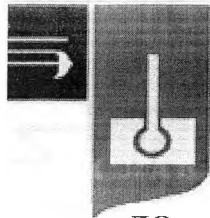


БЕЛОСЛАВ**ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ – ВАРНЕНСКА ОБЛАСТ**

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

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



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – БЕЛОСЛАВ

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

Общински съвет Белослав
Варненска област
Община гр. Белослав
Варненска област
№ 9301-3
02.02.2026
ДЕПОЗИТСТВО

ОТ ДЕЯН ИВАНОВ ИВАНОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

Относно: Изкупуване право на собственост върху поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 69763.501.32 по КKKP на с. Страшимирово

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Белослав постъпи заявление с вх. № ИПС – 23/01.12.2025 г. от Янка Йорданова Янкова, с адрес: гр. Смядово, общ. Смядово, обл. Шумен, ул. „Качица“ № 7, с искане за изкупуване право на собственост на земя с учредено право на строеж, а именно поземлен имот с идентификатор 69763.501.32 по КKKP на с. Страшимирово, с адрес - с. Страшимирово, ул. „Пейо Яворов“ № 5, площ: 938 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план: 32, квартал: 5, парцел: VII. За имота е съставен АОС № 1914/26.08.2022 г.

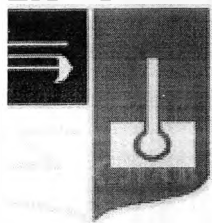
Заявителят се легитимира като **собственик на законно построената в имота сграда с идентификатор 69763.501.32.4 по КKKP на с. Страшимирово, ул. „Пейо Яворов“ № 5**, вид собств. Частна, функц. предн. Жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи 1, застроена площ 95 кв. м, Брой върхове: 13 бр., за което представя следните документи – Типов договор за отстъпване право на строеж върху държавна земя № 2111/12.06.1970г., Строително разрешение № 135 от 1970 г., Удостоверение за търпимост с изх. № УЗУТ – 32/1/ от 02.11.2022 г., Нотариален акт за покупко – продажба на 4/6 ид. ч. от недвижими имоти № 82, том I, рег. № 1761, дело № 79 от 31.03.2023 г., Нотариален акт за покупко – продажба на 2/6 ид. ч. от недвижими имоти № 200, том II, рег. № 7577, дело № 355 от 10.12.2024 г. Скица на сграда № 15-3146292-25.11.2025 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 2026 г.

Съгласно удостоверение с изх. № 5303000035/08.01.2026 г., издадено от Община Белослав, данъчната оценка на имота е в размер на 2 749,70 €. Съгласно Доклад за извършена експертна оценка на имота, пазарната оценка е в размер на **7 230 € (седем хиляди двеста и тридесет евро), без включен ДДС.**

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



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



СМЯЩА КЪМ ХОРАТА

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 69763.501.32 по КККР на с. Страшимирово, адрес – с. Страшимирово, ул. „Пейо Яворов“ № 5, площ: 938 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план: 32, квартал: 5, парцел: VII по регулационен план на с. Страшимирово, за който е съставен АОС № 1914/26.03.2022 г., Заповед за одобрение на КККР РД-18-16/25.02.2015 г., издадена от изпълнителен директор на АГКК, на собственика на законно изградената в имота сграда с идентификатор 69763.501.32.4 по КККР на с. Страшимирово, ул. „Пейо Яворов“ № 5 - Янка Йорданова Янкова, с адрес: гр. Смядово, общ. Смядово, обл. Шумен, ул. „Качица“ № 7, за сумата от 7 230 €. (седем хиляди двеста и тридесет евро), без ДДС.

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

ЗА КМЕТЪТ

Служба по вписванията - гр. Варна

Вх. рег. № 28326 / 26-08-2022 г.

Акт № 28 / XXV / 16953

Партидна книга: том _____ стр. _____

Имотна карта _____

Д.Т. _____ кв. № _____ / _____ 20 _____ г.

