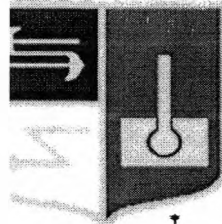


БЕЛОСЛАВ**ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ – ВАРНЕНСКА ОБЛАСТ**

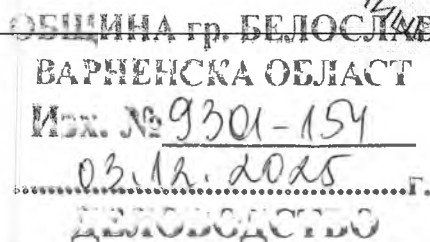
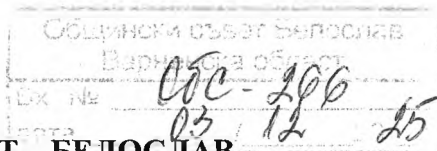
Кмет: 05112 / 25-54
Зам.кмет: 05112 / 35-70
Зам.кмет: 05112 / 35-77
Секретар: 05112 / 35-55
Централа: 05112 / 35-53

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



САМИ
КЪМ
ХОРАТА

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 03719.502.1 по КKKP на гр. Белослав

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Белослав постъпи заявление с вх. № ИПС – 21/20.11.2025 г. от „БЕЛСТАР ИНВЕСТ“ АД, ЕИК 103964503, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, Вилна зона, ул. „27-ма“ № 6, представлявано от Емил Величков Дичев – изпълнителен директор, с искане за изкупуване право на собственост на земя с учредено право на строеж върху поземлен имот с идентификатор **03719.502.1 по КKKP на гр. Белослав**, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За търговски обект, комплекс, с площ: 2 035 кв. м.

Представени са документи за собственост на сградата в посочения по-горе имот, както следва: Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 160, том VIII, рег. 3393, дело № 1868 от 06.02.2025 г., Заповед № 176 от 29.04.1992 г. на кмет на Община Белослав за отстъпено право на строеж върху общинска земя, Договор № 1 от 17.06.1992 г. за отстъпено право на строеж, Скица на построената сграда в имота № 15-3116636 от 19.11.2025 г., Разрешение за строеж № 36 от 31.07.2025 г. и Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 25 от 27.11.2025 г., издадени от главен архитект на Община Белослав.

За поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 03719.502.1 по КKKP на гр. Белослав е съставен АОС № 2199/19.09.2025 г. След извършена служебна проверка по преписката се установи, че заявителят отговаря на условията на чл. 46 от Наредба № 4 на Община Белослав. 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. № 5303000610 от 19.09.2025 г., издадено от Община Белослав, данъчната оценка на имота е в размер на 19 373,20 лв. Съгласно Доклад за извършена експертна оценка на имота, пазарната оценка е в размер на **61 000,00 лв. (шестдесет и една хиляди лева), 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:

ЕЛОСЛАВ

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
obshina_beloslav@beloslav.org
www.beloslav.org



СЪМЪЛЪЕ КЪМ ХОРАТА

1. Общински съвет Белослав да да съгласие да се извърши продажба, без провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, на недвижим имот – частна общинска собственост, с идентификатор **037.502.1 по КККР на гр. Белослав**, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За търговски обект, комплекс, с площ: 2 035 кв. м., с АОС № 2199/19.09.2025 г. на „БЕЛСТАР ИНВЕСТ“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, Вилка зона, ул. „27-ма“ № 6, за сумата в размер на 61 000,00 лв. (шестдесет и една хиляди лева), без включен ДДС.

