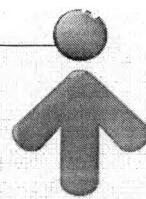


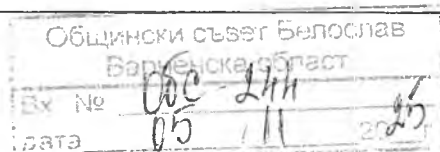
Кмет: 05112 / 25-54
 Зам.кмет: 05112 / 35-70
 Зам.кмет: 05112 / 35-77
 Секретар: 05112 / 35-55
 Централа: 05112 / 35-53

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



СЛИЦЕ КЪМ ХОРАТА

ДО
 ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – БЕЛОСЛАВ



ОБЩИНА гр. БЕЛОСЛАВ
 ВАРНЕНСКА ОБЛАСТ

Изм. № 9301-135

04.11.2025.....г.
 ДЕЛОВОДСТВО

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ДЕЯН ИВАНОВ ИВАНОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

Относно: Изкупуване право на собственост върху поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 69763.501.47 по КKKP на с. Страшимирово

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Белослав постъпи заявление с вх. № ИПС-16/05.09.2025 г. от Маргарита Лазарова Калинова, с постоянен адрес: гр. Варна, ул. „Ян Хунияди“ 33, Калин Тодоров Калинов, с постоянен адрес: гр. Варна, ул. „Ян Хунияди“ 33 и Стоянка Тодорова Калинова, с постоянен адрес: с. Страшимирово, ул. „Св. св. Кирил и Методий“ 7, представлявана от Маргарита Лазарова Калинова, съгласно пълномощно с № 5179 и № 5180 от 21.02.2025 г., заверено от Ева Добрева, нотариус в РС Варна с рег. № 755 на Нотариалната камара, с искане за изкупуване на идеални части от право на собственост на земя с учредено право на строеж върху поземлен имот с идентификатор 69763.501.47 по КKKP на с. Страшимирово, с адрес на имота: село Страшимирово, ул. „Св. св. Кирил и Методий“ 7, целият с площ: 977 кв. м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м), с номер 47, квартал: 6, парцел: VII по регулационен план на с. Страшимирово.

Представени са документи за посочения по-горе имот, както следва:

➤ Типов договор за отстъпване право на строеж върху държавна земя № 4220 от 21.10.1997 г.

➤ Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 45, т. VIII, д. № 2717 от 22.07.1985 г. на Стоянка Тодорова Калинова, за собственост на първи жилищен етаж от сградата, ведно с 1/2 ид.ч. от избените помещения, 1/2 ид.ч. от общите части на сградата и 1/2 ид.ч. от правото на строеж върху държавна земя, и 1/2 ид.ч. от дворно място, придобито по регулация с площ 115 кв. м.;

➤ Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 85, том XLVIII, дело № 17899 от 25.11.1994 г. на Калин Тодоров Калинов и Маргарита Лазарова Калинова, за собственост на втори жилищен етаж от сградата, ведно с 1/2 ид.ч. от избените помещения, 1/2 ид.ч. от общите части на сградата, гараж и 1/2 ид.ч. от правото на строеж върху държавна земя, и 1/2 ид.ч. от дворно място, придобито по регулация с площ 115 кв. м.

За 862 кв. м. идеални части от поземлен имот с идентификатор 69763.501.47 по КKKP на с. Страшимирово е съставен АОС № 2201/15.10.2025 г. След извършена служебна проверка по преписката се установи, че заявителите отговарят на условията на чл. 46 от Наредба № 4 на Община Белослав и имат право да закупят 862 кв. м. идеални части от поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 69763.501.47 по КKKP на с. Страшимирово, без провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс.

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

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

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



Съгласно удостоверение с изх. № 5303000686 от 22.10.2025 г., издадено от Община Белослав, данъчната оценка на имота е в размер на 4 930,60 лв. Съгласно Доклад за извършена експертна оценка на имота, пазарната оценка е в размер на **11 560,00** лв., 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, собствено на Община Белослав, предлагам Общински съвет Белослав да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

