

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



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – БЕЛОСЛАВ

Per. №: 06C-106/08.05.2026

Per. №: 93 01-66/08.05.2026

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ ДЕЯН ИВАНОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

ОТНОСНО: *Даване на съгласие за учредяване на право на строеж върху ПИ 03719.504.1494 по КККР на гр. Белослав.*

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

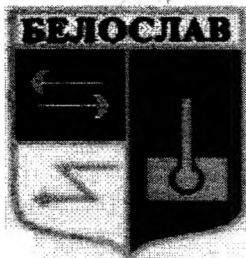
В деловодството на Община Белослав постъпи заявление с вх.№ ИПС-3-/1/ от 21.04.2026 г. от Ивелина Енчева Георгиева, с постоянен адрес – гр. Белослав, ул. „Оборище“ № 32, за учредяване на право на строеж за лятна кухня с площ 41,63 кв.м., находяща се в недвижим имот – частна общинска собственост, а именно – ПИ с идентификатор 03719.504.1494 по КККР на гр. Белослав, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 558 кв. м, стар номер 1494, квартал 95, парцел XVI, Брой върхове: 12 бр., Брой върхове: 12 бр., Заповед за одобрение на КККР РД-18-31/05.05.2015 г., издадена от изпълнителен директор на АГКК, за който е съставен Акт за частна общинска собственост № 2141 от 19.09.2024 г.

Заявителят е собственик на построената в имота Сграда 03719.504.1494.1 по КККР на гр. Белослав, ул. „Оборище“ № 32, функц. предн. Жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи 2, застроена площ 64 кв. м, Брой върхове: 13 бр., Заповед за одобрение на КККР РД-18-31/05.05.2015 г., издадена от изпълнителен директор на АГКК, видно от Нотариален акт за покупко – продажба № 125, том I, рег. № 2222, дело № 97 от 22.04.2024 г., вписано в Служба по вписванията – гр. Варна с акт №185, вх. рег.№ 12560, том XXXI, дело № 7418 от 23.04.2024 г.

Представена е Виза за проектиране с изх. № ИВП-20-/11/ от 31.03.2026 г. за строеж “Учредяване право на строеж на лятна кухня с размери 9,25/4,50 м и със застроена площ 41,63 кв.м., находящ се в УПИ XVI-1494 (ПИ с идентификатор 03719.504.1494), кв. 95 по плана на гр. Белослав, Община Белослав“, издадена от главния архитект на Община Белослав.

Данъчната оценка на правото на строеж е 357,40 евро (триста петдесет и седем евро и четиридесет евро цента), при равностойност - 699,01 лв. (шестотин деветдесет и девет лева и една стотинка), съгласно удостоверение с изх.№5303000456/08.05.2026 г., издадено от Община Белослав.

Община Белослав възложи на независим оценител да изготви пазарна оценка с оглед определяне на цената на горепосоченото вещно право, като съгласно Доклад за извършена експертна оценка същата е в размер на 3984,00 евро (три хиляди деветстотин осемдесет и четири евро), без ДДС, при равностойност - 7792,03 лв. (седем хиляди седемстотин деветдесет и два лева и три стотинки).



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



Съгласно чл. 38, ал. 1 и ал.2 във връзка с чл.37 от Закона за общинската собственост, право на надстрояване и пристрояване на сграда, построена върху имот – частна общинска собственост, се учредява без търг или конкурс на собственика на сградата от кмета на Общината след решение на Общински съвет.

С оглед гореизложено, както и на основание чл.21, ал.1, т.8, чл.27, ал.4 и ал.5 от ЗМСМА, чл. 38, ал.2, във връзка с чл. 37, ал.1 от ЗОС и чл. 41, ал.2 от ЗОС, чл.44, ал.1, т.3 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 учреди без търг или конкурс, възмездно, безсрочно право на строеж за обект “Учредяване право на строеж на лятна кухня с размери 9,25/4,50 м и със застроена площ 41,63 кв.м., находящ се в УПИ XVI-1494 (ПИ с идентификатор 03719.504.1494), кв. 95 по плана на гр. Белослав, Община Белослав“, в съответствие с Виза за проектиране с изх. № ИВП-20-/11/ от 31.03.2026 г., издадена от главния архитект на Община Белослав, на собственика на сграда 03719.504.1494.1 по КККР на гр. Белослав, ул. „Оборище“ № 32 - Ивелина Енчева Георгиева, с постоянен адрес – гр. Белослав, ул. „Оборище“ № 32.