2. Общински съвет Белослав да правомощава 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



Служба по вписванията гр. Варна

Във. рег. № 31008 / 20

Ак. № 161 том LXXVII 23 09 2025

Партитула книга: том стр. 18898

Имотна партида

Кв. № 20

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

УТВЪРЖДАВАМ
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:
ДЕЯН ИВАНОВ
(име и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Асенасъс Микаелова
(име и фамилия)

А К Т № 2199
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III - 2199
Досие 2199



1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	19.09.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал.1, т. 2, чл. 58, ал. 1 и чл. 59, ал. 1 от ЗОС, Решение 311 от протокол № 19/12.09.2025 г. на Общински съвет-Белослав, проект за изменение с Удостоверение № 25-199259 /25.06.2025 г. и заповед № РД -18-31/05.05. 2015 г. на изпълнителен директор на АГКК .
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 03719.502.1 /нула ,три,седем,едно,девет,точка,пет,нула,две,точка,едно/, трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване за търговски обект, комплекс с площ 2 035 кв.м. / две хиляди тридесет и пет квадратни метра/
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Варна, Община Белослав, гр. Белослав, поземлен имот с идентификатор 03719.502.1, 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	ГПИ 03719.502.2, ГПИ 03719.502.3, ГПИ 03719.502.6062
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	19 373.20 лв./деветнадесет хиляди триста седемдесет и три лева и двадесет стотинки/.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	НЯМА
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	№ 2153/10.01.2025 г, № 2154/10.01.2025 г. № 2164/12.03.2025 г. и 2165/12.03.2025 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: на Кмета на Общината на основание чл. 1	ЛЕНИЕ: ал. 5 от ЗОС
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: ДАНИЕЛА ХРИСТОВА ГЛ.СПЕЦИАЛИСТ ОС Д-Я ОСТСУ	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ ПРОДЪЛЖЕНИЕ ПО Т.3 В ИМОТА ПО ПРОЕКТ ПОПАДАТ ЧАСТИ ОТ ИМОТИ С ИДЕНТИФИКАТОРИ: 03719.502.2071 С ПЛОЩ 393 КВ.М, 03719.502.2072 С ПЛОЩ 960 КВ.М, 03719.502.6062 С ПЛОЩ 272 КВ.М, 03719.502.3199 С ПЛОЩ 227 КВ.М И ЦЕЛИЯТ 03719.502.3198 С ПЛОЩ 183 КВ.М ИЛИ ОБЩО ЗА ЦЕЛИЯТ ИМОТ 2 035 КВ.МЕТРА. КЪМ ВТОРОСТЕПЕННАТА УЛИЦА С ИДЕНТИФИКАТОР 03719.501.3 ВЛИЗАТ ЧАСТИ ОТ ИМОТИ С ИДЕНТИФИКАТОРИ: 03719.502.2072 С ПЛОЩ 381 КВ.М. И 03719.502.3199 С ПЛОЩ 33 КВ.М. В ИМОТА ИМА ОТСТЪПЕНО ПРАВО ЗА СТРОЕЖ НА ПК "ЗАРЯ", КОЕТО Е РЕАЛИЗИРАНО.	



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-3158282-26.11.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 03719.502.1

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: няма извършено изменение на КККР със заповед

