БЕЛОСЛАВ ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ – ВАРНЕНСКА ОБЛАСТ

Кмет: 05112 / 25-54
Зам.кмет: 05112 / 35-70
Зам.кмет: 05112 / 35-77
Секретар: 05112 / 35-55
Централа: 05112 / 35-53

Факс: 05112 / 22-14
beloslav.eu@gmail.com
obshtina_beloslav@beloslav.org
www.beloslav.org

СЛИЦЕ КЪМ ХОРАТА

ОБЩИНА гр. БЕЛОСЛАВ
ВАРНЕНСКА ОБЛАСТ
Изх. № 9301-32
03.04.2025 г.
ДЕЛОВОДСТВО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ Варненска област
Вх. № ООС-63
07 04 25
дата

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – БЕЛОСЛАВ

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ДЕЯН ИВАНОВ ИВАНОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

Относно: Изкупуване право на собственост върху поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 03719.501.3004 по КККР на гр. Белослав

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Белослав постъпи заявление с вх. № ИПС – 6/26.03.2025 г. от **Светльо Ангелов Николов**, с адрес: гр. Белослав, ул. „Волов" № 1, с искане за **изкупуване право на собственост върху земя, а именно поземлен имот с идентификатор 03719.501.3004 по КККР на гр. Белослав, с адрес: гр. Белослав, ул. „Бельов" № 66**, площ: 706 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м), квартал: 3, парцел: XV, Заповед за одобрение на КККР РД-18-31/05.05.2015 г., издадена от изпълнителен директор на АГКК и Заповед за изменение на КККР 18-2409-05.03.2020 г., издадена от началник на СГКК – ВАРНА. За имота е съставен АОС № 1403 от 08.08.2016 г.

Заявителят се легитимира като **собственик на законно построената в имота сграда с идентификатор 03719.501.3004.1 по КККР на гр. Белослав, ул."Бельов" № 66,** с предназначение - Жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи 2, застроена площ - 80 кв. м, Брой върхове: 33 бр., Заповед за одобрение на КККР РД-18-31/05.05.2015 г., издадена от изпълнителен директор на АГКК и Заповед за изменение на КККР 18-2409-05.03.2020 г., издадена от началник на СГКК - ВАРНА, за което са представени следните документи: Договор № 2 за учредяване право на строеж върху недвижим имот – частна общинска собственост от 21.03.2007 г., Заповед № 157/08.03.2007 г., Разрешение за строеж № 51/24.09.2007 г., Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 41 том III рег. № 6992 дело № 441/2024 г.

След извършена служебна проверка по преписката се установи, че заявителят отговаря на условията на чл. 46 от Наредба № 4 на Община Белослав, като същият има право да закупи имота без провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс.

Горепосоченият имот е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2025 г.

Съгласно удостоверение с изх. № 5303000219/27.03.2025 г., издадено от Община Белослав, данъчната оценка на имота е в размер на 6 721,10 лв.

Съгласно Доклад за извършена експертна оценка на имота, пазарната оценка е в размер на **21 240 лв. (двадесет и една хиляди двеста и четиридесет лева), без включен ДДС.**

БЕЛОСЛАВ ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ – ВАРНЕНСКА ОБЛАСТ

Кмет: 05112 / 25-54
Зам.кмет: 05112 / 35-70
Зам.кмет: 05112 / 35-77
Секретар: 05112 / 35-55
Централа: 05112 / 35-53

Факс: 05112 / 22-14
beloslav.eu@gmail.com
obshtina_beloslav@beloslav.org
www.beloslav.org

СЛИЦЕ КЪМ ХОРАТА

С оглед на гореизложеното, и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, чл. 34, ал. 4 и чл. 35, ал. 3 от ЗОС и чл. 46 от Наредба № 4 за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи, собственост на Община Белослав, предлагам Общински съвет - Белослав да вземе следното

Р Е Ш Е Н И Е:

1. Общински съвет - Белослав дава съгласие да се извърши продажба без провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс на недвижим имот – частна общинска собственост, с идентификатор **037 9.501.3004 по КККР на гр. Белослав**, с адрес: гр. Белослав, ул. „Бельов" № 66, площ: 706 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м), квартал: 3, парцел: XV, по регулационен план на гр. Белослав, за който е съставен АОС № 1403/ 08.08.2016 г., Заповед за одобрение на КККР РД-1 31/05.05.2015 г., издадена от изпълнителен директор на АГКК и Заповед за изменение на КККР 18-2409-05.03.2020 г., издадена от началник на СГКК – ВАРНА **на собственика на сграда с идентификатор 03719.501.3004.1 по КККР на гр. Белослав, ул."Бельов" № 6 – Светьо Ангелов Николов, с адрес: гр. Белослав, ул. „Волов" № 1, за сумата 21 240 лв. (двадесет и една хиляди двеста и четиридесет лева),без ДДС.**

2. Общински съвет - Белослав упълномощава Кмета на Община Белослав да извърши необходимите действия по продажбата на общинския имот и да сключи договор за покупко-продажбата му.

3. Общински съвет - Белослав определя двумесечен срок от влизане в сила на заповедта за заплащане на сумите по договора за продажба.

ВНОСИТЕЛ:

ДЕЯН ИВАНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

Вх.рег.№ 19922

Служба по вписванията гр. Варна
Вх. рег. № 20096 16 -08- 2016 г.
Акт№ 5 том III дело № 11142 г.
Партидна книга: том _____ стр. _____
Имотна партида _____
Д.Т. ___ кв. № _____ / 20____ г.
Съдия по вписванията:

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ, ОБЛАСТ ВАРНА

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Инж. Деян Иванов
(име и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
(име и фамилия)

А К Т № 1403
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III - 1403
Досие 1403

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	08.08.2016 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал.1, т. 2, чл. 58, ал. 1, ал.5 и чл. 59, ал. 1 от ЗОС, § 42 от ПЗРЗИДЗОС и заповед № РД -18 - 31/05.05.2015 г. на изпълнителен директор на АГКК
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 03719.501.3004 /нула,три,седем,едно,девет,точка,пет,нула,едно,точка,три,нула,нула,четири/, трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване – ниско застрояване до 10 метра, с площ 711 кв.метра /седемстотин и единадесет кв.метра /.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Варна, Община Белослав, гр.Белослав, ул. „Бельов" № 66 , поземлен имот с идентификатор 03719.501.3004 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Белослав и заповед № РД -18 - 31/05.05.2015 г. на изпълнителен директор на АГКК.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ 03719.501.3006, ПИ 03719.501.3007, ПИ 03719.501.3005, ПИ 03719.501.3003, ПИ 03719.501.3002, ПИ 03719.501.6009
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	3 841,20 лв./три хиляди осемстотин четиридесет и един лева и двадесет стотинки/.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Дирекция „Общинска собственост и ТСУ"

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 118 / 12.09.2000 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: на Кмета на Общината на основание ч. 12, ал. 5 от ЗОС	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: **ДАНИЕЛА ХРИСТОВА ГЛ.СПЕЦИАЛИСТ ОС Д-Я „ОС ТСУ"**	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ С договор № 2/21.03.2007 е отстъпено право на строеж на Светослав Марков Борисов	

ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ * Дирекция "Общинска собственост и ТСУ" * ОБЛАСТ ВАРНА

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ * Дирекция "Общинска собственост и ТСУ" * ОБЛАСТ ВАРНА

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-507082-27.03.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **03719.501.3004**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Белослав**, общ. **Белослав**, обл. **Варна**, одобрени със **Заповед №РД-18-31/05.05.2015 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **Заповед №18-2409-05.03.2020 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ВАРНА**

