

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

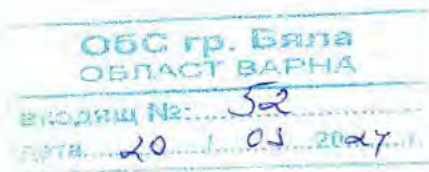


ПРЕДЛОЖЕНИЕ  
ОТ

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 80.00 кв.м в имот – частна общинска собственост, съгласно АОС № 1463/ 01.06.2020 г.

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

Постъпила е молба с вх. № № РД 94 00 – 3362/27.10.2023 г. от Йордан Асенов, ЕГН от с.Попович, община Бяла, област Варна за картотекирането му за лице с доказани жилищни нужди с двучленното му семейство и по възможност да му бъде учредено възмездно право на строеж на жилищна сграда в имот – частна общинска собственост. Г-н Асенов е представил всички изискуеми документи, картотекиран е като гражданин с доказани жилищни нужди с двучленното му семейство, съгласно протокол от 18.01.2024 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 **80.00 кв.м** в имот частна общинска собственост, съгласно АОС № 1463/ 01.06.2020 г., вписан

в книгите за вписвания на 23.06.2020 г., том XXXVI, Акт № 34, вх. регистър 13775, дело 7992, представляващ **УПИ X – общ, кв.1** по регулационния план на с.Попович, община Бяла, област Варна, с площ **586 кв.м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване на **Йордан Асенов, ЕГН** от с. Попович за сумата от **1 330.00 /хиляда триста и тридесет/ 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 **1 330.00 /хиляда триста и тридесет/ лева с ДДС.**

Данъчната оценка на недвижимия имот, с площ от 586 кв. м, съгласно удостоверение № 256/20.03.2024 г. издадено от МДТ при Община Бяла е в размер на 1 547,04 лева.

### **Приложение:**

1. АОС № 1463/ 01.06.2020 г.;
2. Молба с вх. № 94 00 – 3362/ 27.10.2023 г.;
3. Протокол от 18.01.2024 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

Изготвил:

инж. Здравка Кирова – директор Дирекция РРАБОС



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

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

УТВЪРЖДАВАМ: ...

КМЕТ НА ОБЩИНА  
ИНЖ. ПЕНЬО НЕНОВ  
(име, фамилия)



Вписване по ЗСПВ

Служба по вписванията



СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:  
Росица Денкова  
(име, фамилия)

АКТ № 1463  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър IV

Досие 1463

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 Х-общ./десети - общински/ в кв.1 /първи/ с площ от 586 /петстотин осемдесет и шест/ кв.м<br>Трайно предназначение на територията: <b>Урбанизирана</b><br>Начин на трайно ползване: <b>ниско застрояване</b> |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА                                     | с.Попович, Община Бяла, Област Варна                                                                                                                                                                                                        |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА                                             | север: край на регулацията<br>изток: УПИ VI-229<br>запад: УПИ IX - общински<br>юг: улица                                                                                                                                                    |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 1342.00 /хиляда триста четиридесет и два/лева                                                                                                                                                                                               |

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



# ОБЩИНА БЯЛА, ОБЛАСТ ВАРНА

## СКИЦА

№ 27 / 20.05.2020 г.

на УПИ X-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: 586 кв.м.

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: ниско застрояване

Номер по предходен план:

Имотът е записан на:

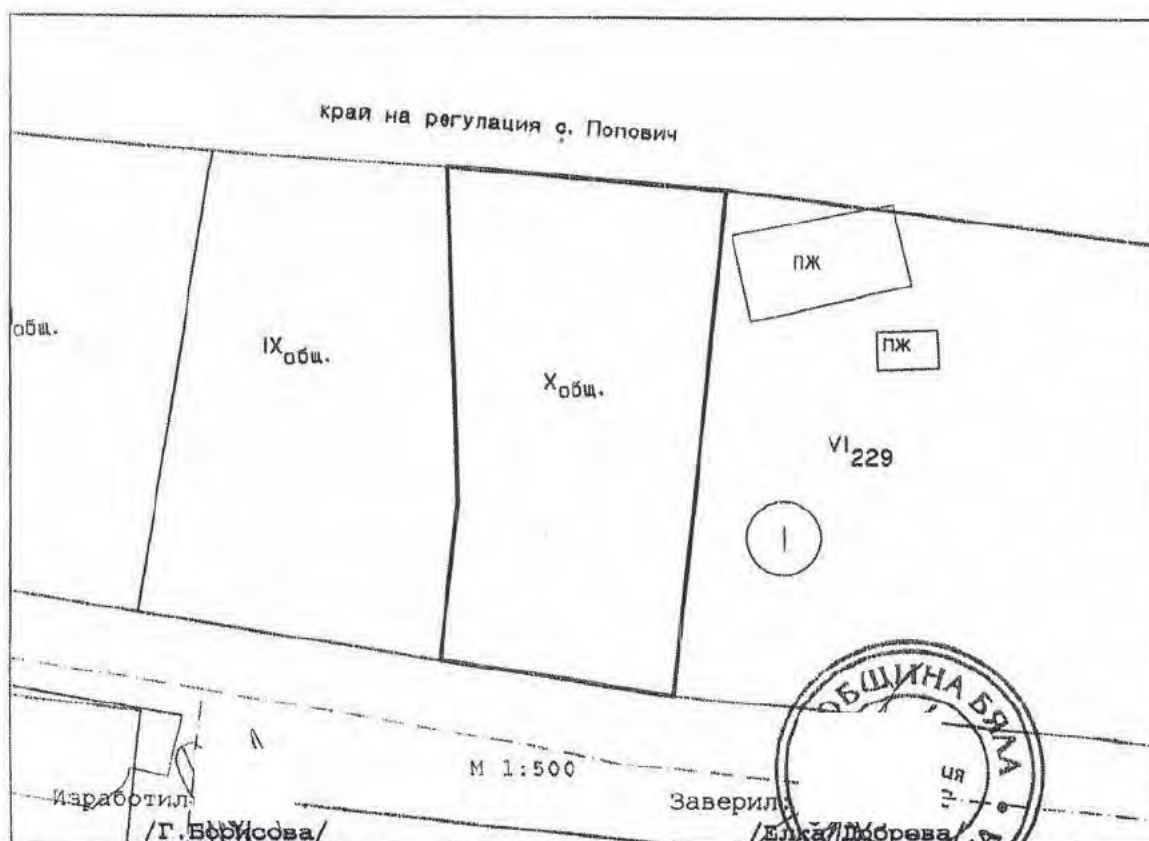
Документ:

Имотът има следните съседи:

1. УПИ VI-229
2. улица
3. УПИ IX-общ.
4. край на регулация с. Попович

Скицата да послужи за: **актуване.**

Таксата - служебна.



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

|       |   |   |   |                                                                 |
|-------|---|---|---|-----------------------------------------------------------------|
| ОБА 2 |   |   |   | АДМИНИСТРАТИВНО – ТЕХНИЧЕСКИ УСЛУГИ<br><br>ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ |
| 2     | 1 | 0 | 5 |                                                                 |



*D. PAZAROVA*  
*27.10.23г.*

ДО  
КМЕТА НА ОБЩИНА БЯЛА,  
ОБЛАСТ ВАРНА

## ЗАЯВЛЕНИЕ

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

от *Йордан* *Иванов* .....

*С. Стоянов* .....

/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  
...*2*... 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 *27.10.23*  
гр.Бяла

Заявител: *[Signature]*



## ПРОТОКОЛ

Днес, 18. 01. 2024 г. в 10.00 часа в заседателната зала на Общинска администрация – гр. Бяла, област Варна, по повод разглеждане на депозирани четири 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 - 8/ 08. 01. 2024 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. Василена Баналиева – общински съветник
4. д-р Георги Иванов – общински съветник

Председателят на комисията, запозна членовете, с четири 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 – 2703/ 18. 08. 2023 г. от **Тодор Цандиев** се установи, че същият отговаря на изискванията за картотекиране на граждани с установени жилищни нужди и че Община Бяла разполага с поземлен имот – частна общинска собственост, съгласно АОС № 1187/ 16. 12. 2013 г., вписан в СВ на 20. 12. 2013 г., том LXXX, № 118, вх. рег. 30141, дело 16707, върху който може да бъде учредено право на строеж, а именно: **УПИ XXVII – 905, кв. 73**, по плана на **гр. Бяла**, община Бяла, област Варна, с площ от **556 кв. м.**

