

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 60.00 кв.м в имот – частна общинска собственост, съгласно АОС № 1187/ 16.12.2013 г.

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

Постъпила е молба с вх. № № РД 94 00 – 2703/18.08.2023 г. от Тодор Цандиев, ЕГН! от гр.Бяла, община Бяла, област Варна, ул. „Детелина“ № 2 за картотекирането му за лице с доказани жилищни нужди и по възможност да му бъде учредено възмездно право на строеж на жилищна сграда в имот – частна общинска собственост. Г-н Цандиев е представил всички изискуеми документи, картотекиран е като гражданин с доказани жилищни нужди, 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 **60.00 кв.м** в имот частна общинска собственост, съгласно АОС № 1187/16.12.2013 г., вписан

в книгите за вписвания на 20.12.2013 г., том LXXX, Акт № 118, вх. регистър 30141, дело 16707, представляващ **УПИ XXVII – 905, кв.73** по регулационния план на гр.Бяла, община Бяла, област Варна, представляващ поземлен имот с идентификатор **№ 07598.301.183** по КККР на гр.Бяла, Област Варна, с площ **556 кв.м**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване на **Тодор Цандиев**, ЕГН 9005030961 от гр.Бяла за сумата от **4 410.00 /четири хиляди четиристотин и десет/ лева без ДДС или 5 292.00 /пет хиляди двеста деветдесет и два/ 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 **4 410.00 /четири хиляди четиристотин и десет/ лева без ДДС или 5 292.00 /пет хиляди двеста деветдесет и два/ лева с ДДС.**

Данъчната оценка на недвижимия имот, с площ от 556 кв. м, съгласно удостоверение № 257/20.03.2024 г. издадено от МДТ при Община Бяла е в размер на 16 988,58 лева.

Приложение:

1. АОС № 1187/16.12.2013 г.;
2. Молба с вх. № 94 00 – 2703/18.08.2023 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

инж. Здравка Кирова

Директор дирекция РРАБОС

Изготвил:

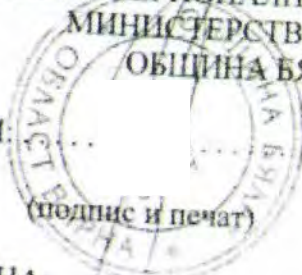
Елка Добрева

Главен експерт Дирекция РРАБОС



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ *№ 608 0. 23668*
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА БЯЛА ОБЛАСТ ВАРНА *рег. № 380541*

УТВЪРЖДАВАМ:



КМЕТ НА ОБЩИНА:
Анастас Трендафилов
(име, фамилия)

Акст.№ *118* том *XXIX* дата № *16704*
Вписване по 3САНВ стр. *2*
Имотна карта № *1*
Служба по вписванията:
Съдия по вписванията:
Вана Златева
(име, фамилия)

АКТ № 1187

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър I

Досие 1187



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.12.2013 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59,ал.1 и 2 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор № 07598.301.183/нула,седем,пет,девет,осем;три, нула,една;едно,осем,три/ с площ от 556 /петстотин петдесет и шест/кв.м
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр.Бяла, ул. „Детелина“ №27 пл.№301183,
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север:ПИ №07598.301.182 Изток:ПИ № 07598.301.202 Юг:ПИ 0 07598.301.184 Запад:пи № 07598.301.299
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	13 000.00/тринадесет хиляди /лева
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	-

8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ
ПО-РАНО АКТОВЕ

-

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:

Фаня

Белева – главен специалист “УТОС”

(Подпис)

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1018, ул. Павлов, ул. Мусалпа №1
тел: 02/965 45 40, факс: 02/965 63 00
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 1

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - гр. ВАРНА

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 36087 / 12.12.2013 г.