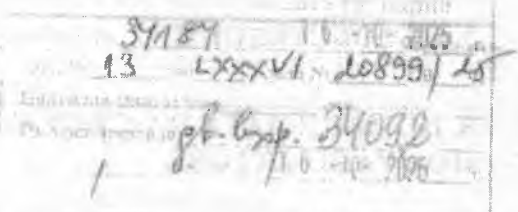
1. Общински съвет Белослав да дава съгласие да се извърши продажба, без провеждане на публичен търг или публично обявен конкурс, на **862 кв. м. идеални части от поземлен имот - частна общинска собственост, с идентификатор 69763.501.47 по КKKP на с. Страшимирово**, с адрес на имота: Област Варна, Община Белослав, село Страшимирово, ул. „Св. св. Кирил и Методий“ 7, целият с площ: 977 кв. м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м), с номер 47, квартал: 6, парцел: VII по регулационен план на с. Страшимирово, описан в АОС № 1001/15.10.2025 г., както следва: **1/2 идеални части от посочения имот на Маргарита Лазарова Калинова**, с постоянен адрес: гр. Варна, ул. „Ян Хунияди“ 33 и **Калин Тодоров Калинов**, с постоянен адрес: гр. Варна, ул. „Ян Хунияди“ 33, и **1/2 идеални части от посочения имот на Стоянка Тодорова Калинова**, с постоянен адрес: с. Страшимирово, ул. „Св. св. Кирил и Методий“ 7, за сумата от **11 560,00** лв. (единадесет хиляди петстотин и шестдесет лева), без включен 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 ИВА
 КМЕТ НА



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

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩ
ДЕЯН ИВАНОВ

(име и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

СЪДЪ О ВПИСВАНИЯТА:

(име и фамилия)

А К Т № 2201

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III - 2201

Досие 2201

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	15.10.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1, т. 2, чл. 58, ал. 1 и чл. 59, ал. 1 от ЗОС, §42 ПЗРЗИДЗСС и заповед № РД - 18 - 16 / 25.02. 2015 г. на изпълните лен директор на АГКК.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	862 кв м./осемстотин шестдесет и два кв.метра идеал ни части от Поземлен имот с идентификатор 69763.501.47/шест,девет,седем,шест,три,точка,пет,нула,ед но,точка,четири,седем/, трайно предназначение на територията-урбанизирана, с начин на трайно полз ване - ниско застрояване до 10 метра,целият с площ 977 кв.м. /деветстотин седемдесет и седем квадратни метра/.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Варна, Община Белослав, село Страшимиро-ро, ул.,„Св.Св.Кирил и Методий“ № 7 с идентифи катор 69763.501.47 по кадастралната карта и кадаст ралните регистри на с. Страшимирово, одобрени със заповед № РД-18-16/25.02.2015 г. на изпълнителен директор на АГКК.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ 69763.501.46, ПИ 69763.501.50, ПИ 69763.501.49, ПИ 69763.501.454, ПИ 69763.501.48, ПИ 69763.501.52
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	4 930.60 лв.. /четири хиляди деветстотин и тридесет лева и шестдесет 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. 12, ал. 5 от ЗОС	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: ДАНИЕЛА ХРИСТОВА - ГЛ.СПЕЦИАЛИСТ ОС В Д-ЦИЯ ОСТСУ	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

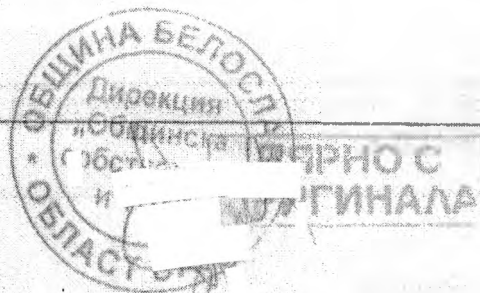
ПРОДЪЛЖЕНИЕ ПО Т.3

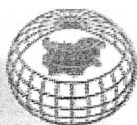
НОМЕР ПО ПРЕХОДЕН ПЛАН: 47, КВАРТАЛ: 6, ПАРЦЕЛ: VII

В ИМОТА ИМА ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ НА МАРИН КАЛЧЕВ ВЕЛИКОВ, КОЕТО Е РЕАЛИЗИРАНО.

КАЛИН ТОДОРОВ КАЛИНОВ, МАРГАРИТА ЛАЗАРОВА КАЛИНОВА И СТОЯНКА ТОДОРОВА КАЛИНОВА СА СЪСОБСТВЕНИЦИ В ИМОТА С ПРЕДАДЕНА ПО РЕГУЛАЦИЯ ПЛОЩ 115 КВ.МЕТРА.

ЗА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ СА 862 КВ.МЕТРА /ОСЕМСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ДВА КВАДРАТНИ МЕТРА/.





СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2874909-20.10.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 69763.501.47

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 КKKP със заповед**

Адрес на поземления имот: **с. Страшимирово, ул. Св.Св. Кирил и Методий №7**

Площ: **977 кв.м**

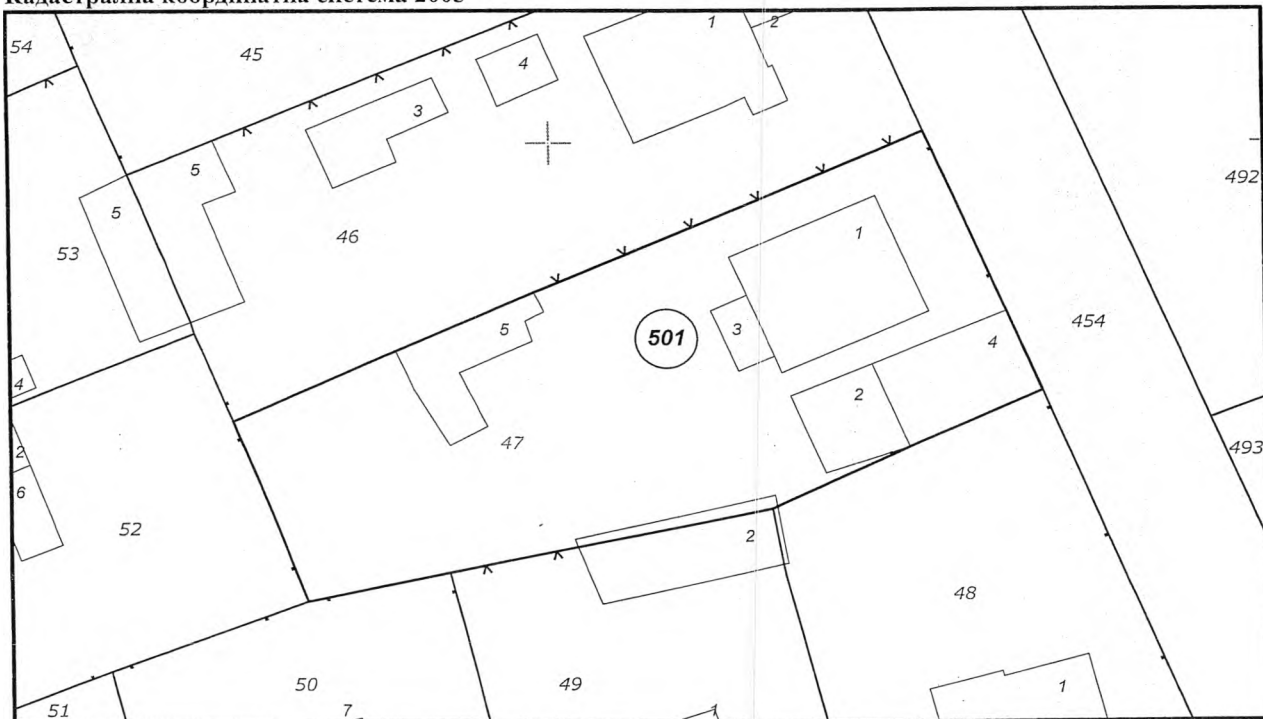
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Прекишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **47, квартал: 6, парцел: VII**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: 69763.501.46, 69763.501.50, 69763.501.49, 69763.501.454, 69763.501.48, 69763.501.52

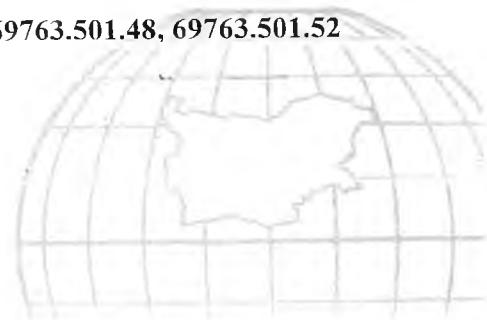
Собственици по данни от КРНИ:

КАЛИН ТОДОРОВ КАЛИНОВ

Скица №15-2874909-20.10.2025 г.,
издадена въз основа на

Заявление №01-821252-20.10.2025 г.

