



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. №: 06C-91/23.04.2026

Per. №: 93 01-57/23.04.2026

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ДЕЯН ИВАНОВ ИВАНОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

Относно: Изкупуване право на собственост върху поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 69763.501.119 по КККР на с. Страшимирово

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

С Решение № 373 от протокол № 22 от 26.02.2026 г. Общински съвет - Белослав даде съгласие да се извърши продажба без провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс на недвижим имот – частна общинска собственост, а именно ½ ид.ч. от ПИ с идентификатор 69763.501.119 по КККР на с. Страшимирово, адрес - с. Страшимирово, ул. „Здравец“ № 8, площ: 831 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план: 119, квартал: 17, парцел: V по регулационен план на с. Страшимирово, за който е съставен АОС № 2212/08.01.2026 г., Заповед за одобрение на КККР РД-18-16/25.02.2015 г., издадена от изпълнителен директор на АГКК, на собствениците на законно изградената в имота сграда с идентификатор 69763.501.119.1 по КККР на с. Страшимирово, ул. „Здравец“ № 8 - Дияна Ненова Методиева, с адрес: с. Страшимирово, ул. „Здравец“ № 8, Николинка Ненова Недева, с адрес: гр. Варна, кв. „Аспарухово“, ул. „Балкапан“ № 7, ет. 3, ап. 11, Милена Ненова Емандиева, с адрес: гр. Варна, ул. „Димитър Станчев“ № 9, ап. 2, за сумата от 3 200,00 €. (три хиляди и двеста евро), без ДДС.

След влизане в сила на Решение № 373 от протокол № 22 от 26.02.2026 г. на Общински съвет – Белослав, кметът на Община Белослав издаде заповед № РД-184 от 25.03.2026 г., с която определи за купувачи на ½ ид.ч. от ПИ с идентификатор 69763.501.119 по КККР на с. Страшимирово, адрес - с. Страшимирово, ул. „Здравец“ № 8 Дияна Ненова Методиева, Николинка Ненова Недев и Милена Ненова Емандиева, като определи двумесечен срок от влизане в сила на заповедта за заплащане на цената на имота и дължимите данъци и такси.

Впоследствие със заявление № ИПС-20/3/ от 07.04.2025 г. Дияна Ненова Методиева уведоми кметът на Община Белослав, че е закупила дяловете на Николинка Ненова Недева и Милена Ненова Емандиева от сграда с идентификатор 69763.501.119.1 по КККР на с. Страшимирово, ул. „Здравец“ № 8 с Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 87, том I, рег. № 1317, дело № 87 от 10.03.2026 г., в Служба по вписванията – Варна – Акт № 157 от XIV, дело № 3454 от 2026 г., като в качеството си на изключителен собственик на сградата желае да закупи ½ ид.ч. от ПИ с идентификатор 69763.501.119 по КККР на с. Страшимирово, адрес - с. Страшимирово, ул. „Здравец“ № 8.

Съгласно чл. 35, ал. 3 от Закона за общинска собственост материалноправно легитимиран да закупи общински имот, без провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, е собственникът на законно построената върху имота сграда.

Предвид че към настоящия момент Николинка Ненова Недева и Милена Ненова Емандиева не се явяват собственици на сграда с идентификатор 69763.501.119.1 по КККР на с. Страшимирово, ул. „Здравец“ № 8, то същите нямат право да закупят недвижим имот – частна общинска собственост, а именно ½ ид.ч. от ПИ с идентификатор 69763.501.119 по КККР на с. Страшимирово, адрес - с. Страшимирово, ул. „Здравец“ № 8.



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



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

Съгласно удостоверение с изх. № 5303000132/03.02.2026 г., издадено от Община Белослав, данъчната оценка на имота е в размер на 107,30 €. Съгласно Доклад за извършена експертна оценка на имота, пазарната оценка на целия имот е в размер на 6 400,00 €. (шест хиляди и четиристотин евро), без включен ДДС.

С оглед на гореизложеното, както 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:

- Общински съвет – Белослав отменя свое Решение № 373 от протокол № 22 от 26.02.2026 г.
- Общински съвет - Белослав дава съгласие да се извърши продажба без провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс на недвижим имот – частна общинска собственост, а именно ½ ид.ч. от ПИ с идентификатор 69763.501.119.1 по КККР на с. Страшимирово, адрес - с. Страшимирово, ул. „Здравец“ № 8, площ: 831 кв.м., трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план: 119, квартал: 17, парцел: V по регулационен план на с. Страшимирово, който е съставен АОС № 2212/08.01.2026 г., одобрение на КККР РД-18-16/25.02.2015 г., издадена от изпълнителен директор на АГКК, на законно изградената в имота сграда да с идентификатор 69763.501.119.1 по КККР на с. Страшимирово, ул. „Здравец“ № 8 - Динна Ненова Методиева, с адрес: с. Страшимирово, ул. „Здравец“ № 8, за сумата от 3 200,00 €. (три хиляди и двеста евро), без ДДС.
- Общински съвет - Белослав възлага на кмета на Община Белослав да извърши необходимите действия по продажбата на общинския имот и да сключи договор за покупко-продажбата му.
- Общински съвет - Белослав определя за заплащане на сумите по договора за покупко - продажба.

