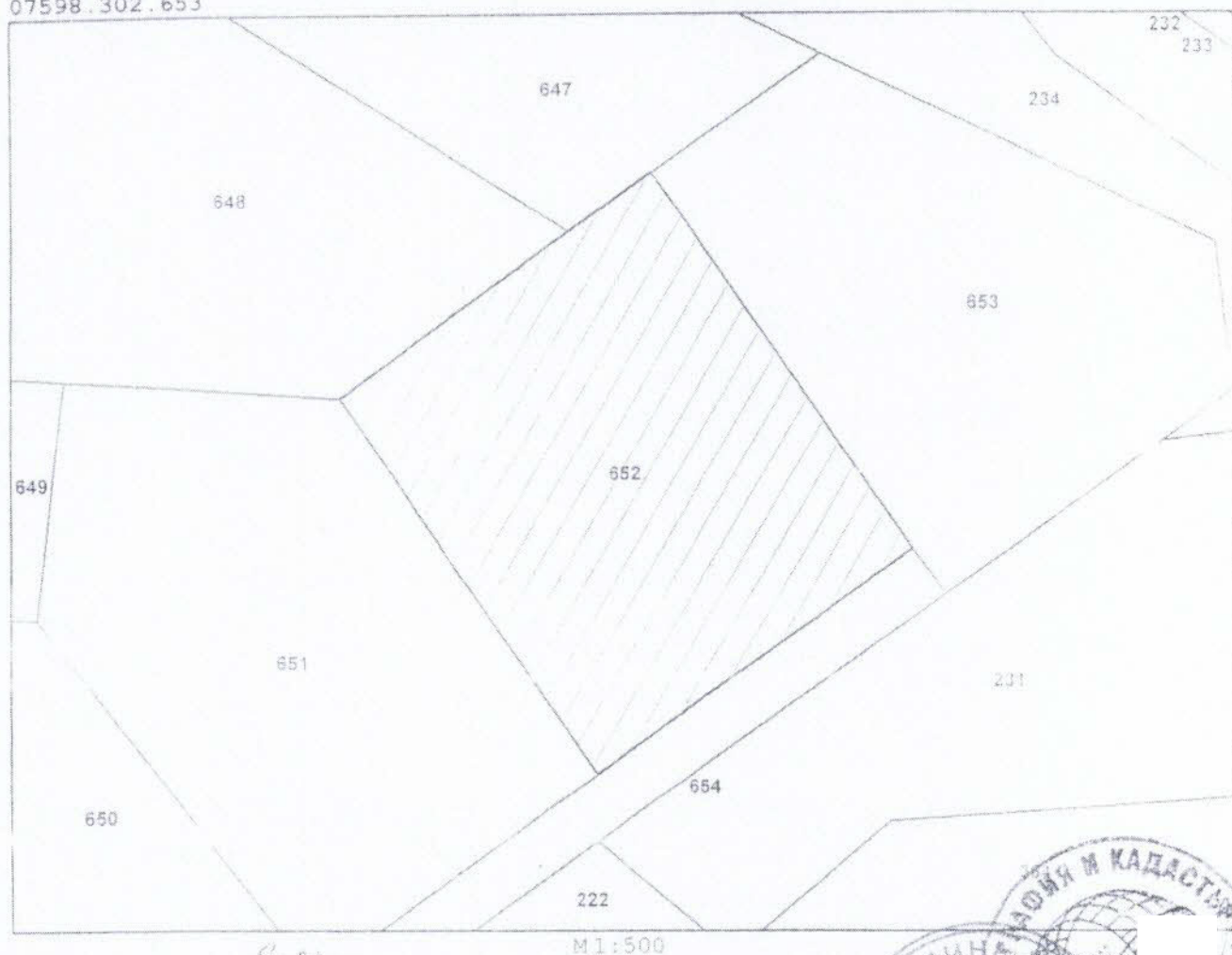
Стар идентификатор: кв. 32 п. VI № 1742

Собственици:

1. ОБЩИНА БЯЛА

Акт за общинска собственост №224, изд. на 18.11.2003 от ОБЩИНСКА
АДМИНИСТРАЦИЯ, том ..., рег. ..., дело ... и.ч. .../...