Поземлен имот с идентификатор **07598.301.183**

Гр. Бяла, общ. Бяла, обл. Варна

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

Последно изменение със заповед: **няма издадена заповед за изменение в КККР**

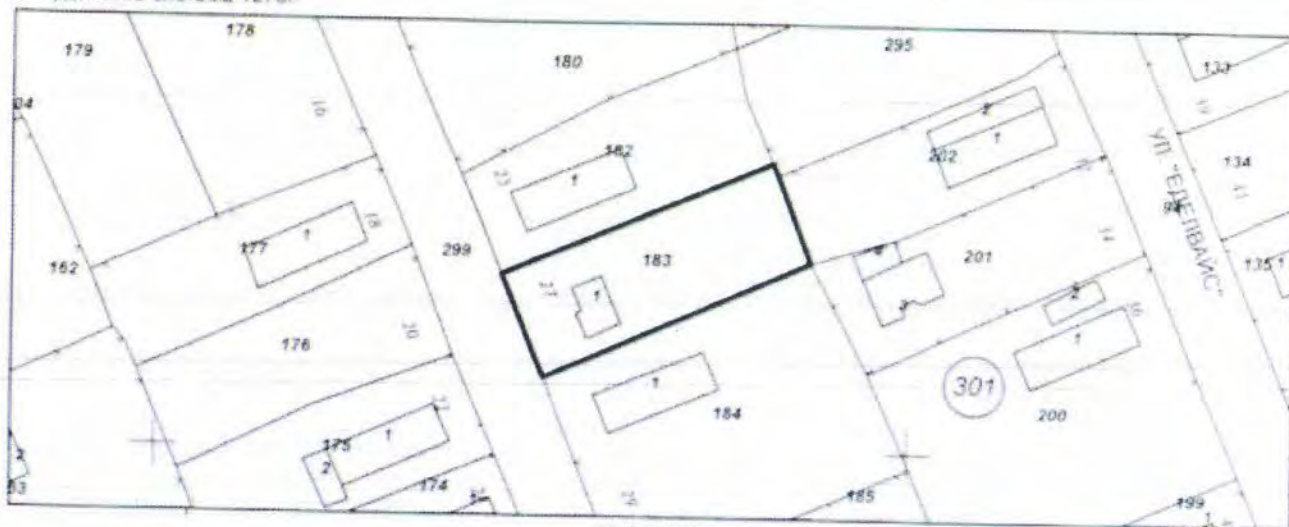
Адрес на поземления имот: **гр. Бяла, п.к. 9101, Детелина № 27**

Площ: **556 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Координатна система 1970г.



М 1:1000

Стар идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **няма**

Съседи: **07598.301.184, 07598.301.299, 07598.301.201, 07598.301.202, 07598.301.295, 07598.301.182**

Собственици:

1. **000093435, ОБЩИНА БЯЛА**

Няма данни за идеалните части

Няма документ за собственост издаден от -

Носители на други вещни права:

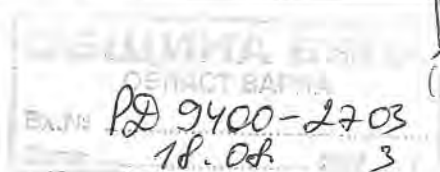
няма данни

Скицата да послужи за: **АКТУВАНЕ**

Скица № 36087 / 12.12.2013 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 99-35710 / 04.12.2013 г.



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



ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА БЯЛА,
ОБЛАСТ ВАРНА

ЗАЯВЛЕНИЕ

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

от: Тодор Иванов
ЕГН улица гр. Бяла
ул. Деметри
/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
.....¹.....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: 18.08.23
гр. Бяла

Заявител: Тодор Иванов



ПРОТОКОЛ

Днес, 18. 01. 2024 г. в 10.00 часа в заседателната зала на Общинска администрация – гр. Бяла, област Варна, по повод разглеждане на депозираните 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 ПРАБОС

Членове:

1. Йордан Чернев – Секретар на Община Бяла/ правоспособен юрист
2. Елка Добрева – главен експерт Дирекция ПРАБОС
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**



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВАРНА

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-278076-19.03.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **07598.301.183**

