



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

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ОТ

инж. ПЕНЬО
КМЕТ НА ОБЩИНА БЯЛА

НЕНОВ

2-и К. Бегичев
и-я А
ОБЩИНА БЯЛА
ОБЛАСТ ВАРНА
РД 94 00 - 4874 / 02.12.
18.12. 2025 г.

ОБС гр. Бяла
ОБЛАСТ ВАРНА
входен №: 184
дата: 18.12.2025 г.

ОТНОСНО: Даване на съгласие за продажба на недвижим имот частна - общинска собственост по АОС № 1823 от 17.08.2022 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ТРЕНДАФИЛОВ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Бяла, Област Варна е постъпило заявление с вх. № РД 94 00 – 4874/ 02.12. 2025 г. от Красимир Асенов, ЕГН , с постоянен адрес: с. Дюлино, Община Бяла, Област Варна за покупка на недвижим имот частна - общинска собственост по АОС № 1823 от 17. 08. 2022 г., вписан в книгите за вписванията на 25.08.2022 г., том LXXIV, под № 84, вх. рег.№ 28110, д.№ 16786, представляващ УПИ XVII – общ. в кв.9 по регулационния план на с. Дюлино, Община Бяла, Област Варна, с площ от 487 кв. м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м, при граници: ПИ 24739.501.803, ПИ 24739.501.621, ПИ 24739.501.775, ПИ 24739.501.776, ПИ 24739.501.791 и ПИ24739.501.804.

Същият има сключен Договор за учредено право на строеж рег.№ 20-149/ 29. 09.2015 г., вписан в Службата по вписвания на 06.10.2015 г. под № 27, т.LXI, вх. рег.№ 23368, д.№ 3136 за жилищна сграда със застроена площ от 55.00 кв.м. Строежът е изпълнен съгласно Разрешение за строеж № 38/ 10.12.2018 г. и Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 12/ 16.05.2023 г. за обект: „ Еднофамилна жилищна сграда“, издадени от Главния архитект на Община Бяла.

Съгласно разпоредбата на чл.35, ал.3 от ЗОС, продажба на земя – частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от Кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл.8, ал.2. В чл.36, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество приета с решение № 5 – 13/ 15.12.2011 г. на Общински съвет – гр.Бяла, последно изменена с решение на ОбС – Бяла № 10 – 81/ 30.05.2024 г., е предвидено продажбата да стане след решение на Общински съвет – гр.Бяла.

Пазарната оценка на гореописания недвижим имот, съгласно изискването на чл.36, ал.3 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество е определена от лицензиран оценител „Велинов консулт“ ЕООД и възлиза на **17 232,00 (седемнадесет хиляди двеста тридесет и два) лева или 8 810,58 (осем хиляди осемстотин и десет евро и петдесет и осем евроцента) евро.**

Данъчната оценка на недвижимия имот, съгласно удостоверение изх.№ 1453/ 12.12. 2025 г. издадено от МДТ при Община Бяла е в размер на **1 221,40** (хиляда двеста двадесет и един лева и четиридесет стотинки) лева.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА БЯЛА, ОБЛАСТ ВАРНА

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

инж. Пеню Ненов

(име, фамилия)

Вписване по ЗСДВ

Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, фамилия)

АКТ № 1823

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие 1823

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	17.08.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал.1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор № 24739.501.620 /две, четири, седем, три, девет, точка, пет, нула, едно, точка, шест, две, нула/ с площ 487 /четиристотин осемдесет и седем/ кв.м, представляващ УПИ XVII – общ, кв.9 по плана на с.Дюлино, Община Бяла; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м)
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с.Дюлино, Община Бяла, кад. район 501, пл.№ 620, кв.9, парцел XVII
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ № 24739.501.803; ПИ № 24739.501.621; ПИ № 24739.501.775; ПИ № 24739.501.776; ПИ № 24739.501.791; ПИ № 24739.501.804
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1 221,40 /хиляда двеста двадесет и един лева и четиридесет стотинки/ лева
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 1342/25.06.2015 г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

Кмета на Община Бяла, Област Варна

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Елка Добрева – главен експерт Дирекция РРАБОС

.....
(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ ГР. БЯЛА, ОБЛАСТ
ВАРНА

На основание чл.177, ал.3 от ЗУТ и заявление на възложителя
Красимир (Асенов, с адрес: с. Дюлино, общ. Бяла, област
Варна, с вх. № РД 94 00-1583/09.05.2023 г. издавам,

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е
№ 12 / 16.05.2023 г.

ЗА ВЪВЕЖДАНЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ
НА СТРОЕЖ ОТ ПЕТА КАТЕГОРИЯ:

„ЕДНОФАМИЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА“

(наименование на обекта)

с обща РЗП = 55,00 кв.м, находящ се в УПИ XVII-общ, КВ. 9 по
плана на с. Дюлино, Община Бяла, Област Варна, собственост на
Община Бяла, Област Варна, съгласно АОС № 1342 от 25.06.2015 г.,
вписан в Службата по вписвания на 07.07.2015 г., под № 33, т.XLI,
вх.рег.№ 15640, д.№ 8548 с възложител: **КРАСИМИР АСЕНОВ**, с
адрес: с. Дюлино, Община Бяла
(юридическо лице-трите имена, Дан.№, Булстат),

Договор за учредяване на право на строеж № 20-149/29.09.2015 г.,
вписан в Службата по вписвания под № 27 т.LXI, вх. рег. 23368,
д. № 3136 на 06.10.2015 г.

(съгласно (нет. акт, договор или друг документ)

Строежът е изпълнен в съответствие с одобрените на
05.11.2019 г. инвестиционни проекти, **Разрешение за строеж № 38/**
10.12.2018 г., издадени от Главния архитект на Община Бяла,
Област Варна, Протокол (образец 2) от 15.12.2021 г. за откриване
на строителна площадка и определяне строителна линия и ниво на
строежа, Констативен акт (образец 3) от 01.03.2022 г. за
установяване съответствието на строежа с издадените строителни
книжа, Заповедна книга № 11 от 16.12.2021 г., Констативен акт
(образец 14) за приемане на конструкцията от 24.10.2022 г.,
Констативен акт (образец 15) за установяване годността за
приемане на строежа от 07.03.2023 г. Представени са Договор с
„Електроразпределение Север“ АД **изх.№ ПУПРОК-5603-ДПРОК-**

PDF Eraser Free

0172/05.02.2019 г., и Становище от ВиК-Варна **изх.№ 780-10.06.2022 г.**

Строежът е заснет и нанесен в кадастралната карта на гр.Бяла, Община Бяла, Област Варна, съгласно справка в СГКК-гр. Варна.

Таксата за въвеждане в експлоатация в размер на **275,00 лв.** е платена с платежно нареждане № 0000047660/09.05.2023 г.

Гаранционните срокове за изпълнените строителни и монтажни работи са съгласно договора между възложителя и изпълнителя, но не по-малки от минималните срокове, определени с наредбата по чл.160, ал.3 от ЗУТ и започват да текат от деня на издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация на строежа.

При ползването на обекта да се спазват законовите разпоредби.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА ОБЩИНА БЯЛА
/арх. КРИСТИАН САР.



ОБЩИНА БЯЛА

ДОГОВОР

гр.Бяла 29.09.2015 г.

ЗА УЧРЕДЯВАНЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ НЕДВИЖИМ ИМОТ – ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ, на основание чл.34, ал.7 и чл.49а от Закона за общинската собственост и в изпълнение на решение № 80 -419 / 20.08.2015г.на ОбС-Бяла и Заповед № 07 00 513 / 17.09.2015г. на Кмета на Община Бяла, Област Варна

Днес, двадесет и девети септември 2015 г. /две хиляди и петнадесета година/ в гр.Бяла между **ОБЩИНА БЯЛА, ОБЛАСТ ВАРНА** с адрес: гр.Бяла, Община Бяла, Област Варна, ул."Андрей Премянов" № 29, Булстат , представлявана от **КОСТАДИН САМАРДЖИЕВ ЕГН** , притежаващ лична карта № издадена на , от МВР – Варна – **Заместник - Кмет и ИВАНКА АНДОНОВА СТОЯНОВА ЕГН** притежаващ лична карта № издадена на г. от МВР Варна – **главен счетоводител**, от една страна като **учредител** и **КРАСИМИР АСЕНОВ ЕГН** : постоянен адрес : с.Дюлино, Община Бяла, Област Варна, притежаващ лична карта № издадена на г. от МВР Варна от друга страна, като **приобретател** се сключи настоящия договор при следните условия:

ОБЩИНА БЯЛА представлявана от **КОСТАДИН САМАРДЖИЕВ - Заместник - Кмет** и **ИВАНКА СТОЯНОВА – главен счетоводител** учредява право на строеж на жилищна сграда със застроена площ от **55.00 /петдесет и пет / кв.м** върху недвижим имот частна общинска собственост по **АОС № 1342 / 25.06.2015г.**, вписан в книгите за вписвания на 07.07.2015г., том **XLI** , № 33 вх. Регистър 15640, дело 8548/2015 представляващ **УПИ XVII /седемнадесети/- общ. в кв.9 /девети/** по регулационния план на с. Дюлино, Община Бяла, Област Варна одобрен със Заповед № 2113/20.06.1949г. на Председателя на ОНС – Варна , изменен със Заповед № РД 07 00 -256/ 01.06.2015г.на Кмета на Община Бяла, целият с площ от **425 /четиристотин двадесет и пет/ кв.м.**, при граници и съседи: **УПИ XVIII- общ. , улица, улица, и терен за залесяване, трайно предназначение на територията : урбанизирана, начин на трайно ползване : ниско**

застрояване / строителство на социални жилища/ на **КРАСИМИР**
СТОЯНОВ ЕГН _____ с постоянен адрес : с.Дюлино,
Община Бяла, Област Варна за сумата от 347.00 / триста четирдесет и
седем /лева с ДДС, платени изцяло по сметка на Община Бяла, Област
Варна и Банка ДСК ЕАД-гр.Бяла BIC: _____, IBAN
_____ вид плащане 4 _____ с платежно нареждане от
24.09.2015 г.

Данъчната оценка на недвижимия имот съгласно
удостоверение изх.№ 862 / 05.08.2015 г. издадено от МДТ при община Бяла
е в размер на 1060.00 /хиляда и шестдесет/ лева.

II. Приобретателя е платил 2 % режийни разноси
съгласно чл.30, ал.1 от НРПУРОИ на Община Бяла в размер на **6.94 /шест**
лева и деветдесет и четири стотинки/ лева по IBAN сметка :
_____, BIC: _____, вид плащане 4 _____ при
Банка ДСК ЕАД – гр.Бяла с платежно нареждане от 24.09.2015 г.

III. Приобретателя е заплатил 3 % местни данъци,
съгласно чл.47, ал.2 от ЗМДТ върху продажната цена или сумата от **10.41**
/десет лева и четиридесет и една стотинки/ лева внесени в приход на
Община Бяла по IBAN сметка : BG8 _____
BIC: _____, вид плащане _____ при Банка _____ Д – гр.Бяла с
платежно нареждане от 24.09.2015 г.

IV. Върху имота предмет на настоящия договор няма
наложени тежести.

V. Приобретателя не може да прехвърля Правото на
строеж на трети лица.

VI. Приобретателя не може да отдава под наем или да се
разпорежда за срок от 15 години с жилищната сграда придобита съгласно
настоящия договор.

VII. Приобретателя **КРАСИМИР** **АСЕНОВ**
ЕГН _____ с постоянен адрес : с.Дюлино, Община Бяла, Област
Варна заяви, че е съгласна с клаузите на настоящия договор, и няма
каквито и да е претенции към **учредителя**.

VIII. Съгласно чл.18 от Закона за
собствеността, настоящия договор замества нотариален акт и влиза в сила
от деня на сключването му. Нотариална форма не е необходима.

IX. Договора се състави в три еднообразни екземпляра, от
които един за **приобретателя**, един за Община Бяла, Област Варна и един
за Агенция вписвания, Служба по вписвания – гр.Варна

При съставянето на договора се представиха следните
документи:

PDF Eraser Free

АОС № 1342 / 25.06.2015г.; Заповед № 07 00 513 / 17.09.2015г. на Кмета на Община Бяла, Област Варна; Решение № 80 -419 / 20.08.2015г. на ОбС-Бяла; скица № 128 / 28.09.2015г. издадена от Дирекция „УТОС“ при Община Бяла; Удостоверение № 1087 / 24.09.2015 г. издадено от Община Бяла, Област Варна, Местни данъци и такси; вносни бележки за платена продажна цена,местен данък и режимни разноски.

