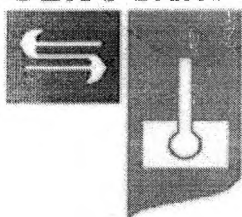


БЕЛОСЛАВ



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



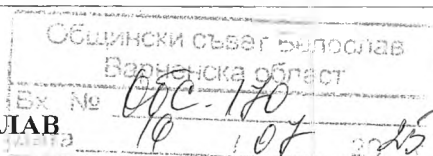
ОБЩИНА гр. БЕЛОСЛАВ
ВАРНЕНСКА ОБЛАСТ

Изм. № 9301-99

16.07.2025 г.

ДЕЛОВОДСТВО

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – БЕЛОСЛАВ



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
ОТ ДЕЯН ИВАНОВ ИВАНОВ – КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

ОТНОСНО: Продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, чрез провеждане на публичен търг с явно наддаване

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Съгласно чл. 35, ал. 1 от ЗОС, продажбата на недвижими имоти - частна общинска собственост, се извършва след решение на Общински съвет от кмета на общината, чрез провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс по пазарни цени на имотите, по реда на чл. 41, ал. 2 от ЗОС.

В тази връзка Община Белослав е възложила на оценител на имоти да изготви пазарна оценка на имот - частна общинска собственост, с идентификатор **69763.5.74 по КККР на с. Страшимирово**, с площ 3 000 кв. м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Друг вид земеделска земя, Категория при неполивни условия: 10, АОС № 2188/09.06.2025 г., данъчна оценка в размер на 33,80 лв., съгласно удостоверение с изх. № 5303000410/18.06.2025 г., пазарната оценка е в размер на 8 000.00 лв. (осем хиляди лева). За имота не се дължи ДДС. В имота има изградена сграда.

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

Предвид на изложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМАМА, чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от ЗОС, и чл. 44, ал. 1, т. 1 от Наредба № 4 за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи, собственост на община Белослав, предлагам следния проект за

РЕШЕНИЕ:

1. Общински съвет Белослав дава съгласие да се извърши продажба, чрез провеждане на публичен търг с явно наддаване, на недвижим имот – частна общинска собственост, с идентификатор **69763.5.74 по КККР на с. Страшимирово**, с площ 3 000 кв. м., трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Друг вид земеделска земя, Категория при неполивни условия: 10, АОС № 2188/09.06.2025 г., данъчна оценка в размер на 33,80 лв., съгласно удостоверение с изх. № 5303000410/18.06.2025 г., като определя пазарна цена за продажба на имота в размер на 8 000,00 лв. (осем хиляди лева) и я обявява за начална тръжна цена при провеждане на публичния търг.

2. Общински съвет Белослав възлага на кмета на Община Белослав да проведе публичен търг с явно наддаване и да сключи договор за покупко-продажба на посочения по-горе общински имот.

С УВАЖЕНИЕ

ДЕЯН ИВАНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ



96. 689 17819

54/17926 XLIV

10615

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

УТВЪРЖДАВАМ:

ИМ (подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА :

ДЕЯН ИВАНОВ

(име и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ *

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯ *

Росен Банаб
(име и фамилия)

А К Т № 2188
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър III - 2188

Досие 2188

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.06.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1, т. 2, чл. 58, ал. 1 и чл. 59, ал. 1 от ЗОС, чл. 25, ал. 1, от ЗСПЗЗ и заповед № РД - 18 - 16 / 25.02.2015 г. на изпълнителен директор на АГКК.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 69763.5.74 /шест, девет, седем, шест, три, точка, пет, точка, седем, четири /, с трайно предназначение на територията - земеделска, с начин на трайно ползване - друг вид земеделска земя, X категория при неполивни условия с площ 3 000 кв.м. /три хиляди квадратни метра/.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Варна, Община Белослав, село Страшимирово, с идентификатор 69763.5.74 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 69763.5.470, ПИ 69763.5.73, ПИ 69763.29.14.
6. ДАТЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	33.80 лв. /тридесет и три лева и осемдесет стотинки/.



