

ОБЩИНА СУВОРОВО

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

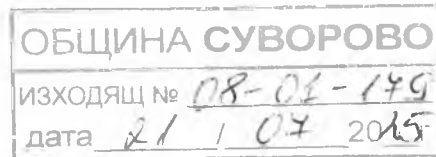
Кмет на Община: Данаил Йорданов



MUNICIPALITY SUVOROVO

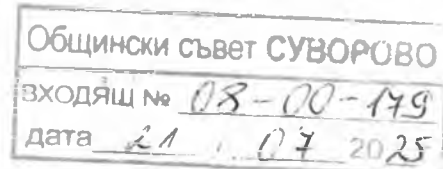
9170 Suvorovo city
1. Independence Square
tel.: +359 / 5153 / 33 33
e-mail: kmet@suvorovo.bg
<http://www.suvorovo.bg>
Mayor: Danail Yordanov

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 IV-108, кв. 18 по ПУП-РП на с. Николаевка, Община Суворово, съответстващ на ПИ с идентификатори 51584.501.108 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 Заявления с вх. №94-00-206/02.02.2024г., №94-00-758/07.05.2024г., №94-00-1780/12.11.2024г. и №94-00-364/13.05.2025г. от **Стоянка Александрова, Десислава Димитрова и Иван Александров**, към което е представен проект за изменение подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ IV-108, кв. 18 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 50584.501.108 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, Община Суворово.

I. ОСНОВАНИЕ, ЦЕЛ и СОБСТВЕНОСТ

ПИ с идентификатор 50584.501.108 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, Община Суворово **е собственост на Стоянка Александрова, Десислава Димитрова и Иван Александров**, съгласно нотариален акт за собственост на недвижим имот №106, том I, рег. №705, дело №96/15.02.2023г., вписан в Служба по вписванията - Девня под акт №147, том I, вх. рег. №323/15.02.2023г, дело №146/2023г.

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. 18, а именно УПИ IV-108 по ПУП-РП, съответстващ на ПИ с идентификатори 50584.501.108 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, Община Суворово., одобрена със Заповед №РД-18-1730/18.10.2018. на ИД на АГКК.

От източната граница на УПИ IV-108, кв. 18 от РП на с. Николаевка, Община Суворово, одобрен със Заповед №1054/18.03.1964 на Председателя на ИК на ОНС-Варна **предаваеми площи по регулация 35 кв.м** от ПИ с идентификатор ПИ 51584.501.277 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, Община Суворово, (публична общинска собственост, НТП За второстепенна улица) към ПИ с идентификатор 50584.501.108

За горепосочените посочените 35 кв.м. от ПИ с идентификатор ПИ 51584.501.277 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 1260,00 лв. (хиляда двеста и шейсет 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 IV-108, кв. 18 по ПУП-РП на с. Николаевка, Община Суворово, съответстващ на ПИ с идентификатори 51584.501.108 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 51584.501.277 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 **35 кв.м** от ПИ с идентификатор ПИ 51584.501.277 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 **35 кв.м в размер на 1260,00 лв. (хиляда двеста и шейсет 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 заявителите – **Стоянка Александрова , Десислава Димитрова и Иван Александров.**

Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679
Вносител:
Данаил Йорданов
Кмет на Община Суворово

Ралица Тодорова
адв. Ралица Тодорова Angelova
Правен консултант при Община Суворово

Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679
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
te. +359 /5153/ 33 33
e-mail kmet@suvorovo.bg
http://www.suvorovo.bg
Mayor: Danail Yordanov

Входящ № 91-00-304, 13.05.2025г.

ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА СУВОРОВО

ЗАЯВЛЕНИЕ

1 от Гюганка Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 Александров Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 ЕИК/ЕГН
представявано от ЕГН
адрес за кореспонденция гр. Варна, ул. ... Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679

телефон за връзка ... Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 собственик на ПИ 51584.501.108
по КК землище гр. с Николевка УПИ ... кв ... по ПУП-ПР ПЗ ПРЗ на
гр./с ... наооаящ се на адрес ...

Десислава Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 Димитрова Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 ЕИК/ЕГН
представявано от ЕГН
адрес за кореспонденция гр. Варна, ул. ... Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679

телефон за връзка ... Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 собственик на ПИ 51584.501.108
по КК землище гр. с Николевка УПИ ... кв ... по ПУП-ПР ПЗ ПРЗ на
гр./с ... наооаящ се на адрес ...

