

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

Общински съвет Белослав
 Варненска област
 Вх. № 00С-111
 20.05.2025

ОБЩИНА гр. БЕЛОСЛАВ
 ВАРНЕНСКА ОБЛАСТ

Изм. № 9301-59

20.05.2025 г.

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ДЕЛОВОДСТВО

ОТ ДЕЯН ИВАНОВ ИВАНОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

Относно: Изкупуване право на собственост върху поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 03719.502.1016 по КККР на гр. Белослав

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Белослав постъпи заявление с вх. № ИПС – 11/28.04.2025 г. от **Николай Неделчев Колев** с адрес: гр. Белослав, ул. „Валентина Терешкова“ № 7, с искане за изкупуване право на собственост върху земя, а именно поземлен имот с идентификатор 03719.502.1016 по КККР на гр. Белослав, адрес на поземления имот: гр. Белослав, ул. „Валентина Терешкова“ № 7, площ: 557 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план: 1016, квартал: 68, парцел: I.. За имота е съставен АОС № 1502/01.11.2017 г.

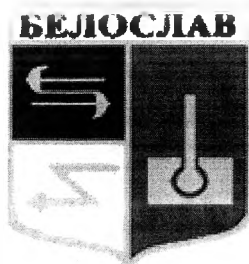
Заявителят се легитимира като **собственик на законно построената в имота сграда с идентификатор 03719.502.1016.1 по ККР на град Белослав, ул. „Валентина Терешкова“ № 7**, предназначение - Жилищна сграда, еднофамилна, брой етажи - 1, застроена площ - 79 кв. м, Брой върхове: 10 бр., Заповед за одобрение на КККР РД-18-31/05.05.2015 г., издадена от изпълнителен директор на АГКК, за което представя следните документи – Типов договор за отстъпено право на строеж върху държавна земя № 3476/16.12.1969 г., Строително разрешение № 284/19.11.1970 г., Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 6 том 3 рег. № 4130 дело № 357 от 2015 г.

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

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

Съгласно удостоверение с изх. № 5303000297/07.05.2025 г., издадено от Община Белослав, данъчната оценка на имота е в размер на 5 302,60 лв. Съгласно Доклад за извършена експертна оценка на имота, пазарната оценка е в размер на 16 700 лв. (шестнадесет хиляди и седемстотин лева), без включен ДДС.

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



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



РЕШЕНИЕ:

1. Общински съвет - Белослав дава съгласие да се извърши продажба без провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс на недвижим имот – частна общинска собственост, с идентификатор 03719.502.1016 по КKKP на гр. Белослав, адрес на поземления имот: гр. Белослав, ул. „Валентина Терешкова“ № 7, площ: 557 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м), номер по предвиден план: 1016, квартал: 68, парцел: I по регулационен план на гр. Белослав, за който е съставен АОС № 1502/01.11.2017 г., Заповед за одобрение на КKKP РД-18-31/05.05.2015 г., издадена от изпълнителен директор на АГKK, на собственика на законно изградената в имота сграда с идентификатор 03719.502.1016.1 по КKKP на град Белослав, ул. „Валентина Терешкова“ №7 – Николай Неделчев Колев, с адрес: гр. Белослав, ул. „Валентина Терешкова“ № 7, за сумата от 16 700 лв. (шестнадесет хиляди и седемстотин лева), без ДД.

2. Общински съвет - Белослав 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
в. р. № 30042 / 02 - 11 2017 г.
д. № 123 том LXIII / дело № 15429 / 20 г.
Въвежда книга: том _____ стр. _____
Частна карта: _____ кв. № _____ / _____ 20 г.

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

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА :

Инж. Деян Иванов
(име и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

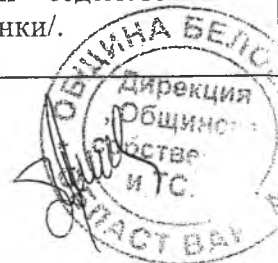
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име и фамилия)

А К Т № 1502
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

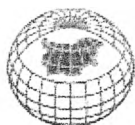
Регистър III - 1502
Досие 1502.

