

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



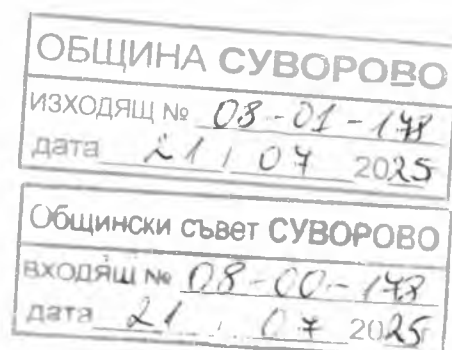
MUNICIPALITY SUVOROVO

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

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩНСКИ СЪВЕТ - СУВОРОВО

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Данаил Йорданов – Кмет на Община Суворово



Относно: Разрешение за изработване на проект за изменение на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ II-458, кв. 56 по ПУП-РП на с. Николаевка, Община Суворово, съответстващ на ПИ с идентификатор 51584.502.166 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, Община Суворово.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ, УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В деловодството на Община Суворово са постъпили Заявление с вх. №94-00-843/30.05.2025г.. от **Никола Христов**, към което е представен проект за изменение подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ II-458 кв. 56 по ПУП-РП на с. Николаевка, Община Суворово, одобрен със Заповед №1054/18.03.1964 на Председателя на ИК на ОНС-Варна по отношение на ПИ с идентификатор 51584.502.166 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, Община Суворово.

I. ОСНОВАНИЕ, ЦЕЛ и СОБСТВЕНОСТ

ПИ с идентификатор 51584.502.166 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, Община Суворово **е собственост на Никола Христов**, съгласно нотариален акт за собственост на недвижим имот №174, том VI, рег. №5010, дело №1028/29.11.2024г., вписан в Служба по вписванията - Девня под акт №173, том X, вх. рег. №3689, дв.вх №3657/29.11.2024г, дело №2028/2024г.

II. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, ОБХВАТ и ОСОБЕНОСТИ

Съгласно действащия РП на с. Николаевка, Община Суворово, одобрен със Заповед №1054/18.03.1964 на Председателя на ИК на ОНС-Варна, имота предмет на разработката попада в кв. 56, а именно УПИ II-458 по ПУП-РП, съответстващ на ПИ с идентификатори 51584.502.166 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, Община Суворово., одобрена със Заповед №РД-18-1730/18.10.2018. на ИД на АГКК.

Проекта за ПУП-ПРЗ предвижда УПИ II-458 в кв. 56 да се раздели и да се обособят две нови УПИ VII-166 „за жилищно строителство“ и УПИ VIII-166 „за жилищно строителство“ кв. 56.

Съгласно действащия РП на с. Николаевка одобрен със Заповед №1054/18.03.1964 на Председателя на ИК на ОНС-Варна УПИ II-458 в кв. 56 има придаваеми части към имота в размер от 28,00 кв.м. и отнемана площ за улична инфраструктура в размер на 13,00 кв.м. Новообразуваните урегулирани поземлени имоти ще запазят кадастралните граници .

За горепосочените придаваеми 28 кв.м. от ПИ с идентификатор ПИ 51584.502.227 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, Община Суворово, (публична общинска

собственост, НТП За второстепенна улица) е изготвена оценка от лицензиран оценител, като стойността е в размер на 1008,00 лв. (хиляда и осем лева и нула стотинки) без ДДС.

Съгласно разпоредбите на чл. 36, ал. 1, т. 3 от Закона за общинската собственост закупуването (прекратяването) на съсобствеността между общината и собственика се извършва след решение на общинския съвет по ред, определен с Наредба за реда по придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на Община Суворово, чрез откупуване частите попадащи в имоти на общината.

Предвид гореописаното предлагам Общински съвет Суворово да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от ЗМСМА, във връзка с чл. 110, ал. 1, т. 1, чл.134,ал.2,т.2 и т.6, чл.135,ал.2 и чл.15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чл.36, ал.1, т. 2 от ЗОС, Общински съвет Суворово:

1. Дава съгласие за изработване на проект за изменение на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ II-458 кв. 56 по ПУП-РП на с. Николаевка, Община Суворово, одобрен със Заповед №1054/18.03.1964 на Председателя на ИК на ОНС-Варна съответстващ на ПИ с идентификатор 51584.502.166 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, Община Суворово.

2. Дава съгласие за изработване на проект за изменение на кадастралната карта на с. Николаевка, Община Суворово, по отношение на ПИ с идентификатори 51584.502.227 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, Община Суворово - публична общинска собственост с НТП за второстепенна улица.

3. Упълномощава и възлага на Кмета на Община Суворово или на упълномощено от него лице да предприеме необходимите законови действия по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 49, ал. 1 от НРПУРОС на Общински съвет – Суворово:

- Да сключи предварителен договор за прехвърляне собствеността на придаваемите **28 кв.м** от ПИ с идентификатор ПИ 51584.502.227 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, Община Суворово (публична общинска собственост, НТП За второстепенна улица) – като след влизане в сила на изменението на ПУП-ПРЗ и заплащане на дължимата сума да сключи окончателен договор .