3. Иван Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 Александров ; ЕИК/ЕГН : ... Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679
В случай на упълномощено лице
Упълномощено лице ... ЕИК/ЕГН
адрес за кореспонденция ...

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

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЙОРДАНОВ

Моля да ни бъде изготвена и одобрена
пожарна оценка за тагтите от уличната (35м2)
регулация (Пл 51584.501.277), които трябва да
закупим и да се предаде към нашия имот,
във връзка с изработване на ПУП-ПРЗ.

Приложени документи _____

С уважение: Заличено на
основание чл.4 §2
Заявители: 1 и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2 — 2016/679

Упълномощено лице _____

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

Получено _____

на _____

от _____

дата

име и подпис



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1107526-03.07.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 51584.501.277

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: 5735 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За второстепенна улица

Предишен идентификатор: няма

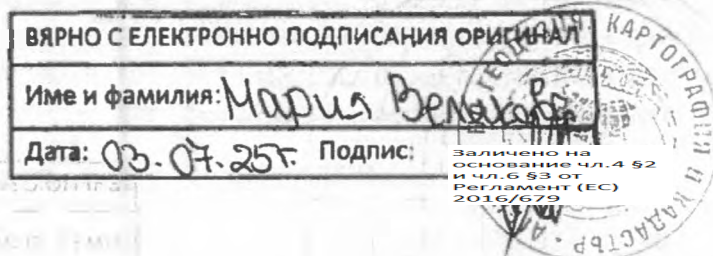
Номер от предходен план: няма

Скица №15-1107526-03.07.2025 г.

издадена въз основа на

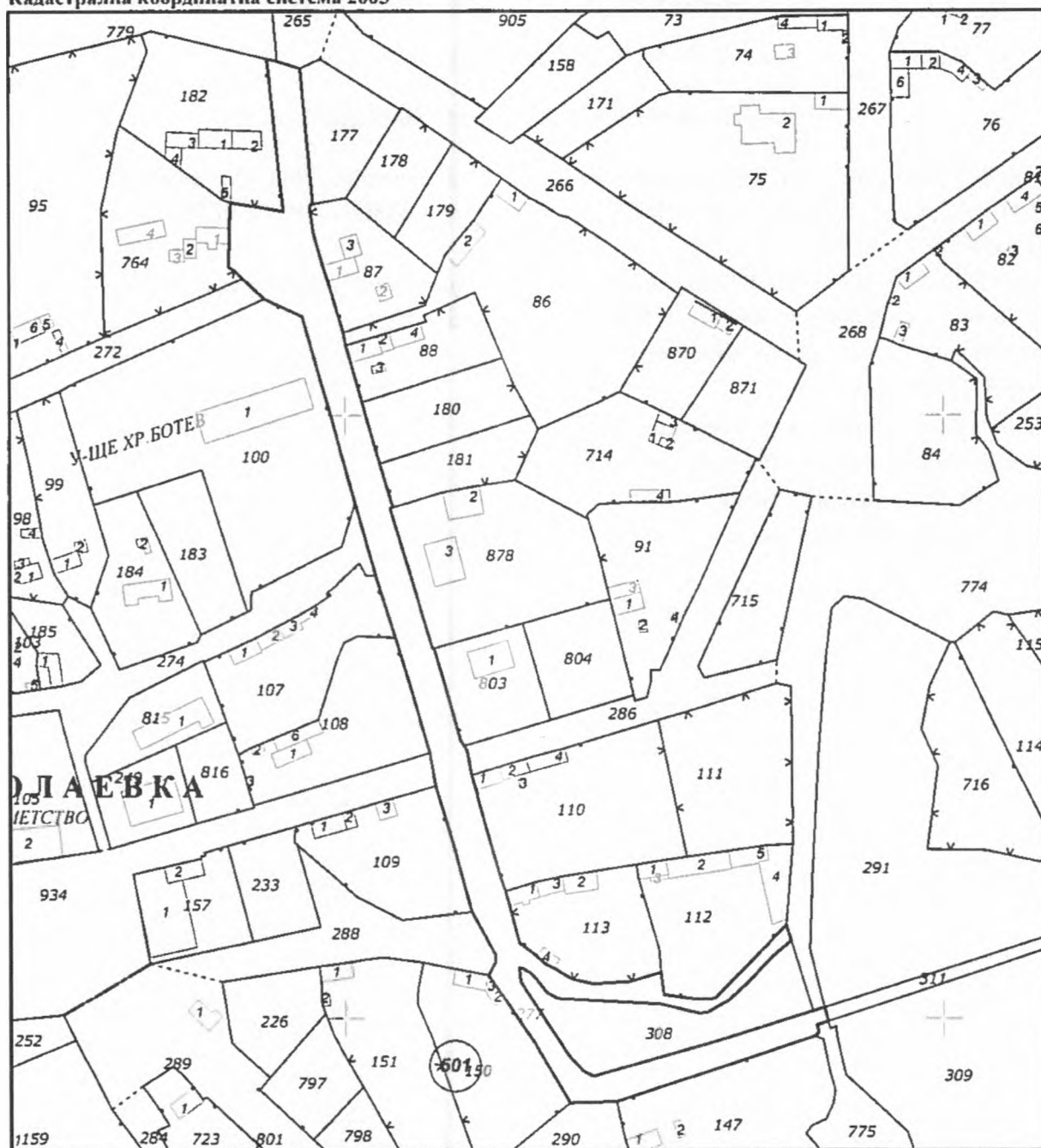
Заявление №01-520133-03.07.2025 г.