Адрес на поземления имот: гр. Белослав

Площ: 2035 кв.м

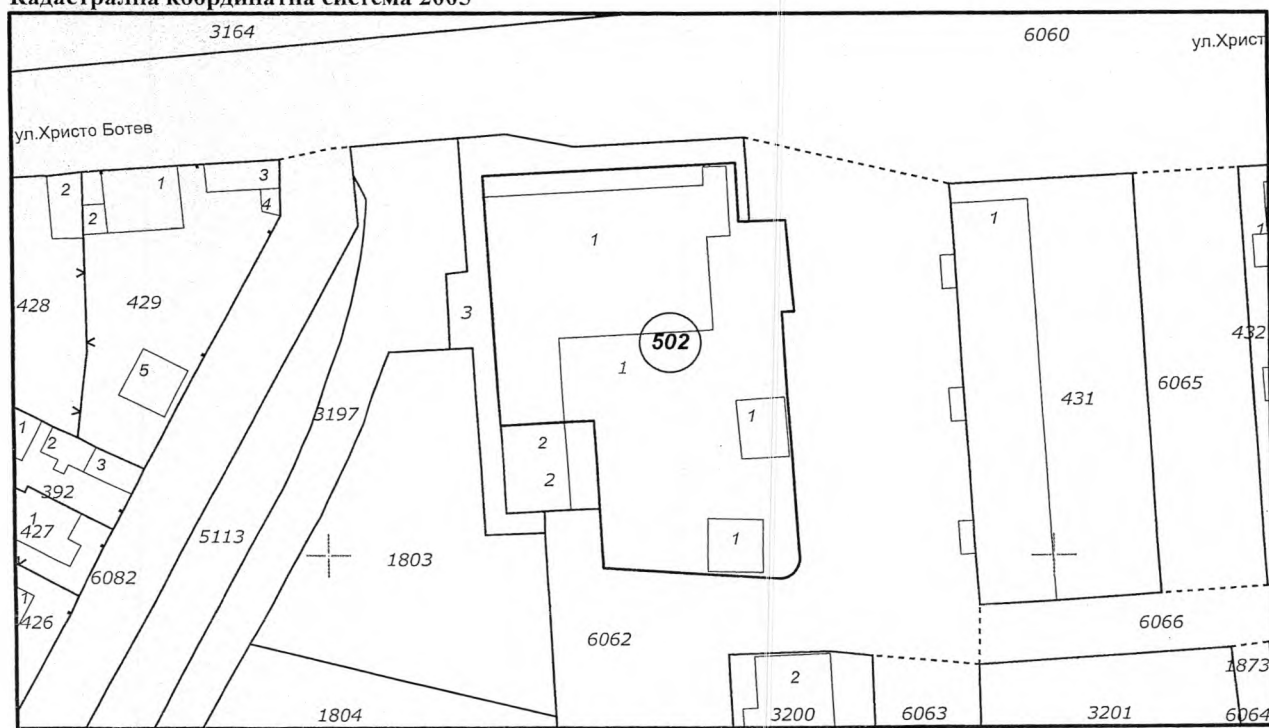
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За търговски обект, комплекс

Предишен идентификатор: 03719.502.3198; 03719.502.2071; 03719.502.3199; 03719.502.2072; 03719.502.6062

Номер от предходен план: 2071,2072,3198,3199, квартал: 35, парцел: XVI

Кадастрална координатна система 2005



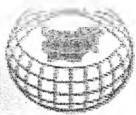
М 1 : 1000

Съседни: 03719.502.6062, 03719.502.2, 03719.502.3

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-3158282-26.11.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-936161-26.11.2025 г.
Код за достъп: d577b0890ec5





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

стр. 2 от 2

000093403, ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 161, том 77, рег. 30928, дело 18893 от 23.09.2025г.

Носители на всички 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 **03719.502.1.1**: застроена площ **772 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за търговия**
2. Сграда **03719.502.3198.1**: застроена площ **57 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за търговия**
3. Сграда **03719.502.3199.1**: застроена площ **57 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за търговия**

Скица №15-3158282-26.11.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-936161-26.11.2025 г.

Код за достъп: d577b0890ec5

ВЪВЕДЕН С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ

Име и фамилия: *Г. Убачев*

Дата: *26.11.2025* Подписан



C=Eng. Gergan Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
26.11.2025 14:30:35



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

Изх. № 5303000610 / 19.09.2025 г.
РНУ: 366с6с5b-с792-417с-b81f-08da1df63edc

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ
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 9178 гр.БЕЛОСЛАВ , кадастрален номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот 03719.502.1 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 03719.502.1	2 035,00			1/1	19373.20 лв. 9905.36 €	19373.20 лв. 9905.36 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 19373.20 лв. / 9905.36 € словом: ДЕВЕТНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ТРИСТА СЕДЕМДЕСЕТ И ТРИ ЛЕВА и 20 СТОТИНКИ / ДЕВЕТ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН И ПЕТ ЕВРО и 36 ЕВРО ЦЕНТА

за собственика е: 19373.20 лв. / 9905.36 € словом: ДЕВЕТНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ТРИСТА СЕДЕМДЕСЕТ И ТРИ ЛЕВА и 20 СТОТИНКИ / ДЕВЕТ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН И ПЕТ ЕВРО и 36 ЕВРО ЦЕНТА

Настоящото се издава по искане Вх. № 5303000610/19.09.2025 г., за да послужи пред Нотариус. Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ , актуални към 19.09.2025 г.