Съседни: 07598.302.647, 07598.302.654, 07598.302.648, 07598.302.651,
07598.302.653



Изработил:

/ инж. Ив. Стоенчева /

Скицата да послужи за актуване

ВАРНО С О. АГЕНЦИЯ



545

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

ОБЩИНА БЯЛА
ОБЛАСТ ВАРНА
Вх. № РД 9400-1337
Дата: 10.05.2024 г.

З. КИРОВА
10.05.24г.

ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА БЯЛА,
ОБЛАСТ ВАРНА

Л. Додреке
13.05.24г.

ЗАЯВЛЕНИЕ

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

ОТ: Жанета Петкова
гр. Бяла, обл. Варна, ул. Червен Невс № 1
гет.
/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
3-чл. 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: 10.05.2024г.
гр.Бяла

Заявител:

До Кмета
на Община Бяла,
Област Варна

Група.....
Протокол №...../20..... г.

ИСКАНЕ

От Милиена Петкова ЕГН.....
Л. к. № изд. на от МВР Варна
Живуща/а Гр. Бяла, обл. Варна ул. Гердан Носев №.....
Постоянен адрес: с. Ветрино, обл. Варна, ул. Гердан Носев №.....

Господин Кмет,

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

Прилагам допълнително в подкрепа на декларираното следните документи:

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

Дата: 10.05 2023 г.

Подпис:.....

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Подписаните: Антонис Жетисова

ЕГН.....

Адрес: гр.Бяла, общ.Бяла, ул.Кордан, №6

ДЕКЛАРИРАМЕ:

I.СЕМЕЙНО ПОЛОЖЕНИЕ :

№	Име,презиме фамилия	Родствена връзка	ЕГН	Месторабота	Месечен доход
	Антонис Жетисов	Викитеско св.жителство		с.Рудник,бук. Долни Тифлич	
	Владимир, Жетисов	дете			

II. ИМОТНО СЪСТОЯНИЕ:

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

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

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

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

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

с изключение на случаите:

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

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

III. СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ:

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

IV. МАТЕРИАЛНО ПОЛОЖЕНИЕ:

Годишните доходи на семейството ми са:

1. От трудово възнаграждение

2. От пенсия

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

общо.....лв.

общо.....лв.

общо.....лв.

ОБЩО.....лв.

V. ЖИЛИЩНО СЪСТОЯНИЕ НА СЕМЕЙСТВОТО:

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

Венцислав Димитров

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. Пламена Петкова

ЕГН. Л.К.№.

ИЗД.НА. ОТ МВР. Варна

ПОДПИС: Пламена Петкова

2. Атанас Илиев

ЕГН. Л.К.№.

ИЗД.НА. ОТ МВР. Варна

ПОДПИС:

ПОДПИС НА СЛ.ЛИЦЕ:

/...../

ДАТА.....



ПРОТОКОЛ

Днес, 15.05.2024 г. в 14.00 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 – 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 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. След извършена служебна проверка по заявление с вх. № РД 94 00 – 369/12.02.2024 г. от **Даниела Илиева** се установи, че същата отговаря на изискванията за картотекиране на граждани с установени жилищни нужди.

2. След извършена служебна проверка по заявление с вх. № РД 94 00 – 1282/30.04.2024 г. от **Радка Кънева**, се установи, че същата отговаря на изискванията за картотекиране на граждани с установени жилищни нужди.

3. След извършена служебна проверка по заявление с вх. № РД 94 00 – 1337/10.05.2024 г. от **Пламена Петкова**, се установи, че същата отговаря на изискванията за картотекиране на граждани с установени жилищни нужди и че Община Бяла разполага с поземлен имот – частна общинска собственост, съгласно АОС № 445/ 03.11.2008 г., вписан в СВ на 07.11.2008 г., том СII, № 35, вх.рег. 2225, дело 25517, върху който може да бъде учредено право на строеж, а именно: **УПИ VI – 1742, кв.32**, по плана на **гр. Бяла**, община Бяла, област Варна, представляващ **ПИ № 07598.302.652** по КККР на гр.Бяла, с площ от **900 кв. м.**

4. Молбата за картотекиране с вх. № РД 94 00 – 3413/29.11.2022 г. от **Ангел Асенов** и взетото решение за картотекиране по Протокол от 21.12.2022 г. и докладва, че Община Бяла разполага с поземлен имот – частна общинска собственост, съгласно АОС № 2164/25.04.2024 г., вписан в СВ на 30.04.2024 г., том XXXIV, № 120, вх.рег. 13661, дело