- На основание чл. 51, ал.1 от НРПУРОС на Общински съвет – Суворово, приема цената определена от лицензиран оценител за определената площ от **28 кв.м в размер на 1008,00 лв. (хиляда и осем лева и нула стотинки) без ДДС.**

Възлагането на изработването на проекта за изменение на подробен устройствен план и проекта за изменение на кадастралната карта на с. Николаевка е за сметка на заявителя – **Никола Христов.**

Вносител:

Данаил Йорданов

Кмет на Община Суворово

Съгласувал:

адв. Ралица Тодорова

Правен консултант при Община Суворово

Ralitsa
Todorova
Angelova

Digitally signed by Ralitsa
Todorova Angelova
Date: 2025.07.21 14:56:01
+03'00'

Съгласувал:

арх. Ваня Георгиева

Главен архитект на Община Суворово

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

Изготвил:

инж. Веселина Белеганска

Главен експерт Дирекция "УТ и ИП"
на Община Суворово

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

СУВОРОВО



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

Входящ № 94-00-843 / 30.05.2025г.

„УТ и ИП“ № 13

ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА СУВОРОВО

ЗАЯВЛЕНИЕ

издаване разрешение за изработване на подробни устройствени планове

1. От Николаев Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 Христоф ЕГН /ЕИК/ Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679
представявано от _____ ЕГН _____
адрес за кореспонденция Варна ул. Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679
телефон за връзка 0883 353 494 собственик на ПИ 51584502.166
по КК землище гр./с. Николовци кв. _____ по ПУП-ПР/ПЗ/ПРЗ на гр./с. _____, находящ се на адрес _____

2. От _____ ЕГН /ЕИК/ _____
представявано от _____ ЕГН _____
адрес за кореспонденция _____

телефон за връзка _____, собственик на ПИ _____
по КК землище гр./с. _____ УПИ _____ кв. _____ по ПУП-ПР/ПЗ/ПРЗ на гр./с. _____, находящ се на адрес _____

В случай на упълномощено лице

Упълномощено лице: _____ ЕГН _____
адрес за кореспонденция _____

телефон за връзка _____, пълномощно с рег. № _____
на нотариус _____, район на действие _____

Моля им да бъде отбелязва се вида на исканата услуга/

- разрешено изработването на проект за подробен устройствен план:

- ☒ план за регулация и застрояване
 - план за регулация,
 - план за застрояване,
 - работен устройствен план,
 - план-схема,
 - парцеларен план за елементи на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии

■ свикан извънреден експертен съвет за /изписва се инвестиционното предложение/:

Прилагам/Прилагаме:

- Документ/и за собственост или друг документ, удостоверяващ качеството собственик/ци
- Актуална скица/и на поземления/ите имот/и:
- Задание за изработване на ПУП по реда на чл. 124, ал. 7 от ЗУТ (или Опорен план);
- Скица проект за изменение на ПУП;
- Данни на заинтересуваните лица по чл. 131 от ЗУТ, взети от кадастралния регистър;
- Такса по раздел IV от НОАМТЦУ: -Такси за технически услуги на Общински Съвет – Суворово 100,00 лв. за един имот.
- издаване на разрешение за изработване на ПП-ПП или план-схема за техническата инфраструктура: 200,00 лв.
- Срок на изпълнение – 30 дни.

Заявители: 1.

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

(подпис)

2.

(подпис)

Упълномощено лице:

(подпис)

Получено

на

(дата)

от

(имена и подпис)

На 30.05 2025
Евдокия Евлева извършващ нотариална
дейност при Община Суворово, удостоверявам:
подписа върху настоящия документ принадлежи на:
Никола
Христов
Заличено на
основание чл. 4 §2
и чл. 6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679
Per. № 344
подпис

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

СУВОРОВО**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

Приложение № 2**ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ПОВЕРИТЕЛНОСТ ЗА СЪБИРАНЕ, СЪХРАНЯВАНЕ И ОБРАБОТВАНЕ НА ЛИЧНИ ДАННИ ОТ ОБЩИНА СУВОРОВО**

Долуподписаният:

Николов

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

Христо

Информирани(а) съм, че предоставените от мен лични данни ще бъдат обработвани от Община Суворово законово, добросъвестно и по прозрачен начин чрез автоматизирани системи и/или на хартия, с цел предоставяне на заявената от мен административна/техническа/друга услуга, подадена молба, жалба, сигнал, заявление или искане за издаване на друг документ.

Информирани(а) съм, че предоставените от мен лични данни се обработват от Община Суворово единствено за целите на предоставянето на заявената от мен административна/техническа/друга услуга, подадена молба, жалба, сигнал, заявление или искане за издаване на друг документ. Информацията не се използва повторно за цели, несъвместими с първоначалните.

