

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ ГРАД БЯЛА, ОБЛАСТ ВАРНА

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



ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ОТ

МИЛЕНА КАТРЕВА - ПАНАЙОТОВА

Заместник – Кмет на Община Бяла, Област Варна



ОТНОСНО: Даване на съгласие за прекратяването на съсобствеността между Община Бяла, Област Варна и Христо Димов, с адрес: гр. Варна, ул. „Ген. Колев“ № _____ чрез извършването на продажба на частна общинска собственост по АОС № 2193 от 02.04.2025г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ТРЕНДАФИЛОВ,

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Във връзка с постъпило искане с вх. № РД 94 00 – 1664/19.06.2024 г. от Христо Димов, с адрес: гр. Варна, ул. „Ген. Колев“ № _____, собственик на ПИ 07598.303.419 по Кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бяла, област Варна, представляващ УПИ XIII в кв.48, гр. Бяла, за закупуване на част от УПИ XIV в кв.48, представляващ поземлен имот с идентификатор 07598.303.418 по КKKP, частна общинска собственост по АчОС № 482/06.04.2009 г., вписан в Службата по вписвания на 17. 04.2009 г. под № 84, т.XVIII, вх.рег.№ 6671, д.№ 3764, с Ваше решение № 12 – 91 / 27.06.2024г., на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, във връзка с чл.134, ал.2, т. 6 и чл. 135, ал.2 от ЗУТ, е дадено съгласие за започване на процедура по изменение на подробния устройствен план – план за регулация на гр. Бяла в обхвата на гореописаните имоти, състояща се в промяна вътрешно регулационната им граница, в следствие на която се придават 10 кв. м идеални части от имота – частна общинска собственост към имота на физическото лице, съгласно приложената скица – предложение.

След проведената процедура по реда на ЗУТ, Община Бяла е в съсобственост с Христо Димов, с адрес: гр. Варна, ул. „Ген. Колев“ № _____ в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с проектен идентификатор 07598.303.1061** по КKKP на гр. Бяла, целият с площ 319 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана и начин на трайно ползване: ниско застрояване до 10 /десет/ метра, при съседи: ПИ 07598.303.74, ПИ 07598.303.75 и ПИ 07598.303.1060, при квоти 10 (десет) квадратни метра идеални части от имота за ОБЩИНА БЯЛА и 309 (триста и девет) квадратни метра идеални части от имота за Христо Димов. Имота е обособен по силата на

влязъл в сила ПУП- ПР, одобрен със Заповед № РД 0700-52 от 24.01.2025 г. на Кмета на Община Бяла.

За идеалната част от 10 (десет) квадратни метра от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с проектен идентификатор 07598.303.1061 по КККР на гр. Бяла собственост на Община Бяла, Област Варна е съставен АОС № 2193 от 02.04.2025г. за частна общинска собственост, вписан в книгите за вписванията на 04.04.2025г., том XXIV, № 144, вх. регистър 10147, дело 5793.

Със заявление вх.№ 94 00 – 1664/19.06.2024 г. от Христо Димов, с адрес: гр. Варна, ул. „Ген. Колев“ № е заявил желание за закупуване на частта на Община Бяла, като по този начин ще бъде прекратена съсобствеността в имота.

Съгласно чл. 36, ал.1 от ЗОС прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица се извършва след решение на общинския съвет по ред, определен с наредбата по чл. 8, ал. 2, чрез делба, продажба на частта на общината, откупуване частта на физическите лица или на юридическите лица и замяна.