8072, върху който може да бъде учредено право на строеж, а именно: **УПИ XIX – общ, кв.4**, по плана на **с. Попович**, община Бяла, област Варна, с площ от **515 кв. м.**

5. Молбата за картотекиране с вх. № РД 94 00 – 3413/29.11.2022 г. от **Анета Йорданова** и взетото решение за картотекиране по Протокол от 19.09.2023 г. и докладва, че Община Бяла разполага с поземлен имот – частна общинска собственост, съгласно АОС № 1050/01.02.2012 г., вписан в СВ на 03.02.2012 г., том V, № 93, вх.рег. 2051, дело 959, върху който може да бъде учредено право на строеж, а именно: **УПИ XVII – 10, кв.19**, по плана на **с. Попович**, община Бяла, област Варна, с площ от **429 кв. м.**

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

РЕШЕНИЕ 1

Картотекира като лице с установени жилищни нужди **Даниела Илиева** от **с.Попович**, община Бяла, област Варна с петчленното ѝ семейство, **без забележки**.

РЕШЕНИЕ 2

Картотекира като лице с установени жилищни нужди **Радка Кънева** от **гр.Бяла**, община Бяла, област Варна с шестчленното ѝ семейство, **без забележки**.

РЕШЕНИЕ 3

Картотекира като лице с установени жилищни нужди **Пламена Петкова** от **гр.Бяла**, община Бяла, област Варна с тричленното ѝ семейство, **без забележки** и отправя предложение от страна на кмета на Община Бяла до ОбС – гр. Бяла за учредяване на право на строеж върху имот частна общинска собственост по реда на чл.6, ал.2, т.4 от НРПУРОИ, приета с решение № 27 – 212/22.04.2021 г. на ОбС гр. Бяла, представляващ **УПИ VI – 1742, кв.32**, по плана на **гр.Бяла**, община Бяла, област Варна, представляващ **ПИ № 07598.302.652** по КККР на гр.Бяла, с площ от **900 кв. м.**, отреден за социални жилища.

РЕШЕНИЕ 4

Картотекира като лице с установени жилищни нужди **Ангел 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, **УПИ XIX – общ, кв.4**, по плана на **с.Попович**, община Бяла, област Варна, с площ от **515 кв. м.**, отреден за социални жилища.

РЕШЕНИЕ 5

Картотекира като лице с установени жилищни нужди **Анета Йорданова** от **с.Попович**, 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, УПИ XVII – 10, кв.19, по плана на с. Попович,
община Бяла, област Варна, с площ от 429 кв. м., отреден за социални жилища.

С тези си действия комисията приключи работа в 15.00 ч.

КОМИСИЯ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: ...

инж. ЗДРАВКА КИРОВА

ЧЛЕНОВЕ: 1.....

ЙОРДАН ЧЕРНЕВ

2.....

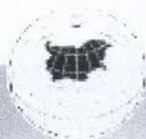
ЕЛКА ДОБРЕВА

3.....

ВАСИЛЕНА БАНАЛИЕВА

4.....

д-р ГЕОРГИ ИВАНОВ



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВАРНА

9000, Бул."ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ" №76Г, ет.6, 052/635620; 634638,
varna@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-511959-20.05.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **07598.302.652**

Гр. Бяла, общ. Бяла, обл. Варна

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-47/18.08.2006 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
27.03.2018 г.