Уведомен(а) съм, че

- Категориите лични данни, които ще бъдат обработвани във връзка със законово задължение на администратора, са: обикновени, специални/чувствителни, ЕГН, други, предоставени от мен в заявлението;
- Достъп до личните ми данни ще имат администраторът и обработващият лични данни;
- Личните ми данни ще бъдат съхранявани в законово определения срок;
- След срока на съхранение личните ми данни могат да бъдат унищожени по надлежния ред;
- Непредоставянето на лични данни, които се изискват по закон или подзаконов нормативен акт, може да доведе до прекратяване на процедурата по предоставяне на заявената от мен административна/техническа/друга услуга, по отговора на подадената от мен молба, жалба, сигнал или издаването на друг документ.

Запознат(а) съм с правото си на достъп, право на коригиране (ако данните са неточни), изтриване (право „да бъдеш забравен“), ограничаване на отнасящите се до мен лични данни, преносимост на личните ми данни между отделните администратори, възражение срещу обработване на личните ми данни.

Запознат съм с правото да не бъда обект на решение, основаващо се единствено на автоматизирано обработване, включващо профилиране, което поражда правни последиствия за мен като субект на данните или по подобен начин ме засяга в значителна степен.

Запознат(а) съм с правото си на жалба до Комисията за защита на лични данни.

Уведомен(а) съм за следната информация, като субект на лични данни.

Администратор на лични данни: Община Суворово, ЕИК 000093684, представлявана от Данаил Йорданов – Кмет на Община Суворово

Адрес: гр. Суворово, пл. „Независимост“ № 1

Длъжностно лице по защита на данните: Светлана Стойкова Енева

Адрес за кореспонденция: гр. Суворово, пл. „Независимост“ № 1

Телефон за контакт: 05150 2381, Електронен адрес: eneva@suvorovo.bg

Интернет страница: www.suvorovo.bg

Надзорен орган: Комисия за защита на личните данни

Адрес: гр. София, бул. „Проф. Цветан Лазаров“ № 2

Телефон за контакт: 02/91-53-518

Електронна поща: kzld@cpdp.bg Интернет страница: www.cdpd.bg

Декларатор: _____

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

(подпис)

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА СЪГЛАСИЕ ЗА СЪБИРАНЕ, СЪХРАНЯВАНЕ И ОБРАБОТВАНЕ НА ЛИЧНИ ДАННИ ОТ
ОБЩИНА СУВОРОВО

Долуподписаният: Хуцове

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

В. Христо

Декларирам, че давам изричното си съгласие Община Суворово да събира, съхранява и обработва личните ми данни чрез автоматизирани системи и/или на хартия с цел предоставяне на заявената от мен административна/техническа/друга услуга, подадена молба, жалба, сигнал, заявление или искане за издаване на друг документ, с цел изпълнение на законовите задължения на администратора.

Предоставените от мен лични данни се обработват и съхраняват от Община Суворово единствено за целите на предоставянето на заявената от мен административна/техническа/друга услуга, подадена молба, жалба, сигнал, заявление или искане за издаване на друг документ. Информацията не се използва повторно за цели, несъвместими с първоначалните.

Уведомен(а) съм, че:

- Категориите лични данни, които ще бъдат обработвани на основата на моето съгласие, са: обикновени, специални/чувствителни, ЕГН, други, предоставени от мен в заявление /жалба/ сигнал/ друго;
- Достъп до личните ми данни ще имат: администраторът и обработващият лични данни
- Личните ми данни ще бъдат съхранявани в законово определения срок.
- След срока на съхранение личните ми данни могат да бъдат унищожени по надлежния ред
- Непредоставянето на лични данни, които се изискват по закон или подзаконов нормативен акт, може да доведе до прекратяване на процедурата по предоставяне на заявената от мен административна/техническа/друга услуга, по отговора на подадената от мен молба, жалба, сигнал или издаването на друг документ.

Запознат(а) съм с правото си да оттегля даденото от мен съгласие по всяко време. Оттеглянето на даденото от мен съгласие не засяга законосъобразността на обработването, основано на даденото съгласие преди неговото оттегляне.

Запознат(а) съм с правото си на достъп, право на коригиране (ако данните са неточни), изтриване (право „да бъдеш забравен“), ограничаване на отнасящите се до мен лични данни, преносимост на личните ми данни между отделните администратори, възражение срещу обработване на личните ми данни.

Запознат(а) съм с правото да не бъда обект на решение, основаващо се единствено на автоматизирано обработване, включващо профилиране, което поражда правни последствия за мен като субект на данните или по подобен начин ме засяга в значителна степен.

Запознат(а) съм с правото си на жалба до Комисията за защита на лични данни.

Уведомен(а) съм за следната информация, като субект на лични данни:

Администратор на лични данни: Община Суворово, ЕИК:000093684, представлявана от Данаил Йорданов – Кмет на Община Суворово

Адрес: гр. Суворово, пл. „Независимост“ № 1

Длъжностно лице по защита на данните: Светлана Стойкова Енева

Адрес за кореспонденция: гр. Суворово, пл. „Независимост“ №1

Телефон за контакт: 05150 2381, Електронен адрес: eneva@suvorovo.bg

Интернет страница: www.suvorovo.bg

Надзорен орган: Комисия за защита на личните данни

Адрес: гр. София, бул. „Проф. Цветан Лазаров“ № 2

Телефон за контакт: 02/91-53-518

Електронна поща: kzido@cpdp.bg Интернет страница: www.cdpd.bg

Декларатор

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

(подпис)

ПРИХОДНА КВИТАНЦИЯ

№ / Дата: 3000062870 / 02-06-2025 15:32ч.

