

ОБЩИНА СУВОРОВО

9170 град Суворово
пл. "Независимост" № 1
тел.: +359 /5153/ 33 33
e-mail: kmet@suvorovo.bg
<http://www.suvorovo.bg>

Кмет на Община: Данаил Йорданов



MUNICIPALITY SUVOROVO

9170 Suvorovo city
1, Independence Square
tel.: +359 /5153/ 33 33
e-mail: kmet@suvorovo.bg
<http://www.suvorovo.bg>
Mayor: Danail Yordanov

ОБЩИНА СУВОРОВО

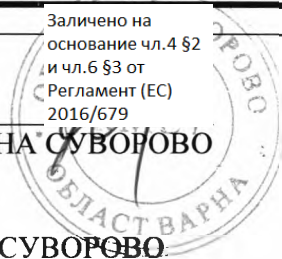
ИЗХОДЯЩ № 08-01-261
дата 13.11.2025г.

Общински съвет СУВОРОВО

ВХОДЯЩ № 08-00-263
дата 13.11.2025г.

ОДОБРИЛ:
КМЕТ НА ОБЩИНА СУВОРОВО

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СУВОРОВО



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ВЕНЦИСЛАВ РАЙЧЕВ

Директор на Дирекция

„Общинска собственост, местни данъци и такси“

ОТНОСНО: Изменение на Решение №21-257 по Протокол №21 от 31.10.2024г. на Общински съвет Суворово

Уважаеми дами и господа Общински съветници,

При изпълнение на Решение №21-257 по Протокол №21 от 31.10.2024г. на Общински съвет Суворово, относно изкупуване на идеални части от заинтересованите лица: СЕВДАЛИНА ЖЕЛЯЗКОВА ТЕРЗИЕВА и ДАНЧО ПЕТРОВ ТЕРЗИЕВ от поземлен имот с идентификатор 32528.10.626 по КKKP на с.Изгрев, целия с площ от 2726 кв.м. се установи явна фактическа грешка.

В т.1 от горе цитираното решение е одобрена пазарна цена от лицензиран оценител за 36 кв.м, а трябва да е одобрена цена за 45 кв.м, каквато реално следва да изкупят заинтересованите лица, в следствие на проведената процедура за ПУП-ПРЗ и тази площ фигурира в издадените документи, а именно: Решение №53-859 по протокол №53 от 31.03.2023г. за допускане на изменение на ПУП-ПРЗ на с.Изгрев; Заповед №306/02.04.2024г. за одобрение на ПУП-ПРЗ на с.Изгрев; Констативен протокол от 18.04.2024г. за влизане в сила на заповедта и издадена скица от СГКК –Варна. Имота е с нов идентификатор поради влязъл в сила одобрен ПУП-ПРЗ.

С оглед на гореизложеното, Общинска администрация предлага следния проект за

РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21,ал.1,т.8 от ЗМСМА, във връзка с чл.62,ал.2 и чл.99,т.2 от АПК, чл.41,ал.2 от ЗОС и чл. 51, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет Суворово:

1.Изменя т.1 на Решение №21-257 по Протокол №21 от 31.10.2024г. на Общински съвет Суворово, като вместо приетата цена в решението в размер на 1224,00 лв. без включен ДДС за 36,00 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 32528.10.344 по КKKP на с.Изгрев **ПРИЕМА** определената от лицензиран оценител пазарна цена в размер на 1 530,00 лв. (хиляда петстотин и тридесет лв.) без включен ДДС за 45 кв.м от поземлен имот с идентификатор 32528.10.626 по КKKP на с.Изгрев.

2.В останалата си част Решение №21-257 по Протокол №21 от 31.10.2024г. на Общински съвет Суворово остава непроменено.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Решение №21-257 по Протокол №21 от 31.10.2024г. на Общински съвет Суворово
2. Експертна оценка от лицензиран оценител.
3. Скица на имота.

ВНОСИТЕЛ:

Венцислав Райчев

Директор на Дирекция

„Общинска собственост, местни данъци и такси“

Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679

Ralitsa

Todorova

Съгласувал: **Angelova**

адв.Ралица Тодорова

правен консултант

Digitally signed by
Ralitsa Todorova
Angelova
Date: 2025.11.12
16:59:31 +02'00'



ПРЕПИС!