В предвид горното, в качеството Ви на компетентен орган, предлагаме проект за решение за прекратяване на съсобствеността в имота, чрез извършването на продажба на частта на Община Бяла, а именно:

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.1, т. 8 от ЗМСМА, чл.36, ал.1, т.2 от ЗОС и във връзка с чл.34, ал.5 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с Решение на ОбС - Бяла № 5-13 / 15.12.2011 г., последно изм. с Решение № 10-81/30.05.2024 г., Общински Съвет – Бяла реши:

Дава съгласие да се прекрати съсобствеността между Община Бяла, Област Варна и Христо Димов, с адрес: гр. Варна, ул. „Ген. Колев“ , в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с проектен идентификатор 07598.303.1061** по КККР на гр. Бяла, целият с площ 319 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана и начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 /десет/ метра/, при съсед: ПИ 07598.303.74, ПИ 07598.303.75 и ПИ 07598.303.1060, чрез извършването на продажба на частта на Община Бяла представляваща : **10 квадратни метра идеални части** от гореописаният имот частна общинска собственост по АОС № 2193 от 02.04.2025г. за частна общинска собственост, вписан в книгите за вписванията на 04.04.2025г., том XXIV, № 144, вх. регистър 10147, дело 5793., срещу сумата от **870.00 /осемстотин и седемдесет/лева.**

Данъчната оценка на 10 /десет/ кв.м. идеални части от недвижимия имот съгласно удостоверение изх.№ 651 /18.06.2025 г. издадено от МДТ при Община Бяла е в размер на 315.00 / триста и петнадесет/ лева.

Пазарната оценка на 10 кв.м. идеални части от гореописания недвижим имот, определена от лицензиран оценител "Велинов консулт"ЕООД възлиза на **870.00 /осемстотин и седемдесет/ лева.**

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

Приложение:

1. Искане с вх. № РД 94 00 – 1664 от 19.06.2024 г.;
2. АОС № 2193/ 02.04.2025 г.;
3. Скица;
4. Данъчна оценка;
5. Експертна оценка

МИЛЕНА КАТРЕВА - ПАНАЙОТОВА

ЗА КМЕТ НА ОБЩИНА БЯЛА

/съгл. Заповед № РД 07 00-433/ 17.06.2025 г./



Съгласували:

Йордан Чернев

Секретар на Община Бяла

инж. Здравка Кирова

Директор дирекция ПРАБОС

Изготвил:

Гая Борисова

Главен експерт Дирекция ПРАБОС



№
Г-н Кметче и
Обучиле г. Бяла
Обл. Варна

Искане - Акимов
от Христо
г. Варна ул. Ген. Калев

Г-н Кметче,
Ще наля да закупя газ от
имот с идентификация 07598.303.418
по плана на г. Бяла

19.06.24 г.
г. Бяла

с молба:

с [signature]



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА БЯЛА, ОБЛАСТ ВАРНА

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

ЗА КМЕТ НА ОБЩИНА:

/съгл. Заповед № РД 07 00-160/26.03.2025 г./

Милена Катрева – Панайотова

(име, фамилия)

Вписване по ЗСЛВ.

Служба по вписванията.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:



АКТ № 2193
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие 2193

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	02.04.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал.2 от ЗОС във връзка със Заповед № РД 07 00 – 52/24.01.2025 г. на Кмета на Община Бяла, Област Варна
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	10/319 кв.м идеални части от ПИ № 07598.303.1061 (нула, седем, пет, девет, осем, точка, три, нула, три, точка, едно, нула, шест, едно) по КKKP на гр.Бяла, Община Бяла, одобрени със Заповед № РД – 18 – 47/18.08.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, целия с площ 319 /триста и деветнадесет/ кв.м, представляващ УПИ XIII, кв.48 по регулационния план на гр. Бяла, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м)
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Бяла, Община Бяла, Област Варна, кал. район 303, пл.№ 1061, кв. 48, парцел XIII
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ № 07598.303.74; ПИ № 07598.303.75; ПИ № 07598.303.1060
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	315,00 /триста и петнадесет/ лева

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	ХРИСТО ДИМОВ ДИМОВ, съгласно Договор № 2 от 16.04.2002 г., вписан в Служба по вписванията под № 162, т.6, рег.№ 4915 от 16.04.2002 г. и Договор от 21.12.2016 г., вписан в Служба по вписванията под № 55, т.ХСII, вх.рег.№ 4170, д.№ 4533 от 23.12.2016 г.
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 482/06.04.2009 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Кмета на Община Бяла, Област Варна	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Елка Добрева - главен експерт дирекция ПРАБОС	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

.....
(Подпис)



СКИЦА - ПРОЕКТ
№15-387697-10.03.2025 г.