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.11.2017 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал.1, т. 2, чл. 58, ал. 1 и чл. 59, ал. 1 от ЗОС, § 42 от ПЗРЗИДЗОС, писмо № РД-17-0811-47/1/27.10.2017г. на Областен управител - Варна и заповед № РД -18 - 31/05.05.2015 г. на изпълнителен директор на АГКК.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 03719.502.1016 /нула,три,седем,едно,девет,точка,пет,нула,две,точка , едно,нула,едно,шест/, с трайно предназначение на територията - урбанизирана, с начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10 метра, с площ 557 кв.м. /петстотин петдесет и седем кв. метра/.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Варна, Община Белослав, землище град Белослав, ул. „Валентина Терешкова,, № 7, с идентификатор 03719.502.1016 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Белослав, одобрени със заповед № РД- 18– 31 / 05.05.2015 г. на изпълнителен директор на АГКК.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ 03719.502.6134, ПИ 03719.502.1017, ПИ 03719.808.47, ПИ 03719.502.6135
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	4 790.20 лв. /четири хиляди седемстотин и деветдесет лева и двадесет стотинки/.



7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	НЯМА
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНА 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 В Д-ЦИЯ ОТСУ	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ НОМЕР ПО ПРЕДХОДЕН ПЛАН: 1016, КВАРТАЛ: 68, ПАРЦЕЛ: I НИКОЛАЙ НЕДЕЛЧЕВ КОЛЕВ С Н.А № 77, ТОМ XXX, РЕГ. № 11555, ДЕЛО 6262 ОТ 27.05.2015 Г. Е СОБСТВЕНИК НА СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 03719.502.1016.1 С ПРОЩ 79 КВ. МЕТРА С ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ ЗА ЖИЛИЩНИ НУЖДИ.	





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. 1 от 2

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-711022-03.05.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **03719.502.1016**

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**, п.к. **9150**, ул. **Валентина Терешкова №7**

Площ: **557 кв.м**

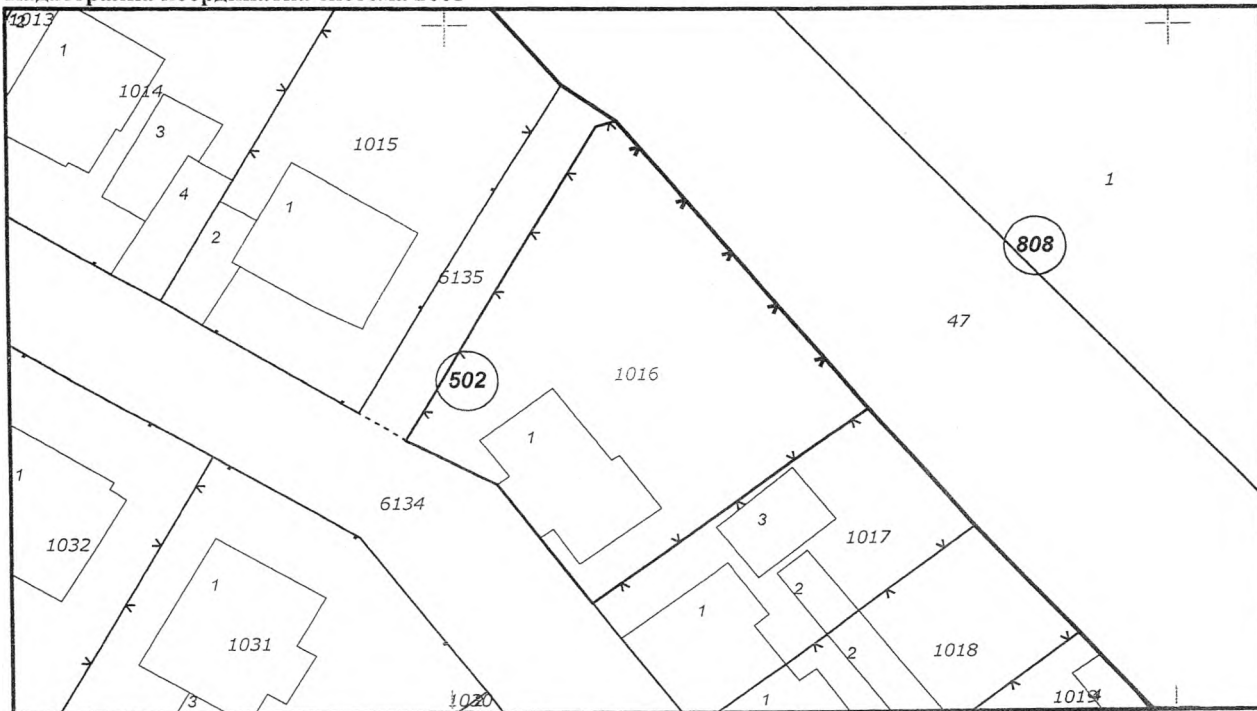
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **1016**, квартал: **68**, парцел: **I**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: 03719.808.47, 03719.502.6135, 03719.502.6134, 03719.502.1017

