



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



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-БЕЛОСЛАВ

Per. №: 06С-72/17.04.2026
Per. №: 93 01-39/17.04.2026

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА ОТ ИНЖ.ДЕЯН ИВАНОВ- КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

ОТНОСНО: Учредяване право на пристрояване по реда на чл. 38, ал. 2 от ЗОС на тераса към апартамент №1, находящ се в с.Езерово, ул.“Светлина“ № 1, бл.1, построен в ПИ с идентификатор 27125.501.239.4, находящ се в поземлен имот – частна общинска собственост ПИ с идентификатор УПИ 256 / 27125.501.239 /, кв.20 по КККР на с.Езерово, община Белослав, област Варна.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Белослав е собственик на недвижим имот-частна общинска собственост ПИ с идентификатор УПИ 256 / 27125.501.239 /, кв.20 по КККР на с.Езерово, община Белослав, област Варна целият с площ от 5314 кв.м., съгласно Акт № 48/10.03.2026г за поправка на АОС 2328/12.02.2025г. В цитирания имот е отстъпено и реализирано право на строеж на жилищен сграда ПИ с идентификатор 27125.501.239.4, целият с площ от 194 кв.м, представляваща жилищен блок №1, ул.“Светлина“ № 1, с.Езерово, община Белослав, област Варна.

В Община Белослав е постъпило Заявление с вх.№ ИПС-2/10.02.2026г. от Неджиб Кязимов Хасимов и Метин Кязимов Хасимов, с постоянен адрес: с.Езерово, ул.“Светлина“ №1, бл.1, ет.1,ап.1, като наследници на Кязим Хасимов Неджибов и Айше Алиева Неджибова, видно от удостоверения за наследници с изх.№ УНЕЗ-36/05.08.2025г. и изх.№ УН-99/03.03.2026г., за пристрояване на тераса към собствения СОС 27125.501.239.4.1 по КККР на с.Езерово, ул.“Светлина“№1, бл.1, ет.1, ап.1. Съгласно Договор за продажба на недвижим държавен имот по реда на Наредба за държавни имоти № 271/19.07.1991г., заявителите са собственици на посочения апартамент, ведно с идеални части от общите части на сградата (жилищен блок № 1) и правото на строеж върху земята.

Въз основа на подаденото заявление, главният архитект на община Белослав е издал виза за проектиране на тераса със застроена площ в размер на 25,00 кв.м. към съществуващ апартамент №1, ет. 1, бл. 1, ул.“Светлина“ №1 ПИ с идентификатор 27125.501.239.4.1 по КККР на с.Езерово.

В съответствие с изискванията на чл.41,ал.2 от Закона за общинска собственост са изготвени оценки от лицензиран независим оценител за пазарните стойности на правото на пристрояване, както следва:

За пристрояване на тераса с обща ЗП-25,00 кв.м. както следва - на първи жилищен етаж в посока юг ЗП-15,00 кв.м., на първи жилищен етаж в посока север ЗП- 3,00 кв.м и на втори жилищен етаж тип „мезонет“ ЗП-7,00 кв.м., към собственото им жилище, представляващо апартамент № 1, находящо се на ет.1 и 2 в жилищен блок 1, ул.“Светлина“ №1, с.Езерово, община Белослав - пазарната стойност възлиза на 190,00 евро (сто и деведесет евро), без ДДС. Данъчната оценка на право на строеж е в размер на 80,50 евро (осемдесет евро и петдесет евро цента), съгласно удостоверение с изх.№ 5303000325/23.03.2026г.;

В съответствие с изискванията на чл.183, ал.2 от ЗУТ, всички собственици в сградата - жилищен блок № 1, находящ се в с.Езерово,ул.“Светлина“ №1 са дали своето съгласие за изграждане на посочената по-горе тераса, видно от нотариално заверените декларация – съгласие № 28/20.02.2014г., заверена от



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



кмета на с.Езерово и Протокол от общинско събрание на етажната собственост от 04.08.2025г., с нотариална заверка № 165/05.08.2025г. от –Магдалена Ганева-кмет на с.Езерово.

Горепосоченият имот е включен в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2026г.