Адрес на поземления имот: **гр. Белослав, п.к. 9150, ул. "БЕЛЬОВ" №66**

Площ: **706 кв.м**

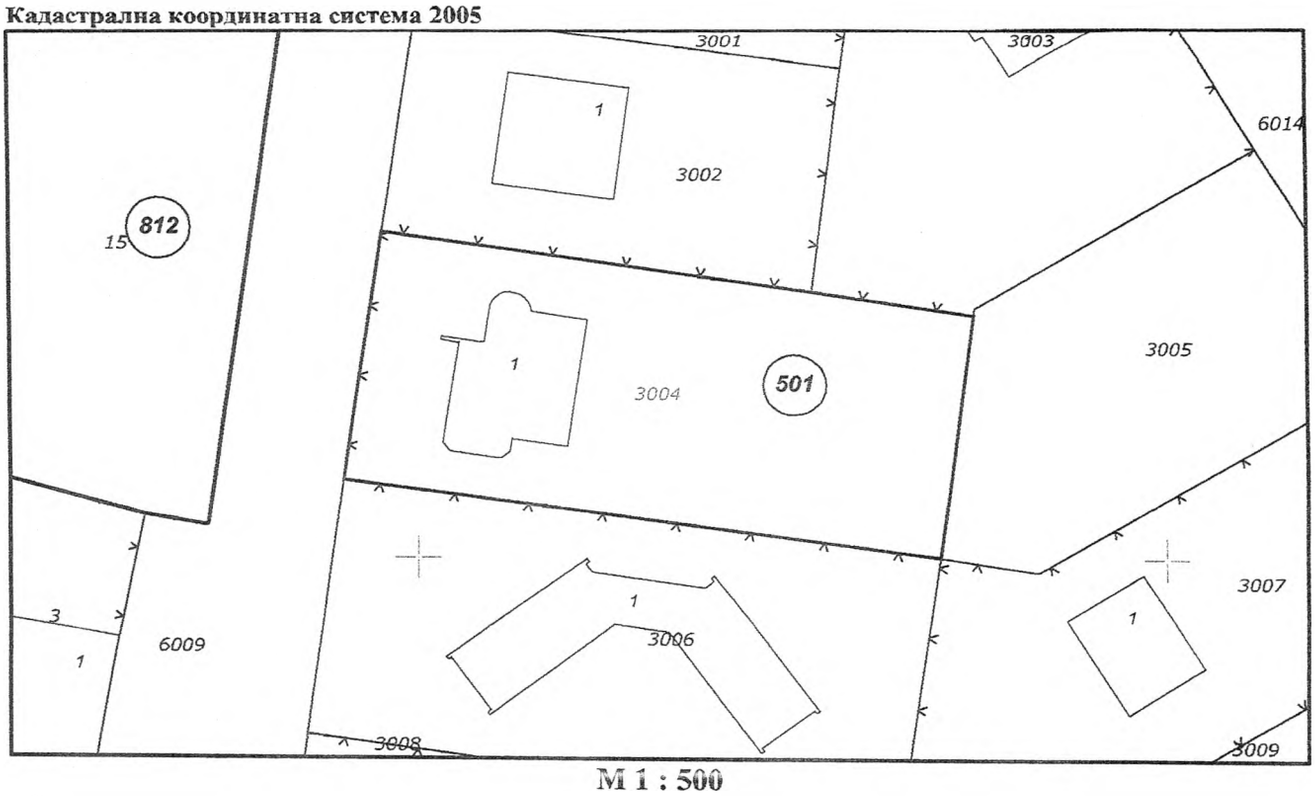
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **квартал: 3, парцел: XV**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **03719.501.3005, 03719.501.3003, 03719.501.6009, 03719.501.3007, 03719.501.3006, 03719.501.3002**

Собственици по данни от КРНИ:

Скица **№15-507082-27.03.2025 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-244271-27.03.2025 г.**
Код за достъп: 7078c7a5ee41

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: [illegible]

Дата: 27.03.25 Подпис: [illegible]

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

000093403, ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ
Няма данни за идеалните части
Акт за частна общинска собственост № 5, том LIII, рег. 19922, дело 11142 от 16.08.2016г., вписан в СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА -ВАРНА

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:
Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**
Сгради, които попадат върху имота:
1. Сграда **03719.501.3004.1:** застроена площ **80 кв.м,** брой етажи **2,** предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ем
Дата: 27.03.25 Подпис:

Скица **№15-507082-27.03.2025** г.,
издадена въз основа на
Заявление **№01-244271-27.03.2025** г.
Код за достъп: **7078c7a5ee41**

CN=eng. Milen Dimitrov
C=BG
O=Geodesy Cadography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
27.03.2025 10:56:32

БЕЛОСЛАВ

ОБЛАСТ ВАРНА
ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ
9178 гр.БЕЛОСЛАВ ул.ЦАР СИМЕОН ВЕЛИКИ N: 23
П.К.9178

Изх. № 5303000219 / 27.03.2025 г.
РНУ: 01eaec4a-12e5-46b5-a4d0-76dfb96b0461

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 БЕЛОСЛАВ

ЕИК по БУЛСТАТ 000093403

Адрес за кореспонденция
ул. ЦАР СИМЕОН ВЕЛИКИ № 23 п. кут. 9178, гр. БЕЛОСЛАВ 9178

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 5303Н18498, находящ се в 9178 гр.БЕЛОСЛАВ ул.БЕЛЬОВ N: 66, планоснимачен номер ..... от ..... квартал 3, УПИ парцел 15 одобрен през ..... г. , идентификатор на поземления имот 03719.501.3004 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 03719.501.3004	706,00			1.00	6 721,10	6 721,10

данъчната оценка на гореописания имот е: 6721.10 лв. словом
ШЕСТ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 10 СТ.

