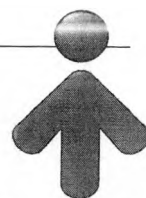


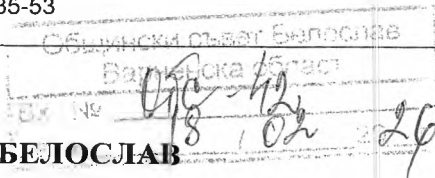
ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ – ВАРНЕНСКА ОБЛАСТ

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



ОБЩИНА гр. БЕЛОСЛАВ
ВАРНЕНСКА ОБЛАСТ
И.в. № 9301-30
18.02.2026
ДЕЛОБЕЛОСЛАВ

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ДЕЯН ИВАНОВ ИВАНОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

Относно: Изкупуване право на собственост върху поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 69763.501.232 по КKKP на с. Страшимирово

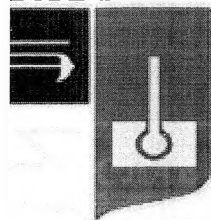
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Белослав постъпи заявление с вх. № ИПС – 26/11.12.2025 г. от Веселина Любчева Ашкенази, с адрес: гр. Варна, ул. „Шар“ № 20, ет. 8, ап. 22, представлявана от адвокат Кирил Илиев Костов, съгласно пълномощно с рег. № 5597 от 21.10.2025 г. заверено от Камен Костадинов, нотариус в район РС Варна с ре. № 520 на Нотариалната камара, с искане за **изкупуване право на собственост на земя с учредено право на строеж, а именно поземлен имот с идентификатор 69763.501.232 по КKKP на с. Страшимирово, с адрес - с. Страшимирово, ул. „Крайезерна“ № 4, площ: 797 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план: 232, квартал: 27, парцел: VI. За имота е съставен АОС № 2223/03.02.2026 г.**

Заявителят се легитимира като **собственик на законно построената в имота сграда с идентификатор 69763.501.232.1 по КKKP на с. Страшимирово, ул. „Крайезерна“ № 5**, вид собств. Частна, функц. предн. Жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи 1, застроена площ 55 кв. м, Брой върхове: 4 бр., Брой върхове: 4 бр. за което представя следните документи – Типов договор за отстъпено право на строеж върху държавна земя № 4139/15.10.1970г., Акт за узаконяване № 45/16.09.1993 г., Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 183, том XLII, дело № 10377 от 1993 г., Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 91, том III, рег. № 4500, дело № 490/18.07.2002 г., Удостоверение с изх. № ИУИАА-21/1/ от 16.04.2024 г., Удостоверение за отказ от наследство от 07.02.2024 г. вписан под № 1585/07.02.2024 г. в Районен съд – Варна, Решение № 1394 от 23.04.2025 г. на Районен съд – Варна по гр.д. № 7312 по описа за 2024 г., Скица на сграда № 15-2223572-30.09.2025 г., Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 179, том II, рег. № 5571, дело № 272/21.10.2025 г., Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 180, том II, рег. № 5575, дело № 273/21.10.2025 г., Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 181, том II, рег. № 5576, дело № 274/21.10.2025 г., Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 182, том II, рег. № 5580, дело № 275/21.10.2025 г., Удостоверение за наследници с изх. № УН-172/18.04.2024 г., Удостоверение за наследници с изх. № АУ010153ОД/29.01.2024 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.



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



СЛИЦЕ КЪМ ХОРАТА

Съгласно удостоверение с изх. № 5303000195/11.02.2026 г., издадено от Община Белослав, данъчната оценка на имота е в размер на 2 336,40 €. Съгласно Доклад за извършена експертна оценка на имота, пазарната оценка е в размер на **6 150,00 € (шест хиляди сто и петдесет евро) и равностойност в лева – 12 028 лв. (дванадесет хиляди и двадесет и осем лева), 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

РЕШЕНИЕ:

1. Общински съвет - Белослав да да съгласие да се извърши продажба без провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс на недвижим имот – частна общинска собственост, а именно **ПИ с идентификатор 69763.501.232 по КККР на с. Страшимирово, адрес – с. Страшимирово, ул. „Крайезерна“ № 4**, площ: 797 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план: 232, квартал: 27, пацел: VI по регулационен план на с. Страшимирово, за който е съставен АОС № 2223/03.02.2026 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 69763.501.232.1 по КККР на с. Страшимирово, ул. „Крайезерна“ № 4 - Веселина Любчева Ашкенази, с адрес: гр. Варна, ул. „Шар“ № 20, ет. 8, а. 22, за сумата от 6 150,00 € (шест хиляди сто и петдесет евро) и равностойност в лева – 12 028 лв. (дванадесет хиляди и двадесет и осем лева), без ДДС.**