Предвид гореизложеното, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8, чл.27, ал.4 и ал.5 от ЗМСМА, чл. 38, ал. 2 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, във връзка с чл. 183, ал. 2 от Закона за устройство на територията, предлагам следният проект за

Е Ш Е Н И Е :

1.Общински съвет на Община Белослав дава съгласие да се учреди без търг или конкурс, възмездно право на пристрояване на тераса към съществуващ апартамент №1, в жилищен блок № 1, ул.“Светлина“ №1, с.Езерово с идентификатор 27125.501.239.4.1, находящ се в недвижим имот - частна общинска собственост ПИ с идентификатор УГ 1 256 / 27125.501.239 /, кв.20 по КККР на с.Езерово, община Белослав, област Варна целия с площ от 5314 кв.м., с начин на трайно ползване-комплексно застрояване, описан в Акт № 48/10.03.2026г за поправка на АОС 2328/12.02.2025г. както следва:

1.1. Учредява възмездно право на пристрояване без търг или конкурс на тераса с обща ЗП-25,00 кв.м. както следва - на първи жилищен етаж в посока юг ЗП-15,00 кв.м., на първи жилищен етаж в посока север ЗП- 3,00 кв.м и на втория жилищен етаж тип „мезонет“ ЗП-7,00 кв.м., към собственото им жилище, представляващо апартамент № 1, находящо се на ет.1 и 2 в жилищен блок 1, ул.“Светлина“ №1, с.Езерово, община Белослав ПИ с идентификатор 27125.501.239.4.1 на собствениците на имота - Неджиб Кязимов Хасимов и Метин Кязимов Хасимов, и двамата с постоянен адрес: с.Езерово, ул.“Светлина“ №1, б.л.1, ет.1, ап.1, като наследници на Кязим Хасимов Неджибов и Айше Алиева Неджибова.

2. Общински съвет на Община Белослав определя пазарна цена за учредяване правото на пристрояване в размер на **190,00 лв. (сто и деведесет евро)**, без ДДС.

3.Общински съвет на Община Белослав упълномощава на Кмета на Община Белослав да извърши необходимите действия и изготви договор за възмездно учредяване право на пристрояване на тераса на апартамент № 1, в находящ се в с.Езерово, ул.“Светлина“ №1, бл.1.

ВНОСИТЕЛ: Деян Иванов
инж.ДЕЯН ИВАНОВ
Кмет на Община Белослав
2026.04.16 14:05:00 +03'00'



Областна администрация - гр. Варна
В. рег. № 5823 15-05-2015
Ак. № 1410 от XIII кат. № 3181, кв. № 4
Парцелен номер: _____ стр. _____
Площ на парцела: 5 314 кв. м. 9735

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

УТВЪРЖДАВАМ: _____
(име и фамилия)

КМЕТ НА ОБЩИНА :
ДЕЯН ИВАНОВ
(име и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
_____ (име и фамилия)

А К Т № 2328
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III - 2328
Досие 2328

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	12.02.2025 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 27125.501.239 /две,седем,едно,две,пет,точка,пет,нула,едно,точка,две,три,девет,/,трайно предназначение урбанизирана, с начин на трайно ползване комплексно застрояване с площ 5 314 кв.м. /пет хиляди триста и четирнадесет квадратни метра/,
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Варна, Община Белослав, с. Езерово, поземлен имот с идентификатор 27125.501.239, ул. „Победа“ № 10 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 27125.501.407, ПИ 27125.501.250, ПИ 27125.501.248, ПИ 27125.501.247, ПИ 27125.501.377.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	15 578.00 евро /петнадесет хиляди петстотин седем десет и осем евро/.

Служба по вписванията гр. Варна	
Вх. рег. № 2751	11.03.2026 г.
Акт. № 60	том XV / дело № 5786 / 20 г.
Партиска книга: том 1	стр. 6518
Имотна партиза	кв. № / / 20 г.
Съдния по вписванията:	



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

УТВЪРЖДАВАМ:

Вписване по ЗСЛТВ
 СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

КМЕТ НА ОБЩИНА
 ДЕЯН ИВАНОВ
 (име и фамилия)

СЪДНИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
 (име и фамилия)

А К Т № 48
 ЗА ПОПРАВКА НА АКТ ЗА ЧАСТНА
 ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ № 2328/12.02.2026 Г.