Код за достъп: 0941fc7d81e6





Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседни: 51584.501.291, 51584.501.311, 51584.501.775, 51584.501.779, 51584.501.274,
51584.501.265, 51584.501.87, 51584.501.181, 51584.501.150, 51584.501.110, 51584.501.290,
51584.501.182, 51584.501.286, 51584.501.803, 51584.501.878, 51584.501.108, 51584.501.764,
51584.501.934, 51584.501.88, 51584.501.86, 51584.501.180, 51584.501.177, 51584.501.774,
51584.501.100, 51584.501.272, 51584.501.107, 51584.501.109, 51584.501.288, 51584.501.113,
51584.501.308, 51584.501.147, 51584.501.112

Скица №15-1107526-03.07.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-520133-03.07.2025 г.

Код за достъп: 0941fe7d81e6

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: Мария Великова

Дата: 03.07.25г. Подпис:

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





Собственици по данни от КРНИ:

Няма данни

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: няма данни

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	Мария Величкова
Дата:	03.07.25г. Подпис:

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

Скани №15-1107526-03.07.2025 г.,
изплатена въз основа на
Заявление №01-520133-03.07.2025 г.
Код на достъп: 0941fe7d81e6

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy, Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
03.07.2025 11:32:45

ЗАДАНИЕ

На основание чл. 124а, ал. 5, чл. 125, чл. 19, ал. 1, т. 4 и ал. 4 и чл.134, ал.2, т.2 и т.6 от ЗУТ за изработване на ПУП - ПРЗ / Подробен устройствен план - План за регулация и застрояване/ за УПИ IV-108, кв. 18 по плана на с. Николаевка, Община Суворово, Област Варна с цел преминаване на границите на поземления имот в дворишно регулационни граници на урегулираните поземлени имоти, делба на поземления имот и определяне режима, начина, характера и параметрите на застрояването на новопроектираните урегулирани поземлени имоти и инвестиционно намерение на собствениците за изграждане на жилищни сгради.

Възложители:

Стоянка Заличено на основание чл.4 52 и чл.6 53 от Регламент (ЕС) 2016/679 Александрова
Десислава Заличено на основание чл.4 52 и чл.6 53 от Регламент (ЕС) 2016/679 Димитрова
Иван Заличено на основание чл.4 52 и чл.6 53 от Регламент (ЕС) 2016/679 Александров

Общи данни за имота: Стоянка Заличено на основание чл.4 52 и чл.6 53 от Регламент (ЕС) 2016/679 Александрова, Десислава Заличено на основание чл.4 52 и чл.6 53 от Регламент (ЕС) 2016/679 Димитрова и Иван Заличено на основание чл.4 52 и чл.6 53 от Регламент (ЕС) 2016/679 Александров са собственици на ПИ 51584.501.108 с площ от 1787 кв. м, съгласно Нотариален акт № 147, том: I, дело: 146, вх. рег.: 337, дв. вх. рег.: 323 от 15.02.2023г., вписан в СВ – Варна по плана на с. Николаевка, Община Суворово, Област Варна.