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СУВОРОВО – КАРТОТЕКА ЗА РЕШЕНИЯТА

9170 гр.Суворово, пл. "Независимост" № 1, тел. :+3595153 25 16 факс 05153 20 68

e-mail: obs_suvorovo@abv.bg

РЕШЕНИЕ

№ 21 – 257

по Протокол № 21 от 31.10.2024 г.

Относно: приемане на решение за разпореждане и одобрение на пазарна цена за продажба на 36,00 кв.м. от ПИ с идентификатор 32528.10.344 по КККР на с. Изгрев.

На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, Общински съвет Суворово

РЕШИ:

1. На основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА и чл. 51, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет Суворово ПРИЕМА определената от лицензиран оценител пазарна цена в размер на 1224.00 лв. без ДДС за 36.00 кв.м. от ПИ с идентификатор 32528.10.344 по КККР на с. Изгрев.

2. На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА във връзка с чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ и чл.49, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет Суворово ДАВА СЪГЛАСИЕ да се сключи предварителен договор за прехвърляне собствеността на посочените площи в т.1 от Решение № 21 от 31.10.2024 г. След влизане в сила на изменението на ПУП-ПРЗ и заплащане на дължимата сума да се сключи окончателен договор за продажба на Севдалина Желязкова Герзиева.

3. На основание чл. 52, ал. 5 от ЗМСМА, Общински съвет Суворово определя не по-малко от 30 на сто от постъпленията от продажбата на гореописания поземлен имот да се използват за изпълнение на дейности от местно значение в с. Изгрев.

4. Упълномощава и възлага на Кмета на Община Суворово да предприеме необходимите действия за правилното и законосъобразно извършване на разпоредителната сделка.

Решението е прието на заседание на Общински съвет Суворово, проведено на 31.10.2024 г., Протокол №21, т.17 при кворум от 11 общински съветника и след проведено поименно гласуване – с 11 гласа „За“, 0 гласа „Против“ и 0 „Въздържал се“. Решението е подпечатано с официалния печат на общинския съвет.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: П. ИНЖ. ЖИВКО ПЕТРОВ
ВЯРНО С ОРГИНАЛА ПРИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СУВОРОВО

СНЕЛ ПРЕПИСА:...

Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне пазарна стойност на:
недвижим имот – Дворно място ПИ с идентификат 32528.10.184,
по КК и КР на с.Изгрев, Община Суворово с площ 2 690,00кв.м.,
от тях дарени 9 кв.м. на Община Суворово, след ПУП ПРЗ - УПИ
XVIII – 184, кв.19 с площ 2 726,00 кв.м.,

Възложител: Община Суворово

Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679
Експерт оценител: /~~Донка Георгиева~~ Михайлова/
Камара на независимите оценители в България
Оценител за недвижими имоти
Регистр. № 100100710 от 14.12.2009 год.
Донка Георгиева Михайлова

ноември 2025год.
Гр.Варна

ДОКЛАД

към експертна оценка

за определяне пазарна стойност на

Дворно място ПИ с идентификатор 32528.10.184, по КК и КР на с.Изгрев, Община Суворово с площ 2 690,00кв.м.,от тях 9 кв.м. дарени на Община Суворово , след ПУП ПРЗ - УПИ XVIII – 184, кв.19 с площ 2 726,00 кв.м.,

Цел оценката: Определяне справедлива пазарна стойност на площта на УПИ-то , съгласно ПУП –ПРЗ, спрямо съществуващия ПИ – чл.16 от ЗУТ, за плащане 45кв.м

Възложител: Община Суворово

Изпълнител: Експерт–оценител инж.Донка Георгиева Михайлова притежаваща и Сертификат за оценка на недвижими имоти 100100710/14.12.2009год. на КНОБ

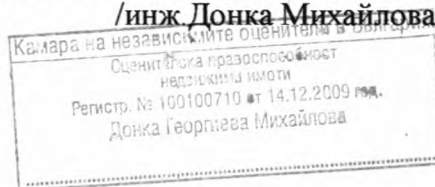
Дата на оценката: 08.11.2025год.