Съдия по вписванията:



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

УТВЪРЖДАВА:

КМЕТ НА О
Инж. ДЕЯН
(име и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Вероника Василева - Вуляни
(име и фамилия)

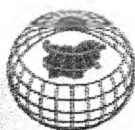
А К Т № 1914
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III - 1914
Досие 1914

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	26.08.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1, т. 2, чл. 58, ал. 1 и чл. 59, ал. 1 от ЗОС и заповед № РД - 18 - 16 / 25.02.2015 г. на изпълнителен директор на АГКК.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 69763.501.32 /шест, девет, седем, шест, три, точка, пет, нула, едно, точка, три, две/, с трайно предназначение на територията - урбанизирана, с начин на трайно ползване - ниско застрояване до 10 метра с площ 938 кв.м. /девет, тотин тридесет и осем квадратни метра/.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Варна, Община Белослав, село Страшими рово, ул. „П. Яворов „ № 5 с идентификатор 69763.501.32 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Страшимирово, одобрени със заповед № РД-18-16/25.02.2015 г. на изпълнителен директор на АГКК.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ 69763.501.38, ПИ 69763.501.36, ПИ 69763.501.35, ПИ 69763.501.33, ПИ 69763.501.456, ПИ 69763.501.31
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	5 365.40 лв.. / пет хиляди триста шестдесет и пет лева и четиридесет стотинки/.

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. 11 ал. 5 от ЗОС	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: ДАНИЕЛА ХРИСТОВА ГЛ.СПЕЦИАЛИСТ ОС В Д-ЦИЯ ОТСУ	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ ПРОДЪЛЖЕНИЕ ПО Т.3 НОМЕР ПО ПРЕДХОДЕН ПЛАН: 32 КВАРТАЛ: 5, ПАРЦЕЛ: VII ЗА ИМОТА ИМА ТИПОВ ДОГОВОР ЗА ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ № 2111 / 12.06.1970 Г. НА МАРИН ИВАНОВ ВАСИЛИВ, КОЕТО Е РЕАЛИЗИРАНО.	





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-3184313-01.12.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **69763.501.32**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Страшимирово, общ. Белослав, обл. Варна, одобрени със Заповед №РД-18-16/25.02.2015 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: **с. Страшимирово, ул. П.Яворов №5**

Площ: **938 кв.м**

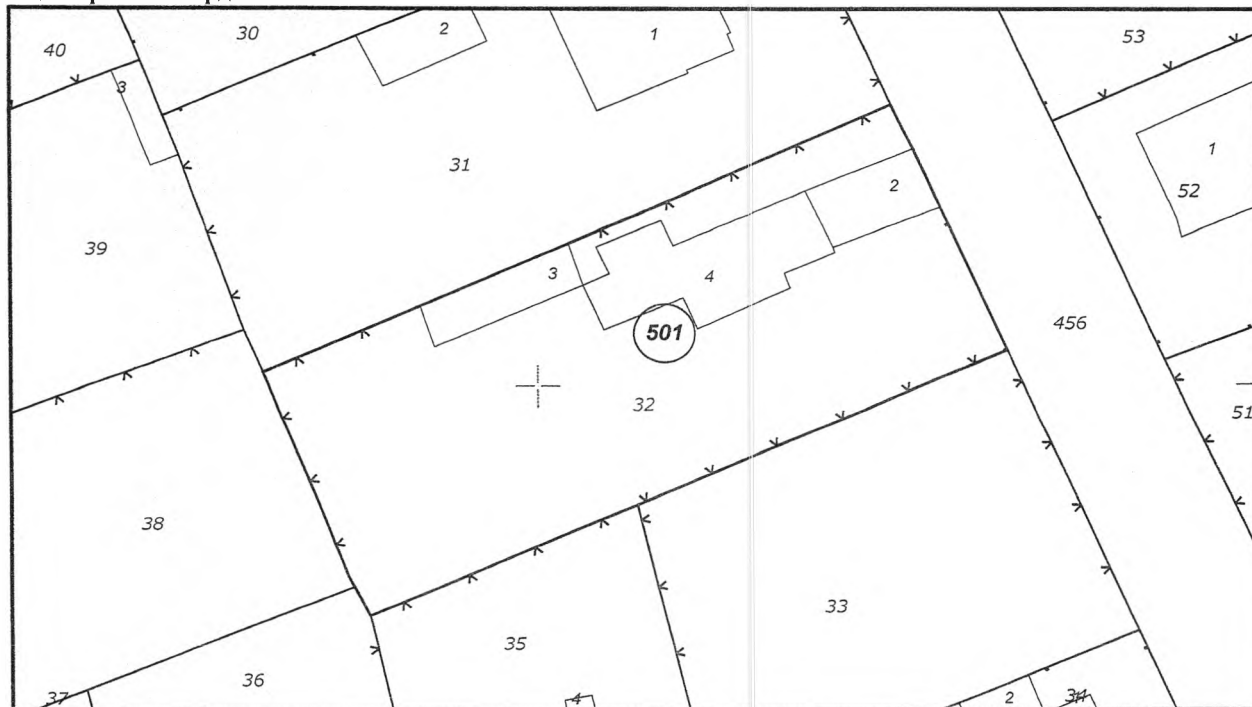
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **32, квартал: 5, парцел: VII**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: 69763.501.36, 69763.501.35, 69763.501.456, 69763.501.38, 69763.501.33, 69763.501.31