Собственици по данни от КРНИ:

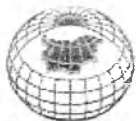
000093403, ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

Скица №15-711022-03.05.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-338845-30.04.2025 г.

Код за достъп: f064b07cad23



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

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 123, том LXXIII, рег. 29829, дело 15729 от 02.11.2017г., вписан в Служба по вписванията гр.Варна

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

НИКОЛАЙ НЕДЕЛЧЕВ КОЛЕВ

Право на строеж

Нотариален акт № 77, том XXX, рег. 555, дело 6262 от 27.05.2015г., вписан в СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА -ВАРНА

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

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда **03719.502.1016.1**: застроена площ **79 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение:

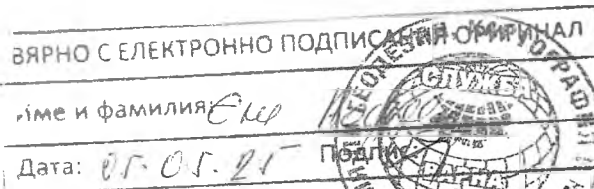
Жилищна сграда - еднофамилна

Скица №15-711022-03.05.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-338845-30.04.2025 г.

Код за достъп: f064b07cad23



CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
03.05.2025 17:23:09



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

Изх. № 5303000297 / 07.05.2025 г.
РНУ: 5e52f4ea-d28d-4bd3-b850-34a6e60f7457

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. 1 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 идентификатор № 5303Н18663, находящ се в 9178 гр.БЕЛОСЛАВ ул.ВАЛЕНТИНА ТЕРЕШКОВА № 7, планов номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г. идентификатор на поземления имот 03719.502.1016 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО за заемодателя
Земя	557,00			1.00	5302.60	5302.60

идентификатор: 03719.502.1016

данъчната оценка на гореописания имот е: 5302.60 лв. словом
ПЕТ ХИЛЯДИ ТРИСТА И ДВА ЛВ. И 60 СТ.

за собственика е: 5302.60 лв. словом
ПЕТ ХИЛЯДИ ТРИСТА И ДВА ЛВ. И 60 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че л. собственници / ползватели

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

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права в недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписване в ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотека длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени задължения за принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1).



ДОКЛАД

За извършената експертна оценка на обект:

**ПИ с идентификатор 0719.502.1016 по КККР на гр. Белослав,
Област Варна, Община Белослав, вид територия:
Урбанизирана, НТП: „ниско застрояване“, с площ от 557 кв.м.,
ведно с правото на строеж**

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

КМ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

СД "ВАЛЖАН - ТОДОРОВ И СИЕ" - гр. Варна

ПОРЪЧКА:

Заповед от май 2025 г.

ДАТА НА ЕКСПЕРТИЗАТА:

13 май 2025 г.