2. Общински съвет - Белослав да 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



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

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

Вписване по ЗС/ПВ
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
(име и фамилия)

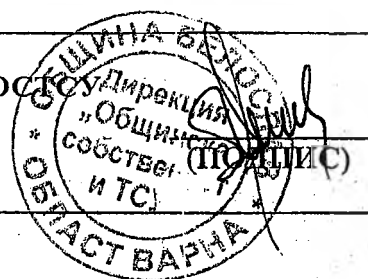
А К Т № 2223
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III - 2211
Досие 2211

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	03.02.2026 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 69763.501.232 /ше ст,девет,седем,шест,три,точка,пет,нула,едно,точка,д ве,три,две/, трайно предназначение на територи ята урбанизирана с начин на трайно ползване ниско застрояване до 10 метра, с площ 797 кв. м. /седемсто тин деветдесет и седем квадратни метра/.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Варна, Община Белослав, с. Страшимирово, ул.,„Крайезерна“ № 4 с идентификатор 69763.501. 232 по кадастралната карта и кадастралните регист ри на с. Страшимирово, одобрени със заповед № РД- 18-16/25.02.2015 г. на изпълнителен директор на АГКК.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ 69763.501.231, ПИ 69763.501.483, ПИ 69763.501 .230, ПИ 69763.501.233
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2 336.40 е. /две хиляди триста тридесет и шест евро и четиридесет 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. 12, ал. 5 от ЗОС	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: ДАНИЕЛА ХРИСТОВА - ГЛ.СПЕЦИАЛИСТ ОС В Д-ЦИЯ ОС	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	



ПРОДЪЛЖЕНИЕ ПО Т.3

НОМЕР ПО ПРЕДХОДЕН ПЛАН: 232, КВАРТАЛ: 27, ПАРЦЕЛ: VI

В ИМОТА ИМА ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ НА СТОЯН ГЕОРГИЕВ ЯНКОВ, КОЕТО Е РЕАЛИЗИРАНО.



ВЯРНО С
ОРИГИНАЛ



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1018, кв.Паселово, ул.Мусела №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

№15-189112-09.02.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор 69763.501.232

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. "Крайезерна" №4

Площ: 797 кв.м

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: 232, квартал: 27, парцел: VI

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: 69763.501.231, 69763.501.483, 69763.501.230, 69763.501.233

Собственици по данни от КРНИ:

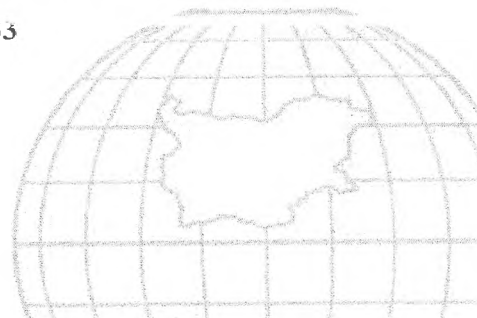
000093403, ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

Скица №15-189112-09.02.2026 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-92572-09.02.2026 г.

Код за достъп: 182f77554502





АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1016, кв.Павлево, ул.Мусала №1
тел. 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 2

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 123, том 6, рег. 2652, дело 1413 от 05.02.2026г.,
вписан в Служба по вписванията гр.Варна

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

ЖИВКО ГЕОРГИЕВ БОБОЦОВ

Право на строеж

плот 795 кв. м

Нотариален акт № 65, том XXIX, рег. 9503, дело 6494 от 18.07.2002г., вписан в Служба по
вписванията гр.Варна

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

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда 69763.501.232.1: застроена площ 55 кв.м, брой етажи 1, предназначение:

Жилищна сграда - еднофамилна

Скица №15-189112-09.02.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-92572-09.02.2026 г.
Код за достъп: 182f77554502

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЕ

Име и фамилия: *Емс*

Дата: 09.02.2026

Подпис:
С=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
09.02.2026 16:45:01