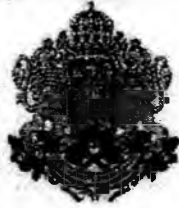
2. Общински съвет - Белослав определя пазарна цена за учредяване правото на строеж в размер на **3984,00 евро (три хиляди деветстотин осемдесет и четири евро)**, без ДДС, при равостойност - 7792,03 лв. (седем хиляди седемстотин деветдесет и два лева и три стотинки).

3. Общински съвет – Белослав възлага на кмета на Община Белослав да предприеме необходимите правни и фактически действия за изпълнение на т.1 и т.2 от настоящото решение, като сключи договор за учредяване на право на строеж.

Деян Иванов
2026.05.08 13:24:53 +03'00'
ДЕЯН ИВАНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

98.6x/c. 29875

Служба по вписванията гр. Варна	
Вх. рег. №	2024/1072 п.
Акто. №	78 т.ч. XXV/1072 п. 1029 А
Партидан вид №	том стр. 1039 А
Имотна партида	
Д.т.	20
Съгласно чл. 20 от ЗСЛПВ	



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



УТВЪРЖАВАМ:
КМЕТ НА ОБЩИНАТА:
ДЕЯН ИВАНОВ
 (име и фамилия)

Вписване по ЗСЛПВ
 СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТ
Срджина Кочева
 (име и фамилия)

А К Т № 2141
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III - 2141
 Досие 2141

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	19.09.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал.1, т. 2, чл. 58, ал. 1 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 03719.504.1494 /нула,три,седем,едно,девет,точка,пет,нула,четири,то чка,едно,четири,девет,четири/, трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване ниско застрояване до 10 метра целият с площ 558 кв.м. /петстотин петдесет и осем квадратни метра/.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Варна, Община Белослав, гр. Белослав , ул. "Оборище " № 32, поземлен имот с идентифика тор 03719.504.1494, 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 03719.816.60, ПИ 03719.504.1493, ПИ 03719.504.1495, ПИ 03719.504.6159
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	5 312.20 лв./ пет хиляди триста и дванадесет лева и двадесет стотинки/.

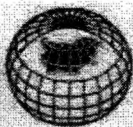
Иванов

ОБЛАСТ ВАРНА
ОРИГИНАЛ

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	НЯМА
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	НЯМА
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 ОТСУ	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ ПРОДЪЛЖЕНИЕ ПО Т.3 НОМЕР ПО ПРЕДХОДЕН ПЛАН: 1494, КВАРТАЛ: 95, ПАРЦЕЛ: XVI В ИМОТА ИМА ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ НА ТОДОР ЙОРДАНОВ БОНЧЕВ, КОЕТО Е РЕАЛИЗИРАНО.	



ВАРНО С
ОРИГИНАЛА



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-458508-27.03.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **03719.504.1494**