Светла Колева
СВЕТЛА КОЛЕВА 2026.04.23 13:52:09 +03'00'
ЗАМЕСТНИК – КМЕТ,
ИЗПЪЛНЯВАЩА ФУНКЦИИТЕ НА
КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ,
СЪГЛАСНО ЗАПОВЕД № РД - 240/20.04.2026 г.
НА КМЕТА НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

Служба по вписванията гр. Варна

Вх. рег. № 254 / 20

Акт № 71 том 1 / лето № 726

Партична книга: том 1 стр. 97

Изготви партица

ЛТ. / кв. № 20

Съдния по вписванията: *gob 244*



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

УТВЪРЖДАВАМ
КМЕТ
(име и печат)
КМЕТ НА ОБЩИНА:
ДЕЯН ИВАНОВ
(име и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Иван Райков
(име и фамилия)
ВАРНА

АКТ № 2212
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III - 2212
Досие 2212

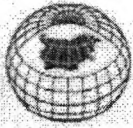
1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	08.01.2026 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1, т. 2, чл. 58, ал. 1 и чл. 59, ал. 1 от ЗОС, §42 ПЗРЗИДЗОС и заповед № РД - 18 - 16 / 25.02. 2015 г. на изпълните лен директор на АГКК.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 69763.501.119 /ше ст,девет,седем,шест,три,точка,пет,нула,едно,точка,едно,едно,девет/, трайно предназначение на територията урбанизирана с начин на трайно ползване ниско застрояване до 10 метра, с площ 831 кв. м. /осемстотин тридесет и един квадратни метра/.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Варна, Община Белослав, с. Страшимирово, ул.„Здравец“ № 8 с идентификатор 69763.501.119 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 69763.501.460, ПИ 69763.501.124, ПИ 69763.501.120, ПИ 69763.501.123, ПИ 69763.501.118
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2 768.30 е. /две хиляди седемстотин шестдесет и осем евро и тридесет евро цента/.

ВАРНА
ОРИГИНАЛ



7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	НЯМА
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	НЯМА
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: на Кмета на Общината на основание чл. 2, ал. 5 от ЗОС	ВЛЕНИЕ: 2, ал. 5 от ЗОС
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: ДАНИЕЛА ХРИСТОВА - ГЛ. СПЕЦИАЛИСТ	ОС В Д-ЦИЯ ОСТСУ
11. ЗАБЕЛЕЖКИ ПРОДЪЛЖЕНИЕ ПО Т.3 НОМЕР ПО ПРЕХОДЕН ПЛАН: 11 КВАРТАЛ: 17, ПАРЦЕЛ: V В ИМОТА ИМА ОТСТЪПЕНО ПРАВО ЗА СТРОЕЖ НА ДИМИТЪР РАЙНОВ КЪНЕВ, РАЙНО ДИМИТРОВ РАЙНОВ, НЕНО И ТОДОСКА ДОБРЕВИ 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

№15-36352-13.01.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 69763.501.119