Код за достъп: e8aa5b52041e





площ 115 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 85, том XLVIII, дело 17899 от 25.11.1994г., издаден от **ВАРНЕНСКИ РАЙОНЕН СЪД**

МАРГАРИТА ЛАЗАРОВА КАЛИНОВА

площ 115 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 85, том XLVIII, дело 17899 от 25.11.1994г., издаден от **ВАРНЕНСКИ РАЙОНЕН СЪД**

СТОЯНКА ТОДОРОВА КАЛИНОВА

Ид. част 1/2, площ 115 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 45, том VIII, дело 2717 от 22.07.1985г., издаден от **ВАРНЕНСКИ РАЙОНЕН СЪД**

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

КАЛИН ТОДОРОВ КАЛИНОВ

Право на строеж

Нотариален акт № 85, том XLVIII, дело 17899 от 25.11.1994г., издаден от **ВАРНЕНСКИ РАЙОНЕН СЪД**

МАРГАРИТА ЛАЗАРОВА КАЛИНОВА

Право на строеж

Нотариален акт № 85, том XLVIII, дело 17899 от 25.11.1994г., издаден от **ВАРНЕНСКИ РАЙОНЕН СЪД**

СТОЯНКА ТОДОРОВА КАЛИНОВА

Право на строеж

Ид. част 1/2, площ 915 кв. м

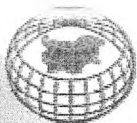
Нотариален акт № 45, том VIII, дело 2717 от 22.07.1985г., издаден от **ВАРНЕНСКИ РАЙОНЕН СЪД**

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

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда **69763.501.47.1**: застроена площ **101 кв.м**, брой етажи **2**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**
2. Сграда **69763.501.47.2**: застроена площ **38 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**
3. Сграда **69763.501.47.3**: застроена площ **13 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Постройка на допълващото застрояване**
4. Сграда **69763.501.47.4**: застроена площ **64 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**
5. Сграда **69763.501.47.5**: застроена площ **45 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Постройка на допълващото застрояване**
6. Сграда **69763.501.49.2**: застроена площ **68 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Постройка на допълващото застрояване**





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. 3 от 3

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ

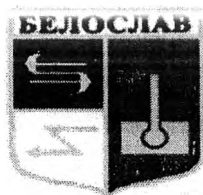
Име и фамилия:

Дата: 20.10.2025

Подпис:

Скица №15-2874909-20.10.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-821252-20.10.2025 г.
Код за достъп: e8aa5b52041e

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
20.10.2025 14:11:11



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

Изх. № 5303000686 / 22.10.2025 г.
РНУ: 976ea1da-cfd8-4322-b328-f699fb7c15f8

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 № 5303Н19294, находящ се в 9179 с.СТРАШИМИРОВО ул.СВ. СВ КИРИЛ И МЕТОДИ N: 7, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г. , идентификатор на поземления имот 69763.501.47 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 69763.501.47	862,00			1.00	4930.60 лв. 2520.98 €	4930.60 лв. 2520.98 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 4930.60 лв. / 2520.98 € словом: ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН И ТРИДЕСЕТ ЛЕВА и 60 СТОТИНКИ / ДВЕ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН И ДВАДЕСЕТ ЕВРО и 98 ЕВРО ЦЕНТА

за собственика е: 4930.60 лв. / 2520.98 € словом: ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН И ТРИДЕСЕТ ЛЕВА и 60 СТОТИНКИ / ДВЕ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН И ДВАДЕСЕТ ЕВРО и 98 ЕВРО ЦЕНТА

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, лв.
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 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:

862 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор 69763.501.47 по плана на с. Страшимирово, Общ. Белослав, Област Варна, вид собств.: съсобственост, вид територия: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, целият с площ: 977 кв. м.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:
КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ
ИЗПЪЛНИТЕЛ:
СД "ВАЛЖАН – ПОПОВ И СИЕ" – гр. Варна
ПОРЪЧКА:
Заповед от октомври 2025 г.
ДАТА НА ЕКСПЕРТИЗАТА:
23 октомври 2025 г.

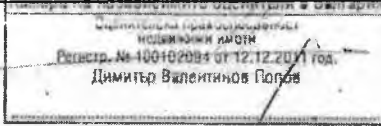
Предложението за пазарна стойност на обект:

862 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор 69763.501.47 по плана на с. Страшимирово, Общ. Белослав, Област Варна, вид собств.: съсобственост, вид територия: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, целият с площ: 977 кв. м. е

	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ*	в лева	€
1.	Market value (MV)	11 560 лв	5 910,53 €

*Така получената стойност е без ДДС.

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Варна	арх. Димитър Попов - сертифициран оценител
23.10.2025	Рег. N 100102094 / 12.12.2011 / КНОБ
 КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ	 Регистр. № 100102094 от 12.12.2011 год. Димитър Валентинов Попов
Dimitar Popov - Architect, Real Estate Appraiser. t: + 359 /0/ 52 630 284, m: + 359 /0/ 89 541 5411, a: Makedonia Str. 101, floor 1, Varna 9002, Bulgaria	

I. ОБЩИ ДАННИ ЗА ОБЕКТА

1. **ВЪЗЛОЖИТЕЛ** – КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ
2. **Собственост** – ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ, с ЕИК BG 000093403
3. **Предмет на оценката** – 862 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор 69763.501.47 по плана на с. Страшимирово, Общ. Белослав, Област Варна, вид собств.: съсобственост, вид територия: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, целият с площ: 977 кв. м.