Целта на изработването на ПУП - ПРЗ е преминаване на кадастралните граници на ПИ в дворишно регулационни граници на УПИ в следствие на приемане изменение на кадастрална карта и документа за собственост на ПИ, делба на поземления имот и определяне режима, начина, характера и параметрите на застрояването на новопроектираните урегулирани поземлени имоти и

инвестиционно намерение на собственика за изграждане на жилищни сгради по плана на с. Николаевка, Община Суворово, Област Варна.

ПУП-ПРЗ се изработва и на основание чл.134, ал.2, т.2 и т.6 от ЗУТ.

При разработване на ПУП - ПРЗ за ПИ 51584.501.108, кв. 18 по плана на с. Николаевка, Община Суворово, Област Варна, трябва да се спазват следните изисквания:

- Проекта да се изработи върху действащия регулационен план в обхват УПИ IV-108, кв. 18 по плана на с. Николаевка, Община Суворово, Област Варна одобрен със Заповед № 1054 от 18.03.1964г. за улична и дворнищна регулация.

- Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта на с. Николаевка, Община Суворово, Област Варна, одобрена със Заповед № РД-18-1730 от 18.10.2018г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР АГКК за ПИ 51584.501.108, с последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот съгласно Заповед № 18-8888 от 25.08.2022г. на Началника на СГКК гр. Варна.

- ПУП-ПРЗ се изработва и на основание чл.19, ал.1, т.1, ал.4, чл.134, ал.2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ.

- Проектът да отчете влезлите в сила подробни устройствени планове за съседните имоти.

- Придаваемите площи по регулация от 35 кв. м. ще бъдат закупени след заповедта за одобрение на проекта.

- Проектът да предвиди новообразуваните УПИ в устройствена зона Жм (Жилищна територия с преобладаващо застрояване с малка височина), плътност и интензивност на застрояване със следните градоустройствени показатели за с. Николаевка, Община Суворово, Област Варна:

- максимална плътност на застрояване – 60 %;
- максимален Кинт. – 1.20;
- минимално озеленяване – 40% ;
- нискоетажно застрояване – максимално 3 етажа /10м./;

- начин на застрояване – с (свободно) .

• От Община Суворово трябва да бъдат предоставени номера на новообразуваните УПИ.

• Проектът да се съобрази със съществуващата проектна подземна инфраструктура (ако има такава в територията).

• Да се спазят разпоредбите на ЗУТ и Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на територията, изискванията от Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

• Финансирането на ПУП - ПРЗ ще е за сметка на Възложителите.

ВЪЗЛОЖИТЕЛИ:

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

/ Стоянка /
Александрова /

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

/ Десислава /
Димитрова /

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

/ Иван /
Александров /

Нотариален акт по ЗНот.
Удостоверяван материален интерес

4 956.20.....лв.
Пропор.....94.93.....лв.
Обин.....10.00.....лв
До.....лв
В.....104.93.....лв
С.....Г.
К.....2023.....Г.

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията

Вх.рег.№ 323 дх.вх.рег.№ 323 от 15.02.2023г.
Акт № 144 том 1 дело № 146 /2023г
Партидна книга том.....
№ по имотна партида.....
Такса за вписване по ЗДТ.....лв.
Кв.№.....от.....
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:.....



НОТАРИАЛЕН АКТ
ЗА СОБСТВЕНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 106 том I рег. № 705 дело № 96 от 15.02.2023г.