Място на сделката: гр. Суворово

Получател

Изпълнител

Име:	Никола	Заличено на основание чл. 4 § 2 и чл. 6 § 3 от Регламент (ЕС) 2016/679	Христов
Град:	община		
Адрес:			
ЕГН/ЛНЧ:			

Име:	Община Суворово 9170
Град:	гр. Суворово
Адрес:	пл. "Независимост" 1
ИН по ДДС:	BG000093684
Булстат:	000093684
МОЛ:	Данаил Йорданов

№	Наименование на стоките или услугите	Мярка	Кол.	Ед. цена	Стойност
1	Издаване на разрешение за изработване на ПУП КОД: 44-80-01	брой	1.00	100.0000	100.00
Словам ОБЩО: сто лв. и нула ст.				ОБЩО в лева:	100.00
				ОБЩО в Евро:	51.13

Начин на плащане: ПОС Терминал

Получил: Никола Христов

Съставил: Севда Михайлова Налбант

подпис.....

подпис.....

умиситът е генериран от система Е-община на фирма "Брайт Комплекс АТ" ЕООД.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

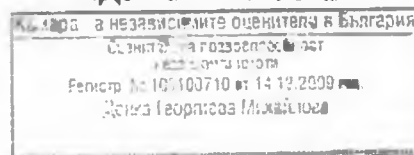
за определяне пазарна стойност на:
недвижим имот – предаваемо място от улицата към ПИ с
идентификатор: 51584.502.166 по КК и КР на с.Николаевка,
Община Суворово с площ 1683,00 кв.м., след ПУП ПРЗ,
новообразуваното УПИ VIII-166, кв.56 се увеличава спрямо ПИ –
то с 28,00 кв.м.

Възложител: Община Суворово

Експерт оценител

17
Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679

/инж.Донка Михайлова/



юли 2025год.
гр.Варна

ДОКЛАД

към експертна оценка

за определяне пазарна стойност на

недвижим имот – предаваемо място от улицата, към ПИ с идентификатор: 51584.502.166 по
КК и КР на с.Николаевка, Община Суворово с площ 1683,00 кв.м., след ПУП ПРЗ,
нообразуваното УПИ VIII-166, кв.56 се увеличава спрямо ПИ –то с 28,00кв.м.

Цел на оценката: за определяне пазарна стойност на 28,00 кв.м. – чл.16 от ЗУТ

Възложител: Община Суворово

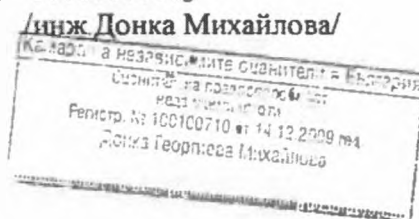
Изпълнител: Експерт-оценител инж.Донка Михайлова притежаваща
Сертификат за оценка на недвижими имоти 100100710/14.12.2009год.
на КНОБ

Дата на
оценката: 02.07.2025год.

Предлагана пазарна стойност: - Предаваемо място, от улицата към ,ПИ с
идентификатор: 51584 502.166 по КК и КР на
с.Николаевка, Община Суворово с площ 1683,00
кв.м., след ПУП ПРЗ, нообразуваното, , УПИ VIII-
166, кв.56 се увеличава спрямо ПИ –то с 28,00кв.м

Предлагам заплащане от собствениците за:
придаваема площ от улицата към ПИ-то, 28,0кв.м., като
стойността е равна на 1008,00лева. / хиляда и осем
лева/, със собственик: Никола Христов

Експерт оценител:



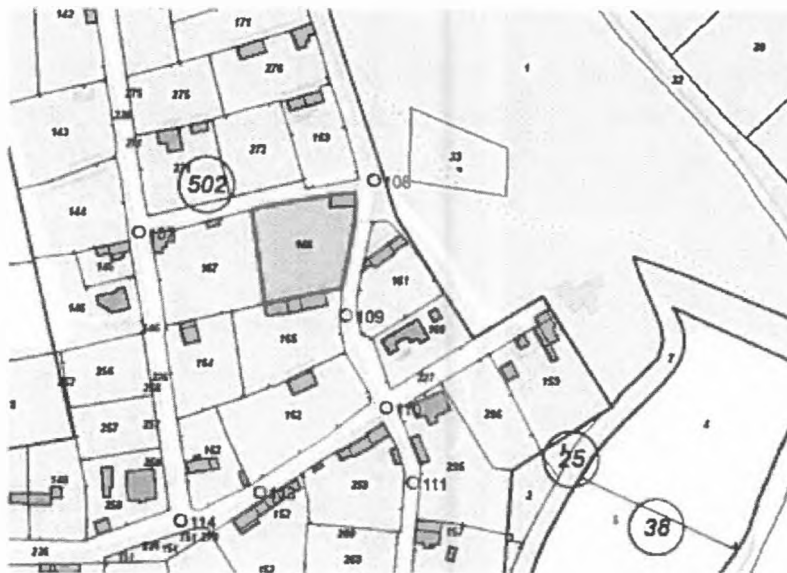
юли 2025год

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне пазарна стойност на :

