



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

Общински съвет Белослав
Варненска област
Бх № ОДС - 110
Дата 20.05.2025

ОБЩИНА гр. БЕЛОСЛАВ
ВАРНЕНСКА ОБЛАСТ
Изм. № 9301-58
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 03719.504.1651 по КKKP на гр. Белослав

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Белослав постъпи заявление с вх. № ИПС – 10/22.04.2025 г. от **Иван Тодоров Иванов** с адрес: гр. Белослав, ул. „Синчец“ № 12, с искане за **изкупуване право на собственост върху земя, а именно поземлен имот с идентификатор 03719.504.1651 по КKKP на гр. Белослав, адрес на поземления имот: гр. Белослав, ул. „Синчец“ № 12, площ: 479 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план: 1651, квартал: 101, парцел: VI, Заповед за одобрение на КKKP РД-18-31/05.05.2015 г., издадена от изпълнителен директор на АГКК. За имота е съставен АОС № 1939/03.02.2023 г.**

Заявителят се легитимира като **собственик на законно построените в имота сгради с идентификатор 03719.504.1651.1 по КKKP на град Белослав, ул. „Синчец“ №12, функц. предн. Жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи 1, застроена площ 57 кв. м, Брой върхове: 4 бр., 03719.504.1651.2 по КKKP на град Белослав, ул. „Синчец“ №12, функц. предн. Друг вид сграда за обитаване, брой етажи 1, застроена площ 75 кв. м, Брой върхове: 10 бр., 03719.504.1651.3 по КKKP на град Белослав, ул. „Синчец“ №120, функц. предн. Друг вид сграда за обитаване, брой етажи 1, застроена площ 17 кв. м, Брой върхове: 4 бр., Заповед за одобрение на КKKP РД-18-31/05.05.2015 г., издадена от изпълнителен директор на АГКК, за което представя следните документи - Договор № 20 за отстъпено право на строеж върху държавна земя от 16.07.1990г., Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот № 99 том II рег. № 6993 дело № 288 от 30.10.2023 г., Удостоверение за търпимост с изх. № УЗУТ- 61/1/30.05.2023 г., Отказ от наследство от Районен съд – Варна с изх. № 29223/29.11.2022 г., Удостоверение за наследници с изх. № УН-982/24.11.2022 г. издадено от Община Белослав.**

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. № 5303000300/07.05.2025 г., издадено от Община Белослав, данъчната оценка на имота е в размер на 4 560,10 лв. Съгласно Доклад за извършена експертна оценка на имота, пазарната оценка е в размер на **14 400 лв. (четирнадесет хиляди и четиристотин лева), без включен ДДС.**



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



СЛИЧЕ КЪМ ХОРАТА

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

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 03719.504.1651 по КKKP на гр. Белослав, адрес на поземления имот: гр. Белослав, ул. „Синчец“ № 12, площ: 479 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план: 1651 квартал: 101, парцел: VI по регулационен план на гр. Белослав, който е съставен АОС № 1939/03.02.2023 г., Заповед за одобрение на КKKP РД-18-31/05.02.2015 г., издадена от изпълнителен директор на АГКК, на собственика на законно и правените в имота сгради с идентификатори 03719.504.1651.1, 03719.504.1651.2 и 03719.504.1651.3 по КKKP на град Белослав, ул. „Синчец“ № 12 – Иван Тодоров Иванов, с адрес: гр. Белослав, ул. „Синчец“ № 12, за сумата от 14 400 лв. (четиринедесет хиляди и четиристотин лева), без ДДС.

2. Общински съвет - Белослав упълномощава 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





Вх. рег. № 3036 17-02-2023 г.
Акту № 819 том VIII, дело № 1664 /2023 г.
Партидна книга: том _____ стр. _____
Имотна партида _____
Д.Т. _____ кв. № _____ / _____ 20 _____ г.
Съдия по вписванията:

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)

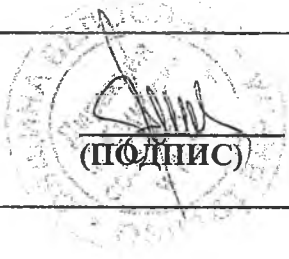
Вписване по ЗС/ПВ
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

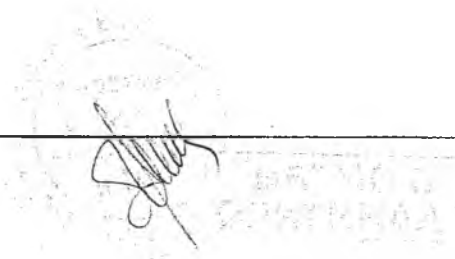
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Веня Златева
(име и фамилия)

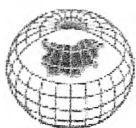
А К Т № 1939
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III - 1939
Досие 1939