Собственици по данни от КРНИ:

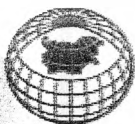
000093403, ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

Скица №15-3184313-01.12.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-948956-01.12.2025 г.

Код за достъп: 3bf7aee61bf8



Няма данни за идеалните части

Акт за общинска собственост № 2, том 75, рег. 28063, дело 16953 от 26.08.2022г., вписан в
Служба по вписванията гр.Варна

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

МАРИН ИВАНОВ ВАСИЛЕВ

Право на строеж

Договор за отстъпено право на строеж № 2111, том 0 от 12.06.1970г., издаден от СОНС с.
БЕЛОСЛАВ

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

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда 69763.501.32.2: застроен площ **37 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Гараж**
2. Сграда 69763.501.32.3: застроен площ **36 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Постройка на допълващото застрояване**
3. Сграда 69763.501.32.4: застроен площ **95 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**

ВЪВЕДЕН С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ

Име и фамилия: **Е.И.С.**

Дата: **1.12.2025** Подпис



Скица №15-3184313-01.12.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-948956-01.12.2025 г.

Код за достъп: 3bf7aee61bf8

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
01.12.2025 14:36:58



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

Изх. № 5303000035 / 08.01.2026 г.
РНУ: bc2c382a-6f16-4e03-8008-1a208608e044

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 № 5303Н19556, находящ се в 9179 с.СТРАШИМИРОВО ул.ПЕЙО ЯВОРОВ N: 5, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г. , идентификатор на поземления имот 69763.501.32 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 69763.501.32	938,00			1.00	2749.70 €	2749.70 €
					5377.95 лв.	5377.95 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 2749.70 € / 5377.95 лв. словом: ДВЕ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО И 70 ЕВРО ЦЕНТА / ПЕТ ХИЛЯДИ ТРИСТА СЕДЕМДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА И 95 СТОТИНКИ

за собственика е: 2749.70 € / 5377.95 лв. словом: ДВЕ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЕВРО И 70 ЕВРО ЦЕНТА / ПЕТ ХИЛЯДИ ТРИСТА СЕДЕМДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛЕВА И 95 СТОТИНКИ

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - 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 30.06.2026 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).

ДОКЛАД

За извършената експертна оценка на обект:

**ПИ с идентификатор 69763.501.32 по плана на с.
Страшимирово, Обл. Белослав, Област Варна, вид собств.:
Общинска частна, вид територия: урбанизирана, НТП: ниско
застрояване, площ: 938 кв. м., ведно с ОПС**

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

КОМИТЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

СД "ВАЛАН - ПОПОВ И СИЕ" – гр. Варна

ПОРЪЧКА:

Заповед от януари 2026 г.

ДАТА НА ЕКСПЕРТИЗАТА:

15 януари 2026 г.

Предложено е за пазарна стойност на обект:

**ПИ с идентификатор 69763.501.32 по плана на с.
Страшимирово, Обл. Белослав, Област Варна, вид собств.:
Общинска частна, вид територия: урбанизирана, НТП: ниско
застрояване, площ: 938 кв. м., ведно с ОПС е.**

1.	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ Market value (MV)	€	в лева
		7 230 €	14 141 лв.

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

*Така получената стойност е без ДДС.