недвижим имот – Предаваемо място от улицата към ПИ с идентификатор: 51584.502.166 по КК и КР на с.Николаевка, Община Суворово с площ 1683,00 кв.м., след ПУП ПРЗ, нообразуването, УПИ VIII-166, кв 56 се увеличава спрямо ПИ –то с 28,00кв.м.

Обекта предмет на оценката представлява поземлен имот разположен към датата на оценката в с.Николаевка, Община Суворово, със следните показатели Зона Жм, Плътност -60%, Кинт -1,2, Озелняванс – 40%



Имота е разположен в центъра на селото В същия има ток и вода и е застроян.

1.Предмет и предназначение на оценката

Предмет на оценката е да се изрази становище за „пазарна стойност“ към юли 2025 год. за 28,00кв м

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.

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

3 Информационни източници

Предварителен 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, някоя 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 местоположенис центъра на с.Николасвка,, Община Суворово, област Варна, дворно място.

III. Оценка

1. Определяне справедлива стойност

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

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 офсрти 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 корегирани съответно

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

При извсждането 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 бюлестин за недвижими имоти.

При определяне на стойността по оценка оценителят работи с цени стойности, чисто 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 с 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 стойност- Таблица № 1

След подбор на офсрти 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 2025 год. е осреднения пазарен множител за кв.м.

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

Пазарна стойност на земята определена по сравнителния метод към 18.05.2025г. е:

Таблица № 1:

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ		Офертна цена /EUR/	Площ /кв.м./	Цена на 1 кв.м /EUR/кв.м/
ИМОТ 1	Дворно място в с Николасвка. Община Суворово	14 000	950	14,74
ОСОБЕНОСТИ	Продава ПАРЦЕЛ област Варна, с Николаевка Виж карта 14 000 EUR (15 EUR/m ²)	Корекция за местоположение.	Км	0%

	Не се начислява ДДС Коригирана в 13.30 на 2 януари, 2025 год. Обявата е посетена 3759 пъти. Площ: 950 m² Регулация: ДА описание на имота: ЕКСКЛУЗИВНО! Дворно място 950 кв.м. с Николаевка, ток, вода на граница, проект за 2-ет. къща, разрешително за строеж. Виж всички обяви на агенцията в dejevu.bazar.bg или тук.	Корекция за функционалност	Кф	10%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	За контакти: 0888201859 Агенция: ДЕЖЕВУ Адрес: област Варна, гр. Варна, бул. "Владислав Варненчик" 81 ет5 офис 13 Тел.: 0888201859; 0879627387 http://www.dejevu.bg	Корекция за инфраструктура	Ки	10%
		Коригирана цена		17.69
ИМОТ 2	Дворно място в с. Николаевка, Община Суворово	30 000	750	40.00
ОСОБЕНОСТИ	ПАРЦЕЛ област Варна, с. Николаевка 30 000 EUR (40 EUR/m²) Не се начислява ДДС Коригирана в 3.10 на 3 декември, 2024 год. Обявата е посетена 385 пъти. Площ: 750 m² Описание на имота: Равен парцел с правилна форма с площ 750 кв.м. в село Николаевка, подходящ за жилищно строителство. Ток и вода на границата. Село Николаевка е подходящо място за целогодишно живеене, почивка или за инвестиция с цел селски туризъм. Парцелът е разположен сред чистия въздух и умирата на природата на селото. На 25 минути отстояние с кола от Варна. В непосредствена близост се намира язовир Николаевка. Обади се сега и цитирай този код 284343 Виж всички обяви на агенцията в adress.bazar.bg или тук.			Имотът се предлага АДРЕС област Варна, гр. Мария Луиза 17 Агенция в imot.bg от 2002 г. Виж всички имоти на агенцията 088 21 21 46
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	За контакти: 088 21 21 460	Корекция за местоположение	Км	0%
		Корекция за функционалност	Кф	10%
		Корекция за инфраструктура	Ки	10%

		Коригирана цена		48,00
ИМОТ 3	Дворно място в с. Николаевка, Община Суворово	16 000	3 000	5,33
ОСОБЕНОСТИ:	Продава ПАРЦЕЛ област Варна, с. Николаевка 20 000 EUR (7 EUR/m²) Цената е с включено ДДС Коригирана в 10:12 на 29 декември, 2024 год. Обявата е посетена 56 пъти Площ: 3000 Регулация: НЕ Ток: НЕ Вода: НЕ	Коефициент местоположение		0%
		Корекция за функционалност	Кф	10%
		Корекция за инфраструктура	Ки	10%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	За контакти: 0898923686 Частно лице	Коригирана цена		6,40
		Средна цена лв./кв.м		24,03
		Корек. пазарен коеф. - офертни цени и бърза продажба 15%		3,60
		Корек. пазарен коеф. за застроеност 10%		2,40
		Стойност EUR/кв.м.		18,03