Гр. Бяла, общ. Бяла, обл. Варна

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

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **18.05.2022 г.**

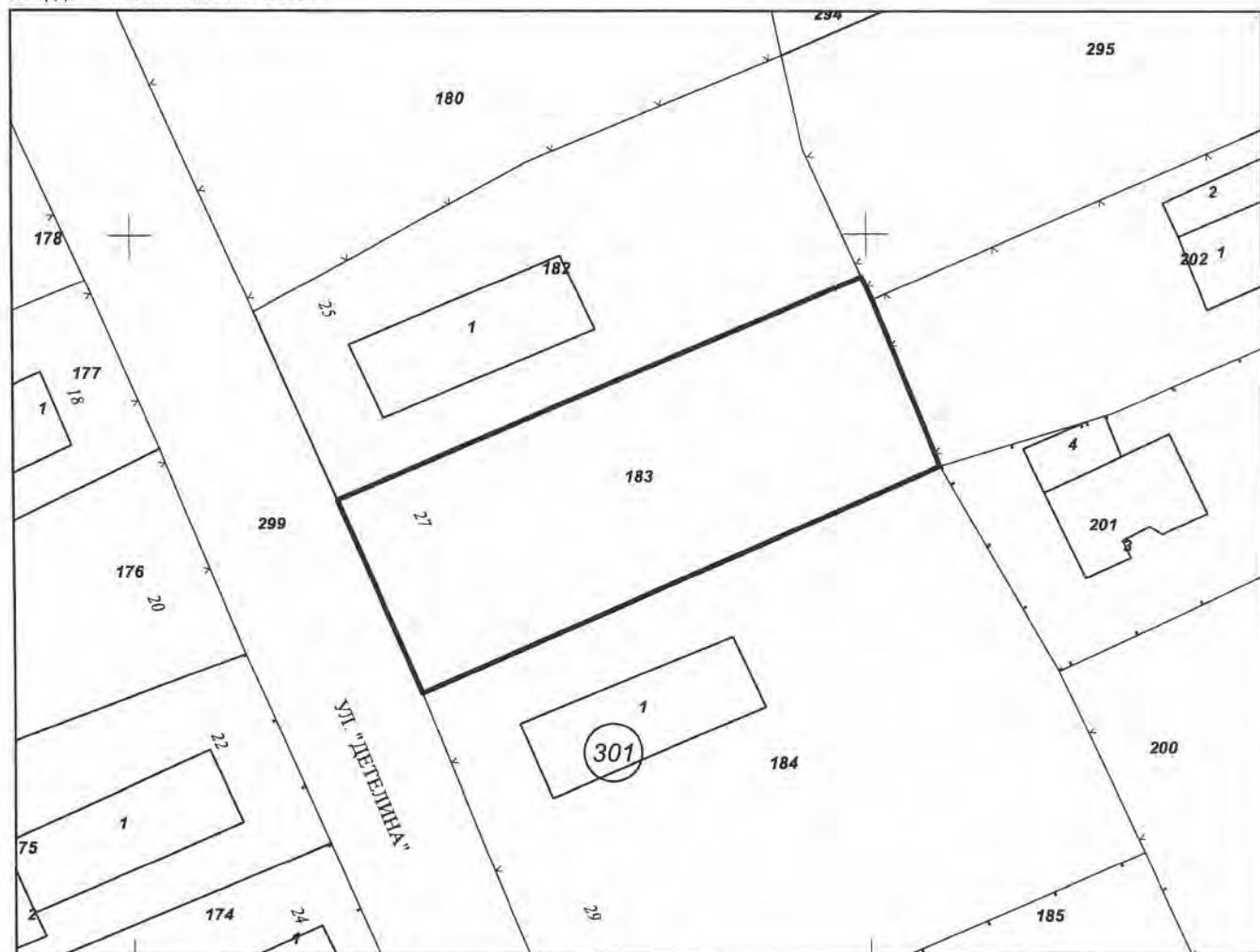
Адрес на поземления имот: **гр. Бяла, Детелина № 27**

Площ: **556 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Координатна система KKC2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **няма**

Скица № 15-278076-19.03.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-154818-19.03.2024 г.

Елка

Добрева ОЗЛ Бяла, Варна

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. № 257/20.03.2024 г.

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

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към 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. ДЕТЕЛИНА № 27

и представляващ право на собственост върху:

земя

данъчната оценка е: за описания имот **16988.58 лв.**

шестнадесет хиляди деветстотин осемдесет и осем лева и петдесет и осем стотинки
за собственика

1. ОБЩИНА БЯЛА, БУЛСТАТ: 000093435

ДО : 16988.58 (шестнадесет хиляди деветстотин осемдесет и осем лева и петдесет и осем стотинки)

- за Земя идент. '07598.301.183' ид. ч. 1 - 16988.58 лв., за земята - 16988.58 лв

Обща площ: 556 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. 257/20.03.2024г., за да послужи пред НОТАРИУС.