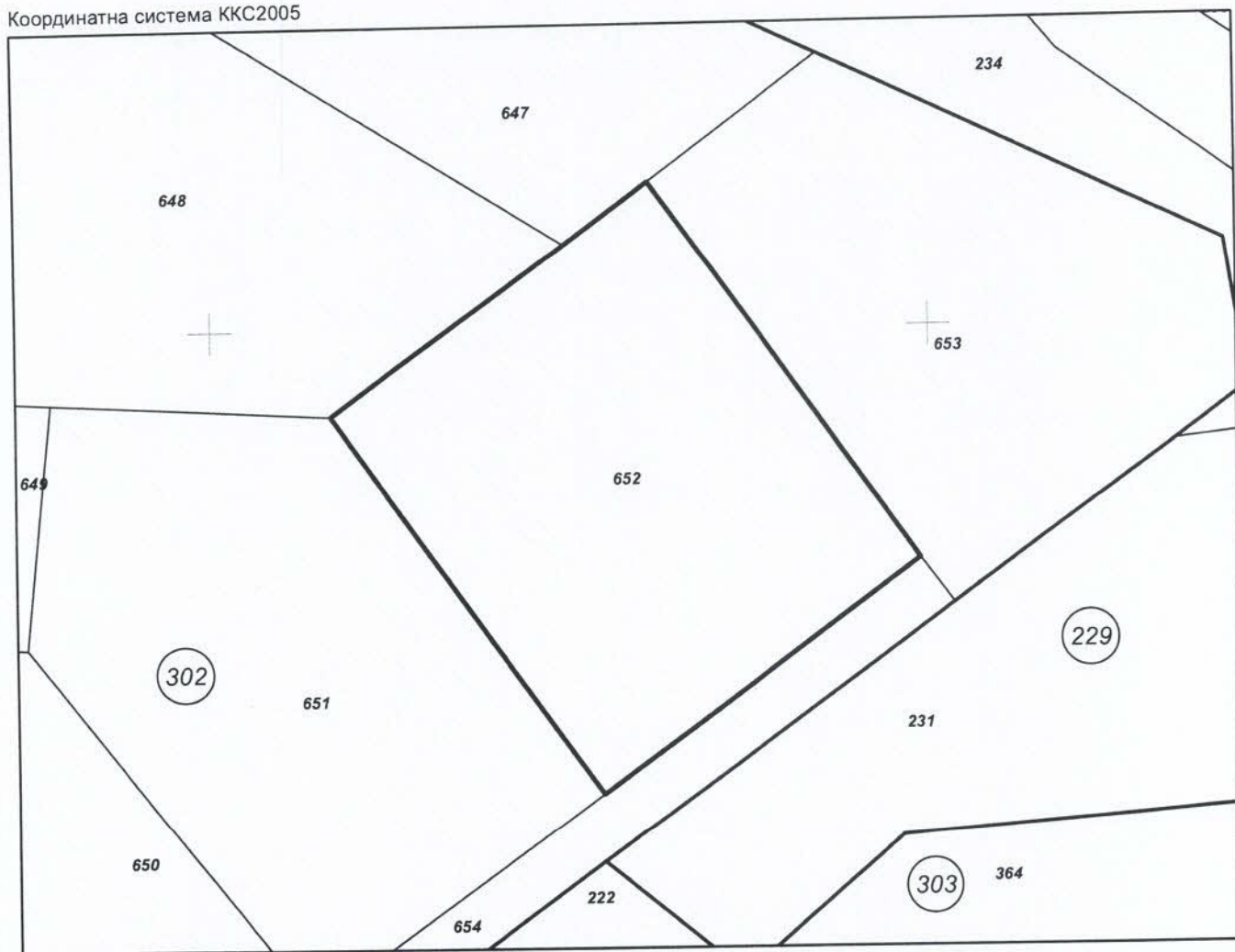
Адрес на поземления имот: **гр. Бяла, ул. "Иван Калчев"**

Площ: **900 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система ККС2005



M 1:500

Предишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **1742, квартал: 32, парцел: VI**

Скица № **15-511959-20.05.2024 г.** издадена въз основа на
заявление с входящ № **01-276057-20.05.2024 г.**

Елка

Добрева ОЗЛ Бяла, Варна



Съседни: 07598.302.651, 07598.302.654, 07598.302.653, 07598.302.647, 07598.302.648

стр. 2 от 2

Собственици по данни от КРНИ:

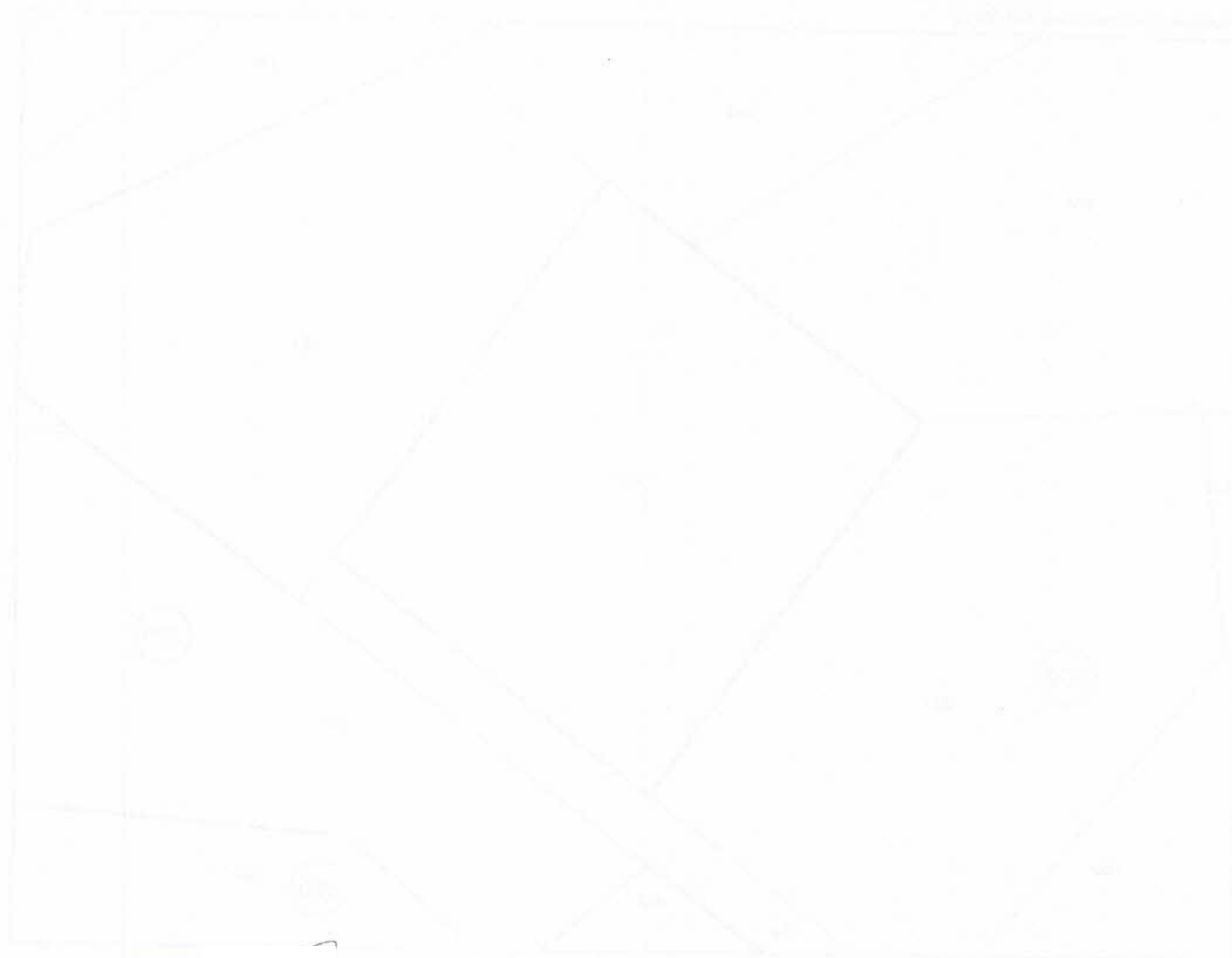
1. **000093435, ОБЩИНА БЯЛА**

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 35 том СII рег. 32225 дело 25517 от 07.11.2008г., издаден от
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА -ВАРНА

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради



Скица № 15-511959-20.05.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-276057-20.05.2024 г.



Елка

Добрева ОЗЛ Бяла, Варна

“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 НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ

ПРАВО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

АДРЕС

ГР. БЯЛА, ОБЛ. ВАРНА, УЛ. “ИВАН КАЛЧЕВ”
ПИ 07598.302.652

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА БЯЛА
ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА БЯЛА

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.....	5
4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.....	5
4.1. Обща ситуация.....	5
4.2. Екология.....	5
4.3. Инфраструктура.....	5
4.4. Транспорт.....	5
4.5 Сграден фонд.....	6
5. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА.....	6
6. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ОБЩИ И СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	7
7. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ.....	7
8. ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДИКА.....	8
8.1. Нормативен метод за определяне стойността на правото на строеж (суперфиция).....	8
8.2. Метод на посредственото сравнение.....	8
8.3. Тежестен метод.....	8
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	9

I. РЕЗЮМЕ.

1. Цел на оценка:	Определяне на пазарна стойност на право на строеж;
2. Обект на оценката:	Право на строеж на 90,00 кв.м върху поземлен имот 07598.302.652, находящ се в гр. Бяла, обл. Варна, ул. "Иван Калчев";
3. Предназначение:	За учредяване на право на строеж;
4. База на стойността:	Пазарна стойност
5. Възложител:	Община Бяла
6. Изпълнител:	"ВЕЛИНОВ КОНСУЛТ" ЕООД, гр. Варна
7. Ефективна дата на оценката:	14.03.2024 год.
8. Валидност на оценката:	до 14.09.2024 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:

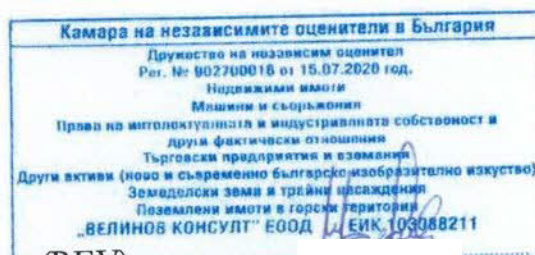
6 480 лв.

/шест хиляди четиристотин и осемдесет лева /

Посочената пазарна стойност не включва ДДС.

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

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



Признат европейски оценител (REV).....

/Людмил Велинов/

II. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

1. Обект на оценката:

Пазарна стойност на правото на строеж за 90,00 кв.м върху поземлен имот с идентификатор 07598.302.652, находящ се в гр. Бяла, обл. Варна, ул. „Иван Калчев“.

2. Възложител: Община Бяла

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

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

4. Ползвател: Община Бяла

5. Стандарт и база на стойността

Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване /БСО/ в сила от 01.06.2018 г. и без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване /МСО/ и Европейските стандарти за оценяване /ЕСО/, 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 за частна общинска собственост № 445/03.11.2008 г.;
- Скица № 13695/24.10.2008 г.;

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

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

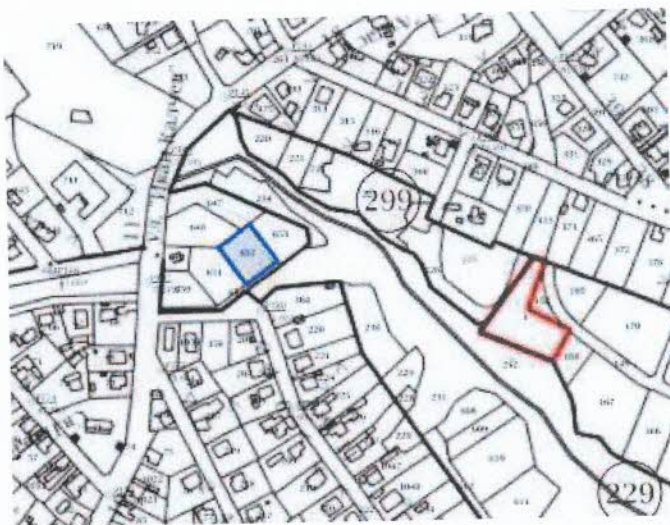
През общината минава първокласен път I-9 Варна-Бургас. Очаква се изграждането на автомагистрала Варна-Бургас. За развитие на водния транспорт в залива Свети Атанас е изградена кейова стена и малко туристическо пристанище за рибарски лодки и малки яхти и 1 място за по-големи плитко газещи морски съдове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

1. Основни характеристики на **поземления имот**, върху който се учредява правото на строеж:



- Адрес – област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ул. „Иван Калчев“;
 - Площ на целият ПИ по кадастрална карта – 900 кв.м;
 - Площ на целият ПИ по АДС – 900 кв.м
 - Идентификатор – 07598.302.652;
 - Трайно предназначение на територията – Урбанизирана;
 - Начин на трайно ползване – Ниско застрояване (до 10 m);
2. Основни характеристики на **сградата**, за които се учредява правото на строеж:
 - Предназначение – за жилищно строителство (за социално жилище);
 - Местоположение – в строителните граници на парцела.
 - Площ на учредяваното право на строеж – 90,00 кв.м;
 - Етажност – в съответствие с допустимите норми;
 - Градоустройствени показатели – Кинт - 1,2; плътност - 30%

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 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;
- Данни от КАИС на АГКК;

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:

Нормативен метод за 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:

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

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 **“Тк”** определен по експертен път.

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

Метод на посредственото сравнение

Методът се прилага при използване на пазарни свидетелства за сходни обекти/активи – недвижими имоти. В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив – недвижим имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи – недвижими имоти се прилагат добавки или отбивки чрез подходящи корекционни коефициенти. По този метод е определена стойността на поземления имот, на база на която е изведена пазарната стойност на правото на строеж.