за собственика е: 6721.10 лв. словом
ШЕСТ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 10 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ - собственик	000093403	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2025 г.
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).

Д О К Л А Д

За извършена експертна оценка на обект:

ПИ с идентификатор 037 9.501.3004 по КККР на гр. Белослав, Област Варна, Об ина Белослав, вид територия: Урбанизирана, НТП: „нис о застрояване“, с площ от 706 кв.м., ведно с правото на строеж

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:
КМЕТ Н ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ
ИЗПЪЛНИТЕЛ:
СД "ВАЛЖАН ТОДОРОВ И СИЕ" – гр. Варна
ПОРЪЧКА:
Зап ведена от март 2025 г.
ДАТ НА ЕКСПЕРТИЗАТА:
31 март 2025 г.

Предложението а пазарна стойност на обект:

ПИ с идентификатор 037 9.501.3004 по КККР на гр. Белослав, Област Варна, Об ина Белослав, вид територия: Урбанизирана, НТП: „нис о застрояване“, с площ от 706 кв.м., ведно с правото на строеж е:

		в лева	€
1.	**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ*** **Market value (MV)**	**21 240 лв**	**10 860 €**

***Така получената стойнос е без ДДС.**

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Варна — арх. Д. Попов - експерт оценител
31.3.2025 — Рег. N 100102094/ ~~12.12.2011~~ г. КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност недвижими имоти
Регистр. № 100102094 от 12.12.2011 год.
Димитър Валентинов Попов

Dimitar Popov - Architect, Real Estate Appraiser, t: + 359 /0/ 630 284, m: + 359 /0/ 89 541 5411, a: Makedonia Str. 101, floor 1, Varna 9002, Bulgaria

I. ОБЩИ ДАННИ ЗА ОБЕКТА

1. **ВЪЗЛОЖИТЕЛ – КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ**
2. **Собственост – ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ, с ЕИК BG 000093403**
3. **Предмет на оценката – ПИ с идентификатор 03719.501.3004 по КККР на гр. Белослав, Област Варна, Община Белослав, вид територия: Урбанизирана, НТП: „ниско застрояване“, с площ от 706 кв.м., ведно с правото на строеж**
4. ***Цел на оценката*** – Да се определи **пазарна стойност /ПС/** на недвижим имот. *Оценката да послужи за: ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ. Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, освен за целите за които е възложена. Настоящата оценка има за цел да достигне до пазарна стойност на оценявания имот, като същата може да се счита за препоръчителна.*
5. ***Допускания и ограничаващи условия:***

- *Отсъства въздействие поради интерес на Оценителя*
- *Цялата информация за оценяване на обекта е извлечена от представените за целта документи от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ/СОБСТВЕНИКА на оценяваните активи*
- *Оценката е изготвена за посочената в т. 4 цел и не трябва и не може да се използва за други цели*
- *Никаква информация от настоящия доклад не може да бъде разпространявана по никакъв начин без предварителното писмено съгласие на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ или ИЗПЪЛНИТЕЛЯ*
- *Възнаграждението за тази оценка не зависи от величината на получената пазарна стойност*
- *Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер*
- *Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, като Оценителя не е извършил допълнителна проверка относно точността им*
- *Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ от страна на Оценителя*
- *Независимият оценител НЕ представлява Кредитен посредник – нито обвързан, нито необвързан – по смисъла на Директива 2008/48/ЕО на Европейският парламент и на Съвета Европейския съюз относно договорите за потребителски кредити, Закона за кредитите на недвижимите имоти на потребители /ЗКНИП/ и Закона за потребителския кредит /ЗПК/ и не извършва услуги по предоставяне на съвети и/или препоръки за конкретен договор за кредит.*
- *Сметките в Доклада са извършени на база площите на обекта по: копие от документи за собственост, Скица*
- *Съгл. чл. 6, ал. 3 от ЗНО / 12.2008 г.: Оценката на обект/актив представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта/актива за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвено под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан. Становището на независимия оценител не е задължително за Възложителя и/или Потребителя.*
- *Настоящият Оценителски доклад НЕ представлява съвет и/или препоръка за придобиване или продажба на недвижимо имущество, нито съвет и/или препоръка за сключването или несключването на конкретен договор за кредит за недвижим имот. Предназначението на Доклада е единствено да предостави независимо експертно становище относно пазарната стойност на оценяваното имущество към датата на оценката.*

