

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



САМИЕ КЪМ ХОРАТА

**ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – БЕЛОСЛАВ**

Общинска администрация Белослав
Рег. №: О6С-170/03.09.2026
Общинска администрация Белослав
Рег. №: 93 01-95/03.09.2026

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ДЕЯН ИВАНОВ ИВАНОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

Относно: Даване на съгласие за сключване на договор за покупко-продажба на 56,5641 % ид.ч от ПИ 27125.501.281 по КKKP на с. Езерово.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Белослав постъпи заявление с вх. № ИПС – 4/29.04.2026 г. Мирослав Иванов Рачев, с адрес: с. Езерово, ул. „Рила“ № 3 и Иво Иванов Рачев, с адрес: с. Езерово, ул. „Рила“ № 3, с което същите изразяват желание да закупят недвижим имот – частна общинска собственост, а именно 56,5641 % ид.ч. от ПИ 27125.501.281 по КKKP, с адрес - с. Езерово, ул. „Рила“ № 3, целият с площ: 813 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план: 186, квартал: 22, парцел: XXI. За имота е съставен АОС № 2151/14.11.2025 г.

Заявителите се легитимират като собственици на СОС с идентификатор 27125.501.281.1.2 по КKKP на с. Езерово, ул. „Рила“ №3, ет. 2, ап. 2, тип Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, бр. нива 1, площ по документ 119. кв. м., ведно с 56,5641 % ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж, видно от Нотариален акт за дарение на недвижим имот №83, том IV, рег. № 2511, нот. дело № 544 от 12.12.2025 г., Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по давностно владение № 194, том III, рег. № 2244, дело № 475 от 14.11.2025 г., Типов договор за отстъпване право на строеж върху държавна земя от 20.06.1962 г., Схема №15-615686-28.04.2026 г., Удостоверение за търпимост с изх. № УЗУТ-36-/1/07.01.2025 г., и Удостоверение за наследници с изх. № 44/21.04.2026 г.,

След извършена служебна проверка по преписката се установи, че заявите отговарят на условията на чл. 46 от Наредба № 4 на Община Белослав, като същите има право да закупят 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 2026 г.

Данъчната оценка на 56,5641 % ид.ч. от имота е в размер на 1 186,30 € видно от удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5303000577/29.06.2026 г., издадено от Община Белослав. Съгласно Доклад за извършена експертна оценка на имота пазарната оценка на 56,5641 % ид.ч. от имота е в размер на 3 522,00 € лв. (три хиляди петстотин двадесет и две евро), без включен ДДС.

В тази връзка 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

РЕШЕНИЕ:

1. Общински съвет - Белослав дава съгласие да се сключи договор за покупко – продажба без провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс на **недвижим имот – частна общинска собственост, а именно 56,5641 % ид.ч. от ПИ 27125.501.281 по КККР на с. Езерово, ул. „Рила“ № 3, с площ: 813 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план: 186, квартал: 22, парцел: XXI по регулационен план на с. Езерово, за който е съставен АОС № 2151/14.11.2025 г., Заповед за одобрение на КККР РД-18-15/25.02.2015г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, със собствениците на СОС с идентификатор 27125.501.281.1.2 по КККР на с. Езерово, ул. „Рила“ №3, ет. 2, ап. 2, ведно с 56,5641 % ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж, Мирослав Иванов Рачев, с адрес: с. Езерово ул. „Рила“ № 3, Иво Иванов Рачев, с адрес: с. Езерово, ул. „Рила“, № 3, за сумата от 3 522,00 €. (три хиляди петстотин двадесет и две евро) без ДДС, съгласно доклад за извършена пазарната оценка на 56,5641 % ид.ч. от имота, изготвена от независим оценител на имоти. Данъчната оценка на 56,5641 % ид.ч. от имота е в размер на 1 186,30 €.**

2. Общински съвет - Белослав оправомощава 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
2026.09.03 10:57:38 +03'00'
ДЕЯН ИВАНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ



Областна администрация гр. Варна
№ 30644
Акт № 96 от 14.11.2024 г.
Правна регистрация: стр.
Имотна карта: стр.
№ 10
№ 20
№ 30

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

УТВЪРЖДАВА (подпишет)