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**, ул. **ОБОРИЩЕ №32**

Площ: **558 кв.м**

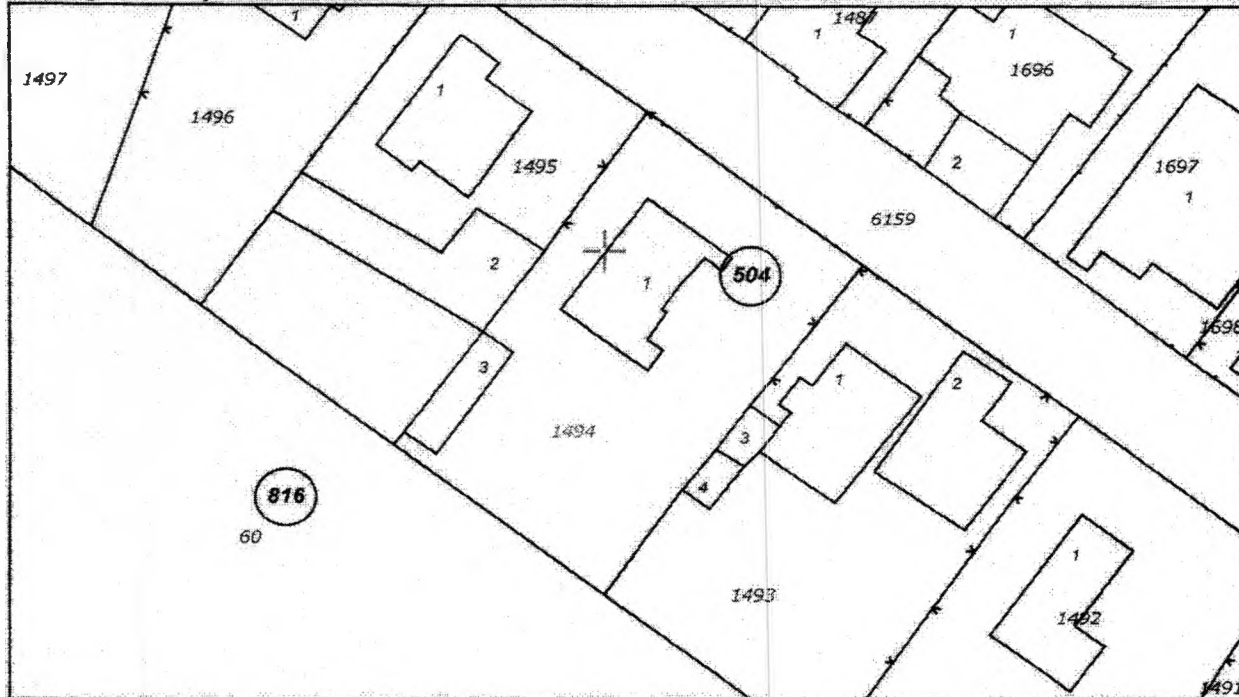
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **1494**, квартал: **95**, парцел: **XVI**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: **03719.816.60, 03719.504.6159, 03719.504.1493, 03719.504.1495**

Собственици по данни от КРНИ:

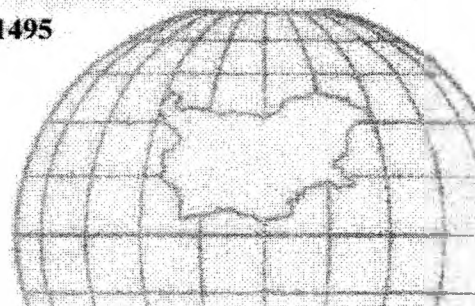
000093403, ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

Скица №15-458508-27.03.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-221192-27.03.2026 г.

Код за достъп: f7b86aaf301b





Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 78, том LXXVII, рег. 29875, дело 18314 от 20.09.2024г., вписан в Служба по вписванията гр. 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 03719.504.1494.1: застроена площ 64 кв.м, брой етажи 2, предназначение:

Жилищна сграда - еднофамилна

2. Сграда 03719.504.1494.3: застроена площ 25 кв.м, брой етажи 1, предназначение:

Постройка на допълващото застрояване

Скица №15-458508-27.03.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-221192-27.03.2026 г.
Код за достъп: f7b86aaf301b

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ

Име и фамилия: *Е. М.*

Дата: *27.03.2026*

С-ВК
О-Geodesy, Cartography and Cadastre Agency
E-acad@cadastre.bg
27.03.2026 14:34:20



ОБЛАСТ ВАРНА
ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ
9178 гр. БЕЛОСЛАВ ул. ЦАР СИМЕОН ВЕЛИКИ № 23
П.К. 9178

Изх. № 5303000456 / 08.05.2026 г.
РНУ: c1fad4a4-4e59-43a5-8b55-00f2df38ed34

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 № 5303Н20116, находящ се в 9178 гр. БЕЛОСЛАВ ул. ОБОРИЩЕ № 32, планоснимачен номер, от квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот 03719.504.1494

Данъчната оценка на правото на строеж за

Обект	ид. част	площ, кв.м.	мазе, кв.м.	таван, кв.м.	Дан. оценка €	Дан. оценка лв.
Второстепенна постройка ЛЯТНА КУХНЯ, ет. 1 идентификатор: 03719.504.1494	1/1	41,63			357,40	699,01

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 08.05.2026 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 357.40 € / 699.01 лв. словом: ТРИСТА ПЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЕВРО И 40 ЕВРО ЦЕНТА / ШЕСТСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛЕВА И 01 СТОТИНКИ

за 1/1 идеална част от него 357.40 € / 699.01 лв. словом: ТРИСТА ПЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЕВРО И 40 ЕВРО ЦЕНТА / ШЕСТСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛЕВА И 01 СТОТИНКИ

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

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение
ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ - собственик	000093403	Няма непогасени задължения
ИВЕЛИНА ЕНЧЕВА ГЕОРГИЕВА - ползвател	8701140990	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).
Настоящото се издава по искане Вх. № 5303000456/08.05.2026 г., за да послужи пред АГЕНЦИЯ ПС
ВПИСВАНИЯТА ВАРНА
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ , актуални към 08.05.2026 г.