Регистър III - 2328
 Досие 2328

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	10.03.2026 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 27125.501.239 /две, седем, едно, две, пет, точка, пет, нула, едно, точка, две, три, девет./, трайно предназначение урбанизирана, с начин на трайно ползване комплексно застрояване с площ 5 314 кв.м. /пет хиляди триста и четирнадесет квадратни метра/,
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Варна, Община Белослав, с. Езерово, поземлен имот с идентификатор 27125.501.239, ул. „Победа“ № 10 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 27125.501.407, ПИ 27125.501.250, ПИ 27125.501.248, ПИ 27125.501.247, ПИ 27125.501.377.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	15 578.00 евро /петнадесет хиляди петстотин, седем десет и осем евро/.



ВАРИОС
 ОРИГИНАЛ

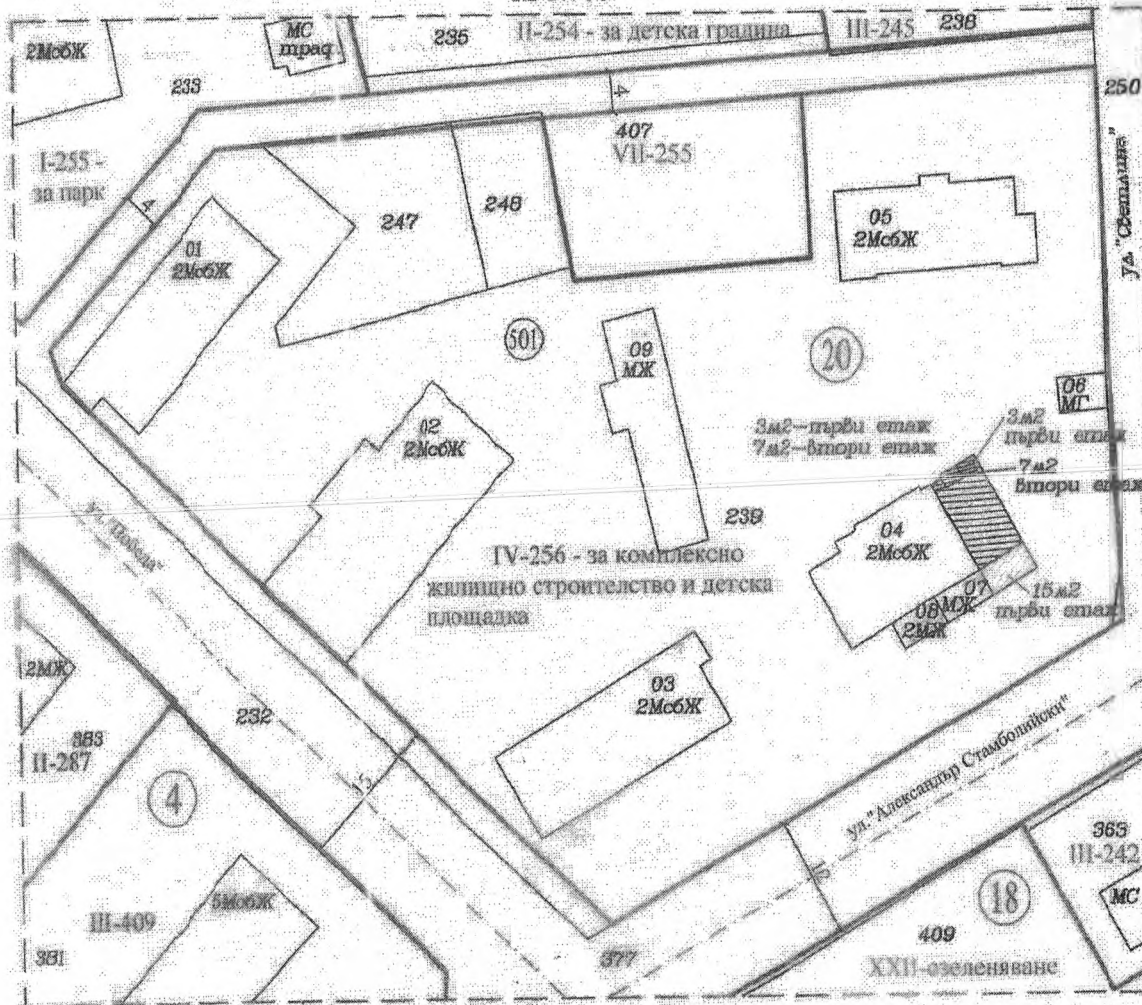
ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ
ВАРНЕНСКА ОБЛАСТ

Изх. № 450-17-11
19.03.2016г.