Днес, 15.02.2023г. (петнадесети февруари две хиляди двадесет и трета година), подписаният **ВЕЛИН МАЙСТОРОВ** – Нотариус с рег. № 465 на Нотариалната камара и район на действие Районен съд – гр. Девня, в кантората ми в град Девня на основание приложените писмени доказателства към молбата на **Десислава Димитрова, ЕГН** [Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679], притежаваща лична карта № [Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679] изд. на 08.02.2021, от МВР-Варна, постоянен адрес: обл. Варна, общ. Варна, гр. Варна, ул. [Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679] и съгласно чл. 587, ал. 1 от Гражданския Процесуален Кодекс, съставих настоящия нотариален акт, с който признавам: **Стоянка** [Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679] **Александрова, ЕГН** [Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679], притежаваща лична карта № [Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679] изд. на 29.12.2011, от МВР-Варна, постоянен адрес: обл. Варна, общ. Варна, гр. Варна, ул. [Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679] **Десислава Димитрова, ЕГН** [Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679], притежаваща лична карта № [Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679] изд. на 08.02.2021, от МВР-Варна, постоянен адрес: обл. Варна, общ. Варна, гр. Варна, ул. [Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679] и **Иван Александров, ЕГН** [Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679], притежаващ лична карта № [Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679] изд. на 11.02.2021, от МВР-Варна, постоянен адрес: обл. Варна, общ. Варна, гр. Варна, ул. [Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679], **ЗА СОБСТВЕНИЦИ** при следните квоти, а именно: за **Стоянка** [Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679] **Александрова** – 4/6 /четири шест идеални части/, за **Десислава** [Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679] **Димитрова** – 1/6 /една шеста/ идеални части и за **Иван** [Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679] **Александров** – 1/6 /една шеста/ идеални части от следните недвижими имоти, придобити срещу издръжка и гледане, в режим на СИО и по наследство, а именно: *****

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 51584.501.108 (пет едно пет осем четири точка пет нула едно точка едно нула осем) по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Николаевка**, общ. **Суворово**, обл. **Варна**, одобрени със Заповед № РД 18-1730 от 18.10.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е със Заповед 18-8888/25.08.2022г. на Началник на СГКК –Варна, с площ, съгласно скица и удостоверение за данъчна оценка, от 1 787 кв.м (хиляда седемстотин осемдесет и седем квадратни метра), с трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, с начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10m)**, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, съсед:

51584.501.816, 51584.501.276, 51584.501.886, 51584.501.277, 51584.501.107,
ЗАЕДНО с изградените в имота: ЖИЛИЩНА СГРАДА– еднофамилна, двуетажна с идентификатор 51584.501.108.1 (пет едно пет осем четири точка пет нула едно точка едно нула осем точка едно) със застроена площ, съгласно скица на имота от 64 кв.м (шестдесет и четири квадратни метра) и с разгъната застроена площ, съгласно удостоверение за данъчна оценка от 128 кв.м (сто двадесет и осем квадратни метра), стар идентификатор и номер по предходен план: няма, СЕЛСКОСТОПАНСКА СГРАДА – едноетажна с идентификатор 51584.501.108.2 (пет едно пет осем четири точка пет нула едно точка едно нула осем точка две), със застроена площ, съгласно скица на имота и удостоверение за данъчна оценка от 10 кв.м (десет квадратни метра), стар идентификатор и номер по предходен план: няма, СЕЛСКОСТОПАНСКА СГРАДА– едноетажна с идентификатор 51584.501.108.3 (пет едно пет осем четири точка пет нула едно точка едно нула осем точка три), със застроена площ, съгласно скица на имота и удостоверение за данъчна оценка от 6 кв.м (шест квадратни метра), стар идентификатор и номер по предходен план: няма, СЕЛСКОСТОПАНСКА СГРАДА– едноетажна с идентификатор 51584.501.108.6 (пет едно пет осем четири точка пет нула едно точка едно нула осем точка шест), със застроена площ, съгласно скица на имота и удостоверение за данъчна оценка от 73 кв.м (седемдесет и три квадратни метра), стар идентификатор и номер по предходен план: няма, заедно с всички подобрения и приращения в имота.*****

Данъчната оценка на недвижимия имот, описан по-горе, е 4 956.20 лв. (четири хиляди деветстотин петдесет и шест лева и двадесет стотинки).*****

При съставянето на акта бяха представени следните документи: Нотариален акт, вписан в РС-Девня –Нотариат с акт № 196, том II, дело 721 от 08.11.1990г.; Удостоверение за наследници с изх. № АУ009127ОД, изд. на 26.01.2023г., издадено от община Варна, район „Одесос“; Техническа експертиза; Скици № 15-1263925, 15-1263938 и № 15-1263946, № 15-1263955, № 15-1263966, издадени на 31.10.2022г. от СГКК гр.Варна; Удостоверения за данъчна оценка с изх. № 5312000076, издадено на 03.02.2023г. от „МДТ“ при общ. Суворово; Квитанция за платена такса вписване.*****