2. След извършена служебна проверка по заявление с вх. № РД 94 00 – 3362/ 27. 10. 2023 г. от **Йордан Асенов**, се установи, че същият отговаря на изискванията за картотекиране на граждани с установени жилищни нужди и че Община Бяла разполага с поземлен имот – частна общинска собственост, съгласно АОС № 1463/ 01. 06. 2020 г., вписан в СВ на 23. 06. 2020 г., том XXXVI, № 34, вх. рег. 13775, дело 7992, върху който може да бъде учредено право на строеж, а именно: **УПИ X - общ., кв. 1**, по плана на **с. Попович**, община Бяла, област Варна, с площ от **586 кв. м.**

3. След извършена служебна проверка по заявление с вх. № РД 94 00 – 3688/ 24. 11. 2023 г. от **Асен Йорданов**, се установи, че същият отговаря на изискванията за картотекиране на граждани с установени жилищни нужди.

4. След извършена служебна проверка по заявление с вх. № РД 94 00 – 149/ 15. 01. 2024 г. от **Стоян Илиев**, се установи, че същият отговаря 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 **Тодор Цандиев** от гр. Бяла, 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, представляващ **УПИ XXVII – 905, кв. 73**, по плана на **гр. Бяла**, община Бяла, област Варна, с площ от **556 кв. м**, след отреждане на имота за социално жилище.

#### РЕШЕНИЕ 2

Картотекира като лице с установени жилищни нужди **Йордан 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, представляващ **УПИ X – общ., кв. 1**, по плана на **с. Попович**, община Бяла, област Варна, с площ от **586 кв. м**, след отреждане на имота за социално жилище.

#### РЕШЕНИЕ 3

Картотекира като лице с установени жилищни нужди **Асен Йорданов** от с. Попович, община Бяла, област Варна с петчленното му семейство, **без забележки**.

#### РЕШЕНИЕ 4

Картотекира като лице с установени жилищни нужди **Стоян Илиев** от с. Попович, община Бяла, област Варна с тричленното му семейство, **без забележки**.

С тези си действия комисията приключи работа в 11.00 ч.

#### КОМИСИЯ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

инж. ЗДРАВКА КИРОВА

ЧЛЕНОВЕ: 1.....

ЙОРДАН ЧЕРНЕВ

2.....

ЕЛКА ДОБРЕВА

3.....

ВАСИЛЕНА БАНАЛИЕВА

4.....

д-р ГЕОРГИ ИВАНОВ



# ОБЩИНА БЯЛА, ОБЛАСТ ВАРНА

## СКИЦА

№ 12 / 19.03.2024 г.

На УПИ Х-общ., в кв.1

По подробния устройствен план - план за регулация на с. Попович, Община Бяла, Област Варна, одобрен със Заповед № 6352/ 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: 586 кв.м.

Трайно предназначение: **Урбанизирана територия**

Начин на трайно ползване: **ниско застрояване**

Имотът е записан на: **ОБЩИНА БЯЛА**

Документ: АЧОС № 1463 от 01.06.2020 г., вписан в Служба по вписванията на 23.06.2020 г. под № 34, т. XXXVI, вх. рег. № 13775, д. № 13660.

Имотът има следните съседи:

1. УПИ VI-229
2. улица
3. УПИ IX-общ.
4. Край на регулация с. Попович

Скицата да послужи пред: **нотариус**.

Такса - служебна.



М 1:1000

Изработил:

/Галя Борисова/

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

Заверил: .....

/инж. Здравка Кирова/

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. № 256/20.03.2024 г.

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

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДГ 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 ЗМДГ за:

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

**УПИ X - общ. , КВ. 1**

и представляващ право на собственост върху:

земя

данъчната оценка е: за описания имот **1547.04 лв.**

**хиляда петстотин четиридесет и седем лева и четири стотинки**

за собственика

1. ОБЩИНА БЯЛА, БУЛСТАТ: 000093435

ДО : 1547.04 (хиляда петстотин четиридесет и седем лева и четири стотинки)

- за Земя ид. ч. 1 - 1547.04 лв., за земята - 1547.04 лв

Обща площ: 586 кв. м

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 31.12.2024 .