УЧРЕДИТЕЛ:

ПРИБРЕТАТЕЛ:

/Костяна /Алисия /Алисия /Алисия

/Мариана /Мариана



Eraser Free

ОБЩИНА БЯЛА, ОБЛАСТ ВАРНА

СКИЦА

№ 128 / 28.09.2015 г.

на УПИ XVII-общ. в кв.9

По подробния устройствен план - план за регулация на с.Дюлино, Община Бяла, Област Варна, одобрен със Заповед № 2113 и 2114 / 20.06.1949 г. на Председателя на ОНС-Варна, изменен със Заповед № 0700-258 / 01.06.2015 г. на Кмета на Община Бяла, област Варна

Площ на имота по скица : 425 кв.м.

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: ниско застрояване

Имотът е записан на: ОБЩИНА БЯЛА БУЛСТАТ 000093435

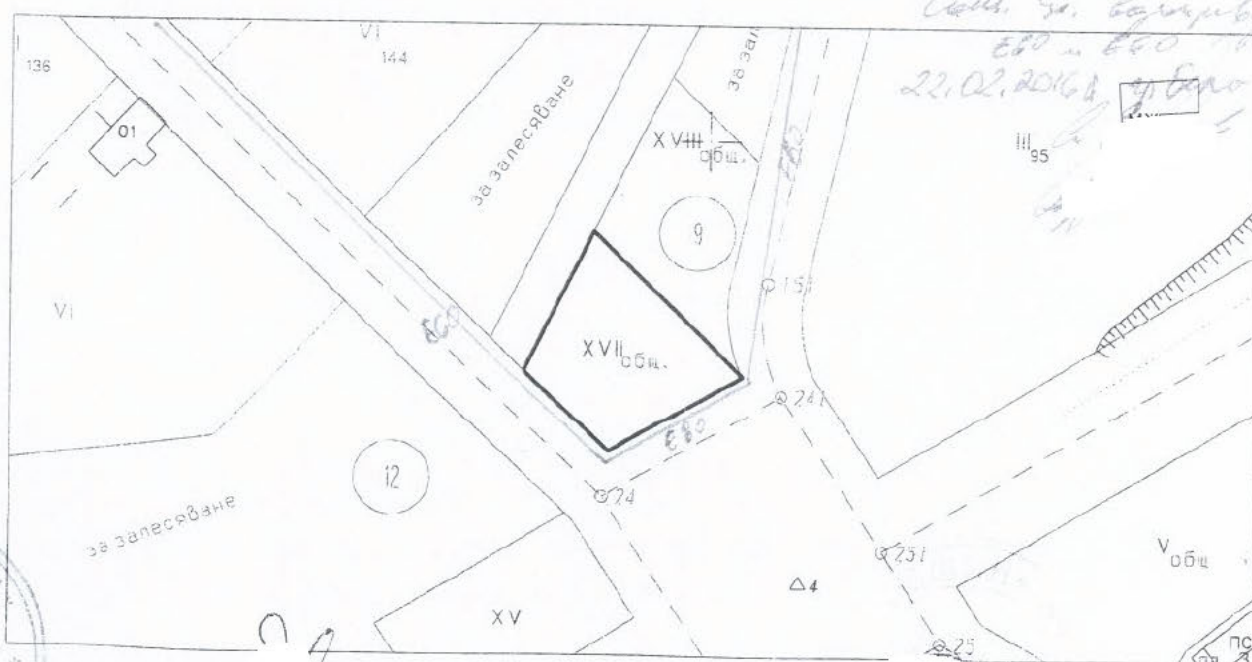
Документ: АОС 1342 / 25.06.2015 г., вписан в Служба по вписванията гр. Варна на 07.07.2015 г. под № 33, т. XLI, рег. № 15640, д. № 8548

Имотът има следните съседи:

1. УПИ XVIII-общ.
2. улица
3. улица
4. за залесяване

Скицата да послужи за: нотариус

Такса: служебна



М 1:1000

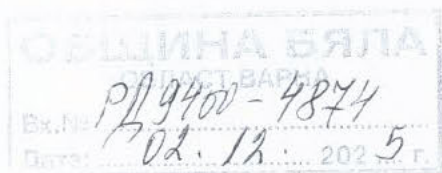
Изработил: А

/З.Кърчкова/

Заверил: З.