НОТАРИУС

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

с валидност за действие
в РС-Девня

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

ен план
д. Варна
1964г. за
К. на с.
Варна,
10.2018г.
КК за
ение за
8-8888/

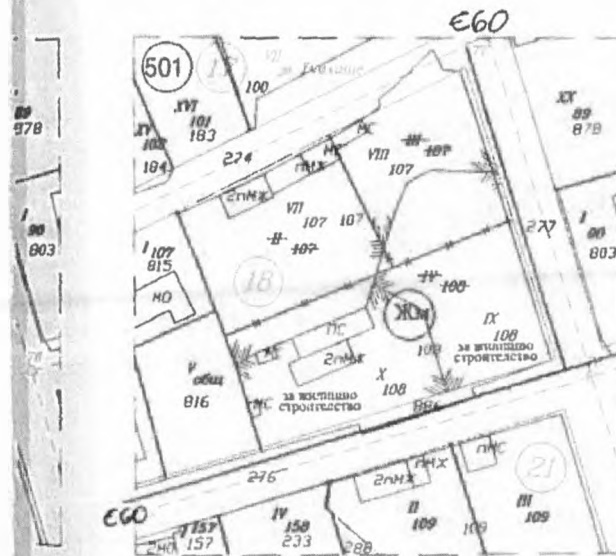
СКИЦА - ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ВЯРНО
ОРИГИНАЛ
Дата: 07.05.2024г.

ПУП - ПРЗ
за УПИ IX-108 и УПИ X-108,
кв. 18 по плана на с. Николаевка,
Община Суворово, Област Варна
М 1 : 1000

ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ



Забелешка:

1. Графичната част е първа част от текстовата част на

Обект	Квартал	Площ на урб. зона	Устройств. зона	Площ на урб. зона с установено предназначение	Площ на урб. зона с установено предназначение	Площ на урб. зона с установено предназначение	Площ на урб. зона с установено предназначение	Площ на урб. зона с установено предназначение
1176	18	VII-107	ЖМ	за жилищно строителство	-	-	-	-
530	18	VII-107	ЖМ	за жилищно строителство	-	-	-	-
1022	18	IX-108	ЖМ	за жилищно строителство	3	10	60	1.20
800	18	X-108	ЖМ	за жилищно строителство	3	10	60	1.20

Обект : ПУП - ПРЗ
за УПИ IX-108 и УПИ X-108,
кв. 18 по плана на с. Николаевка, общ.
Суворово, обл. Варна.
М 1 : 1000

Проектант : арх. Десислава Христова

ВЪЗЛОЖИТЕЛИ:
Стоянка Михайлова Александрова
Десислава Савикова Димитрова
Иван Савитов Александров

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

Лист 1/1 Март 2024 г. М 1

ПРЕДАВАЕМО МЯСТО ПО РЕГУЛАЦИЯ

Квартал	Площ на урб. зона	Устройств. зона	Площ на урб. зона с установено предназначение	Площ на урб. зона с установено предназначение	Площ на урб. зона с установено предназначение
18	IX-108	ЖМ	за жилищно строителство	1022	35

ПОСЛАБИЛИТЕ
НАРИЧА - Заличено на
СЪПАС основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679
Р-л р-н Суворово
1/4. Стоянка

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

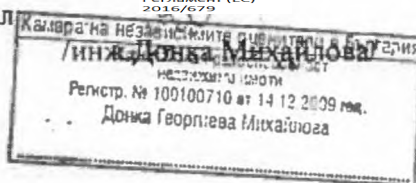
Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне пазарна стойност на:
недвижим имот – предаваемо място от улицата към ПИ с
идентификатор: 51584.501.108 по КК и КР на с.Николаевка,
Община Суворово с площ 1787,00 кв.м., след ПУП ПРЗ,
новообразуваното УПИ IV-108, кв.18 се увеличава спрямо ПИ –
то с 35,00 кв.м.

Възложител: Община Суворово

Експерт оценител



май 2025год.
гр.Варна

ДОКЛАД

към експертна оценка

за определяне пазарна стойност на

недвижим имот – предаваемо място от улицата, към ПИ с идентификатор: 51584.501.108 по
КК и КР на с. Николаевка, Община Суворово с площ 1787,00 кв.м., след ПУП ПРЗ,
новообразуваното УПИ IV-108, кв.18 се увеличава спрямо ПИ –то с 35,00 кв.м.