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. 256/20.03.2024г., за да послужи пред НОТАРИУС.

Издадено: **Ирена Нецова**

/име, длъжност, 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](mailto:velinovconsult@gmail.com)

## **ДОКЛАД**

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА  
СТРОЕЖ

## **ОБЕКТ**

ПРАВО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

## **АДРЕС**

С. ПОПОВИЧ, 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

|                                                                            |          |
|----------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. РЕЗЮМЕ.....</b>                                                      | <b>3</b> |
| <b>2. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ .....</b>                                             | <b>4</b> |
| <b>3. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ.....</b>                                            | <b>5</b> |
| <b>4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.....</b>                                              | <b>5</b> |
| <b>4.1. Обща ситуация.....</b>                                             | <b>5</b> |
| <b>4.2. Екология.....</b>                                                  | <b>5</b> |
| <b>4.3. Инфраструктура .....</b>                                           | <b>5</b> |
| <b>4.4. Транспорт.....</b>                                                 | <b>5</b> |
| <b>4.5 Сграден фонд.....</b>                                               | <b>6</b> |
| <b>5. СТРОИТЕЛНА КОНСТРУКЦИЯ .....</b>                                     | <b>6</b> |
| <b>6. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ОБЩИ И СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ .....</b> | <b>6</b> |
| <b>7. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ.....</b>                                     | <b>7</b> |
| <b>8. ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДИКА .....</b>                                        | <b>7</b> |
| <b>8.1. Определяне стойността на правото на строеж (суперфиция).....</b>   | <b>7</b> |
| <b>8.2. Метод на посредственото сравнение.....</b>                         | <b>8</b> |
| <b>8.3. Тежестен метод .....</b>                                           | <b>8</b> |
| <b>9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>                                                 | <b>8</b> |

# I. РЕЗЮМЕ.

|                                |                                                                                                                   |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Цел на оценка:              | Определяне на стойност на правото на строеж;                                                                      |
| 2. Обект на оценката:          | Социално жилище с площ 80 кв.м., находящо се в с. Попович, общ. Бяла;                                             |
| 3. Предназначение:             | За учредяване на право на строеж;                                                                                 |
| 4. Възложител:                 | Община Бяла;                                                                                                      |
| 5. Изпълнител:                 | “Велинов консулт” ЕООД, гр. Варна                                                                                 |
| 6. Ефективна дата на оценката: | 14.03.2024 год.                                                                                                   |
| 7. Валидност на оценката:      | до 14.09.2024 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:

1 330 лв.

/ хиляда и триста и тридесет лева /

Посочената пазарна стойност 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:

Право на строеж на социално жилище с площ 80 кв.м., находящо се в с. Попович, 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 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, като отделно от използваните при оценката методи извежда ликвидационна стойност при ускорена продажба на оценявания актив.

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.

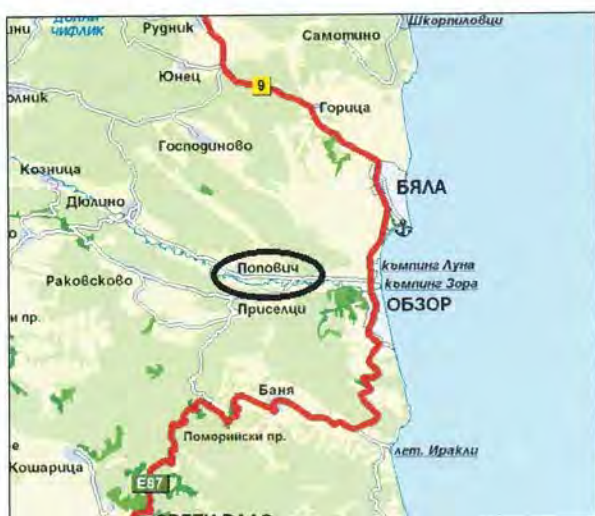
### III. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ.