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. Здравец №8

Площ: 831 кв.м

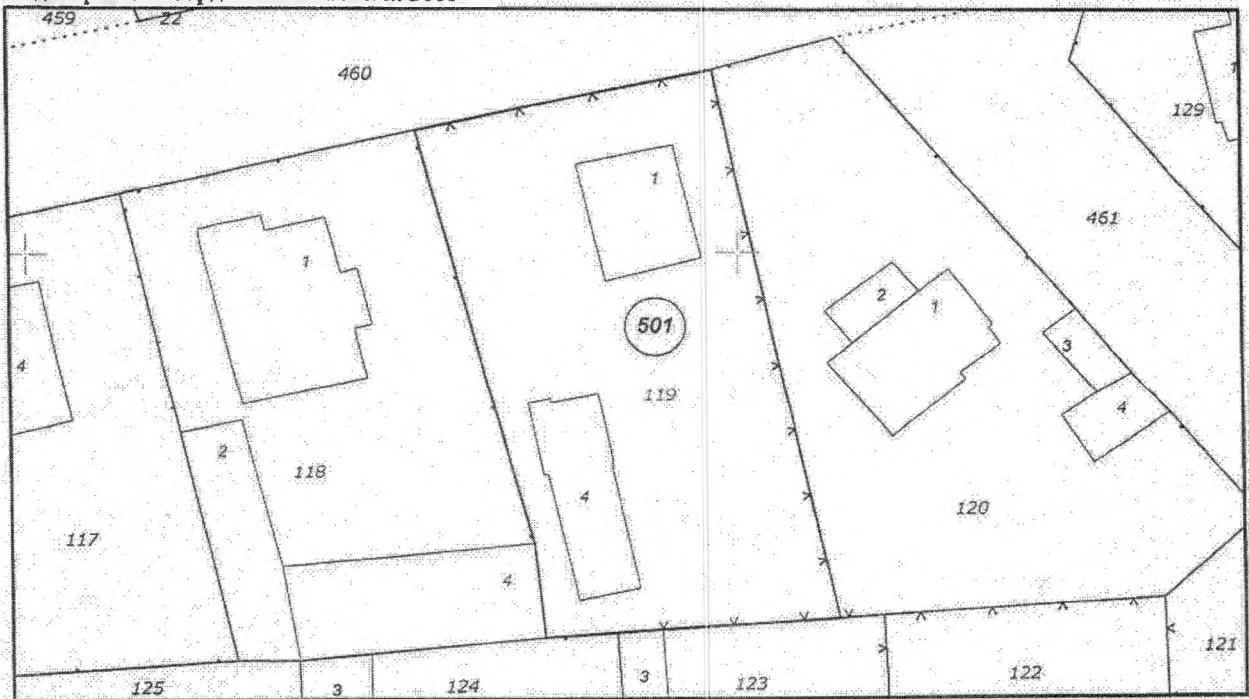
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

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

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 119, квартал: 17, парцел: V

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: 69763.501.460, 69763.501.124, 69763.501.120, 69763.501.123, 69763.501.118

Собственици по данни от КРНИ:

000093403, ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

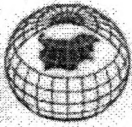
Скица №15-36352-13.01.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-17867-13.01.2026 г.

Код за достъп: f61db80aa3e9





Няма данни за идеалните части
Акт за частна общинска собственост

№ 74, том 1, рег. 247 от 09.01.2026г., вписан в Служба

по вписванията гр.Варна

ДИМИТЪР РАЙНОВ КЪНЕВ

Няма данни за идеалните части

Няма документ за собственост

РАЙНО ДИМИТРОВ РАЙНОВ

Няма данни за идеалните части

Няма документ за собственост

НЕНО МЕТОДИЕВ ДОБРЕВ

Няма данни за идеалните части

Няма документ за собственост

ТОДОРКА ДОБРЕВА .

Няма данни за идеалните части

Няма документ за собственост

Носители на вещни и други права данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: няма данни

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда 69763.501.119.1: застроен площ 62 кв.м, брой етажи 2, предназначение:

Жилищна сграда - еднофамилна

2. Сграда 69763.501.119.4: застроен площ 70 кв.м, брой етажи 2, предназначение:

Жилищна сграда - еднофамилна

69763.501.119.1

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ

Име и фамилия: *Д. Христова*

Дата: 13.01.2026

O=Geodesy Cartography and Cadastre
E=acad@cadastre.bg
13.01.2026 09:54:08





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

Изх. № 5303000132 / 03.02.2026 г.
РНУ: 9b2a28d4-445e-49df-a13a-0622a45735c6

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 № 5303Н19708, находящ се в 9179 с. СТРАШИМИРОВО ул. ЗДРАВЕЦ N: 8, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г. ; идентификатор на поземления имот 69763.501.119 и представляващ

Обект	пощ. кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 69763.501.119	415,50			1,00	1107.30 €	1107.30 €
					2165.69 лв.	2165.69 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 1107.30 € / 2165.69 лв. словом: ХИЛЯДА СТО И СЕДЕМ ЕВРО И 30 ЕВРО ЦЕНТА / ДВЕ ХИЛЯДИ СТО ШЕСТДЕСЕТ И ПЕТ ЛЕВА И 69 СТОТИНКИ

за собственика е: 1107.30 € / 2165.69 лв. словом: ХИЛЯДА СТО И СЕДЕМ ЕВРО И 30 ЕВРО ЦЕНТА / ДВЕ ХИЛЯДИ СТО ШЕСТДЕСЕТ И ПЕТ ЛЕВА И 69 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 31.12.2026 г.