Приета цена 35,00лв./кв.м

1.4. Резултати по инвестиционния метод – метод на предприемача

Таблица 2

№	наименование	мярка	показатели
1.	Земя с площ	кв.м	1 683,00
2.	Плътност на застрояване	%	60,00
3.	Интензивност на застрояване - Кинт	кв.м	1,20
4.	Застроена площ	кв.м	1 009,80
5.	Разгъната застроена площ	кв.м	2 019,60
6.	Средна пазарна цена на 1 кв.м ЗП	лв	1 710,00
7.	Приходи на база РЗП	лв	3 453 516,00
8.	Производствена стойност за 1 кв.м	лв	1 050,00
9.	Производствени разходи на база РЗП	лв	2 120 580,00
10.	Р-ди за финанс. на проекта при средна паз цена на кред.ресурс 8%	лв	169 646,40
11.	Печалба на предприемача в размер на 15% върху произв. р-ди	лв	318 087,00
		лв	
12.	Разходи-правни, администр. и др./ 6% в/у прих. от продажби/	лв	207 210,96
		лв	
13.	Риск от предприем. инициатива 15%	лв	318 087,00
14.	Инфраструктурни дейности -8%	лв	169 646,40

15	Общо-финансиране на предприем. инициатива	лв	3 303 257,76
15.	Резултат в края на предприемаческия цикъл	лв	150 258,24
16.	Дисконтиране, дисконтов фактор при норма 20%, за 5 год.		0,4019
17.	Стойност на УПИ към датата на оценка	лв	60 388,79
18.	Стойност на 1,00кв.м. към датата на оценка		35,88

Приета цена:кв.м. 36,00 лева

1.5.. Заключение

Предлагана пазарна стойност на обекта е изведена чрез претегляне на резултатите, получени по двата метода на оценката и при съблюдаване на пазара.

Рекапитулация:

Наименование на метод	Стойност в лв.	Коефициент за тежест в %	Пазарна стойност в лв.
1	2	3	4
Сравнителен метод	35,00	50%	17,50
Инвестиционен метод	36,00	50%	18,00
Предлагана пазарна стойност			35,50
			35,50

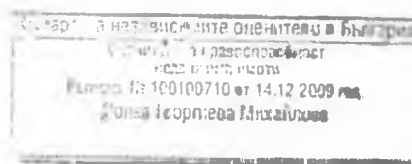
Заплащане от собствениците за: придаваема площ 28,0кв.м. , като стойността е равна на 1 008,00лева. / хиляда и осем лева/ , със собственика: Никола Красимиров Христов

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.

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

Експерт оценител:

/инж.Донка Михайлова/



ЗАДАНИЕ

на основание чл. 125 на ЗУТ

Относно: Изработване на Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за изменение на УПИ II-458, кв. 56 (ПИ 51584.502.166 по КККР на с. Николаевка) и обособяване на ново УПИ VII - 166 "за жилищно строителство" и УПИ VIII-166 "за жилищно строителство", кв. 56 по регулационния план на с. Николаевка, общ. Суворово, обл. Варна;

Възложител:

Никола

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

Христов

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

Съгласно Нотариален акт №174, том VI, рег. №5010, дело № 1028 от 29.11.2024 г., вписан в СВ-Девня с акт №173, том X, рег. №3657, дело №2028 от 29.11.2024г., собственик на ПИ 51584.502.166 по кадастралната карта и кадастрални регистри на с. Николаевка, одобрена със заповед № РД-18-1730/18.10.2018 г. на ИД на АГКК е собственик Никола Красимиров Христов.

Цитираният поземлен имот' попада в квартал 56 по регулационния план на с. Николаевка, общ. Суворово, одобрен със заповед №1054 от 18.03.1964 г. на Председателя на НК на ОНС – Варна.

Във връзка с предстоящи инвестиционни намерения е необходимо да се изработи Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП – ПРЗ) в обхват на ПИ 51584.502.166 с площ 1683 кв.м. по кадастрална карта.

Проектът за ПУП-ПРЗ предвижда УПИ II-458, кв. 56 да се раздели, като се обособят два нови УПИ.

От община Суворово са предоставени номера за новообразуваните урегулирани поземлени имоти, които ще се обособят в ПИ 51584.502.166 - УПИ VII-166 и УПИ VIII-166, кв. 56.

Съгласно регулационният план на с. Николаевка, общ. Суворово, одобрен със заповед №1054 от 18.03.1964 г. на Председателя на НК на ОНС – Варна, към УПИ II-458, кв. 56 има придаваема част към имота в размер на 28.00кв.м и отнета площ за улична инфраструктура в размер на 13.00кв.м.