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Варна
15.1.2026

арх. Д. Попов - сертифициран

Варна, 15.01.2026 г.
Оценителска професионална организация в България
Per. N 100102081 / 2.2011 / КНДБ
с валидност от 12.12.2011 г.
Димитър Валентинов Попов



КАМАРА НА
НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ
В БЪЛГАРИЯ

Dimitar Popov - Architect

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

I. ОБЩИ ДАННИ ЗА ОБЕКТА

1. **ВЪЗЛОЖИТЕЛ – КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ**
2. **Собственост – ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ, с ЕИК BG 000093403**
3. **Предмет на оценката – ПИ с идентификатор 69763.501.32 по плана на с. Страшимирово, Общ. Белослав, Област Варна, вид собств.: Общинска частна, вид територия: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, площ: 938 кв. м., ведно с ОПС**

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 /15.01.2026 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 имащи отношение към тази оценка;
- Заповед на Кмет на Общ. Белослав / 01.2026 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 / 2026 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 негов представител

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

10. ОПИСАНИЕ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО:

Поземлен имот 69763.501.32, Област Варна, Община Белослав, с. Страшимирово, п.к. 9161, ул. „П. Яворов“ 5, вид собств.: Общинска частна, вид територия: Урбанизирана, НТП: Ниско застрояване (до 10 m), площ: 938 кв. м., стан. номер 32, квартал 5, парцел VII, Брой върхове: 11 бр., Заповед за одобрение на КKKP РД-18-16/25.02.2015 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, при съсед: 69763.501.31, 69763.501.33, 69763.501.35, 69763.501.36, 69763.501.38, 69763.501.456. Наличие на застройкики в имота – не са предмет на оценка в настоящият Доклад. Намира се в северозападната част на селото, в относителна близост до центъра.

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, с. Страшимирово	650	7 990	12,29
ОПИСАНИЕ	Имотът Представлява: ъглов парцел с отлична форма в СТРАШИМИРОВО, близо до главния път . Статут на Лозе !!! Отличен достъп.	Корекция за местоположение		Км 0%
		Корекция за функционалност		Кф -30%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Частно лице	Корекция за състояние		Кс 0%
		Коригирана цена		8,60
ОФЕРТА 2	Продава ПАРЦЕЛ област Варна, с. Страшимирово	1 200	10 000	8,33
ОПИСАНИЕ	два съседни парцела непосредствено до автобусната спирка на с.Страшимирово и главен път Варна - Девня. Парцелите са в близост до вода и ток.	Корекция за местоположение		Км 0%
		Корекция за функционалност		Кф -30%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние		Кс 0%
		Коригирана цена		5,83
ОФЕРТА 3	Продава ПАРЦЕЛ област Варна, с. Страшимирово	1 477	25 000	16,93
ОПИСАНИЕ	област Варна, с. Страшимирово Обява: 1г175568767893859 25 000 € 48 895.75 лв. (17 €, 33.25 лв./m2) Не се начислява ДДС	Корекция за местоположение		Км 0%
		Корекция за функционалност		Кф -30%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние		Кс 0%
		Коригирана цена		11,85
Средна цена €/ кв.м				8,76
Корекционен пазарен коефициент				-12%
Прието		938	7 233 €	7,71
		в лева	7 230 €	7,71

***Забележка:** Оценителят приема корекционен коефициент / корекция за функционалност / в размер на – 30 % 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 сравнително ограничен.

Стойността на обекта, изчислена по Пазарен метод е 7 230 €

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТ:

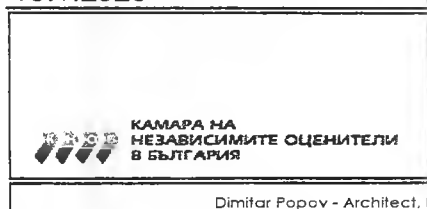
ПИ с идентификатор 69763.501.32 по плана на с. Страшимирово, Община Белослав, Област Варна, вид собств.: Общинска частна, вид територия: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, площ 938 кв. м., ведно с ОПС е в размер на:

1.	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ Market value (MV)	€	в лева
		7 230 €	14 141 лв.

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

*Така получената стойност е без ДДС.

Варна
15.1.2026



ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

арх. Д. Попов - сертифициран оценител

Регистр. № 100102094/12.12.2011 г.
Димитър Валентинов Попов

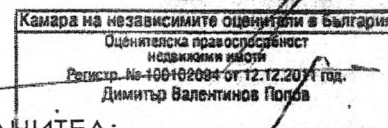
Dimitar Popov - Architect, Real Estate Appraiser, m: + 359 /0/ 89 541 541 1, a: Macedonia Str. 101, floor 1, Varna 9000, Bulgaria

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
15 януари 2026 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛ:



/арх. Д. Попов/

Сертификат № 100102094/12.12.2011 г.