инж. Йоло Йолов

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



ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА БЯЛА

3. Кирова
02.12.25
3
✓

ИСКАНЕ

от Красимир Асенов, с адрес с. Дюлино, община Бяла област Варна,
тел. за връзка 0899:

Желая да закупя поземлен имот УПИ XVII общ в кв. 9 по плана на с. Дюлино. За имота имам учредено право на строеж, съгласно договор № 27 от 06.10.2025 г. Построил съм еднофамилна жилищна сграда и е въведена в експлоатация с удостоверение № 12/16.05.2023 г.

Считам, че искането ми ще бъде уважено.

С уважение:

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

Изх. № 1453/12.12.2025 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:

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

Имот, находящ се в Общ. БЯЛА, С.ДЮЛИНО

и представляващ право на собственост върху:

земя с площ 487 кв. м. и идентификатор **24739.501.620**

данъчната оценка е: за описания имот **1221.40 лв.**

Хиляда двеста двадесет и един лева и четиридесет стотинки

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

1. ОБЩИНА БЯЛА

БУЛСТАТ :

Няма непогасени данъчни задължения за имота

Ползвател : КРАСИМИР АСЕНОВ ЕГН : 1

Няма непогасени данъчни задължения за имота .

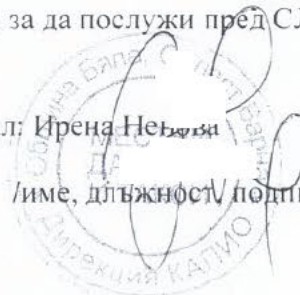
Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 .

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. 1453/12.12.2025г., за да послужи пред СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ – ВАРНА .

Издадено: Ирена Недева

/име, длъжност/ подпис и печат/



PDF Eraser Free
"ВЕЛИНОВ КОНСУЛТ"
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 ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТ. 24739.501.620

АДРЕС

С. ДЮЛИНО, ОБЩ. БЯЛА, ОБЛ. ВАРНА,

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	4
4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	5
4.1. ОБЩА СИТУАЦИЯ	5
4.2. ЕКОЛОГИЯ	6
4.3. ИНФРАСТРУКТУРА.....	6
4.4. СГРАДЕН ФОНД.....	6
5. СТРОИТЕЛНА КОНСТРУКЦИЯ	6
6. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ОБЩИ И СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	7
7. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ	7
8. ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДИКА.....	8
8.1. Метод на посредственото сравнение.....	8
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	8

I. РЕЗЮМЕ.

1. Цел на оценка:	Определяне на пазарна стойност, която да послужи при продажба;
2. Обект на оценката:	Поземлен имот 24739.501.620, находящ се в с. Дюлино, общ. Бяла, обл. Варна;
3. База на стойността:	Пазарна стойност;
4. Възложител:	Община Бяла;
5. Изпълнител:	„Велинов консулт“ ЕООД, гр. Варна
6. Ефективна дата на оценката:	17.12.2025 год.
7. Валидност на оценката:	до 17.06.2026 год.
8. Фиксинг на БНБ за 1 EUR:	1,95583 лв. за едно EUR
9. Конфиденциалност:	Копия от доклада и данни от него няма да се предоставят на други лица, освен изричното разрешение на възложителя.

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА:

14 360 лв.

/четирнадесет хиляди триста и шестдесет лева /

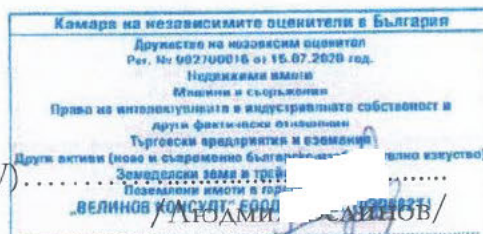
Пазарна стойност в евро	7 342 €
-------------------------	---------

Посочената пазарна стойност не включва ДДС.