- Цел на ценката: за определяне пазарна стойност на 35,00 кв.м. – чл. 16 от ЗУТ

Възложител: Община Суворово

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

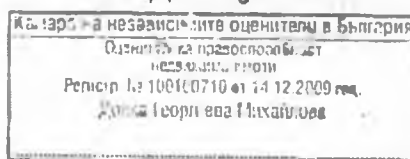
Дата на
оценката: 18.05.2025 год.

Предлагана пазарна стойност: - Предаваемо място, от улицата към ПИ с
идентификатор: 51584.501.108 по КК и КР на
с. Николаевка, Община Суворово с площ 1787,00
кв.м., след ПУП ПРЗ, новообразуваното УПИ IV-108,
кв.18 се увеличава спрямо ПИ –то с 35,00 кв.м.

Предлагам заплащане от собствениците за:
придаваема площ от улицата към ПИ-то, 35,0 кв.м.,
като стойността е равна на 1 260,00 лева. / хиляда
двеста и шестдесет лева / , със собственици: Стоянка
Марнинова Александрова, Десислава Сашкова
Димитрова и Иван Сашков Александров.

Експерт оценител:

/инж. Донка Михайлова/



май 2025 год.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне пазарна стойност на :

недвижим имот – Предаваемо място от улицата към ПИ с идентификатор: 51584.501.108 по КК и КР на с.Николаевка, Община Суворово с площ 1787,00 кв.м., след ПУП-ПРЗ, новообразуваното УПИ IV-108, кв.18 се увеличава спрямо ПИ –то с 35,00 кв.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, Озеленяване – 40%



Имота е разположен в центъра 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 2025 год за 35,00 кв.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 изразните 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 центъра на с. Николаевка, 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 стапонните
- Разликите в сравняваните стапонни 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 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%
- * Кинг – 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 2025 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 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. Николаевка, 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 950кв м. ,с Николаевка,ток,вода на граница,проект за 2-ет. къща,разрепително за строеж. Виж всички обяви на агенцията в dejevu.bazar.bg или тук.	Корекция за функционалност	Кф	10%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	За контакт: 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 п 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 целотодно живее, почивка или за инвестиция с цел селски туризъм. Парцелът е разположен сред чистия въздух и унікалната природа 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 предл АДРЕС област Варна, гр. Мария Луиза 17 Агенция в imot.bg от 2002 г. Виж всички имот агенцията 088 21 21 46
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	За контакт: 088 21 21 460	Корекция за местоположение	Км	0%
		Корекция за функционалност	Кф	10%
		Корекция за инфраструктура	Ки	10%

		Компютрана 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/m ²) 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	1 822,00
2.	Плътност на застрояване	%	60,00
3.	Интензивност на застрояване - Кинг	кв.м	1,20
4.	Застроена площ	кв.м	1 093,20
5.	Разгъната застроена площ	кв.м	2 186,40
6.	Средна пазарна цена на 1 кв.м ЗП	лв	1 710,00
7.	Приходи на база РЗП	лв	3 738 744,00
8.	Производствена стойност за 1 кв.м	лв	1 050,00
9.	Производствени разходи на база РЗП	лв	2 295 720,00
10.	Р-ди за финанс. на проекта при средна паз.цена на кред.ресурс 8%	лв	183 657,60
11.	Печалба на предприемача в размер на 15% върху произв. р-ди	лв	344 358,00
12.	Разходи-правни, администр. и др./ 6% в/у прих. от продажби/	лв	224 324,64
13.	Риск от предприем. инициатива 15%	лв	344 358,00
14.	Инфраструктурни дейности -8%	лв	183 657,60
15.	Общо-финансиране на предприем. инициатива	лв	3 576 075,84
16.	Дисконтиране, дисконтов фактор при норма 20%, за 5 год.		0,4019

17.	Стойност на УПИ към датата на оценка	лв	65 376,33
18.	Стойност на 1,00кв.м. към датата на оценка		35,88

Забележка: Приета цена 36,00 лева/кв.м.

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

Приета цена: кв.м. 36,00 лева

Заплащане от собствениците за: придаваема площ 35,0кв.м. , като стойността е равна на 1 260,00 лева. / хиляда двеста и шестдесет лева/ , със собственици: Стоянка Маринова, Десислава Сашкова Димитрова и Иван Сашков Алексатдров

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