на поземлен имот с идентификатор: 07598.303.1061

Скицата-проект е издадена въз основа на приет проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри с Удостоверение №25-319657-06.12.2024 г., издадено по Заявление № г.

Проектът изменя кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бяла, община Бяла, област Варна, одобрени със Заповед №РД-18-47/18.08.2006 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК; последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот, сградата: няма извършено изменение на КKKP със заповед.

• Проектен имот с идентификатор 07598.303.1061 с площ 319 кв.м
при съсед:

имот с идентификатор 07598.303.74 и площ 7802 кв.м,

имот с идентификатор 07598.303.75 и площ 840 кв.м,

имот с идентификатор 07598.303.1060 и площ 26 кв.м

изменя кадастралната карта за територията на поземлените имоти, като отнема площ:

• 10 кв.м от имот с идентификатор 07598.303.418 с адрес гр. Бяла, п.к. 9101, ул. "Иван Калчев"

площ: 37 кв.м

трайно предназначение на територията: Урбанизирана

начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m)

собственици по данни от КРНИ:

000093435, ОБЩИНА БЯЛА

въз основа на документ: Акт за общинска собственост № 84, том 18, рег. 6671, дело 3764 от 17.04.2009г., вписан в Служба по вписванията гр.Варна

носител на вещни и други права:

Няма данни

• 309 кв.м от имот с идентификатор 07598.303.419 с адрес гр. Бяла, п.к. 9101, ул. "Иван Калчев"

площ: 309 кв.м

трайно предназначение на територията: Урбанизирана

начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m)

собственици по данни от КРНИ:

ХРИСТО ДИМОВ

въз основа на документ: Договор № 162, том 6, рег. 4915 от 16.04.2002г., вписан в



СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА -ВАРНА

въз основа на документ: Договор № 55, том 92, рег. 33926, дело 4533 от 23.12.2016г., вписан
в Служба по вписванията гр.Варна
носител на вещни и други права:

Няма данни

Кадастрална координатна система 2005



M 1 : 1000

Кадастрална координатна система 2005

Нова точка №	ПРОЕКТНИ КООРДИНАТИ	
	X [m]	Y [m]
1	4751939.40	694917.55
2	4751941.83	694916.37
3	4751940.69	694913.85
4	4751938.51	694909.72
5	4751916.46	694907.73
6	4751916.92	694913.84
7	4751918.09	694927.87
8	4751921.67	694926.14
9	4751928.61	694923.71
10	4751928.17	694922.99
11	4751933.55	694920.33

Digitally signed by Yoska Atanasova
Date: 2025.03.11 10:59:19 +02:00
Reason: Location

Одобрено от: 2016.08.25.07.10.01.2016 г.
Печат: 2016.08.25.07.10.01.2016 г.
Печат: 2016.08.25.07.10.01.2016 г.
Печат: 2016.08.25.07.10.01.2016 г.

CN=Irina Baranova-Kyuchukova
C=BG
O=Geodesy, Cartography and Cadastre Agency
E=Baranova.i@cadastre.bg
10.03.2025 09:10:29



СКИЦА - ПРОЕКТ
№15-754988-12.05.2025 г.

на поземлен имот с идентификатор: 07598.303.1061

Скицата-проект е издадена въз основа на приет проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри с Удостоверение №25-319657-06.12.2024 г., издадено по Заявление № г.