Валидността на оценката е с ограничен срок - една година, 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)



II. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

1. Обект на оценката:

Поземлен имот с идент. 24739.501.620 с площ 487 кв.м, находящ се в с. Дюлино, общ. Бяла, обл. Варна.

2. Възложител: Община Бяла

3. Изпълнителят

“Велинов консулт” ЕООД, гр. Варна - сертификат рег.№ 901700016/15.12.2015 г. за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения, търговски предприятия и вземания, други активи (ново и съвременно българско изобразително изкуство), земеделски земи и трайни насаждения, поземлени имоти в горски територии

Оценител: 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/, 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.

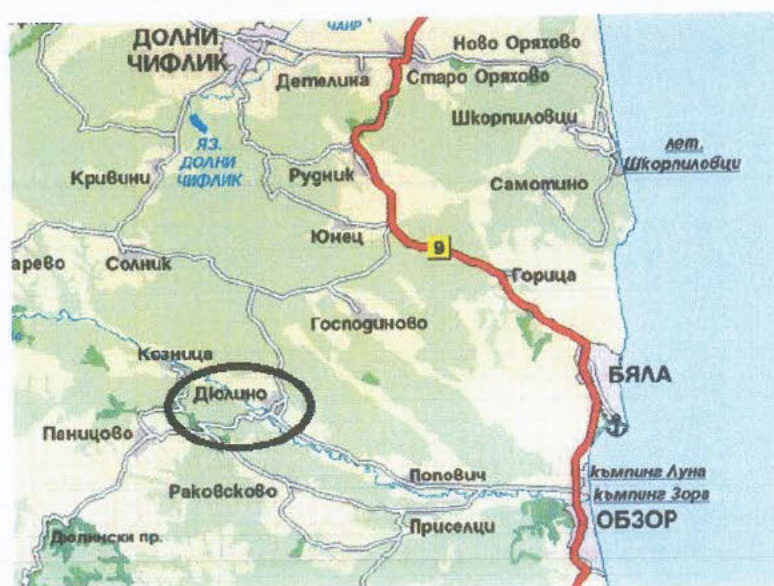
III. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ.

Предоставени документи за изготвяне на оценката:

- Скица №15-872795-04.08.2022 г. на ПИ 24739.501.620, изд. от СГКК - Варна;
- АКТ №1823 за частна общинска собственост от 17.08.2022г.;

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

IV. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.



Обща ситуация

Дюлино е село в Североизточна България. То се намира в община Бяла, област Варна. Разположено е до границата на област Варна с област Бургас. Селото е на около 55 км от град Варна (около 48 мин с автомобил) и на 24 км от град Бяла. Село Дюлино е разположено край река Двойница в Източна Стара планина и отстои на около 14 км от черноморския бряг (при гр. Обзор). Селото е от VII-ти функционален тип съгласно ЕКАТТЕ на Република България. В селото функционират целодневна детска градина, здравен пункт, кметство и търговски обекти. Селото е разположено сред красива природа, в екологично чист район, далеч от шума и хаоса на големият град. Има отлични условия за развитието на познавателен, ско и пешеходен туризъм. Оценяваният имот се намира североизточно от централната част на селото.

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 и транспорт

Селото е напълно електрифицирано и водоснабдено. Редовен автобусен транспорт свързва селото с градовете Варна и Бяла и околните села. Пътищата са в много добро състояние и се поддържат целогодишно.

Сграден фонд

Сградният фонд в селото е оформен от предимно от монолитни еднофамилни жилищни сгради.

V. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА.

1. Описание на поземленият имот

Местонахождение – с. Дюлино, общ. Бяла, обл. Варна

Кадастрален идентификатор – 24739.501.620;

Номер по предходен план: квартал 9, парцел XVII;

Площ на целия парцел – 487 кв.м;

Граници – ПИ 24739.501.621, ПИ 24739.501.775, ПИ 24739.501.776, ПИ 24739.501.803, ПИ 24739.501.804

Трайно предназначение на територията - урбанизирана;

Начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10 м);

Поземленият имот е застроен. Теренът е равен с почти правилна форма /най-близка до правоъгълна/.