БЕЛОСЛАВ



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

Изх. № 5303000195 / 11.02.2026 г.
РНУ: 912c6836-918c-4b32-b14d-9f271ffa3ea8

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 № 5303Н19737, находящ се в 9179 с.СТРАШИМИРОВО ул.КРАЙЕЗЕРНА N: 4, планоснимачен номер 232 от квартал 27, УПИ парцел 6 одобрен през г. , идентификатор на поземления имот 69763.501.232 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 69763.501.232	797,00			1.00	2336.40 €	2336.40 €
					4569.60 лв.	4569.60 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 2336.40 € / 4569.60 лв. словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ТРИСТА ТРИДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРО И 40 ЕВРО ЦЕНТА / ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛЕВА И 60 СТОТИНКИ

за собственика е: 2336.40 € / 4569.60 лв. словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ТРИСТА ТРИДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРО И 40 ЕВРО ЦЕНТА / ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛЕВА И 60 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 69763.501.232 по плана на с.
Страшимирово, Общ. Белослав, Област Варна, вид собств.:
Общинска частна, вид територия: урбанизирана, НТП: ниско
застрояване, площ: 797 кв. м., ведно с ОПС**

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:
КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ
ИЗПЪЛНИТЕЛ:
СД "ВАЛЖАН – ПОПОВ И СИЕ" – гр. Варна
ПОРЪЧКА:
Заповед от февруари 2026 г.
ДАТА НА ЕКСПЕРТИЗАТА:
09 февруари 2026 г.

Предложението за пазарна стойност на обект:

**ПИ с идентификатор 69763.501.232 по плана на с.
Страшимирово, Общ. Белослав, Област Варна, вид собств.:
Общинска частна, вид територия: урбанизирана, НТП: ниско
застрояване, площ: 797 кв. м., ведно с ОПС е:**

1.	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ*	€	в лева
		6 150 €	12 028 лв.

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

*Така получената стойност е без ДДС.

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Варна
9.2.2026

арх. Д. Попов - сертифициран оценител

Оценителска дейност в България
Per. N 10012084 / 12.12.2011 / КНОБ

Регистр. № 100102094 от 12.12.2011 год.
Димитър Валентинов Попов



КАМАРА НА
НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ
В БЪЛГАРИЯ

Dimitar Popov - Architect, Real Estate Appraiser, m: + 359 /C/ 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 69763.501.232 по плана на с. Страшимирово, Общ. Белослав, Област Варна, вид собств.: Общинска частна, вид територия: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, площ: 797 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 /09.02.2026 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 имаща отношение към тази оценка;
- Заповед на Кмет на Общ. Белослав / 02.2026 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 / 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 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 и представители, поради което Изпълнителят/Оценител не поема отговорност за точността и достоверността на предоставената информация.

10. ОПИСАНИЕ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО:

Поземлен имот 69763.501.232, Област Варна, Община Белослав, с. Страшимирово, п.к. 9151, ул. „Крайезерна“ 4, вид собств.: Общинска частна, вид територия: Урбанизирана, НТП: Ниско застрояване (до 10 m), площ; 797 кв. м., стар номер 232, квартал 27, парцел VI, Брой върхове: 6 бр., Заповед за одобрение на ККР РД-18-16/25.02.2015 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, при съсед: 69763.501.230, 69763.501.231, 69763.501.233, 69763.501.483. Наличие на застройки в имота – не са предмет на оценка в настоящият Доклад. Намира се в югоизточната 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: 1r175568767893859 25 000 € 48 895,75 лв. (17 €, 33.25 лв./m2) Не се начислява ПДС	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		797	6 145 €	7,71
		в лева	6 150 €	7,72

***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 6 150 €

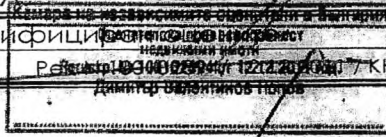
ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТ:

ПИ с идентификатор 69763.501.232 по плана на с. Страшимирово, Общ. Белослав, Област Варна, вид собств.: Общинска частна, вид територия: урбанизирана, НТП: ниско застрояване, площ: 797 кв. м., ведно с ОПС е в размер на:

1.	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ*	€	в лева
		6 150 €	12 028 лв.

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

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

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:	
Варна 9.2.2026	арх. Д. Попов - сертифициран оценител
 КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ	 Регистр. № 0300039041122122090017 КНОБ Димитър Валентинов Попов
Dimitar Popov - Architect, Real Estate Appraiser, m: + 359 /0/ 89 541 5411, 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.