4. **Цел на оценката** – Да се определи пазарна стойност /ПС/ на недвижим ИМОТ. Оценката да послужи за: ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ. Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън 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“, определеното 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 /23.10.2025 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 / 10.2025 г.
- Скица на ПИ / 2025 г.
- Български стандарти за оценяване /БСО/, в сила от 01.06.2018 г.
- Закон за независимите оценители, ДВ бр. 98 / 2008 год.
- Закон за устройство на територията; ЗМСМА; Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони
- сп. "Строителен обзор" 7 – 8 / 2025 г. – 2026 г. – годишен анализ на "Стройексперт – СЕК"
- Информация за пазара на имоти в района на оценявания обект, специализирани интернет сайтове, агенции/брокери на недвижими имоти, лична база данни на оценителя
- Оглед на място, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните обекти
- Снимков материал на оценяваните обекти
- Графични данни за обекта от www.icadastre.bg
- Интервю с Възложител/Собственик или 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 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 **69763.501.47**, Област Варна, Община Белослав, с. Страшимирово, п.к. 9151, ул. „Св.Св. Кирил и Методий“ 7, вид собств.: Съсобственост, вид територия: Урбанизирана, НТП: Ниско застрояване (до 10 m), площ: 977 кв. м, стар номер 47, квартал 6, парцел VII, Брой върхове: 13 бр., Заповед за одобрение на КККР РД-18-16/25.02.2015 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, при съседи: 69763.501.46, 69763.501.48, 69763.501.49, 69763.501.50, 69763.501.52, 69763.501.454. Наличие на застройки в имота – не са предмет на оценка в настоящия Доклад. Теренът се намира на северозапад от центъра на селото.

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	-10%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Частно лице	Корекция за състояние	Кс	0%
		Коригирана цена		11,06
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	-10%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние	Кс	0%
		Коригирана цена		7,50
ОФЕРТА 3	Продава ПАРЦЕЛ област Варна, с. Страшимирово	21 000	100 000	4,76
ОПИСАНИЕ	с. Страшимирово,граница път Варна Девня.ТОК в парцела!възможност за ВОДА, МРЪСЕН КАНАЛ и ГАЗ	Корекция за местоположение	Км	0%
		Корекция за функционалност	Кф	-10%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние	Кс	0%
		Коригирана цена		4,29
Средна цена €/ кв.м				7,62
Корекционен пазарен коефициент				-10%
Прието		862	5 909 €	6,85
		в лева	11 556 лв	13,41

***Забележка:** Оценителят приема корекционен коефициент / корекция за функционалност / в размер на – 10 % от общата офертна стойност на използваните за целта на оценката пазарни аналози, поради спецификата на оценявания поземлен имот, съсобствеността в ид.ч. и наличието на застройки, т.е., потенциалът за бъдещо строителство върху терена е сравнително ограничен/ изчерпан.

Стойността на обекта, изчислена по Пазарен метод е 11 560 лв.

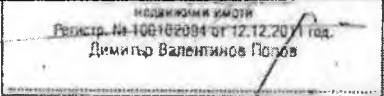
ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТ:

862 кв.м. ид.ч. от ПИ с идентификатор 69763.501.47 по плана на с. Страшимирово, Общ. Белослав, Област Варна, вид собств.: съсобственост, вид територия: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, целият с площ: 977 кв. м. е в размер на:

1.	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ* Market value (MV)	в лева	€
		11 560 лв	5 910,53 €

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

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

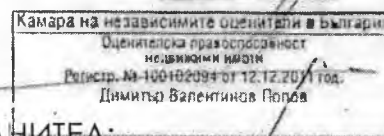
Варна	арх. Димитър Попов - сертифициран оценител
23.10.2025	БЕЛСЛО00102094/12.12.2011 КНОВ
 КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ	 Регистр. № 100102094 от 12.12.2011 год. Димитър Валентинов Попов
Dimitar Popov - Architect, Real Estate Appraiser, t: + 359 /0/ 52 630 284, m: + 359 /0/ 89 541 5411, 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
23 октомври 2025 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛ:



/арх. Д. Попов/

Сертификат № 100102094/12.12.2011 г.