Тежестен метод

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

IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Пазарната стойност на оценяваните обекти 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 9 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 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	кв.м 90.00
3	Коефициент за местоположение Км (съгласно таблица 3)	- 6.50
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. 2 121 лв

1	Процент от идеалните части от правото на строеж на обекта	% 100.0%
2	Данъчна оценка на правото на строеж на обекта	лв. 2 121 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 - едропансана
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 = $(1 - 1,05^n)$, където "n" е броят години, за които е учредено правото. За над 100 години коефициентът приема значение единица.

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

$$K_i = 1.00$$

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

$$\text{Пазарна стойност на правото на строеж е равна на ПСПС} = \text{ДОПС} \times \text{ПК}$$

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ Е:

2 120 лв

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ - ЗЕМЯ

характеристика	оценяван обект	обекти за сравнение		
		ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ		
ВИД НА ИМОТА	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ	https://www.imot.bg/pcq/lot.cgi?act=5&adv=1r169156503896015&slink=af16j&f1=1	https://www.imot.bg/pcq/lot.cgi?act=5&adv=1r169156195337582&slink=af16z0&f1=1	https://www.imot.bg/pcq/lot.cgi?act=5&adv=1r168659019127669&slink=af1641&f1=3
източник на информация				
офертна цена в €		€ 37 000	€ 37 500	€ 43 167
кор. коефициент за офертност		0.95	0.95	0.95
коригирана офертна цена в €		€ 35 150	€ 35 625	€ 41 008
цена на кв.м		€ 61	€ 61	€ 45
продажна цена в лева		68 718 лв	69 647 лв	80 171 лв
площ	900.00	577	582	921
корекционен коефициент		0.98	0.98	1.00
местоположение	гр. Бяла	гр. Бяла	гр. Бяла	гр. Бяла
корекционен коефициент		1.00	1.00	1.00
статут, ПУП, проекти и др.	в регулация, НТП - ниско застрояване /до 10 м/, за жил.стр-во	в регулация; за жил. строителство	в регулация; за жил. строителство	в регулация; жил. строителство
корекционен коефициент		1.00	1.00	1.00
застрояване	не	незастроен	незастроен	незастроен
корекционен коефициент		1.00	1.00	1.00
комуникации ток/вода/подобрения	налични	изградена	изградена	на границата
корекционен коефициент		1.00	1.00	1.03
особености	не	не	не	не
корекционен коефициент		1.00	1.00	1.00
корекционен коефициент общо		0.98	0.98	1.03
коригирана цена на кв.м		€ 60	€ 60	€ 46
коригирана цена		€ 34 447	€ 34 913	€ 42 239
тегловен процент		32%	35%	33%

Цена на кв.м		€ 55.23
Площ на ПИ 07598.302.652		108.03 лв
Стойността на обекта при използване на метода		900.00
Стойността на цялото право на строеж - 80% от стойността на парцела		97 225 лв
Стойността на правото на строеж за 90 кв.м при допустимите норми на застрояване Кинт-1.2, пл. 30%		77 780 лв
		6 480 лв

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

Обект на оценка	НОРМАТИВЕН МЕТОД		МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ		Определена пазарна стойност по оценка /лв./
	Стойност	Тежест	Стойност	Тежест	
Право на строеж за 90.00 кв.м	2 120 лв	0%	6 480 лв	100%	6 480 лв

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



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

Изх. № 503/20.05.2024 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, ОБЛ. ВАРНА

БУЛСТАТ: 000093435

Адрес за кореспонденция: Общ. БЯЛА, ГР.БЯЛА, УЛ. АНДРЕЙ ПРЕМЯНОВ 29

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

Имот, находящ се в Общ. БЯЛА, ГР.БЯЛА, ОБЛ.ВАРНА

УЛ.ИВАН КАЛЧЕВ,

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 07598.302.652

и представляващ право на собственост върху:

земя – 900 кв.м

данъчната оценка е: за описания имот **28350.00 лв.**

двадесет и осем хиляди триста и петдесет лева

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

1. **ОБЩИНА БЯЛА, ОБЛ.ВАРНА**

БУЛСТАТ: 000093435,

Няма непогасени данъчни задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2024 .Няма непогасени данъчни задължения за имота

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. 503/20.05.2024г., за да послужи пред

Издал: Ивалина Петкова

/име, длъжност, подпис и печат