Новообразуваните урегулирани поземлени имоти ще бъдат съобразени с уличната регулация. Вътрешните регулационни линии на новите урегулирани поземлени имоти ще повторят кадастралните граници съгласно чл.134, ал.2, т.2 от ЗУТ.

Поземленият имот попада в устройствена зона – „Жм“ – жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване, съгласно ОУП на гр. Суворово, със следните показатели:

✓ характер на застрояване	ниско застрояване;
✓ максимална плътност на застрояване	60 %;
✓ максимална интензивност на застрояване	1.20;
✓ минимална озеленена дворна площ	40 %;
✓ начин на застрояване	е;
✓ максимална етажност	≤3;
✓ максимална кота корниз	≤10 m.

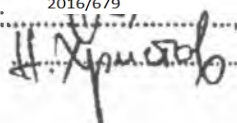
- Зоната на застрояване на УПИ да се посочи с ограничителни и/или задължителни линии на застрояване;

Проектът за ПУП – ПРЗ да се съобрази със следното:

- Разпоредбите на Закон за устройство на територията;
- Наредба № 8/14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове;
- ОУП на Община Суворово;
- Действащият регулационен план на с. Николаевка, общ. Суворово

април, 2025 г.
гр. Варна

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

Възложител: 

Удостоверяван материален интерес:

Проп. 72 365,71 лв.
Св. 592,33 лв.
20,00 лв.
лв.
Г.
2024г.
33 лв.

Служба по вписванията

Вх. рег. № 484 от Г.
Акт № 143 том 2 дело 2026/2024 г.
Партидна книга: том стр.
№ по кмотия партида
Такса за вписване по ЗДТ
Кв. № от
Съдия по вписванията
Заличено на основание чл. 4 § 2

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

№ 174 том VI рег. № 5010 дело № 1028 от 29.11.2024год.

пред мен Полина Спасова –помощник-нотариус по заместване при Велин Майсторов Нотариус с район на действителен Районен Съд гр. Девня, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 465, в кантората ми в гр. Девня, се дава лично от една страна: Анка Желязкова, ЕГН 15.притежаваш лична карта № Б изд. на 10.11.2021 г., от МВР- Варна, постолнен адрес: обл. Варна, общ. Сундурово с. Николаевка, като Продавач и от друга страна Никола ив Христов, ЕГН В притежаваш лична карта № изд. на 27.6.2019 г., от МВР-Варна, постолнен адрес: обл. Варна, общ. Варна, гр. Варна, ул. " ет. 7, ап. № 26, като Купувач и след като се убедих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми давиха, че сключват следния договор:

I. Аника Заличено на основание чл. 4 § 2 и чл. 6 § 3 от Регламент (ЕС) 2016/679
Гелязкова ПРОДАВА на **Николов** Заличено на основание чл. 4 § 2 и чл. 6 § 3 от Регламент (ЕС) 2016/679
Христов собствените си
недвижими имоти, придобити чрез покупко-продажба, в лична собственост, а именно: *****

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 51584.502.166 /пет едно пет осем четири точка пет нула две точка едно шест шест/ по кадастралните карти и кадастралните регистри на с. Николаевока, общ. Сукорovo, обл. Варна, одобрен със заповед № РД-18-1730/ 18.10.2018г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо имота и изградените в имота сгради е от 01.11.2024г., с площ от 1 683 кв.м /хиляда шестстотин осемдесети ток квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Уобанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване /до 10 м/, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 5010458, при съеди /граница/ на поземления имот: имот с идентификатор 51584.502.167, 51584.502.226, 51584.502.165, 51584.502.227, 51584.502.241, заедно с построената в поземления имот **ЖИЛИЩНА СГРАДА-ЕДНОФАМИЛНА, двуетажна с идентификатор № 51584.502.166.1 /пет едно пет осем четири точка пет нула две точка едно шест шест точка едно/, с площ, съгласно скица на имота от 61 кв.м /шестдесет и един квадратни метра/ и с разгъната застроена площ, съгласно удостоверение за данъчна оценка 122 кв.м /сто двадесет и два квадратни метра/, брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, заедно с всички настоящи подоборения и променения в имотите. *******

Данъчната оценка на недвижимите имоти, описани по-горе е 4 169.10 лв. /четири хиляди сто шестдесет и десет лева и десет стотинки/.

Продажната цена на описаните по-горе имоти е 72 365,71 лева /седемдесет и два хиляди триста шестдесет и пет лева и седемдесет и една стотинки/, от която сума е изплатена сумата от 7 236,57 лв. /седем хиляди двеста тридесет и шест лева и петдесет и седем стотинки/, а остатъкът от 65 129,14 лв. /шестдесет и пет хиляди сто двадесет и девет лева и четиринадесет стотинки/ ще бъде изплатена от "Банка ПСК" АД, ЕИК 121830616, които с поседан ангажимент за предоставяне на купувача на банков кредит, съгласно Договор за ипотечен кредит от 28.11.2024 г. (двадесет и осми ноември две хиляди двадесет и четвърта година), която сума ще бъде преведена по банкова сметка на продавача Анка Спирева Желязкова, след представяне в Банката на настоящия нотариален акт, нотариален акт за учредяване на договорна ипотека за имота и удостоверения за тежести, от които да е вилно, че

вписаната в полза на „Банка ДСК“ АД ипотека с първа по ред и че върху имотите нямат вписани иски молби, възбрани и/или други тежести, противоположни на Банката.