Предоставени документи за изготвяне на оценката:

- Акт № 1463/01.06.2020 г. за общинска частна собственост;
- Скица № 27/20.05.2020 г. на УПИ Х – общ. в кв. 1;
- ПУП-ПРЗ по плана на с. Попович, общ. Бяла, обл. Варна;

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

### 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.**

Обектът на оценката е определяне правото на строеж на социално жилище с площ от 80 кв.м., построено в парцел с площ по акт за общинска собственост 586 кв.м. Находящо се в с. Попович, Варненска област. Имота граничи с: край на регулацията, УПИ VI-229, УПИ IX-общ., улица. 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, управителя на дружеството на независимия оценител „Велинов консулт” ЕООД и оценителя изготвил оценката **декларират, 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*, *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 отбивы 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 ЗМАТ                                            |                                                                                                                   |          |                  |                        |       |                                                           |                |           |            |         |
| ДОПС = РЗП x 0,25 x Бс x Км x Ки x 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                                                                                                                                          | Разгъната застроена площ на обектите РЗП                                                                          |          |                  |                        |       |                                                           |                | кв.м.     | 80.00      |         |
| 3                                                                                                                                          | Коефициент за местоположение Км (съгласно таблица 3)                                                              |          |                  |                        |       |                                                           |                | -         | 2.40       |         |
| 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.       | 696.00 лв  |         |
|                                                                                                                                            |                                                                                                                   |          |                  |                        |       |                                                           |                |           |            |         |
| 1                                                                                                                                          | Процент от идеалните части от правото на строеж на обекта                                                         |          |                  |                        |       |                                                           |                | %         | 100.0%     |         |
| 2                                                                                                                                          | Данъчна оценка на правото на строеж на обекта                                                                     |          |                  |                        |       |                                                           |                | лв.       | 696.00 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 |                |           |            |         |
| 4                                                                                                                                          | 14.00 лв                                                                                                          | 12.00 лв | 15.40 лв         |                        |       | Масивна - едропанелна                                     |                |           |            |         |
| 5                                                                                                                                          | 17.00 лв                                                                                                          | 14.50 лв | 18.70 лв         |                        |       | Масивни монолитни сгради, сглобяеми                       |                |           |            |         |
| Таблица № 3                                                                                                                                |                                                                                                                   |          |                  |                        |       |                                                           |                |           |            |         |
| №                                                                                                                                          | категория                                                                                                         | Зона     |                  |                        |       |                                                           | в стр. граници | изв. стр. | 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                                                                                                                                |                                                                                                                   |          |                  |                        |       |                                                           |                |           |            |         |
| Ки - таблица 5 от ППЗМАТ в сила от 01.01.2007 г. Кс = (1 - 1,05 <sup>-п</sup> ), където п е броя на годините, за които е учредено правото. |                                                                                                                   | №        | Елемент          | Значение на елементите |       |                                                           |                |           |            |         |
|                                                                                                                                            |                                                                                                                   |          |                  | има                    | няма  | няма в сградата, но има в квартала                        |                |           |            |         |
|                                                                                                                                            |                                                                                                                   | A        | Водопровод       | 0.0                    | -0.05 | -0.03                                                     |                |           |            |         |
|                                                                                                                                            |                                                                                                                   | Б        | Канализация      | 0.0                    | -0.05 | -0.03                                                     |                |           |            |         |
|                                                                                                                                            |                                                                                                                   | В        | Електрификация   | 0.0                    | -0.07 | -0.05                                                     |                |           |            |         |
|                                                                                                                                            |                                                                                                                   | Г        | Улична мрежа     | 0.0                    | -0.02 | -0.02                                                     |                |           |            |         |
| Ки =1+A+Б+В+Г Ки = 1.00                                                                                                                    |                                                                                                                   |          |                  |                        |       |                                                           |                |           |            |         |
| Пазарен коефициент при определяне правото на строеж ПК = 1.00                                                                              |                                                                                                                   |          |                  |                        |       |                                                           |                |           |            |         |
| Пазарна стойност на правото на строеж е равна на ПСПС = ДОПС x ПК                                                                          |                                                                                                                   |          |                  |                        |       |                                                           |                |           |            |         |
| ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ Е:                                                                                                   |                                                                                                                   |          |                  |                        |       |                                                           |                | 700 лв    |            |         |

# МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ - ЗЕМЯ

| характеристика               | оценяван обект                                                | обекти за сравнение                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| вид на имота                 | поземлен имот                                                 | поземлени имоти                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                     |
| източник на информация       |                                                               | <a href="https://www.imot.bg/cgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r168051081953760&amp;slink=af0jga&amp;fl=1">https://www.imot.bg/cgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r168051081953760&amp;slink=af0jga&amp;fl=1</a> | <a href="https://www.imot.bg/cgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r169019656472858&amp;slink=af5u7x&amp;fl=1">https://www.imot.bg/cgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r169019656472858&amp;slink=af5u7x&amp;fl=1</a> | <a href="https://www.imot.bg/cgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r170910611370396&amp;slink=af0jga&amp;fl=1">https://www.imot.bg/cgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r170910611370396&amp;slink=af0jga&amp;fl=1</a> |
| офертна цена в €             |                                                               | € 10 000                                                                                                                                                                                            | € 14 000                                                                                                                                                                                            | € 10 417                                                                                                                                                                                            |
| кор. коефициент за офертност |                                                               | 0.80                                                                                                                                                                                                | 0.80                                                                                                                                                                                                | 0.80                                                                                                                                                                                                |
| коригирана офертна цена в €  |                                                               | € 8 000                                                                                                                                                                                             | € 11 200                                                                                                                                                                                            | € 8 333                                                                                                                                                                                             |
| цена на кв.м                 |                                                               | € 6.69                                                                                                                                                                                              | € 7                                                                                                                                                                                                 | € 7                                                                                                                                                                                                 |
| продажна цена в лева         |                                                               | 15 640 лв                                                                                                                                                                                           | 21 896 лв                                                                                                                                                                                           | 16 292 лв                                                                                                                                                                                           |
| площ                         | 586.00                                                        | 1196                                                                                                                                                                                                | 1657                                                                                                                                                                                                | 1237                                                                                                                                                                                                |
| корекционен коефициент       |                                                               | 1.05                                                                                                                                                                                                | 1.05                                                                                                                                                                                                | 1.05                                                                                                                                                                                                |
| местоположение               | с. Попович, общ. Бяла                                         | с. Дюлино, общ. Бяла                                                                                                                                                                                | с. Дюлино, общ. Бяла                                                                                                                                                                                | с. Дюлино, общ. Бяла                                                                                                                                                                                |
| корекционен коефициент       |                                                               | 0.90                                                                                                                                                                                                | 0.90                                                                                                                                                                                                | 0.90                                                                                                                                                                                                |
| 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                  | налични                                                       | н.и.                                                                                                                                                                                                | налични                                                                                                                                                                                             | налични                                                                                                                                                                                             |
| ток/вода/подобрения          |                                                               |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                     |
| корекционен коефициент       |                                                               | 1.00                                                                                                                                                                                                | 1.00                                                                                                                                                                                                | 1.00                                                                                                                                                                                                |
| особености                   | не                                                            | не                                                                                                                                                                                                  | не                                                                                                                                                                                                  | не                                                                                                                                                                                                  |
| корекционен коефициент       |                                                               | 1.00                                                                                                                                                                                                | 1.00                                                                                                                                                                                                | 1.00                                                                                                                                                                                                |
| корекционен коефициент общо  |                                                               | 0.95                                                                                                                                                                                                | 0.95                                                                                                                                                                                                | 0.95                                                                                                                                                                                                |
| коригирана цена на кв.м      |                                                               | € 6.35                                                                                                                                                                                              | € 6.42                                                                                                                                                                                              | € 6.40                                                                                                                                                                                              |
| коригирана цена              |                                                               | € 7 600                                                                                                                                                                                             | € 10 640                                                                                                                                                                                            | € 7 917                                                                                                                                                                                             |
| тегловен процент             |                                                               | 32%                                                                                                                                                                                                 | 35%                                                                                                                                                                                                 | 33%                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                   |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Цена на кв.м                                                                                      | € 6.39   |
| Площ на УПИ Х-общ., кв.1                                                                          | 12.50 лв |
| Стойността на обекта при използване на метода                                                     | 586.00   |
| Стойността на цялото право на строеж - 80% от стойността на парцела                               | 7 327 лв |
| Стойността на правото на строеж за 80 кв.м при допустимите норми на застрояване Кинт-0.6, пл. 20% | 5 862 лв |
|                                                                                                   | 1 330 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 80 кв.м | 700 лв           | 0%     | 1 330 лв                          | 100%   | <b>1 330 лв</b>                             |