Предлагана пазарна стойност: пазарна стойност на Дворно място ПИ с идентификатор 32528.10.184, по КК и КР на с.Изгрев, Община Суворово с площ 2 690,00кв.м.,от тях 9 кв.м. дарени на Община Суворово , след ПУП ПРЗ - УПИ XVIII – 184, кв.19 с площ 2 726,00 кв.м,за плащане 45кв.м.е равна на 1530,00/хиляда петстотин и тридесет лева

Експерт оценител:

Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679

/инж. Донка Михайлова/



ноември 2025год.
Гр.Варна

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне пазарна стойност на :

недвижим имот – Дворно място ПИ с идентификатор 32528.10.184, по КК и КР на с.Изгрев, Община Суворово с площ 2 690,00кв.м.,от тях 9 кв.м. дарени на Община Суворово , след ПУП ПРЗ - УПИ XVIII – 184, кв.19 с площ 2 726,00 кв.м,за плащане 45кв.м.

в с.Изгрев , Община Суворово със следните показатели:Зона Жм, Плътност -60%, Кинт -1,2, Озеленяване – 40%



Поземлен имот 32528.10.184, област Варна, община Суворово, с. Изгрев, п.к. 9147, ул. =, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 т), площ 2690 кв. м., стар номер 184, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-198/28.03.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Имота е разположен в централната част на селото. В същия има ток и вода и е застроен.

1.Предмет и предназначение на оценката

Предмет на оценката е да се изрази становище за „пазарна стойност“ към май 2024 год.

При оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив се отчита способността на даден пазарен участник да генерира икономически ползи чрез използване на актива с цел максимизиране на стойността му или чрез продажбата му на друг пазарен участник, който ще го използва по такъв начин.

Предназначението на оценката е тя да се ползва от Възложителя за определяне стойността на дворното място, като ПИ и УПИ.

2. Използвани методи за оценка: пазарен/сравнителен метод/, методът на приходната стойност.

3 Информационни източници ПУП ПРЗ

4. Допускания и ограничаващи условия

1. Доколкото ни е известно, всички данни, включително, ако има такива –историческите, финансови, на които сме разчитали при достигане до становищата и заключенията или сме изложили в настоящия доклад, са достоверни и коректни. Въпреки че са събрани от източници, които считаме за надеждни, не се дава гаранция и не се поема отговорност за истинността или точността на данните, становищата или преценките, представени от други, които са били използвани в настоящия анализ.

2. Не се поема отговорност по въпроси от правен характер. Не е извършвано проучване на правото на собственост или на задължения срещу оценяваната собственост.

3. Цената или цените, представени в настоящия доклад, се основават на предварителните условия, посочени в доклада.

4. Датата на оценката, към която изразените заключения и становища се прилагат, е посочена в доклада. Становището за цената, представено в настоящия доклад, се основава на статуса на икономиката и покупателната сила на валутата, заявени в доклада, към датата на оценката.

5. Настоящият доклад е изготвен за заявената цел или цели и не е предназначен или валиден за някаква друга цел.

6. Притежаването на настоящия доклад или на копие от него не носи със себе си правото на публикуване. Никаква част от настоящия доклад (по-специално, някое заключение, идентичността на някои лица, подписали или свързани с настоящия доклад или фирмите, с които те са свързани, или някакво позоваване на професионални асоциации или организации, с които те са свързани или указанията, дадени от тези организации) няма да се разпространява на трети страни чрез проспекти, реклама, връзки с обществеността, новини или други средства за комуникация без писменото съгласие и одобрение на оценителя.

II. Описание и характеристика на обекта

1. Местоположение

Имота е с местоположение в центъра на село Изгрев, Община Суворово, област Варна, дворно място.

III. Оценка

1. Определяне справедлива стойност

За извеждане на индикацията на справедливата стойност за недвижимия имот са приложени два метода, подхода на пазарните сравнения и метод на предприемача

1.1. Сравнителен метод

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване на пазарни стойности. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване на информация за реално извършени сделки и оферти в последните шест месеца на местния пазар на недвижими имоти или на други сравними аналози. При определяне пазарна стойност по метода на пазарните аналози се сравняват само факторите, качества на имота и характеристики, които оказват най съществено влияние върху нея:

- Предназначение на сравняваните обекти
- Начин на трайно ползване
- Местоположение на обекта, спрямо сравняваните обекти
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните
- Разликите в сравняваните еталонни обекти – спрямо оценявания обект са коригирани съответно

в плюс или минус според по добрите и по слаби характеристики на обектите с експертни коефициенти, отразяващи степента качествените и количествените отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на имота.