II. Участниците в нотариалното производство декларират в извършения акт, че сумата посочена в него е действително уговореното плащане по сделката.

III. Владението на недвижимите имоти ще се предаде при подписване на настоящия договор.

IV. Продавачът, декларира, че няма непогасени, повлечени на принудително изпълнение публични задължения и че е изключителен собственик на имотите и с настоящия нотариален акт прехвърля собствеността на недвижимите имоти без всички и облигационни задължения, възбрани, вписани иски молби, други ограничения и договори с трети лица, които биха възпрепятствали купувача, както и заявяват, че върху недвижимите имоти, предмет на сделката, не съществуват права на трети лица, съдебни или други спорове, нито има основания да се приеме, че ще възникнат за в бъдеще и че продавачите нямат непогасени публични дължения и облигационни задължения, няма наложена обезпечителна мярка по Закон за противодействие на корупцията и за отнемане на незаконно придобитото имущество. В случай, че някое от деклариранияте обстоятелства се окаже неистинно и/или купувачът претърпи съдебно отстранение (евикция) от имота, включително и при установяването по съдебен ред на всички и/или облигационни права на трети лица върху продаванния имот, както и при установяването по съдебен ред на нищожност или относителна недействителност на договора, продавачът дължи на купувача връщане на продажната цена, ведно със законната лихва от датата на сключване на настоящия договор, заплащане на всички разходи и постъпките от купувача вреди по общите правила, пазарната стойност на подобрената, извършена в имота от /купувача след продажбата с този договор.

V. Купувачът, Никола Христо, заявя, че е съгласен и купува, подробно описаните в точка първа недвижими имоти, за посочената сума и при условията на точка втора, трета, четвърта от настоящия договор.

Участващите в нотариалното производство заявява, че са съгласни с всички клаузи на договора за продажба и са запознати ясно и недвусмислено с правните му последици, с оглед правата и интересите си.

Като се уверих в самоличността и дееспособността на страните, че продавачът е собственик на продаваните имоти, че същият няма непогасени публични дължения и облигационни задължения, няма наложена обезпечителна мярка по Закон за противодействие на корупцията и за отнемане на незаконно придобитото имущество, че върху имотите няма сключени договори за иззем или пренас, както и че са спазени особените изисквания на закона, и след като страните ми заявиха, че няма други документи от значение за тази продажба, освен представените и подробно описани по-долу, съставих този нотариален акт. Актът се прочете на страните и след одобрението му се подписа от тях и от мен Нотариус.

При съставянето на акта бяха представени следните документи: Нотариален акт, вписан в СВ при АВ – гр. Девня с акт № 61, том 8, лено 1488 на 08.10.2019г.; Сюжи № 15-1115398, № 15-1115403, изд. на 01.11.2024г. от „СГКК“ - гр. Варна; Удостоверение за лична оценка с изх. № 5312001305, издадено на 08.11.2024г. от „МЛГ“ при Община Сундурово; Декларации по чл. 264, ал. 1 от ДОПК и по чл. 25, ал. 8 от ЗННД; Квитанция за платен данък по ЗМЛГ; Квитанция за платена такса вписване.

ПРОДАВАЧ:

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

Никола

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

Христо

КУПУВАЧ:

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

Никола

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

Христо

НОТАРИУС:

ПОЛИНА СПАСОВА
ПОМОЩНИК-НОТАРИУС

НОТАРИУС

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



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-803650-19.05.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 51584.502.166

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, общ. Суворово, обл. Варна, одобрени със Заповед №РД-18-1730/18.10.2018 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. Николаевка

Площ: 1683 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

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

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 5010458

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседни: 51584.502.241, 51584.502.226, 51584.502.227, 51584.502.165, 51584.502.167

Собственици по данни от КРНИ:

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

Скица №15-803650-19.05.2025 г.,

изладена въз основа на

Заявление №01-360691-09.05.2025 г.

Код за достъп: 67958d840bbd



Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 173, том X, рег. 3689, дело 2028 от 29.11.2024г., вписан в Служба по вписванията гр.Девня

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничснис: няма данни

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда 51584.502.166.1: застроена площ 61 кв.м, брой етажи 2, предназначение:

Жилищна сграда - еднофамилна

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	Д. Георгиев
Дата: 29.05.25	Подп.

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



Скица №15-803650-19.05.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-360691-09.05.2025 г.

Код за достъп: 67958d840bbd

CN eng-Georgi Georgiev
C-BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
19.05.2025 14:50:09