Проектът изменя кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бяла, община Бяла, област Варна, одобрени със Заповед №РД-18-47/18.08.2006 г., издадена от **ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК**; последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот, сградата: **няма извършено изменение на КKKP със заповед.**

• Проектен имот с идентификатор 07598.303.1061 с площ 319 кв.м
при съсед:
имот с идентификатор 07598.303.74 и площ 7802 кв.м,
имот с идентификатор 07598.303.75 и площ 840 кв.м,
имот с идентификатор 07598.303.1060 и площ 26 кв.м

изменя кадастралната карта за територията на поземлените имоти, като отнема площ:

• 10 кв.м от имот с идентификатор 07598.303.418 с адрес гр. Бяла, п.к. 9101, ул. "Иван Калчев"

площ: 37 кв.м

трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**
собственици по данни от КРНИ:

000093435, ОБЩИНА БЯЛА

въз основа на документ: **Акт за общинска собственост № 84, том 18, рег. 6671, дело 3764 от 17.04.2009г., вписан в Служба по вписванията гр.Варна**
носител на вещни и други права:

Няма данни

• 309 кв.м от имот с идентификатор 07598.303.419 с адрес гр. Бяла, п.к. 9101, ул. "Иван Калчев"

площ: 309 кв.м

трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**
собственици по данни от КРНИ:

ХРИСТО ДИМОВ

въз основа на документ: **Договор № 162, том 6, рег. 4915 от 16.04.2002г., вписан в**

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. № 651/18.06.2025 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ. 264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА БЯЛА **БУЛСТАТ: 000093435**

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

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

АДРЕС : УЛ. ИВАН КАЛЧЕВ

и представляващ право на собственост върху:

- за Земя с идентификатор '07598.303.1061'

Обща площ: 10 кв. м ид. ч. от имот, целият с площ 319 кв. м.

данъчната оценка за описаните идеални части : **315.00 лв.**

Триста и петнадесет лева и 00 стотинки

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

1. **ОБЩИНА БЯЛА** **БУЛСТАТ: 000093435**

Няма непогасени данъчни задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 .

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл.264, ал.1 ДОПК).

Настоящото се издава по повод подадено искане вх. 651/18.06.2025г.

Издал: **Ирена Петрова**

/именнолично подпис и печат/



“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

10 КВ.М. ИД. ЧАСТИ ОТ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
07598.303.1061

АДРЕС

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

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА БЯЛА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА БЯЛА, СЪГЛ. ВП № РД-7000-780 /
13.06.2025 Г.

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на Възложителя му. Предназначен е само за служебно ползване. Същият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не може да бъдат копирани и 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	6
4.5 Сграден фонд	6
5. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА	6
6. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ОБЩИ И СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	6
7. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ	7
8. ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДИКА	7
8.1. Нормативен метод за определяне стойността на правото на строеж [суперфиция]	7
8.2. Метод на посредственото сравнение	8
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	8

I. РЕЗЮМЕ.

1. Цел на оценка:	Определяне на пазарна стойност на ид. ч. от поземлен имот;
2. Обект на оценката:	10 кв.м. ид. части от поземлен имот 07598.303.1061, находящ се в гр. Бяла, обл. Варна, ул. "Иван Калчев";
3. Предназначение:	За определяне на пазарна стойност;
4. База на стойността:	Пазарна стойност;
5. Възложител:	Община Бяла, съгл. ВП № РД 7000-780 / 13.06.2025 г.
6. Изпълнителя:	"Велинов консулт" ЕООД, гр. Варна
7. Ефективна дата на оценката:	17.06.2025 год.
8. Валидност на оценката:	до 17.12.2025 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:

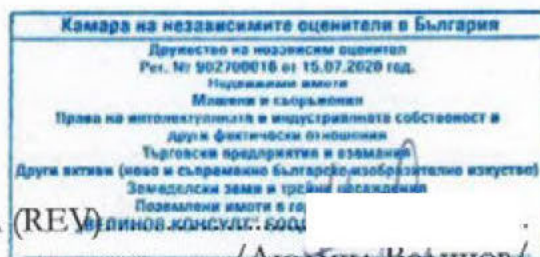
870 лв.