Получил

Издана

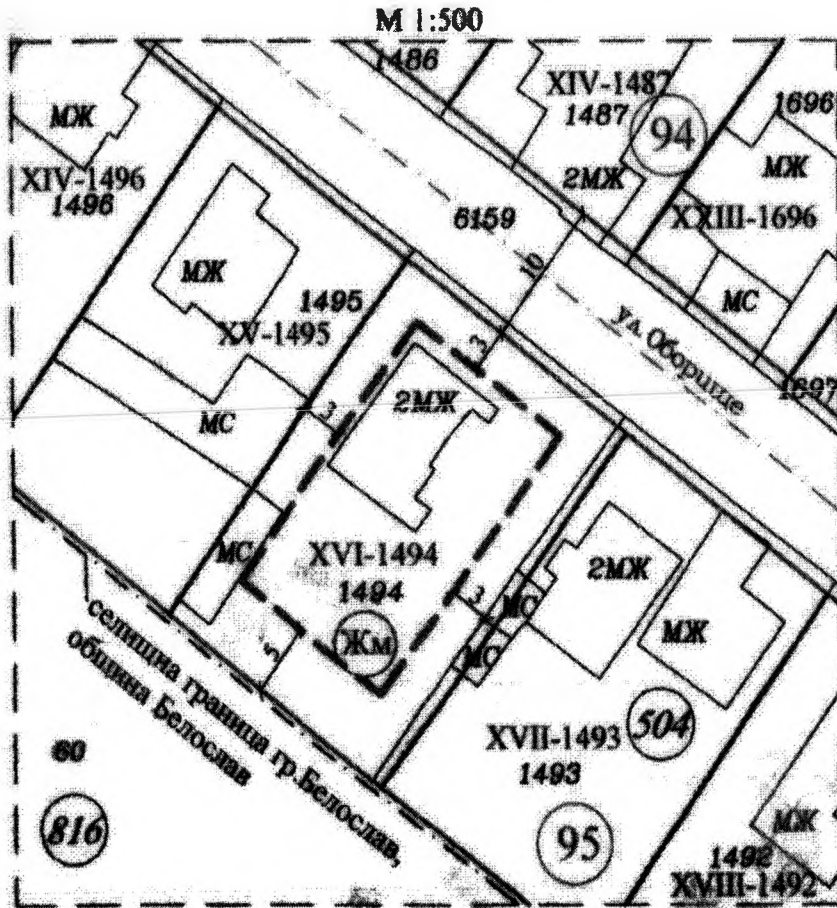
Лица Георгиева



СКЕЦА
М 1:500

Парцел: XVI-1494 Квартал: 95
Отраждане на парцела: "за жилищно строителство"
Имот ПИ с идент. 03719.504.1494 по КККР на гр.Белослав, община Белослав
Площ на имота: 558.00м² Площ на парцела: 573.87м²

Действащи планове:
- План за улична регулация на гр.Белослав, община Белослав, одобрен със Заповед №159 / 27.04.1990г. на Председателя на ОНС-гр.Белослав.



ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ,
ВАРНЕНСКА ОБЛАСТ
№ 20 409-10-111
ДЕЛОВОДСТВО

Имотът е записан на: община Белослав,
ЕНК 000093403, с МОЛ: инж. Далин Ивков
- по Акт за частна общинска собственост №2141 от 19.09.2024г., внесени в Службата по вписванията - гр.Варна с ак.рег.№30036, акт №78, том I.XXVII, дв.ак.рег.№29875, дело №18314 от 20.09.2024г.

- Забележки:
1. За имот ПИ 03719.504.1494 по КККР на гр.Белослав, община Белослав - УПИ XVI-1494, кв.95 по Регулационния план на гр.Белослав, община Белослав, има отстъпено право на строеж върху държавна земя с Договор от 10.08.1973г. на името на Тодор Йорданов Банчев.
 2. УПИ XVI-1494, кв.95 по Регулационния план на гр.Белослав, община Белослав, одобрен със Заповед №159/ 27.04.1990г. на Председателя на ОНС-Белослав, е идентичен с УПИ XIX, кв.90 по Предходния Регулационен план на с.Белослав - Варненски окръг, одобрен със Заповед №5242 / 18.10.1957г. на Зам.председателя на ОНС - Варна.
 3. За горещинния имот / парцел има издадено Разрешение за строеж №92/28.05.1974г. на жилищна сграда със застроена площ 52.80м² на името на Тодор Йорданов Банчев.
 4. Жилищна сграда с адрес ПИ 03719.504.1494.1 в собственост на Ивковина Бичева Георгиева по Инициален акт за покупко-продажба на недвижим имот №125, том I, рег.№2222, дело №97 от 22.04.2024г., внесени в Службата по вписванията - гр.Варна с акт №185, ак.рег.№22318, том I.V, дв.ак.рег.№22157, дело №13311 от 14.07.2024г.