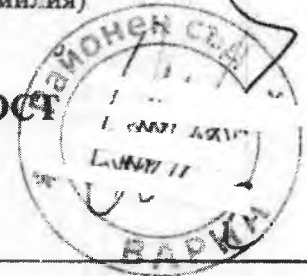
КМЕТ НА ОБЩИНА
Деян Иванов
(име и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
(име и фамилия)

А К Т № 2151
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

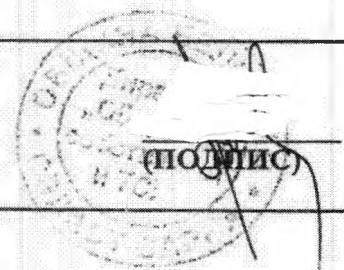
Регистър III - 2151
Досие 2151



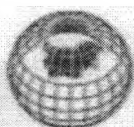
1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	14.11.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1, т. 7, чл. 58, ал. 1, ал. 13, ал. 2 от ЗОС, и заповед № РД - 18 - 31/05.05.2015 г. на изпълнителен директор на АГКК.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 27125.501.281 /две, седем, едно, две, пет, точка, пет, нула, едно, точка, две, осем, едно, /, трайно предназначение урбанизирана, с начин на трайно ползване ниско застрояване до 10 м. с площ 813 кв.м. /осемстотин и тринадесет квадратни метра/,
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Варна, Община Белослав, с. Езерово, поземлен имот с идентификатор 27125.501.281, ул. „Рила“ № 3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Езерово и заповед № РД - 18 - 15 /25.02.2015 г. на изпълнителен директор на АГКК.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ 27125.501.196, ПИ 27125.501.280, ПИ 27125.501.284, ПИ 27125.501.283, ПИ 27125.501.282, ПИ 27125.501.290.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	4 650.40 лв. /четири хиляди шестстотин и петдесет лева и четиридесет стотинки/.

ВЯРНО С
ОРИГИНАЛ

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	НЯМА
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	№ 624 / 01.06.2007 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: на Кмета на Общината на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: ДАНИЕЛА ХРИСТОВА ГЛ.СПЕЦИАЛИСТ ОС Д-Я ОСТСУ	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ ПРОДЪЛЖЕНИЕ ПО Т.3 НОМЕР ПО ПРЕДХОДЕН ПЛАН : 186, КВАРТАЛ: 22, ПАРЦЕЛ: XXI В ИМОТА ИМА ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ № 1522/20.06.1968 Г. НА РАЧО МИХАЛЕВ ТОДОРОВ И МИХАЛ РАЧЕВ МИХАЛЕВ	



ВЯРНО С
ОРИГИНАЛ



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-624619-29.04.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 27125.501.281

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Езерово, общ. Белослав, обл. Варна, одобрени със Заповед №РД-18-15/25.02.2015 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КKKP със заповед