/осемстотин и седемдесет лева /

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

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

Признат европейски оценител



/Александра Велинов/

II. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

1. Обект на оценката:

10 кв.м. ид. части от поземлен имот 07598.303.1061 с площ 37 кв.м., 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: 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, съгл. ВП РД 7000-780 / 13.06.2025 г.

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 № 2193 от 02.04.2025г.;
- Скица-проект № 15-387697/10.03.2025г.;

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.

Описание на поземления имот

- Местонахождение – област Варна, община Бяла, гр. Бяла, ул. "Иван Калчев";
- Кадастрален идентификатор - 07598.303.1061, съгласно Заповед за одобрение на КKKP № РД-18-47/18.08.2006 г. на ИД НА АК;
- Площ на поземления имот – 37 кв.м;
- **Площ на оценяваните ид. части – 10 кв.м.;**
- Трайно предназначение на територията – урбанизирана;
- Начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10 м);
- Квартал 48, парцел XIII,
- Достъп до имота – по път с трайна настилка;
- Инфраструктура в имота – изградена;
- Застрояване – не;
- Граници – ПИ № 07598.303.74; ПИ № 07598.303.75; ПИ № 07598.303.1060;

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 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 скип използва следните информационни източници:

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

VIII. ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДИКА.

Стойността е изведена при условия за най-добра и полезна употреба. Най-пълноценното ползване на обекта/актива представлява физически възможно, законово допустимо, финансово осъществимо и максимално продуктивно, и води до най-добра стойност. Използвани са следните подходи и методи:

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

Метод на посредственото сравнение

Методът се прилага при използване на пазарни свидетелства за сходни обекти/активи – недвижими имоти. В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив – недвижим имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи – недвижими имоти се прилагат добавки или отбивы 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.

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 8 броя страници и таблични приложения. Изготвена е в два еднообразни екземпляра, един от които за възложителя и един за изпълнителя.

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ - ЗЕМЯ
Обект: ПИ 07598.303.1061, находящ се в гр. Бяла, ул. "Иван Калчев"

характеристика	оценяван обект	обекти за сравнение		
ВИД НА ИМОТА	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ	ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ		
източник на информация		https://www.alo.bg/parcel-gr-byala-9001995	https://www.imot.bg/obiava-1r171662614646958-prodava-partsel-oblast-varna-gr-byala-lagerite	https://www.imot.bg/obiava-1r170723371129272-prodava-partsel-oblast-varna-gr-byala
офертна цена в €		€ 52 000	€ 30 000	€ 45 000
кор. коефициент за офертност		0.90	0.90	0.90
коригирана офертна цена в €		€ 46 800	€ 27 000	€ 40 500
цена на кв.м.		€ 51	€ 54	€ 44
продажна цена в лева		91 494 лв	52 785 лв	79 178 лв
площ	37.00	921	500	921
корекционен коефициент		1.10	1.10	1.10
местоположение	гр. Бяла ул. "Иван Калчев"	гр. Бяла	гр. Бяла	гр. Бяла
корекционен коефициент		1.00	1.00	1.00
статут, ПУП, проекти и др.	в регулация; ниско застрояване	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	налични	на границата	на границата	н.и.
корекционен коефициент		1.00	1.00	1.00
особености	ид.ч. от ПИ, ъглов	не	не	не
корекционен коефициент		0.80	0.80	0.80
корекционен коефициент общо		0.90	0.90	0.90
коригирана цена на кв.м		€ 46	€ 49	€ 40
коригирана цена		€ 42 120	€ 24 300	€ 36 450
тегловен процент		34%	33%	33%

Цена на кв.м	€ 44.65
Площ на оценяваните ид.ч от ПИ 07598.33.418	87.30 лв
	10.00

Стойност на оценяваните ид.ч. от ПИ 07598.33.418 при използване на метода	870 лв
--	---------------