6. **ПРИЛОЖИМИ СТАНДАРТИ НА ОЦЕНЯВАНЕ:**

Български стандарти за оценяване /БСО/*, утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018 г.*

7. **БАЗА / НОРМА НА СТОЙНОСТТА И ДЕФИНИЦИИ:**

*Настоящият Доклад е подготвен в съответствие с българските стандарти за оценяване /**БСО**, в сила от 01.06.2018 г./. Като база/норма на стойността е възприет термина „**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**“, определението на който според БСО е:*

„Оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.“

8. ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

- ***Датата, към която е валидно становищ[illegible]то за стойността / 31.03.2025 г./.***

9. ИЗПОЛЗВАНИ РАБОТНИ МАТЕРИАЛ[illegible] СВЪРЗАНИ С ОЦЕНКАТА НА ИМОТИТЕ*:

- ***ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦ[illegible]Я**** */изходна, пазарна, нормативна, методологична и др./ – Документи, идентифициращи собств[illegible]ността, състоянието, физическите, техническите и др. параметри и характеристики на оценя[illegible]ните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена информация имаща отно[illegible]ение към тази оценка;*
- ***Заповед на Кмет на Общ. Белослав / 3.20[illegible] г.***
- ***Скица на ПИ / 3.2025 г.***
- ***Български стандарти за оценяване /БСО[illegible] в сила от 01.06.2018 г.***
- ***Закон за независимите оценители, ДВ б[illegible]98 / 2008 год.***
- ***Закон за устройство на територията[illegible]МСМА; Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове тери[illegible]рии и устройствени зони***
- *сп. "Строителен обзор" 7 – 8 / 2024 г. – 20[illegible]5 г. – годишен анализ на "Стройексперт – СЕК"*
- *Информация за пазара на имоти в рай[illegible]на на оценявания обект, специализирани интернет сайтове, агенции/брокери на недвижими имоти, л[illegible]на база данни на оценителя*
- *Оглед на място, при който са потвърде[illegible]и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните о[illegible]кти*
- *Снимков материал на оценяваните обект[illegible]*
- *Графични данни за обекта от* www.ic[illegible]dastre.bg
- *Интервю с Възложител/Собственик или [illegible]негови представители*

**Документите, сведенията, мнения[illegible]графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя/ите и намерили място в [illegible]ози Доклад са предоставени от източници, за които се счита, че заслужават доверие и/ил[illegible]от Възложител/Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и пре[illegible]ставители, поради което Изпълнителят/Оценител не поема отговорност за точността и [illegible]стоверността на предоставената информация.*

10. ОПИСАНИЕ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ[illegible]О:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 03719.501.3[illegible]04, Област Варна, Община Белослав, гр. Белослав, п.к. 9150, ул. „Бел[illegible]ов" 66, вид собств. общинска частна, вид територия Урбанизирана, Н[illegible]П Ниско застрояване (до 10 m), **площ 706 кв. м.**, квартал 3, парцел XV, [illegible]рой върхове: 5 бр., Заповед за одобрение на КККР № РД-18-31/05.05.20[illegible]5 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Намира се в северната час[illegible]на гр. Белослав, на север от централната част на града. Наличие на[illegible]застройки в имота – не са предмет на оценка в настоящият Доклад.

II. МЕТОДИКА ЗА ПАЗАРНА [illegible]ЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ:

Изхождайки от вида н[illegible]оценяваното имущество и целта на оценката, оценителят при[illegible]ма да използва следните методи или комбинация от тях:

- ***Пазарен метод***

2.1. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА[illegible]СТОЙНОСТ

Пазарният метод извеж[illegible]а индикативна стойност, като сравнява актива - предмет на оцен[illegible]ата с идентични или сходни активи, за които е налична ценова ин[illegible]ормация.