Адрес на поземления имот: с. Езерово, ул. Рила №3

Площ: 813 кв.м

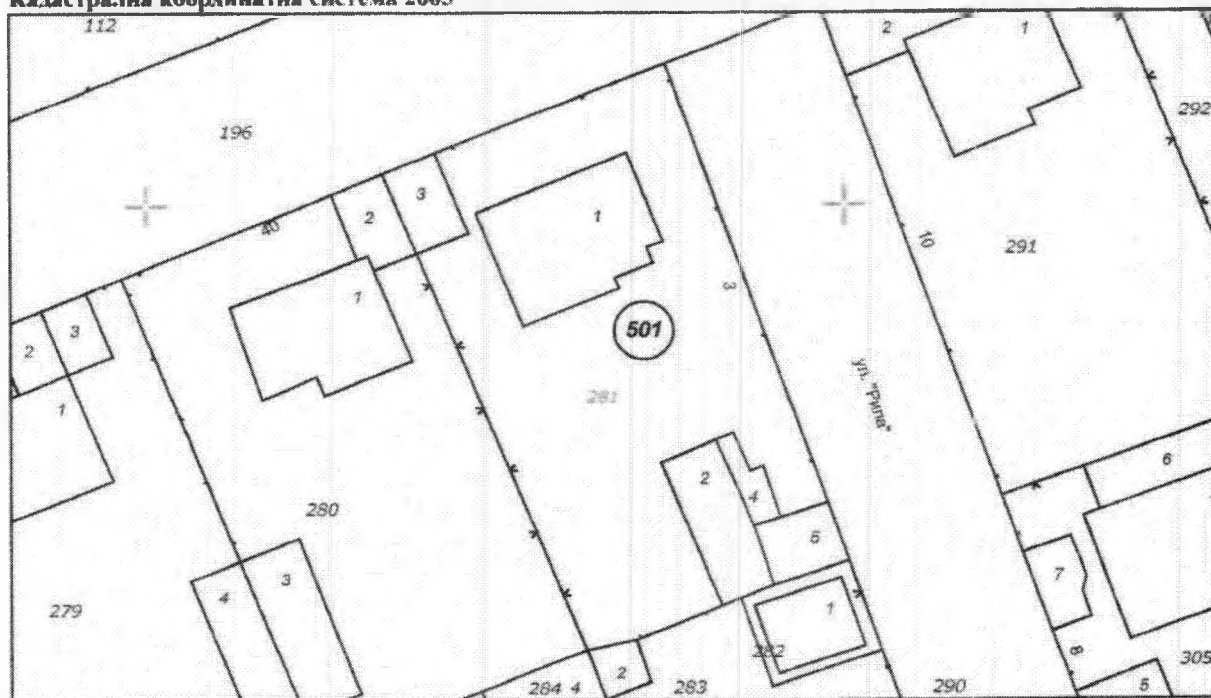
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

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

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 186, квартал: 22, парцел: XXI

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: 27125.501.282, 27125.501.196, 27125.501.284, 27125.501.283, 27125.501.290, 27125.501.280

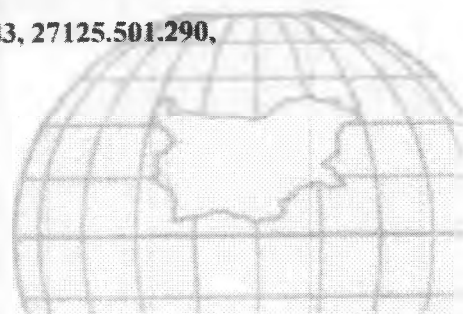
Собственици по данни от КРНИ:

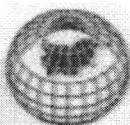
Скица №15-624619-29.04.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-301916-29.04.2026 г.

Код за достъп: 6d5e5a424b2b





000093403, ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

Няма данни за идеалните части

Акт за общинска собственост № 96, том 94, рег. 36442, дело 22421 от 15.11.2024г., вписан в Служба по вписванията гр.Варна

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Рачо Михалев Тодоров

Право на строеж

Договор за отстъпено право на строеж № 1522 от 20.06.1968г., издаден от ОНС-с. Белослав

Михал Рачев Михалев

Право на строеж

Договор за отстъпено право на строеж № 1522 от 20.06.1968г., издаден от ОНС-с. Белослав

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда 27125.501.281.1: застроена площ 101 кв.м, брой етажи 2, предназначение:

Жилищна сграда - многофамилна

2. Сграда 27125.501.281.2: застроена площ 49 кв.м, брой етажи 1, предназначение:

Жилищна сграда - еднофамилна

3. Сграда 27125.501.281.3: застроена площ 26 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Гараж**

4. Сграда 27125.501.281.4: застроена площ 13 кв.м, брой етажи 1, предназначение:

Селскостопанска сграда

5. Сграда 27125.501.281.5: застроена площ 26 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Гараж**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ ОРИ

Име и фамилия: *Емил Рачев*

Дата: *29.04.26* Подпис:

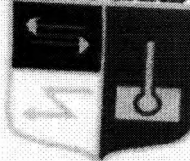
Справка №15-624619-29.04.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-301916-29.04.2026 г.