Предложение за пазарна стойност на обект:

**ПИ с идентификатор 0719.502.1016 по КККР на гр. Белослав,
Област Варна, Община Белослав, вид територия:
Урбанизирана, НТП: „ниско застрояване“, с площ от 557 кв.м.,
ведно с правото на строеж е:**

1.	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ* Market value (MV)	в лева	€
		16 700 лв	8 539 €

*Така получената стойност е без ДДС.

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Варна

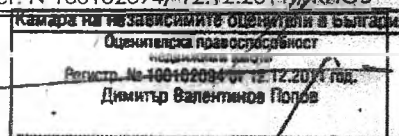
13.5.2025

арх. Д. Попов - експерт оценител

Reg. N 1001020947 12.12.2011 г. КНЗОБ



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 – ПИ с идентификатор 03719.502.1016 по КKKP на гр. Белослав, Област Варна, Община Белослав, вид територия: Урбанизирана, НТП: „ниско застрояване“, с площ от 557 кв.м., ведно с правото на строеж**

4. **Цел на оценката – Да се определи пазарна стойност /ПС/ на недвижим ИМОТ. Оценката да послужи за: ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ. Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение, освен за целите за които е възложена. Настоящата оценка има за цел да достигне до пазарна стойност на оценявания имот, като същата може да се счита за препоръчителна.**

5. Допускания и ограничаващи условия:

- Отсъства въздействие поради интерес на Оценителя
- Цялата информация за оценяване на обекта е извлечена от представените за целта документи от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ/СОБСТВЕНИКА на оценяваните активи
- Оценката е изготвена за посочената в т. 4 цел и не трябва и не може да се използва за други цели
- Никаква информация от настоящия доклад не може да бъде разпространявана по никакъв начин без предварителното писмено съгласие на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ или ИЗПЪЛНИТЕЛЯ
- Възнаграждението за тази оценка не зависи от величината на получената пазарна стойност
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, като Оценителя не е извършил допълнителна проверка относно точността им
- Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ от страна на Оценителя
- Независимият оценител НЕ представлява Кредитен посредник – нито обвързан, нито необвързан – по смисъла на Директива 2008/48/ЕО на 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 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 / 13.05.2025 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 / 5.2025 г.
- Скица на ПИ / 5.2025 г.
- Български стандарти за оценяване / БСО/, в сила от 01.06.2018 г.
- Закон за независимите оценители, в 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 / 2024 г. – 2025 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 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 03719.501.1016, Област Варна, Община Белослав, гр. Белослав, п.к. 9150, ул. „Валентина Терешкова“ 7, вид собств.: Частна, вид територия: Урбанизирана, НТП: Ниско застрояване (до 10 m), площ: 557 кв. м., стар номер 1016, квартал 68, парцел I, Брой върхове: 8 бр., Заповед за одобрение на КККР № РД-18-31/05.05.2015 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Намира се в югоизточната част на гр. Белослав, на югоизток от централната част на града. Наличие на застройки 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		557	8 566 €	15,38
		в лева	16 754 лв	30,08

Прието: 30,00

Закръглено до: 16 700 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 16 700 лв.

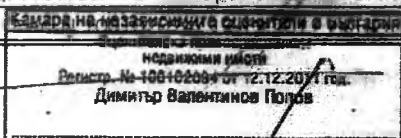
ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТ:

**ПИ с идентификатор 03719.502.1016 по КKKP на гр. Белослав,
Област Варна, Община Белослав, вид територия:
Урбанизирана, НТП: „ниско застрояване“, с площ от 557 кв.м.,
ведно с правото на строеж е в размер на:**

1.	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ*	в лева	€
		16 700 лв	8 539 €

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

ПОДГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Варна	арх. Д. Попов - експерт оценител
13.5.2025	
 КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ	
Dimiter Popov - Architect, Real Estate Appraiser, t: + 359 / 0 / 62 630 284, m: + 359 / 0 / 89 541 5411, a: Makedonia Str. 101, floor 1, Varna 9002, Bulgaria	

ДЪКЛАРИРАМ, 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
13 май 2025 г.

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