При извеждането на стойността по оценка на имотите са ползвани:

База данни от Агенции за недвижими имоти в обл. Варна, публикувани в сайтове, регионалните вестници и националния бюлетин за недвижими имоти.

При определяне на стойността по оценка оценителят работи с цени стойности, чието изражение е в EUR и български лева.

1.2. Оценка като УПИ по инвестиционния метод – метод на предприемача

Схемата на метода по алгоритъм на изчисления е разработена в съответствие с Наредба №7 и ЗУТ, съобразно градоустройствените показатели за урегулирани поземлени имоти и предвиденото застрояване по предназначение и по райони.

Показатели за застрояване на парцела съгласно ПУП-ПРЗ, за зона „Пп”

- * Зона Жм
- * Плътност – 60%
- * Кинт – 1.2
- * Озеленяване – 40%
- * Начин на застрояване – свободно

1.3. Резултати от оценката, извършена по метода на сравнителните стойности- Таблица № 1

След подбор на оферти за имоти с параметри аналогични на оценяваните по данни на

Регионални агенции за недвижими имоти и други публикувани в сайтовете на агенциите в интернет за оценявания период на 2024 год. е осреднения пазарен множител за кв.м.

На база на така сформирания осреднена пазарна цена, се изчислява стойността на оценявания имот.

. Пазарна стойност на земята определена по сравнителния метод към 15.05.2024г. е:

Таблица № 1:

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ		Офертна цена	Площ /кв.м./	Цена на 1 кв.м /EUR/кв.м/
ИМОТ 1	Дворно място в с. Изгрев, Община Суворово	69000	1000	69,00
ОСОБЕНОСТИ	Публикувана/обновена на 14 октомври в 16:44 ч.			
	Продава Парцели в с. Изгрев	Корекция за местоположение.	Км	0%
	Квадратура1000 кв. м.			
	Цена на кв.м.69 € кв. м.			
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	РегулацияДа	Корекция за функционалност.	Кф	10%
	0899 707 807	Корекция за инфраструк. тора	Ки	10%
		Коригирана цена		82,80
ИМОТ 2	Дворно място в с. Изгрев, Община Суворово	40 000	900	44,44
ОСОБЕНОСТИ	с. Изгрев, ВарнаНаблюдавай			
	Пликувана/обновена на 13 октомври в 14:23 ч.			
	Квадратура900 кв. м.			
	Цена на кв.м.44 € кв. м.			
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	РегулацияДа			
	Код оферта: 25755			
	'Руди Кей' представя парцел с площ 900 кв.м., находящ се в центъра на с. Изгрев, обл. Варна.			
	Парцелът е равен, с правилна форма и лице на асфалтов път.			
ИМОТ 3	Ток и вода на границата.			
	Целогодишно живеещи съсед.			
	78 233,20 лв40 000 €			
	Не се начислява ДДС			
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Не се начислява ДДС	Корекция за местоположение.	Км	0%
	0895 952 545	Корекция за функционалност.	Кф	10%
		Корекция за инфраструк. тора	Ки	10%
		Коригирана цена		53,33
00		99 000	3000	33
		Коефициент		0%

ОСОБЕНОСТИ:		местоположение			
И	. Изгрев, ВарнаНаблюдавай Публикувана/обновена на 03 ноември в 07:02 ч. Тип сделка Продава Парцели в с. Изгрев Квадратура 3000 кв. м. Цена на кв.м. 33 € кв. м. Ток Да Вода Да Регулация Да АБ ИМОТИ КОНСУЛТ продава ексклузивно УПИ в с. Изгрев, в началото на селото идвайки от Варна. В 193 627,17 лв99 000 € Не се начислява ДДС	Корекция за функционалност..	Кф	0%	
		Корекция за инфраструктура.	Ки	0%	
ЗТ					
ОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	0898 421 912				
		Коригирана цена		33,00	
		Средна цена лв./ кв.м		56,38	
		Корек. пазарен коеф. - офертни цени и бърза продажба 10%			5,63
		Корек. пазарен коеф. за сасобственост 10%			5,63
		Корек. пазарен коеф. за застроеност 5%			2,82
		Стойност EUR/кв.м.			42