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

СД "ВАЛКАН - ПОПОВ И СИЕ" - гр. Варна

ДОКЛАД

За извършената експертна оценка на обект:

ПИ с идентификатор 69763.501.119 по плана на с. Страшимирово, Общ. Белослав, Област Варна, вид собств.: съсобственост, вид територия: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, площ: 831 кв. м., ведно с ОПС

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

КМТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

СД "ВАЛКАН - ПОПОВ И СИЕ" - гр. Варна

ПОРЪЧКА:

Заповед от януари 2026 г.

ДАТА НА ЕКСПЕРТИЗАТА:

16 януари 2026 г

Предложение за пазарна стойност на обект:

ПИ с идентификатор 69763.501.119 по плана на с. Страшимирово, Общ. Белослав, Област Варна, вид собств.: съсобственост, вид територия: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, площ: 831 кв. м., ведно с ОПС е.

	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ*	€	в лева
1.	Market value (MV)	6 400 €	12 517 лв.

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

*Така получената стойност е без ДДС.

ИЗПОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Варна

16.1.2026

Д-р Димитър Попов - сертифициран оценител в България

Per. N 10010/00247/22.12.2011 / КНОБ

Решение № 10010/00247 от 12.12.2011 г.

Димитър Попов

 КАМАРА НА
НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ
В БЪЛГАРИЯ

Dimitar Popov - Architect, Real Estate Appraiser, m: + 359 /07 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 69763.501.119 по плана на с. Страшимирово, Общ. Белослав, Област Варна, вид собств.: съсобственост, вид територия: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, площ: 831 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 несключването на конкретен договор за кредит за недвижим имот. Предназначението на Доклада е единствено да предостави независимо експертно становище относно пазарната стойност на оценяваното имущество към датата на оценката.*

6. ПРИЛОЖИМИ СТАНДАРТИ НА ОЦЕНЯВАНЕ:

Български стандарти за оценяване /БСО/, утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018 г.

7. БАЗА / НОРМА НА СТОЙНОСТТА И ДЕФИНИЦИИ:

Настоящият Доклад е подготвен в съответствие с българските стандарти за оценяване /БСО, в сила от 01.06.2018 г./ Като база/норма на стойността е възприет термина „ПАЗАРНА СТОЙНОСТ“, определението на който според БСО е:

„Оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.“

8. ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

- Датата, към която е валидно становището за стойността /16.01.2026 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 има 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. – 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 посъществени 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, представители, поради което Изпълнителят/Оценител не поема отговорност за точността и достоверността на предоставената информация.

10. ОПИСАНИЕ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО:

Поземлен имот 69763.501.119, Област Варна, Община Белослав, с. Страшимирово, п.к. 91000000, ул. „Здравец“ 8, вид собств. Съсобственост, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 831 кв. м, стар номер 119, квартал 17, парцел V, Брой върхове: 8 бр., Заповед за одобрение на КККР РД-18-16/25.02.2015 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, при съседни: 69763.501.118, 69763.501.120, 69763.501.123, 69763.501.124, 69763.501.460. Наличие на застройки 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 изглежда 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: 1175568787893859 25 000 € 48 895.75 лв. (17 €, 33,25 лв./м2) на са чинсария ДПС	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		831	6 408 €	7,71
		в лева	6 400 €	7,70

***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 6 400 €

ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТ:

ПИ с идентификатор 69763.501.119 по плана на с. Страшимирово, Общ. Белослав, Област Варна, вид собств.: съссобственост, вид територия: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, площ: 31 кв. м., ведно с ОПС е в размер на:

1.	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ* Market value (MV)	€	в лева
		6 400 €	12 517 лв.

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

*Така получената стойност е без ДДС.

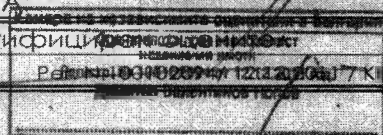
Варна
16.1.2026



Dimitar Popov - Architect, Real Estate Appraiser, m: + 359 /07 89 541 5411, a: Macedonia Str. 101, floor 1, Varna 9000, Bulgaria

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

арх. Д. Попов - сертифициран оценител

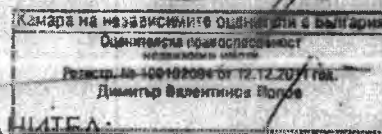


ДЕКЛАРИРАМ, че:

Не съм заинтересован от отчуждаването или разпореждането на оценявания имот, не съм роднина по права линия без ограничения, по сребрена линия до четвърта степен и по сватовство до втора степен на страните по отчуждаването или разпореждането.

гр. Варна
16 януари 2026 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛ:



/арх. Д. Попов/
Сертификат № 100102094/12.12.2011 г.