Код за достъп: 6d5e5a424b2b

CN=eng. Gerd Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
29.04.2026 11:17:01

БЕЛОСЛАВ

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

Изх. № 5303000577 / 29.06.2026 г.
РНУ: 8d1855df-56a3-4f0b-bd05-fd1d974e0a49

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 № 5303Н20314, находящ се в 9168 с.ЕЗЕРОВО ул.РИЛА N: 3, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г. , идентификатор на поземления имот 27125.501.281 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 27125.501.281	459,87			1.00	1186.30 €	1186.30 €
					2320.20 лв.	2320.20 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 1186.30 € / 2320.20 лв. словом: ХИЛЯДА СТО ОСЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРО И 30 ЕВРО ЦЕНТА / ДВЕ ХИЛЯДИ ТРИСТА И ДВАДЕСЕТ ЛЕВА И 20 СТОТИНКИ

за собственика е: 1186.30 € / 2320.20 лв. словом: ХИЛЯДА СТО ОСЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРО И 30 ЕВРО ЦЕНТА / ДВЕ ХИЛЯДИ ТРИСТА И ДВАДЕСЕТ ЛЕВА И 20 СТОТИНКИ

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
ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ - собственик	000093403	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2026 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).

СД "ВАЛЖАН - ПОПОВ И СИЕ" – гр. Варна

ДОКЛАД

За извършената експертна оценка на обект:

**459.87 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор 27125.501.281 по
КККР на с. Езерово, ул. „Рипа“ 3, Общ. Белослав, целият с
площ от 813 кв.м.**

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:
КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

ИЗПЪЛНИТЕЛ:
СД "ВАЛЖАН - ПОПОВ И СИЕ" – гр. Варна

ПОРЪЧКА:
Заповед от август 2026 г.

ДАТА НА ЕКСПЕРТИЗАТА:
28 август 2026 г.

Предложенията за пазарна стойност на обект

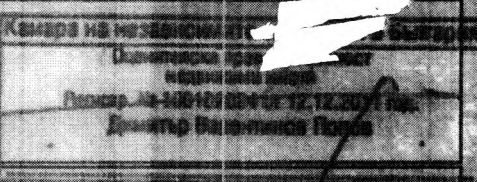
**459.87 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор 27125.501.281 по
КККР на с. Езерово, ул. „Рипа“ 3, Общ. Белослав, целият с
площ от 813 кв.м. е.**

	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ*	€	В ЛЕВА
1.	Market value (MV)	3 522 €	6 888.43 лв.

при курс на 1 € към датата на оценката в размер на 1.95583 лв.

***Така получената стойност е без ДДС.**

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Варна 28.8.2026	арх. Д. Попов - сертифициран оценител Per. N 100102094/ 12.12.2017 КНОБ
 КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ	 Оценителски про- мисленото право Регистър № 100102094 от 12.12.2017 г. Димитър Валентинов Попов

Dimitar Popov - Architect, Real Estate Appraiser, m: + 359 /0/ 89 54 3471, a: kncb@kncb.bg, www.kncb.bg

I. ОБЩИ ДАННИ ЗА ОБЕКТА

1. **ВЪЗЛОЖИТЕЛ – КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ**
2. **Собственост – ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ, с ЕИК BG 000093403**
3. **Предмет на оценката: 459.87 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор 27125.501.281 по КKKP на с. Езерово, ул. „Рила“ 3, Общ. Белослав, целият с площ от 813 кв.м.**
4. **Цел на оценката – Да се определи пазарна стойност /ПС/ на ид.ч. от недвижим имот /ПИ/. 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 Оценителят 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 Европейския 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: Заповед, 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 независима 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:

Датум: 11.08.2026 г. / 11.08.2026 г. / 11.08.2026 г.

9. ИЗПОЛЗВАНИ РАБОТНИ МАТЕРИАЛИ СВЪРЗАНИ С ОЦЕНКАТА НА ИМОТИТЕ*:

- **ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ*** /изходна, пазарна, нормативна, методологична и др./ – Документи, идентифициращи собствеността, състоянието, физическите, техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена информация имаща отношение към тази оценка;
- Заповед на Кмет на Общ. Белослав / 08.2026 г.
- Скица на ПИ / 2026 г.
- Български стандарти за оценяване /БСО/, в сила от 01.06.2018 г.
- Закон за независимите оценители, ДВ бр. 98 / 2008 год.
- Закон за устройство на територията; ЗМСМА; Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони
- сп. "Строителен обзор" 7 – 8 / 2026 г. – 2027 г. – годишен анализ на "Стройексперт – СЕК"
- Информация за пазара на имоти в района на оценявания обект, специализирани интернет сайтове, агенции/брокери на недвижими имоти, лична база данни на оценителя
- Оглед на място, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните обекти
- Снимков материал на оценяваните обекти
- Графични данни за обекта от www.icadastre.bg
- Интервю с Възложител/Собственик или негов представител

*Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя/ите и намерили място в този Доклад са предоставени от източници, за които се счита, че заслужават доверие и/или от Възложител/Собственик на оценяваните обекти и негов отговорни служители и представители, поради което Изпълнителят/Оценител не поема отговорност за точността и достоверността на предоставената информация.