ДЕЛОВОДСТВО

СКИЦА
М 1:700

М 1:700



Парцел IV-256

Квартал 20

Отреждане на парцела: "За комплексно жилищно строителство и детска площадка"
Имот: ПИ с идент. 27125.501.239 по КККР на гр.Белослав, община Белослав
Площ на имота: 5 314.00м² Площ на парцела: 5 798.52м²

Действащи планове:

- План за уллична регулация на с.Езеро, одобрен със Заповед №157 / 23.04.1998г. на
Председателя на ОбС - гр.Белослав

Имот ПИ 27125.501.239 е записан на: Община Белослав

- по Акт за общинска собственост: №1461 от 20.02.2017г., вписан в Службата по
вписвания - Варна с акт №20, том X, дв.в.рег.№4437, рег.№4480, дело №1931 от
01.03.2017г.

Имот ПИ 27125.501.239.4.1 е записан на: "Светлина" №1, бл.1, ет.1, ап.1 / е записан на:

Метин Казимов Хасъмов, №16 Казимов Хасъмов

- по Договор №271 от 18.07.2016г. за продажба на недвижим държавен имот по реда
на Наредбата за продажбата на държавни имоти

Изготвил:

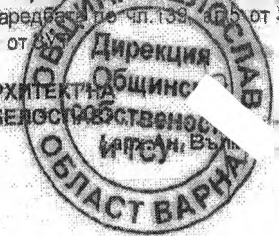
и ТСУ ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ:

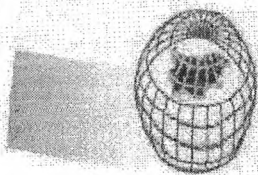
На основание чл.180 от ЗУТ и чл.161, ал.1 от ЗУТ, и след като
разгледах административна преписка по Заявление с
вх.№ИВП-11/26.02.2026г., издавам настоящата виза за:

Строеж: "Учредяване право на строеж на пристройка към
съществуващ апартамент №1 / тип мезонет /, ет.1-2, бл.1, ул."Светлина"
№1 - с идент. ПИ 27125.501.239.4.1, със обща застроена площ 25.00м²,
находящ се в бл.1 / ПИ 27125.501.239.4 / в УПИ IV-256 - "за комплексно
жилищно строителство и детска площадка" = ПИ с идентификатор
27125.501.239, кв.20 по Регулационния план на с.Езеро, община
Белослав".

След представяне на Договор за учредено право на строеж да се
представи за разглеждане и одобряване инвестиционен проект в обхват,
съгласно Наредбата по чл.139, ал.5 от ЗУТ, и необходимите документи по
чл.144, ал.1 от ЗУТ.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ
И ПИ с идент. 27125.501.239.4.1





АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДАЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1018, кв. Бялово, ул. Мусана №1
Тел.: 02/955 45 40, Факс: 02/955 63 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

СКИЦА НА СГРАДА

№15-406685-19.03.2026 г.

Сграда с идентификатор 27125.501.239.4

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Езерово, общ. Белослав, обл. Варна, одобрени със Заповед №РД-18-15/02.2015 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата:

няма извършено изменение на КР/КР със заповед

Адрес на сградата: с. Езерово, ул. "СВЕТЛИНА" №1, бл. 1

Сградата е разположена в поземленият обект с идентификатор: 27125.501.239

Застроена площ: 194 кв.м

Брой етажи: 2

Брой самостоятелни обекти в сградата: 4

Предназначение: Жилищна сграда многофамилна

Предишен идентификатор: няма

Кадастрална координатна система 2005



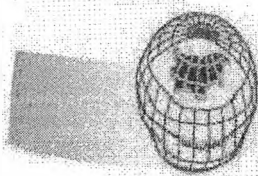
М 1 : 500

Собственици по данни от КРНИ

Няма данни

Скица №15-406685-19.03.2026 г.

издадена въз основа на



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1616, кв.Падисев, ул.Мусова №1
Тел: 02/955 46 40; факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

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

стр. 2 от 2

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ

Име и фамилия: *Ема Аодина*

Дата: *19.03.16*

Подпис:
CN=*Georgi Georgiev*
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency



Скица №15-406685-19.03.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-194921-19.03.2026 г.
Код за местоположение: 1000 0000

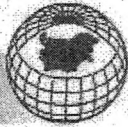


СХЕМА №15-1390748-23.08.2025 г.

НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА ИЛИ В СЪОРЪЖЕНИЕ НА ТЕХНИЧЕСКАТА
ИНФРАСТРУКТУРА

с идентификатор 27125.501.239.4.1

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Езерово, общ. Белослав, обл. Варна,
одобрени със Заповед №РД-8-15/25.02.2015 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА
АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо
самостоятелния обект: няма извършено изменение на КККР със заповед

Адрес на самостоятелния обект: с. Езерово, ул. "СВЕТЛИНА" №1, бл. 1, ет. 1, ап. 1

Самостоятелният обект се намира на етаж 1 в сграда с идентификатор 27125.501.239.4,
с предназначение: Жилищна сграда - многофамилна, брой етажи: 2

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 27125.501.239

Предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент - в жилищна или вилна
сграда, или в сграда със сменено предназначение

Брой нива на обекта: 2

Прилежащи части: пр. избенопомощение 1 с площ 16,31 кв.м., както и 91.84/357.60
ид. части от правото на строеж

Ниво: 1

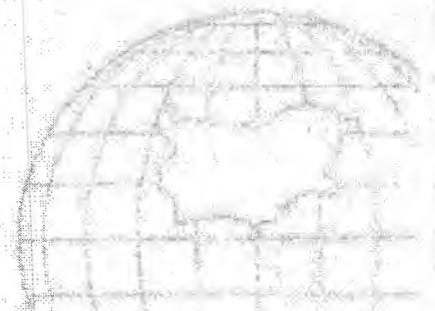
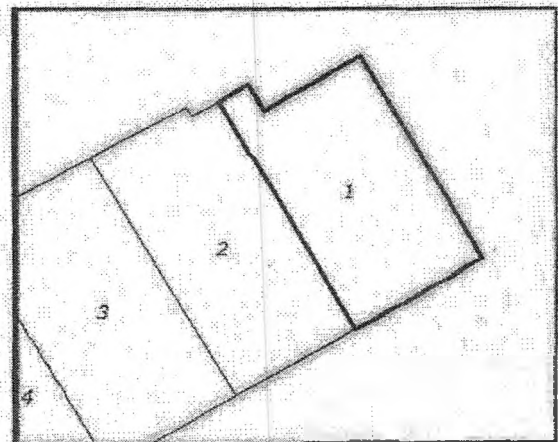
Площ по документ: 91.84 кв.м

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: 27125.501.239.4.2

Под обекта: Няма

Над обекта: Няма



ДОКЛАД

За извършената експертна оценка на обект:

**25 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор 27125.501.239 по КККР
на с. Езерово, ул. „Победа” 10, Общ. Белослав, с площ от
5 314 кв.м.**

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:
КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

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

ПОРЪЧКА:
Заповед от март 2026 г.

ДАТА НА ЕКСПЕРТИЗАТА:
24 март 2026 г.

Предложението за пазарна стойност на обект:


**25 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор 27125.501.239 по КККР
на с. Езерово, ул. „Победа” 10, Общ. Белослав, с площ от
5 314 кв.м. е.**

	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ*	€	В ЛЕВА
1.	Market value (MV)	190 €	371,61 лв.

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

*Така получената стойност е без ДДС.

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Варна 24.3.2026	арх. Д. Попов - сертифициран оценител	Камара на независимите оценители в България Reg. N 100402034 Регистр. № 100402034 от 12.12.2017 год. Димитър Валентинов Попов
 КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ		

I. ОБЩИ ДАННИ ЗА ОБЕКТА

1. **ВЪЗЛОЖИТЕЛ** – КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ
2. **Собственост** – ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ, с ЕИК BG 000093403
3. **Предмет на оценката** – 25 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор 27125.501.239 по КККР на с. Езерово, ул. "Победа" 10, Общ. Белослав, с площ от 5 314 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 първоначалното 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 ограничителни условия:

- Отсъства въздействие поради интерес на Оценителя
- Цялата информация за оценяването 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 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 потребителски 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, и открито 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 оценяване на имоти /ЗНО/, и на основание 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“, определеното на който според БСО