1.4. Резултати по инвестиционния метод – метод на предприемача . Таблица № 2

Таблица 2

3.	Интензивност на застрояване - Кинт	кв.м	1,20
4.	Застроена площ	кв.м	1 635,60
5.	Разгъната застроена площ	кв.м	3 271,20
6.	Средна пазарна цена на 1 кв.м ЗП	лв	1 860,00
7.	Приходи на база РЗП	лв	6 084 432,00
8.	Производствена стойност за 1 кв.м	лв	1 163,00
9.	Производствени разходи на база РЗП	лв	3 804 405,60
10.	Р-ди за финанс. на проекта при средна паз.цена на кред.ресурс 8%	лв	304 352,45
11.	Печалба на предприемача в размер на 15% върху произв. р-ди	лв	570 660,84
		лв	
12.	Разходи-правни,администр. и др./ 6% в/у прих. от продажби/	лв	365 065,92
		лв	
13.	Риск от предприем. инициатива 15%	лв	570 660,84
14.	Инфраструктурни дейности -8%	лв	304 352,45
15.	Общо-финансиране на предприем. инициатива	лв	5 919 498,10
15.	Резултат в края на предприемаческия цикъл	лв	164 933,90
16.	Дисконтиране, дисконтов фактор при норма 20%, за 5 год.		0,4019
17.	Стойност на УПИ към датата на оценка	лв	66 286,94
18.	Стойност на 1,00кв.м. към датата на оценка		24,32

Забележка Приета цена 24,00 лева/кв.м.за УПИ XVIII– 184,кв.19

4.3. Оценка по тежестен метод

При изчисляване на справедливата пазарна стойност е необходимо да се приложи и тежестния метод, за да се регистрира отклонението между двете стойности.

При оценка на имотите бяха използвани следните оценителски методи:

- ✓ Сравнителен метод – метод на пазарните аналози
- ✓ Инвестиционен метод – метод на предприемача
- ✓ Тежестен метод /ТМ

№	Метод на оценка	Стойност за 1.00кв.м.	Коефициент	Стойност в лв.
1	2		4	5
1.	Сравнителен метод	83,00	0,15	12,45
2.	Инвестиционен метод	24,00	0,85	20,40
	Пазарна стойност в лв./кв.м..			32,85

Приета цена 34,00лв./кв.м.

1.5.. Заключение

Отчитам всички факти и обстоятелства свързани с оценявания обект, формираните тенденции и пазарни очаквания, както и направените прогнози и предлагам пазарна стойност на: за определяне пазарна стойност на

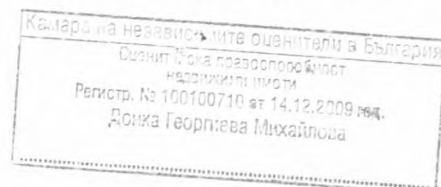
Дворно място ПИ с идентификатор 32528.10.184, по КК и КР на с.Изгрев, Община Суворово с площ 2 690,00кв.м.,от тях 9 кв.м. дарени на Община Суворово , след ПУП ПРЗ - УПИ XVIII – 184, кв.19 с площ 2 726,00 кв.м,за плащане 45кв.м.е равна на 1 530,00 лева хиляда петстотин и тридесет лева

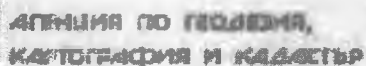
Определената пазарна стойност не включва ДДС, отразява пазарната реалност в момента на изготвяне на настоящата оценка, като при запазване динамиката и отсъствие на резки колебания в равнището на цените на подобни на оценявания недвижими имоти на пазара на недвижими имоти, тя може да се счита за справедлива пазарна стойност за срок до шест месеца.