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	03.02.2023 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 изпълни телен директор на АГКК .
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 03719.504.1651 /нула,три,седем,едно,девет,точка,пет,нула,четири,точка,едно,шест,пет,едно/,трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване – ниско застрояване до 10 метра, с площ 479 кв.м. /четиристотин седемдесет и девет квадратни метра/.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Варна, Община Белослав, гр. Белослав , поземлен имот с идентификатор 03719.504.1651, ул. „Синчец” № 12 , 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 03719.504.1648, ПИ 03719.504.1647, ПИ 03719.504.1646, ПИ 03719.504.6167, ПИ 03719.504.1652, ПИ 03719.504.1653, ПИ 03719.504.1650.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	5 700.10 лв./пет хиляди и седемстотин лева и десет 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 Д-Я ОТСУ	 (ПОДПИС)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ ПРОДЪЛЖЕНИЕ ПО Т.3 НОМЕР ПО ПРЕДХОДЕН ПЛАН: 1651, КВАРТАЛ: 101, ПАРЦЕЛ VI. ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ НА ТИТОР ИВАНОВ СТАНЕВ, КОЕТО Е РЕАЛИЗИРАНО	





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

№15-704600-02.05.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **03719.504.1651**

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. Синчец №12

Площ: **479 кв.м**

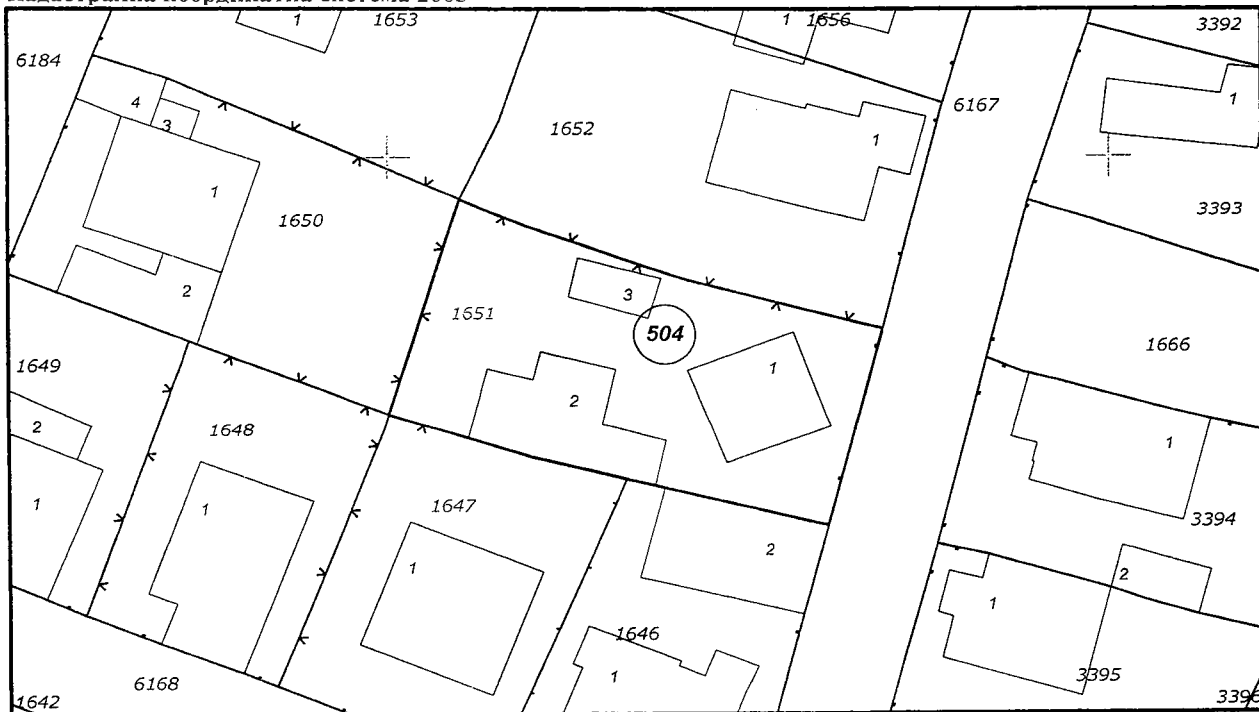
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: **1651**, квартал: **101**, парцел: **VI**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: 03719.504.6167, 03719.504.1653, 03719.504.1652, 03719.504.1650, 03719.504.1648, 03719.504.1647, 03719.504.1646

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-704600-02.05.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-331049-28.04.2025 г.