10. ОПИСАНИЕ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 27125.501.281, Област Варна, Община Белослав, с. Езерово, п.к. 9168, ул. "Рила" № 3, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 813 кв. м, стар номер 186, квартал 22, парцел XXI, Брой върхове: 12 бр., Заповед за одобрение на КККР РД-18-15/25.02.2015 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, при граници: 27125.501.196, 27125.501.280, 27125.501.282, 27125.501.283, 27125.501.290. Обект на оценка са **459,87 кв.м. ид.ч. от ПИ 27125.501.281**. Районът е с изградена инфраструктура, добро състояние на пътната мрежа, с добра транспортна достъпност. В имота са изградени няколко масивни постройки. Сгради – не са предмет на оценка в настоящият Оценителски доклад.

II. МЕТОДИКА ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ:

Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, оценителят приема да използва следните методи или комбинация от тях:

• **Пазарен метод**

2.1. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Пазарният метод извежда индикативна стойност, като сравнява актива - предмет на оценката с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация.

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. /, варирант в следните диапазони:

Определяне пазарна стойност на имота по пазарни аналози*:

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ		ПЛОЩ	СТОЙНОСТ	ЦЕНА	
		кв.м	€	€/ кв.м	
ОФЕРТА 1	Продава ПАРЦЕЛ област Варна, с. Езерово	817	12 900	15,79	
ОПИСАНИЕ	Пл с площ 817 кв.м., с правилна, правоъгълна форма, подходящ за жилищно строителство. Тихо и спокойно място! С Ток и Вода на граница! В съседство има цялогодишно живеещи!	Корекция за местоположение	Км	0%	
		Корекция за функционалност	Кф	-50%	
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Частно лице	Корекция за състояние	Кс	0%	
		Коригирана цена		7,89	
ОФЕРТА 2	Продава ПАРЦЕЛ област Варна, с. Езерово	8 506	140 000	16,46	
ОПИСАНИЕ	Местоположение - България гр.Варна с. Езерово Площ на парцела - 8 506 кв. м. Устройствена зона Отреждане - промишлено предназначение - за складови дейности	Корекция за местоположение	Км	0%	
		Корекция за функционалност	Кф	-50%	
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние	Кс	0%	
		Коригирана цена		8,23	
ОФЕРТА 3	Продава ПАРЦЕЛ област Варна, с. Езерово	1 550	25 000	16,13	
ОПИСАНИЕ	Предлагаме Ви парцел на плавно път в с. Езерово, 100 метра лице. Панорама към езерото. Комуникации на граница.	Корекция за местоположение	Км	0%	
		Корекция за функционалност	Кф	-50%	
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние	Кс	0%	
		Коригирана цена		8,06	
		Средна цена €/ кв.м			8,06
		Корекционен пазарен коефициент			-5%
Прието /кв.м. ид.ч./		459,87	3 522 €	7,66	
		в лева	4 889 лв	14,98	

Закръглено до: 3 522 €

***Забележка:** Оценителят приема корекционен коефициент / корекция за функционалност / в размер на – 50% от общата офертна стойност на използваните за целта на оценката пазарни аналози, поради спецификата на оценявания поземлен имот и наличието на застройкики, т.е. потенциалът за бъдещо строителство върху терена е частично изчерпан.

КОМЕНТАР НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ ЗА ИЗБОР И ТЕГЛА НА МЕТОДИТЕ:

С оглед на отчитане на възможностите за реализация към настоящият момент, състоянието на пазара и пазарните характеристики на имота /локация, състояние, технически спецификации/, Оценителите залагат на фактор 100% от определената стойност на имота, изчислена по метода на Пазарните аналози. Настоящият доклад отразява становището на Оценителите относно пазарната стойност на оценявания актив/активи, която не е обект на третиране с ДДС.

ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТ

459.87 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор 27125.501.281 по КKKP на с. Езерово, ул. „Рила“ 3, Общ. Белослав, целият с площ от 813 кв.м. е в размер на:

	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ*	€	в лева
1.	Market value (MV)	3 522 €	6 888,43 лв.

при курс на 1 € към датата на оценката в размер на 1.95583 лв.

***Така получената стойност е без ДДС.**

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Варна
28.8.2026

арх. Д. Попов - сертифициран оценител
Регистър: 000023001 / 22.08.2024 / 7 КНОБ

 КАМАРА НА
НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ
В БЪЛГАРИЯ

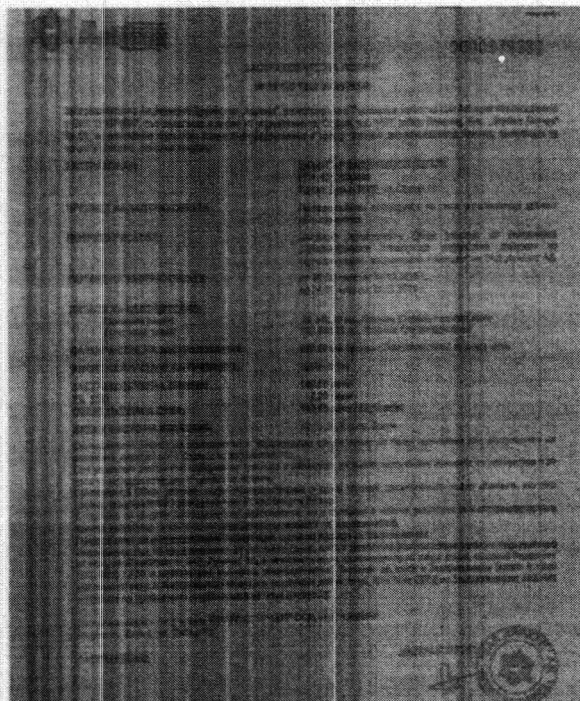
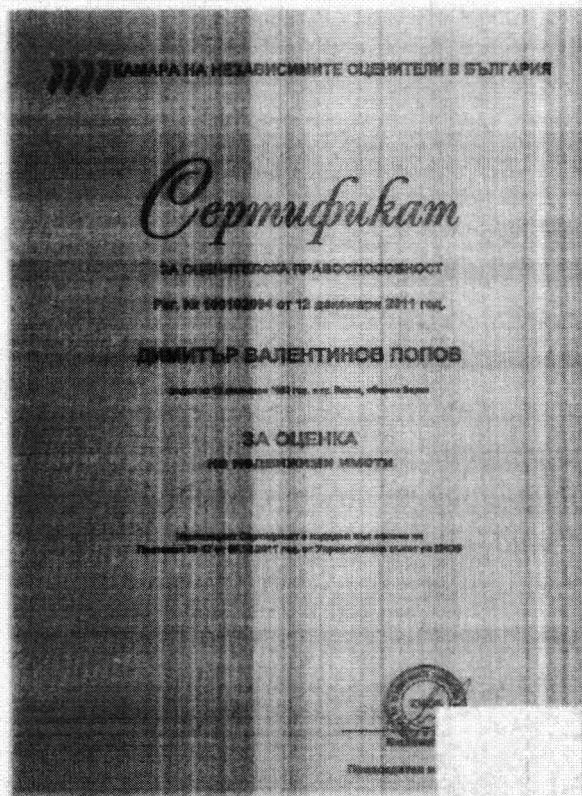
Dimitar Popov - Architect, Real Estate Appraiser, m: +359 /0/ 89 541 5411, a: Macedonia Str, 101, floor 1, Varna 9000, Bulgaria

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Долуподписаният арх. Димитър В. Попов – управител на дружеството „ВАЛЖАН – ПОПОВ и Сие“ СД, ЕИК 813203916 със седалище и адрес на управление: гр.Варна 9000, ул."Одрин" 11, ет.2, притежаващ сертификат на независим оценител, рег№ 100102094 от 12.12.2011 г. за оценка на недвижими имоти, издаден от КНОВ

ДЕКЛАРИРАМ:

- Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че
- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.



28.08.2026 г.
Гр. Варна