7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	НЯМА
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	217 / 27.08.2024 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: на Кмета на Общината на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: ДАНИЕЛА ХРИСТОВА ГЛ.СПЕЦИАЛИСТ С С В Д-ЦИЯ ОСТСУ	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	
ПРОДЪЛЖЕНИЕ ПО Т.3 ПРЕДИШЕН ИДЕНТИФИКАТОР: 69763.5.2 НОМЕР ПО ПРЕДХОДЕН ПЛАН: НЯМА Сградата в имота е собственост на Димо Алексиев Димов и Мария Павлова Димова с Н.А № 119, том ХСVIII, рег. № 31185, д. 24204 от 19.10.2007 год. от АВ.	

ВЕРНОС.
ОРИГИНАЛ



София 1618. кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Поземлен имот с идентификатор 69763.5.74

Кадастрална координатна система 2005



M 1 : 1000

Съседни: 69763.501.470, 69763.5.73, 69763.29.14

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-993568-16.06.2025 г.,

ИЗДАДЕНА ВЪЗ ОСНОВА НА

Заявление №01-468078-16.06.2025 г.

Код за достъп: e53ffa3e6eb6

ВЕРНО С ЭЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия:

Дата:

ПОДПИС



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1616, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 2

000093403, ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

Няма данни за идеалните части

Акт за общинска собственост № 101, том 10, рег. 27193, дело 16637 от 28.08.2024г., вписан в
Служба по вписванията гр.Варна

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда 69763.5.2.1: застроена площ 167 кв.м, брой етажи 1, предназначение:

Селскостопанска сграда



Скица №15-993568-16.06.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-468078-16.06.2025 г.

Код за достъп: e53ffa3e6eb6

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия:

CN=eng. Georgi Georgiev

C=BG

Дата

Geodesy, Cartography and Cadastre Agency

acad@cadastre.bg

16.06.2025 13:56:47



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 1

УДОСТОВЕРЕНИЕ

за характеристики на поземлен имот в земеделска територия

№25-187835-16.06.2025 г.

Агенцията по геодезия, картография и кадастър, във връзка със Заявление №01-468228-16.06.2025 г., издава настоящото удостоверение за характеристики на поземлен имот с идентификатор 69763.5.74, в землището на с. Страшимирово, общ. Белослав, обл. Варна:

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Друг вид земеделска земя**

Площ: **3000 кв.м**

Адрес на поземления имот: **с. Страшимирово**

Категория на земята при неполивни условия: **10**

Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното място, в което се намира: **граничи**

Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка: **до 1 км**



ВАРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия:

CN=eng. Georgi Georgiev

C=BG

Дата:

O=Geodesy, Cartography and Cadastre Agency

E=acad@cadastre.bg
16.06.2025 14:16:19

Удостоверение №25-187835-16.06.2025 г.,

издадено въз основа на

Заявление №01-468228-16.06.2025 г.

Код за достъп: d8d1aea21c2e

ДОКЛАД

За извършената експертна оценка на обект:

**ПИ с идентификатор 69763.5.74 по плана на с. Страшимирово,
Общ. Белослав, Област Варна, вид собств. Общинска частна,
вид територия: Земеделска, категория: 10, НТП: Друг вид
земеделска земя, площ: 3000 кв. м., стар номер 5.2**

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

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

ПОРЪЧКА:

Запоред от юли 2025 г.

ДАТА НА ЕКСПЕРТИЗАТА:

01 юли 2025 г.

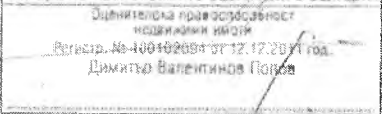
Предложението за пазарна стойност на обект:

**ПИ с идентификатор 69763.5.74 по плана на с. Страшимирово,
Общ. Белослав, Област Варна, вид собств. Общинска частна,
вид територия: Земеделска, категория: 10, НТП: Друг вид
земеделска земя, площ: 3000 кв. м., стар номер 5.2 е:**

№	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ*		
		в лева	€
1.	Market value (MV)	8 000 лв	4 090 €

*Така получената стойност без ДДС.

ИЗПОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Варна	арх. Димитър Попов - сертифициран оценител
8.7.2025	Reg. N 1001020947/12.12.2017 КНОБ
 КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ	 Оценителска правоспособност кодифициран номер Регистр. № 400402694 от 12.12.2017 год. Димитър Валентинов Попов

I. ОБЩИ ДАННИ ЗА ОБЕКТА

1. **ВЪЗЛОЖИТЕЛ – КМЕТ НА ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ**
2. **Собственост – ОБЩИНА БЕЛОСЛАВ, с ЕИК BG 000093403**
3. **Предмет на оценката – ПИ с идентификатор 69763.5.74 по плана на с. Страшимирово, Общ. Белослав, Област Варна, вид собств. Общинска частна, вид територия: Земеделска, категория: 10, НТП: Друг вид земеделска земя, площ: 3000 кв. м., стар номер 5.2**

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 /08.07.2025 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 / 07.2025 г.
- Скица на ПИ / 2025 г.
- Български стандарти за оценяване / БДСО/, в сила от 01.06.2018 г.
- Закон за независимите оценители, ДВ бр. 98 / 2008 год.
- Закон за устройство на територията; ЗМСМА; Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони
- сп. "Строителен обзор" 7 – 8 / 2024 г. и 2025 г. – годишен анализ на "Стройексперт – СЕК"
- Информация за пазара на имоти в района на оценявания обект, специализирани интернет сайтове, агенции/брокери на недвижими имоти, лична база данни на оценителя
- Оглед на място, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните обекти
- Снимков материал на оценяваните обекти
- Графични данни за обекта от www.mladastre.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/Оценителят не поема отговорност за точността и достоверността на предоставената информация.

10. ОПИСАНИЕ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО:

Поземлен имот 69763.5.74 Област Варна, Община Белослав, с. Страшимирово, п.к. 9151, вид собств. Общинска частна, вид територия: Земеделска, категория: 10, ИТП: Друг вид земеделска земя, площ: 3000 кв. м., стар номер 5.2, Заповед за одобрение на КKKP PД-18-16/25.02.2015 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, при съсед: 69763.5.73, 69763.50 и 470. Наличие на застройки в имота – не са предмет на оценка в настоящият Доклад. Намира се в югозападния край на селото, до имоти в регулация.

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. /, варирант в следните диапазони:

***Определяне пазарна стойност на имота по пазарни аналози:**

		ПЛОЩ	СТОЙНОСТ	ЦЕНА
		кв.м	€	€/ кв.м
ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ				
ОФЕРТА 1	Продава 33 област Варна, гр. Белослав	5 724	9 730	1,70
ОПИСАНИЕ	продава парцел земеделска земя 5724 кв.м. 4-та категория в землището на гр. Белослав, Варна, местност Скелята.	Корекция за местоположение		Км 0%
		Корекция за функционалност		Кф -10%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Частно лице	Корекция за състояние		Кс 0%
		Коригирана цена		1,53
ОФЕРТА 2	Продава 33 област Варна, с. Езерово	20 000	61 345	3,07
ОПИСАНИЕ	зем. земя с. Езерово. Имота е равен, в близост до имота. ток. Вода, на собствен сондаж. Панорама. Имота е подходящ, за, бизнес.	Корекция за местоположение		Км 0%
		Корекция за функционалност		Кф -20%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние		Кс 0%
		Коригирана цена		2,45
ОФЕРТА 3	Продава 33 област Варна, гр. Белослав	55 000	56 242	1,02
ОПИСАНИЕ	Приоритет предлага за продажба 12 парцела в едно землище с обща площ 55дка. От които 9 дка са засадени с череши, а 3дка със сливи.	Корекция за местоположение		Км 0%
		Корекция за функционалност		Кф -20%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние		Кс 0%
		Коригирана цена		0,82
Средна цена €/ кв.м				1,60
Корекционен пазарен коефициент				-15%
Прието		3 000	4 081 €	1,36
		в лева	7 983 лв	2,66

Стойността на обекта, изчислена по Пазарен метод е 8 000 лв.

ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТ:

ПИ с идентификатор 69/63.5.74 по плана на с. Страшимирово, Общ. Белослав, Облас. Варна, вид собств. Общинска частна, вид територия: Земеделска, категория: 10, НТП: Друг вид земеделска земя, площ: 3000 кв. м., стар номер 5.2 е в размер на:

1.	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ* Market value (MV)	в лева	€
		8 000 лв	4 090 €

*Така получената стойност е без ДДС.

ПОДГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Варна	арх. Димитър Попов - сертифициран оценител
8.7.2025	ВАРНА 100102094/12.12.2011 РЪЧНОБ
 КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ	НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ Регистр. № 100102094 от 12.12.2011 г. Димитър Валентинов Попов

Dimitar Popov - Architect, Real Estate Appraiser, t: + 359 89 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
08 юли 2025 г.

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

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