Код за достъп: 5b55fa87ede3



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 № 74, том VIII, рег. 3009, дело 1664 от 07.02.2023г.,
вписан в Служба по вписванията във Варна

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

ТОДОР ИВАНОВ СТАНЕВ

Право на строеж

площ 490 кв. м

Нотариален акт № 20 от 16.07.1990г. издаден от ОБНС Белослав

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

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда 03719.504.1651.1: застроен площ 57 кв.м, брой етажи 1, предназначение:

Жилищна сграда - еднофамилна

2. Сграда 03719.504.1651.3: застроен площ 17 кв.м, брой етажи 1, предназначение: Друг
вид сграда за обитаване

3. Сграда 03719.504.1651.2: застроен площ 75 кв.м, брой етажи 1, предназначение: Друг
вид сграда за обитаване

Скица №15-704600-02.05.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-331049-28.04.2025 г.
Код за достъп: 5b55fa87ede3

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ

Име и фамилия

Дата: 02.05.2025 Подпис:

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy, Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
02.05.2025 18:50:06





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

Изх. № 5303000300 / 07.05.2025 г.
РНУ: 4047d028-b18d-44ce-9872-4dd0e283fe18

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДГ за чл. 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 ЗМДГ за имот с т. № 5303Н18663, находящ се в 9178 гр.БЕЛОСЛАВ ул.СИНЧЕЦ №: 12, планоснимачен номер квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземлен 03719.504.1651 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО за заемодателя
Земя	479,00		1.00	4 560,10	4 560,10

идентификатор: 03719.504.1651

данъчната оценка на гореописания имот е: 4560.10 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН И ШЕСТИДЕСЕТ ЛВ. И 10 СТ.

за собственика е: 4560.10 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН И ШЕСТИДЕСЕТ ЛВ. И 10 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че л. 003
собственици / ползватели

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

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 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, ипотекарият, длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени задължения за принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).



ДОКЛАД

За извършена експертна оценка на обект:

**ПИ с идентификатор 03719.504.1651 по КККР на гр. Белослав,
Област Варна, Община Белослав, вид територия:
Урбанизирана, НТП: „ниско застрояване“, целият с площ от
479 кв.м., ведно с правото на строеж**

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

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

ПОРЪЧКА:

Заповед от май 2025 г.

ДАТА НА ЕКСПЕРТИЗАТА:

13 май 2025 г.

Предложенията за пазарна стойност на обект:

**ПИ с идентификатор 03719.504.1651 по КККР на гр. Белослав,
Област Варна, Община Белослав, вид територия:
Урбанизирана, НТП: „ниско застрояване“, целият с площ от
479 кв.м., ведно с правото на строеж е:**

1.	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ* Market value (MV)	В лева	€
		14 400 лв	7 363 €

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

ИЗПОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Варна
13.5.2025

арх. Д. Попов - експерт оценител

Per. N 1001020947/12.12.2011/КРЮБ

 КАМАРА НА
НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ
В БЪЛГАРИЯ

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 4867/от 12.12.2011 год.
Димитър Валентинов Попов

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 03719.504.1651 по КKKP на гр. Белослав, Област Варна, Община Белослав, вид територия: Урбанизирана, НТП: „ниско застрояване“, целият с площ от 479 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 недвижимо 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 И 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 / 5.2015 г.
- Скица на ПИ / 5.2025 г.
- Български стандарти за оценяване /БСН, 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 / 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 неговите 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 са предоставени от Възложител/Собственик на оценяваните обекти и неговите отговорни служители и представители, поради което Изпълнителят/Оценител не поема отговорност за точността и достоверността на предоставената информация.

10. ОПИСАНИЕ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ 03719.504.1651, Област Варна, Община Белослав, гр. Белослав, п.к. 9150, ул. „Синеец“ 12, вид собств.: Общинска частна, вид територия: Урбанизирана, КП: Ниско застрояване (до 10 m), площ: 479 кв. м., стар номер 1651, квартал 101, парцел VI, Брой върхове: 13 бр., Заповед за одобрение на КККР № РД-18-31/05.05.2015 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР на АГКК. Намира се в южната част на гр. Белослав, на юг 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		479	7 367 €	15,38
		в лева	14 408 лв	30,08
Прието:				30,00

Закръглено до: 14 400 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 14 400 лв.

ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТ:

**ПИ с идентификатор 03719.504.1651 по КKKP на гр. Белослав,
Област Варна, Община Белослав, вид територия:
Урбанизирана, НТП: „нико застрояване“, целият с площ от
479 кв.м., ведно с правото на строеж е в размер на:**

1.	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ* Market value (MV)	в лева	€
		14 400 лв	7 363 €

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

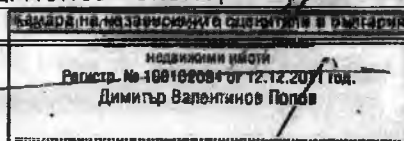
ИЗПОЛНИТЕЛ ОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Варна
13.5.2025

арх. Д. Попов - експерт-оценител



КАМАРА НА
НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ
В БЪЛГАРИЯ



Dimiter Popov - Architect, Real Estate Appraiser, t: + 359 /0/

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
13 май 2025 г.

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