Издах: Ирена Именова

(/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

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ

ПРАВО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

АДРЕС

ГР. БЯЛА, ОБЛ. ВАРНА, УЛ. “ДЕТЕЛИНА” №27
ПИ 07598.301.183

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА БЯЛА
ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА БЯЛА

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на Възложителя му. Предназначен е само за служебно ползване. Същият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не може да бъдат копирани и ползувани за каквито и да е цели, и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя ѝ

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

1. РЕЗЮМЕ.....	3
2. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	4
3. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ.....	5
4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	5
4.1. Обща ситуация	5
4.2. Екология.....	5
4.3. Инфраструктура	5
4.4. Транспорт.....	5
4.5 Сграден фонд.....	6
5. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА	6
6. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ОБЩИ И СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	7
7. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ.....	7
8. ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДИКА	8
8.1. Нормативен метод за определяне стойността на правото на строеж [суперфиция]	8
8.2. Метод на посредственото сравнение.....	8
8.3. Тежестен метод	8
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	9

I. РЕЗЮМЕ.

1. Цел на оценка:	Определяне на пазарна стойност на право на строеж;
2. Обект на оценката:	Право на строеж на 60,00 кв.м върху поземлен имот 07598.301.183, находящ се в гр. Бяла, обл. Варна, ул. "Детелина" №27;
3. Предназначение:	За учредяване на право на строеж;
4. База на стойността:	Пазарна стойност
5. Възложител:	Община Бяла
6. Изпълнител:	"Велинов консулт" ЕООД, гр. Варна
7. Ефективна дата на оценката:	14.03.2024 год.
8. Валидност на оценката:	до 14.09.2024 год.
9. Фиксинг на БНБ за 1 EUR:	1,95583 лв. за едно EUR
10. Конфиденциалност:	Копия от доклада и данни от него няма да се предоставят на други лица, освен с изричното разрешение на възложителя.

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА:

4 410 лв.

/четири хиляди четиристотин и десет лева /

Посочената пазарна стойност не включва ДДС.

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

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



Признат европейски оценител (REV)

/Людмил Велинов/

II. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

1. Обект на оценката:

Пазарна стойност на правото на строеж за 60,00 кв.м върху поземлен имот с идентификатор 07598.301.183, находящ се в гр. Бяла, обл. Варна, ул. „Детелина“ № 27.

2. Възложител: Община Бяла

3. Изпълнителят

“Велинов консулт” ЕООД, гр. Варна - сертификат рег.№ 902700016/ 15.07.2020 г. за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения, търговски предприятия и вземания, други активи (ново и съвременно българско изобразително изкуство), земеделски земи и трайни насаждения, поземлени имоти в горски територии

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

4. Ползвател: Община Бяла

5. Стандарт и база на стойността

Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване /БСО/ в сила от 01.06.2018 г. и без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване /МСО/ и Европейските стандарти за оценяване /ЕСО/, чрез използването на съответните подходи и методи.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на база **пазарна стойност** – оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

III. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ.

Предоставени документи за изготвяне на оценката:

- Акт за частна общинска собственост № 1187/16.12.2013 г.;
- Скица № 36087/12.12.2013г.;

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

IV. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.

Обща ситуация



Оценяваният обект се намира в гр. Бяла, разположен в Североизточна България. Той се намира във Варненска област и е на черноморското крайбрежие. Съгласно ЕКАТТЕ Бяла е населено място от 4-та категория. Градът се намира на границата между Варненска и Бургаска област, почти на равно разстояние от областните градове Варна (56 км) и Бургас (70 км). Най-близкият град до Бяла е Обзор, който се намира само на 5 км. Бреговата ивица на общината се

характеризира със съчетание от скалист бряг, малки заливи, плажни ивици с пясъчни дюни.

Екология

Екологичната обстановка е на средно за страната ниво. Основните замърсители на околната среда се явяват отработените газове от автомобилите и автобусите. В близост не са разположени промишлени предприятия с вредни производства, които да изхвърлят в атмосферата и почвата вредни емисии.