„Оценената сума, срещу която им 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 /24.03.2026 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 / 03.2026 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 / 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 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 27125.501.239, Област Варна, Община Белослав, с. Езерово, п.к. 9129, ул. "Победа" № 10, вид собств.: Общинска частна, вид територия: Урбанизирана, НТП: Комплексно застрояване, площ: 5 314 кв. м., стар номер 256, квартал 20, Брой върхове: 23 бр., Заповед за одобрение на КККР РД-18-15/25.02.2015 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, при граници: 27125.501.247, 27125.501.248, 27125.501.250, 27125.501.377, 27125.501.407. Обект на оценка са **25 кв.м. ид.ч. от ПИ 27125.501.239**, разпределени по следния начин: 15 кв.м. ид.ч. на юг – първи етаж на жилище тип „мезонет“; 3 кв.м. ид.ч. на север – първи етаж, както и 7 кв.м. ид.ч. – втори етаж на жилище тип „мезонет“ с идент. 27125.501.239.4.1. 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 изчислява 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.imof.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	ПИ с площ 817 кв.м., с правилна правоъгълна форма, подходящ за жилищна строителна дейност. Тихо и спокойно място! С Ток и Вода на граница! Целогодишно живеещи!	Корекция за местоположение	Км	0%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Частно лице	Корекция за функционалност	Кф	-50%
		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 Отреждени - промишлена предназначение - за складови дейности	Корекция за местоположение	Км	0%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Агенция за недвижими имоти	Корекция за функционалност	Кф	-50%
		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 главния път в с. Езерово, 100 кв.м. го. Комуникации на граница. Панорама към езеро	Корекция за местоположение	Км	0%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Агенция за недвижими имоти	Корекция за функционалност	Кф	-50%
		Корекция за състояние	Кс	0%
		Коригирана цена		8,06
Средна цена €/ кв.м				8,06
Корекционен пазарен коефициент				-5%
прието /кв.м. ид.ч./	25	191 €	7,66	
	в лева	375 лв	14,98	

Закръглено до: 190 €

*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 застройки, 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:

25 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор 27125.501.239 по КKKP на с. Езерово, ул. „Победа” 10, Общ. Белослав, с площ от 5 314 кв.м. е в размер на:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ*		€	В ЛЕВА
1.	Market value (MV)	190 €	371,61 лв.

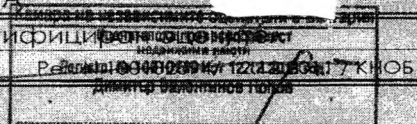
при курс на 1 € към датата на оценката в размер на 1.95583 лв.

**Така получената стойност е без ДДС.*

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Варна
24.3.2026

арх. Д. Попов - сертифициран оценител



КАМАРА НА
НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ
В БЪЛГАРИЯ

Dimitar Popov - Architect, Real Estate Appraiser, m: +359 70/ 89 541 541, a: Macedonia Str. 101, floor 1, Varna 9000, Bulgaria



БЕЛОСЛАВ

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

Изх. № 5303000325 / 23.03.2026 г.
РНУ: 1ba6592d-461a-46c1-bff0-78464e61d5c

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДА НЪЧНА 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. к. т. 9178, гр. БЕЛОСЛАВ 9178

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 5303Н19933, находящ се в 9168 с. ЗЕРОВО ул. СВЕТИНА N: 1, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот 27125.501.239 и представляващ

Обект	пл. ц. кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 27125.501.239	5014.00			0.0047	80.50 €	17135.80 €
					157.44 лв.	33514.71 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 17135.80 € / 33514.71 лв. словом: СЕДЕМНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ СТО ТРИДЕСЕТ И ПЕТ ЕВРО И 80 ЕВРО ЦЕНТА / ТРИДЕСЕТ И ТРИ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН И ЧЕТИРИНАДЕСЕТ ЛЕВА И 71 СТОТИНКИ

за собственика е: 80.50 € / 157.44 лв. словом: ОСЕМДЕСЕТ ЕВРО И 50 ЕВРО ЦЕНТА / СТО ПЕТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА И 44 СТОТИНКИ

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

Име, презиме, фамилия
ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ - собственик

ЕГН / ЛНЧ
000093403

Общо по вид задължение
Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2026 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещи права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти или вещи права върху включването на недвижими имоти или вещи 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 представя декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични тържавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).