2. Заключение за общото състояние на обекта:

Оценяваният поземлен имот се намира в село Дюлино, общ. Бяла, обл. Варна, което е от 7-ми функционален тип. Поземленият имот е застроен с жилищна сграда, която не е обект на настоящата оценка. Заключение за пазарната стойност на имота е постигнато при съобразяване с местоположението, инфраструктурата, големината и перспективността на имота.

VI.

ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ОБЩИ И СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.

Използваните данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Тълкуването на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства, намерили място в доклада, са валидни само към датата на оценка. Оценителят не носи отговорност, в случай, че по имота са настъпили обстоятелства, които не са му известни.

Оценката се възлага и изготвя с точно определена цел, поради което не може да бъде използвана за други цели, различни от първоначалната.

Във връзка с чл.21 от ЗНО, управителя на дружеството на независимия оценител „Велинов консулт“ ЕООД и оценителя изготвил оценката декларира, че:

1. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт“ ЕООД и оценителя изготвил оценката не са свързани лица с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

2. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт“ ЕООД и оценителя изготвил оценката не са свързани лица със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

3. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт“ ЕООД и оценителя изготвил оценката или свързани с тях лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямат имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;

4. Дружеството на независимия оценител „Велинов консулт“ ЕООД и оценителя изготвил оценката, към момента на извършване на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

VII. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ.

При изготвяне на експертната оценка оценителският екип използва следните информационни източници:

- Български стандарти за оценяване
- части от действащите закони в Република България;
- информация за цените на недвижимите имоти в Интернет – специализирани сайтове www.imot.bg, www.imoti.net, www.homes.bg и други подобни;

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:

Сравнителният 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 отбиви чрез подходящи корекционни коефициенти.

IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Заключението за пазарната стойност на имота е постигнато при съобразяване с местоположението, инфраструктурата, големината и перспективността на имота. Пазарът на поземлени имоти в общ. Бяла не е голям, но са открити достатъчно аналози, които да свидетелстват за нивата на пазарните цени на земята в общинските села.

Настоящата оценка е собственост на възложителя и предоставянето и на трети лица без неговото съгласие е недопустимо. Оценката съдържа 8 броя страници и таблично приложение. Изготвена е в два еднообразни екземпляра, един от които за възложителя и един за изпълнителя.

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

характеристика	обект на оценка	ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ		
ВИД НА ИМОТА	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ			
източник на информация		https://www.imot.bg/obiava-1r161823485083844-prodava-partsel-oblast-yarna-s-popovich-na-7km-ot-gr-obzor	https://www.imot.bg/obiava-1r176537432029559-prodava-partsel-oblast-yarna-s-samotino	https://www.imot.bg/obiava-1r175334872337346-prodava-partsel-oblast-yarna-s-dyulino
офертна цена в €		€ 11 900	€ 14 460	€ 27 000
корекционен коефициент офертност		0.95	0.95	0.95
коригирана офертна цена в €		€ 11 305	€ 13 737	€ 25 650
продажна цена в лева		22 111 лв	26 867 лв	50 167 лв
цена на кв.м		€ 17.53	€ 19.00	€ 17.94
местоположение	с. Дюлино, общ. Бяла	с. Попович, общ. Бяла	с. Самомино, общ. Бяла	с. Дюлино, общ. Бяла
корекционен коефициент		1.00	1.00	1.00
площ	487	645	723	1 430
корекционен коефициент		1.00	1.00	1.10
инфраструктура	ток, вода, асфалтов път	на границата	н.и.	изградена
корекционен коефициент		1.03	1.00	1.00
наличие на ПУП, проекти	-	не	не	не
корекционен коефициент		1.00	1.00	1.00
наличие на подобрения	не се оценяват	не	не	не
корекционен коефициент		1.00	1.00	1.00
корекционен коефициент общо		1.03	1.00	1.10
коригирана цена на кв.м		€ 18.05	€ 19.00	€ 19.73
коригирана цена		22 774 лв	26 867 лв	55 184 лв
тегловен процент		40%	30%	30%

Цена на кв.м	€ 18.84
	37 лв
Площ на поземления имот /кв.м/	487.00
Корекционен коефициент за застроеност	0.80
Стойност на ПИ при използване на сравнителната стойност, след намаление за застроеност	14 356 лв

Определена пазарна стойност на ПИ 24739.501.620 без ДДС/кръгло/	14 360 лв
---	-----------