Изготвил: арх. В. Ивков
ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ
ВАРНЕНСКА ОБЛАСТ
ДИРЕКЦИЯ
„Общинска
собствено
имоти ТСУ“
ЗА ПРОЕКТИРАНЕ:

На основание чл.180 от ЗУТ и чл.161, ал.1 от ЗУТ, и след като разгледах административна преписка по Заявление с вх.№ ИВП-20/26.03.2026г., издавам настоящата виза за проектиране на:

Строеж: "Учредяване право на строеж на лятна кухня с размери 9,25/4,50м и със застроена площ 41.63м², находяща се в УПИ XVI-1494 / ПИ с идентификатор 03719.504.1494 / , кв.95 по плана на гр.Белослав, община Белослав", разположена в даденото на Визата петно на застрояване.

След представяне на Договор за учредено право на строеж да се представи за за разглеждане и одобряване инвестиционен проект в обхват, съгласно наредбата по чл.139, ал.5 от ЗУТ, и необходимите документи по чл.47 и чл.144 от ЗУТ.

Строежът да бъде проектиран при спазване на действащите правила и нормативи, съобразно указаното във визата застрояване, със следните устройствени показатели за УПИ XVI-1494 / ПИ с идентификатор 03719.504.1494 / , кв.95 по плана на гр.Белослав, община Белослав, в зоната "ЖМ":

П.зстр. ≤ 30% Дирекция „Общинска собствено имоти ТСУ“ Площ. ≥ 50%
К.вт. ≤ 1.2 Кота морави: до 3 етажа Кота морави: до 10м

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА ТСУ
ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

СД "ВАЛЖАН - ПОПОВ И СИЕ" - гр. Варна

ДОКЛАД

За извършената експертна оценка на обект:

Пазарна стойност на „Учредено право на строеж на „ЛЯТНА КУХНЯ“ с размери 9.25 м / 4.50 м и със ЗП на 41.63 кв.м.“, находяща се ПИ 03719.504.1494, кв. 95, Област Варна, Община Белослав, гр. Белослав

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

СД "ВАЛЖАН - ПОПОВ И СИЕ" - гр. Варна

ПОРЪЧКА:

Заповед от май 2026 г.

ДАТА НА ЕКСПЕРТИЗАТА:

08 май 2026 г.

Предложенията за пазарна стойност на обект:

Пазарна стойност на „Учредено право на строеж на „ЛЯТНА КУХНЯ“ с размери 9.25 м / 4.50 м и със ЗП на 41.63 кв.м.“, находяща се ПИ 03719.504.1494, кв. 95, Област Варна, Община Белослав, гр. Белослав е:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ*		€	В ЛЕВА
1.	Market value (MV)	3 984 €	7 792,03 лв.

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

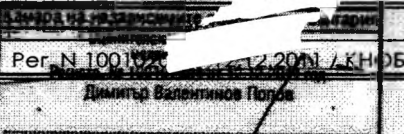
*Така получената стойност е без ДДС.

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Варна

8.5.2026

арх. Д. Попов - сертифициран



 КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

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

I. ОБЩИ ДАННИ ЗА ОБЕКТА

1. **ВЪЗЛОЖИТЕЛ – КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ**
2. **Собственост – ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ**
3. **Предмет на оценката – Пазарна стойност на „Учредено право на строеж на „ЛЯТНА КУХНЯ“ с размери 9.25 м / 4.50 м и със ЗП на 41.63 кв.м.”, находяща се ПИ 03719.504.1494, кв. 95, Област Варна, Община Белослав, гр. Белослав**
4. **Цел на оценката – Да се определи пазарна стойност /ПС/ на учредено право на строеж. 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 обект, 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 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: 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 становището за стойността / 03.05.2026 г./

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

- **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 / 05.2026 г.*
- *Скица на ПИ / 05.2026 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 / 2025 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 ОБЕКТА:

Пазарна стойност на „Учредено право на строеж на „ЛЯТНА КУХНЯ“ с размери 9.25 м / 4.50 м и със ЗП на 41.63 кв.м.“, находяща се ПИ 03719.504.1494, кв. 95, Област Варна, Община Белослав, гр. Белослав, ул. „Оборище“ 32, вид собств.: Общинска частна, вид територия: Урбанизирана, НТП: Ниско застрояване (до 10 m), площ: 558 кв. м, стар номер 1494, квартал 95, парцел XVI, Брой върхове: 12 бр., Заповед за одобрение на КККР РД-18-31/05.05.2015 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, при граници: 03719.504.1493, 03719.504.1495, 03719.504.6159, 03719.816.60. Имотът се намира в югоизточната част на гр. Белослав.

II. МЕТОДИКА ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА /вещно право на строеж/:

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

Стойността на правото на строеж е в зависимост от общата стойност на имота, като делът му се определя от местоположението, възможното и действително застрояване, а в последствие и от овехтяването на сградния фонд. Цената на правото на строеж в идеалния център на големите градове и столицата заема 15 – 50 % дял от общата стойност на имота. За имотите в средно големите градове и курорти 13 – 25 % дял, а за селата и малките градове има нисък дял 3 – 13 %. За настоящата оценка приемаме стойност на правото на строеж в размер на 10 % По. **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:

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ		ПЛОЩ	СТОЙНОСТ	ЦЕНА
		кв.м	€	€/ кв.м
ОФЕРТА 1	Продава 3-СТАЕН област Варна, гр. Белослав	66	67 000	1015,15
ОПИСАНИЕ	Апартamentът е с чиста площ от 88.25 кв.м. и се състои от: - хол с функционираща камина и кухненски бокс; - две спални; - юклер; - отделни баня и тоалетна; - коридор; - тераса пред всички стаи;	Корекция за местоположение		Км 0%
		ПО-10%		Кф -90%
		Корекция за състояние		Кс 0%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Частно лице	Коригирана цена		101,52
ОФЕРТА 2	Продава 3-СТАЕН област Варна, гр. Белослав	68	68 000	1000,00
ОПИСАНИЕ	гр.Белослав с добър достъп и в близост до супермаркет, детска градина и изобщо всички нужни Ви комуникации и предоставя спокойна атмосфера за живот, в синхрон с природата. Сградата е с модерна и стилна визия, южно ориентирана и съдържанието ѝ е от функционално разпределени апартаменти с хубави площи.	Корекция за местоположение		Км 0%
		ПО-10%		Кф -90%
		Корекция за състояние		Кс 0%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Агенция за недвижими имоти	Коригирана цена		100,00
ОФЕРТА 3	Продава 3-СТАЕН област Варна, гр. Белослав	76	79 000	1039,47
ОПИСАНИЕ	ж.к. Младост блок 13 предлага комфорт и удобство в една от най-търсените локации в района. С чиста жилищна площ от 88.25 кв.метра, този необзаведен имот е идеален за семейства или инвеститори, търсещи недвижима собственост с отличен потенциал.	Корекция за местоположение		Км 0%
		ПО-10%		Кф -90%
		Корекция за състояние		Кс 0%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Агенция за недвижими имоти	Коригирана цена		103,95
Средна цена €/ кв.м				101,82
Корекционен пазарен коефициент				-6%
Прието		41,6	3 984 €	95,71
		в €	3 984,00 €	95,70

Стойността на обекта /ПС/, изчислена по Пазарен метод е 3 984 €.

ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТ:

Пазарна стойност на „Учредено право на строеж на „ЛЯТНА КУХНЯ“ с размери 9.25 м / 4.50 м и със ЗП на 41.63 кв.м.“, находяща се ПИ 03719.504.1494, кв. 95, Област Варна, Община Белослав, гр. Белослав е в размер на:

	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ*	€	В ЛЕВА
1.	Market value (MV)	3 984 €	7 792,03 лв.

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

*Така получената стойност е без ДДС.

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Варна
8.5.2026

арх. Д. Попов - сертифициран оценител

Per. N 100102094/ 12.12.2021 / КНОБ

 КАМАРА НА
НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ
В БЪЛГАРИЯ

Камера на независимите оценители в България
Оценителска професионална
независима асоциация
Регистр. № 100102094 от 12.12.2021 год.
Димитър Валентинов Попов

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