Инфраструктура

Инфраструктурата е изградена – електричество, водопровод и канализация. Улиците в централната част са оформени и асфалтирани. Монтирано е улично осветление.

Транспорт

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

Сграден фонд

Сградният фонд в града представлява смесица от стари жилищни сгради, модерни жилищни кооперации, хотели и къщи.

V. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА.

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



- Адрес – област Варна, община Бяла, гр. Бяла, Детелина № 27;
 - Площ на целият ПИ по кадастрална карта – 556 кв.м;
 - Площ на целият ПИ по АДС – 556 кв.м
 - Идентификатор – 07598.301.183;
 - Трайно предназначение на територията – Урбанизирана;
 - Начин на трайно ползване – Ниско застрояване (до 10 m);
2. Основни характеристики на **сградата**, за които се учредява правото на строеж:
 - Предназначение – за жилищно строителство (за социално жилище);
 - Местоположение – в строителните граници на парцела.
 - Площ на учредяваното право на строеж – 60,00 кв.м;

- Етажност – в съответствие с допустимите норми;
- Градоустройствени показатели – Кинт - 1,2; плътност - 30%

VI. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ОБЩИ И СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ .

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

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

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

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

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

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

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

VII. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ.

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

- Български стандарти за оценяване;
- части от действащите закони в Република България;

- информация за цените на недвижимите имоти в Интернет – специализирани сайтове www.imot.bg, www.imoti.net, www.homes.bg и други подобни;
- данни предоставени от възложителя;
- Данни от КАИС на АГКК;

VIII. ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДИКА.

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

Нормативен метод за определяне стойността на правото на строеж (суперфиция)

При определяне на правото на строеж е използвано Приложение №2 към ЗМДТ, в което за изчисляване на данъчна оценка на правото на строеж (ДОПС) се използва формулата:

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

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 отбивки чрез подходящи корекционни коефициенти.

По този метод е определена стойността на поземления имот, на база на която е изведена пазарната стойност на правото на строеж.

Тежестен метод

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

IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Пазарната стойност на оценяваните обекти е получена при съобразяване с местоположението и състоянието на пазара на обекти подобни на оценявания.

Настоящата оценка е собственост на възложителя и предоставянето и на трети лица без неговото съгласие е недопустимо. Оценката съдържа 9 броя страници и таблични приложения. Изготвена е в два еднообразни екземпляра, един от които за възложителя и един за изпълнителя.

ПРАВО НА СТРОЕЖ

Използвана формула за определяне данъчна оценка на правото на строеж съгласно Приложение 2 ЗМАТ

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

- ✓ ДОПС е данъчната цена на правото на строеж;
- ✓ РЗП е бруто площ на обекта;
- ✓ Бс е базисната данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на сградата;
- ✓ Км е коефициент за местоположение според предназначението;
- ✓ Ки е коефициент за инфраструктура;
- ✓ Кс е коефициент за фрека 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 60.00
3	Коефициент за местоположение Км (съгласно таблица 3)	- 6.50
4	Коефициент за инфраструктура Ки (съгласно таблица 4)	- 1.00
5	Коефициент за срок на ползване Кс	- 1.00
6	Стойност на правото на строеж за постройката	лв. 1 414 лв

1	Процент от идеалните части от правото на строеж на обекта	% 100.0%
2	Данъчна оценка на правото на строеж на обекта	лв. 1 414 лв

Таблица № 2

№	Жилищни сгради		Нежилищни сгради	Конструкция
	апартаменти	къщи		
1	4.40 лв	3.70 лв	4.80 лв	Паянтови сгради
2	7.50 лв	6.40 лв	8.20 лв	Полумасивни сгради
3	11.00 лв	9.40 лв	12.10 лв	Масивни сгради без стоманобетонни елементи или с частични стоманобетонни елементи
4	14.00 лв	12.00 лв	15.40 лв	Масивна - едропанелна
5	17.00 лв	14.50 лв	18.70 лв	Масивни монолитни сгради, сглобяеми сгради