Експерт оценител:

/инж.Донка Михайлова/

Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679





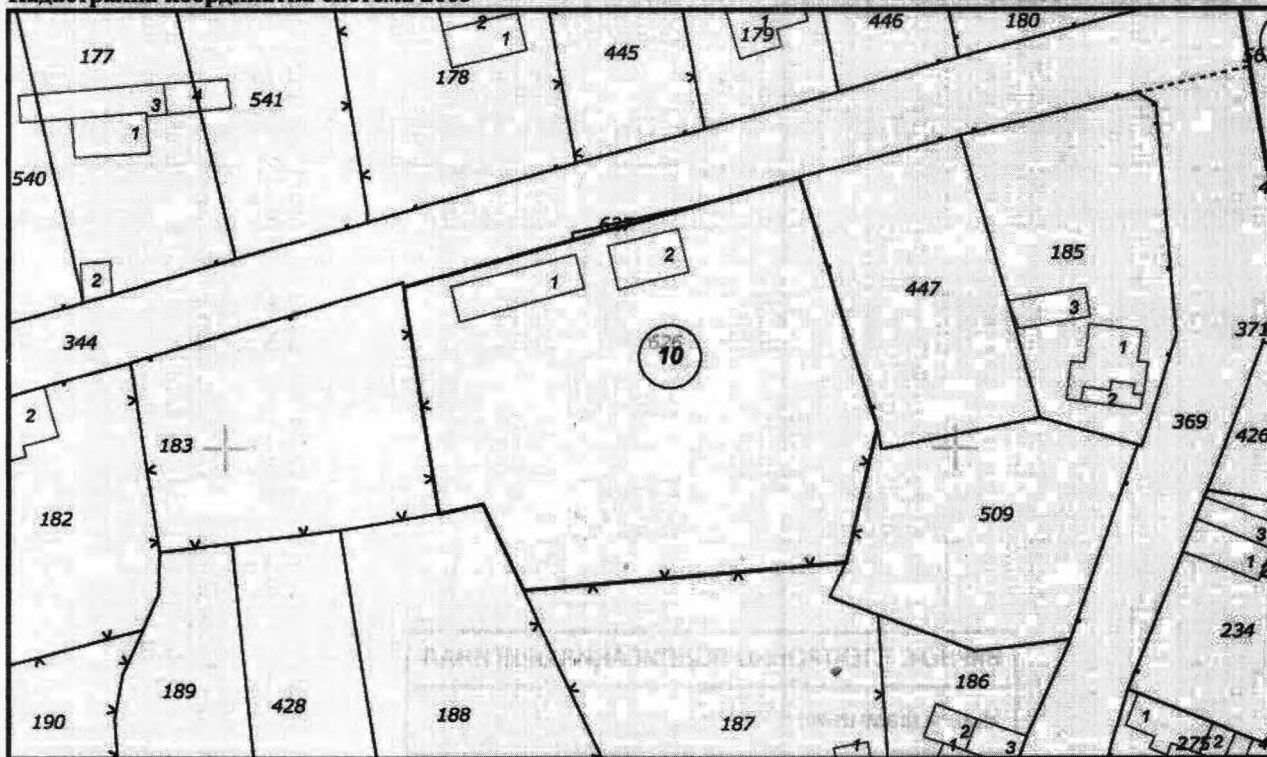
София 1618, кв. Падлово, ул. Мусана №1
тел. 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Поземлен имот с идентификатор 32528.10.626

Номер от предходен план: 184, квартал: 19, парцел: XVIII-184

Кадастрална координатна система 2005



M 1 : 1000

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-1595056-04.09.2025 г.

ИЗДАДЕНА ВЪЗ ОСНОВА НА

Заявление №01-699110-04.09.2025 г.

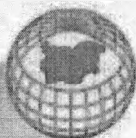
Код на достъп: 6ceef2a91d20

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: Восилин, Делгачев

Дата: 04.09.2017. Подпись:

Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679



000093684, ОБЩИНА СУВОРОВО

Ид. част 45 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 106, том 6, рег. 2081, дело 1138 от 29.07.2025г.

ДАНЧО ПЕТРОВ ТЕРЗИЕВ

Ид. част общо 2681 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 106, том 6, рег. 2081, дело 1138 от 29.07.2025г.

СЕВДАЛИНА ЖЕЛЯЗКОВА ТЕРЗИЕВА

Ид. част общо 2681 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 106, том 6, рег. 2081, дело 1138 от 29.07.2025г.

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: няма данни

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда 32528.10.626.1: застроена площ 85 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**

2. Сграда 32528.10.626.2: застроена площ 60 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Селскостопанска сграда**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия:

Дата: 07.09.2025г. Подпис:

Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679

Скица №15-1595056-04.09.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-699110-04.09.2025 г.

Код за достъп: 6ceef2a91d20

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
04.09.2025 13:20:23