Приложението на този метод е възможно поради наличието на оферти за продажба в района на оценявания обект. При този метод за оценка стойността се определя чрез пряко сравнение на оценявания имот с други подобни недвижими имоти, разположени в близост до него или в сходен ценови район, които са били оферирани, продадени или наети в рамките на шест месеца до една година от датата на експертната оценка. Предложенията на строителни фирми, фирми за посреднически услуги за покупко – продажби на недвижими имоти, в специализираната преса и интернет сайтове / www.imot.bg, www.imoti-varna.net, www.imotibg.com www.bulgarianproperties.com и др. /, варират в следните диапазони:

Определяне пазарна стойност на имота по пазарни аналози:

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ		ПЛОЩ кв.м	СТОЙНОСТ €		ЦЕНА € / кв.м
ОФЕРТА 1	**Продава ПАРЦЕЛ област Варна, гр. Белослав**	500	10 500		21,00
ОПИСАНИЕ	Отлично предложение за построяване на мечтания дом с озеленен двор и панорама към езерото, или предложение за изгодна инвестиция в предвид бъдещето развитие на района на 200м. от пристанище. На 800м. от центъра на града и на 150м от главният път за гр. Варна	Корекция за местоположение		Км	0%
		Корекция за функционалност		Кф	-25%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Частно лице	Корекция за състояние		Кс	0%
		Коригирана цена			**15,75**
ОФЕРТА 2	**Продава ПАРЦЕЛ област Варна, гр. Белослав**	1 947	24 900		12,79
ОПИСАНИЕ	Вода В ТЕРЕНА, ТОК на границата на терена, асфалтов път и чакъл. Град Белослав се намира в област Варна и е в близост до градовете Варна, Девня и Провадия. Района е изключително предпочитан поради бързия и лесен достъп до града.	Корекция за местоположение		Км	0%
		Корекция за функционалност		Кф	-25%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние		Кс	0%
		Коригирана цена			**9,59**
ОФЕРТА 3	**Продава ПАРЦЕЛ област Варна, гр. Белослав**	2 218	65 000		29,31
ОПИСАНИЕ	Парцелът е с изглед към езерото, до регулация.	Корекция за местоположение		Км	0%
		Корекция за функционалност		Кф	-25%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние		Кс	0%
		Коригирана цена			**21,98**
			Средна цена €/ кв.м		**15,77**
			Корекционен пазарен коефициент		-3%
	Прието	**706**	**10 858 €**		**15,38**
		в лева	**21 236 лв**		**30,08**
				Прието:	**30,00**

***Забележка:** Оценителят приема корекционен коефициент / корекция за функционалност / в размер на **– 25 %** от общата офертна стойност на използваните за целта на оценката пазарни аналози, поради спецификата на оценявания поземлен имот и наличието на застройки, т.е., потенциалът за бъдещо строителство върху терена е относително ограничен.*

Стойността на обекта, изчислена по Пазарен метод е 21 240 лв.

ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТ:

ПИ с идентификатор 0371 .501.3004 по КККР на гр. Белослав, Област Варна, Общ на Белослав, вид територия: Урбанизирана, НТП: „ниск застрояване“, с площ от 706 кв.м., ведно с правото на строеж е в размер на:

		в лева	€
1.	**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ*** **Market value (MV)**	**21 240 лв**	**10 860 €**

***Така получената стойност без ДДС.**

ИЗ ОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Варна — арх. Д. Попов - експерт оценител

31.3.2025

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност недвижими имоти
Регистр. № 100102094 от 12.12.2011 год.
Димитър Валентинов Попов

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Dimitar Popov - Architect, Real Estate Appraiser, t: + 359 /0/ 30 284, m: + 359 /0/ 89 541 5411, a: Makedonia Str. 101, floor 1, Varna 9002, Bulgaria

ДЕ ЛАРИРАМ, че:

Не съм заинтересован от отчуждаването или разпореждането на оценявания имот, не съм род ина по права линия без ограничения, по съребрена линия до четвърта тепен и по сватовство до втора степен на страните по отчуждаването или разпореждането.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност недвижими имоти
Регистр. № 100102094 от 12.12.2011 год.
Димитър Валентинов Попов

ИЗПЪЛНИТЕЛ: .....
/арх. Димитър Попов/
Сертификат № 100102094/12.12.2011 г.

гр. Варна
31 март 2025 г.