Таблица № 3

№	категория	Зона					в стр. граници	изв. стр. граници	Вилна зона	
		I	II	III	IV	V			I кат.	II кат.
1	София	93.6	74.9	63.2	42.1	28.1	25.7	23.4	65.5	37.4
2	Варна	88.9	70.2	56.2	42.1	28.1	25.7	23.4	60.8	32.8
3	Бургас	67.9	58.5	51.5	35.1	23.4	21.1	18.7	51.5	23.4
4	Ст. Загора	63.2	53.8	44.5	33.9	23.8	21.1	18.7	44.5	23.4
5	Пловдив	58.5	49.1	37.4	32.8	23.4	21.1	18.7	37.4	23.4
6	I, 1 група	49.1	37.4	30.4	23.4	21.1	18.7	16.4	28.1	21.1
7	I, 2 група	31.5	22.5	15.8	11.3	0	9	6.8	13.5	11.3
8	II кат.	21.6	13	10.8	8.6	0	6.5	5.4	8.6	6.5
9	III кат.	11.9	8.6	6.5	0	0	5.4	4.3	6.5	5.4
10	IV, V кат.	6.5	4.3	0	0	0	4.3	3.2	5.4	4.3
11	VI, VII, VIII кат.	3.2	0	0	0	0	2.4	2.2	2.8	

Таблица № 4

№	Елемент	Значение на елементите		
		има	няма	няма в сградата, но има в квартала
A	Водопровод	0.0	-0.05	-0.03
B	Канализация	0.0	-0.05	-0.03
B	Електрификация	0.0	-0.07	-0.05
Г	Улична мрежа	0.0	-0.02	-0.02

Ки - таблица 5 от ППЗМАТ в сила от 01.01.2007 г. Кс = (1 - 1,05⁻ⁿ), където "n" е броят години, за които е учредено правото. За над 100 години коефициентът приема значение единица.

$$\text{Ки} = 1 + A + B + \Gamma$$

$$\text{Ки} = 1.00$$

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:

1 410 лв

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ - ЗЕМЯ

характеристика	оценяван обект	обекти за сравнение		
вид на имота	поземлен имот	ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ		
източник на информация		https://www.imot.bg/pgi/lot.cgi?act=5&adv=1r169156503896015&slink=af16i&f1=1	https://www.imot.bg/pgi/lot.cgi?act=5&adv=1r169156195337582&slink=af16z0&f1=1	https://www.imot.bg/pgi/lot.cgi?act=5&adv=1r168659019127669&slink=af1841&f1=3
офертна цена в €		€ 37 000	€ 37 500	€ 43 167
кор. коефициент за офертност		0.95	0.95	0.95
коригирана офертна цена в €		€ 35 150	€ 35 625	€ 41 008
цена на кв.м		€ 61	€ 61	€ 45
продажна цена в лева		68 718 лв	69 647 лв	80 171 лв
площ	556.00	577	582	921
корекционен коефициент		1.00	1.00	1.02
местоположение	гр. Бяла	гр. Бяла	гр. Бяла	гр. Бяла
корекционен коефициент		1.00	1.00	1.00
статут, ПУП, проекти и др.	в регулация, НТП - ниско застрояване /до 10 м/, за жил.стр-во	в регулация; за жил. строителство	в регулация; за жил. строителство	в регулация; жил. строителство
корекционен коефициент		1.00	1.00	1.00
застрояване	не	незастроен	незастроен	незастроен
корекционен коефициент		1.00	1.00	1.00
комуникации ток/вода/подобрения	налични	изградена	изградена	на границата
корекционен коефициент		1.00	1.00	1.03
особености	не	не	не	не
корекционен коефициент		1.00	1.00	1.00
корекционен коефициент общо		1.00	1.00	1.05
коригирана цена на кв.м		€ 61	€ 61	€ 47
коригирана цена		€ 35 150	€ 35 625	€ 43 059
тегловен процент		32%	35%	33%
Цена на кв.м		€ 56.35		
Площ на ПИ 07598.301.183		110.20 лв		
Стойността на обекта при използване на метода		556.00		
Стойността на цялото право на строеж - 80% от стойността на парцела		61 273 лв		
Стойността на правото на строеж за 60 кв.м при допустимите норми на застрояване Кинт-1.2, пл. 30%		49 018 лв		
		4 410 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 60.00 кв.м	1 410 лв	0%	4 410 лв	100%	4 410 лв