Подпис:
Издаде: Маруся Николова



ДОКЛАД

За извършената експертна оценка на обект:

ПИ с идентификатор 03719.502.1 по КKKP на гр. Белослав,
Област Варна, Община Белослав, вид територия:
Урбанизирана, НТП: „за търговски обект“, целият с площ от
2 035 кв.м.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:
КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ
ИЗПЪЛНИТЕЛ:
СД "ВАЛКАН – ПОПОВ И СИЕ" – гр. Варна
ПОРЪЧКА:
Заповед от ноември 2025 г.
ДАТА НА ЕКСПЕРТИЗАТА:
19 ноември 2025 г.

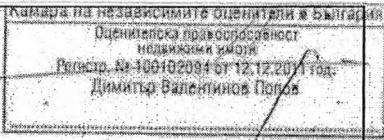
Предложено за пазарна стойност на обект:

ПИ с идентификатор 03719.502.1 по КKKP на гр. Белослав,
Област Варна, Община Белослав, вид територия:
Урбанизирана, НТП: „за търговски обект“, целият с площ от
2 035 кв.м. е.

	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ*		в лева	€
I.	Market value (MV)		61 000 лв	31 188,80 €

*Така получената стойност е без ДДС.

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Варна	арх. А. Попов - експерт оценител
19.11.2025	Per. N 100102094/12.12.2011/КНОБ
 КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ	
Dimitar Popov - Architect, Real Estate Appraiser, t: + 359 752 630 284, m: + 359 /0/- 89 541 541 1, 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 03719.502.1 по КККР на гр. Белослав, Област Варна, Община Белослав, вид територия: Урбанизирана, НТП: „за търговски обект“, целият с площ от 2 035 кв.м.

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 неключването 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 становището за стойността / **19.11.2025 г.** *Настоящият Оценителски доклад е изготвен при следното специално допускане при „съществена несигурност при оценяването“, съгласно VPS 3 и VPGA 10, от RICS Red Book Global. *Валидността на оценката е 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.

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 имащи отношение към тази оценка;
- Заповед на Кмет на Общ. Белослав / 11.2025 г.
- Скица на ПИ / 11.2025 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 / 2021 г. – 2026 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 негови представители

*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 негови отговорни служители и представители, поради което Изпълнителят/Оценител не поема отговорност за точността и достоверността на предоставената информация.

10. ОПИСАНИЕ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 03719.502.1, Област Варна, Община Белослав, гр. Белослав, п.к. 9150, вид собств.: Общинска частна, вид територия: Урбанизирана, НТП: За търговски обект, комплекс, площ: 2035 кв. м., стар номер 2071,2072,31,8,3199, квартал 35, парцел XVI, Брой върхове: 37 бр., Заповед за одобрение на ККРР РД-18-31/05.05.2015 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, при граници: 03719.502.2, 03719.502.3, 03719.502.60, 2. Намира се в югоизточната част на гр. Белослав, на изток от централната част на града. Наличие на застройкики в имота – не са предмет на оценка в настоящият 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. /, варират 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, 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		2 035	31 297 €	15,38
		в лева	61 211 лв	30,08
Прието:				30.00

Закръглено до: 61 000 лв.

***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 61 000 лв.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТ:

**ПИ с идентификатор 03719.502.1 по КККР на гр. Белослав,
Област Варна, Община Белослав, вид територия:
Урбанизирана, НТП, „за търговски обект“, целият с площ от
2 015 кв.м. е в размер на:**

1.	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ Market value (MV)	в лева	€
		61 000 лв	31 188,80 €

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

ИЗГОТВЯЛ ОЦЕНКАТА:

Варна	арх. Д. Попов - експерт оценител
19.11.2025	Варна 100102094/12.12.2011 г. ЖНОВ
 КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ	Оценителска правоспособност по движими имоти Регистр. № 100102094 от 12.12.2011 г. Димитър Валентинов Попов
Dimitar Popov - Architect, Real Estate Appraiser, t: +359 /0/ 52 630 284, m: +359 /0/ 89 541 5411, a: Makedonia Str. 101, floor 1, Varna 9002, Bulgaria	

ДЕКЛАРИРАМ, че:

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

гр. Варна
19 ноември 2025 г.

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

