

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 №	08-01-136
дата	08 / 10 2025г
Общински съвет Суворово	
ВХОДЯЩ №	08-00-235
дата	08 / 10 2025г

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СУВОРОВО

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА ОТ ДАНАИЛ ЙОРДАНОВ - КМЕТ НА ОБЩИНА СУВОРОВО

ОТНОСНО: Приемане на решение за разпореждане и одобрение на пазарна цена за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост на Община Суворово, представляващ поземлен имот с идентификатор 70175.501.511 и находящата се сграда в него с идентификатор 70175.501.511.1 по КККР на гр.Суворово

Уважаеми дами и господа Общински съветници,

Във връзка с постъпила молба в деловодството на общинска администрация с вх.№91-00-370/15.05.2025г. от **Найден Александров** с адрес –гр.Суворово, ул. "Горски кладенец" №18 за закупуване на поземлен имот с идентификатор 70175.501.511 и находящата се в него сграда с идентификатор 70175.501.511.1 по КККР на гр.Суворово, на основание чл. 39, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, отправям до Вас предложение за разпореждане със следния общински имот:

- **Местонахождение, описание, предназначение:** Недвижимият имот се намира в регулационните граници на гр.Суворово, с начин на трайно ползване: ниско застрояване, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с площ 268 кв.м. В имота се намира сграда със ЗП 66 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: жилищна сграда –еднофамилна, административен адрес на имота – гр.Суворово, ул."Горски кладенец".
Имотът е актуван с Акт за частна общинска собственост №2662/02.06.2025г., вписан в Агенция по вписванията под №149 том IV, вх.№1372, дело №767 от 04.06.2025г.
- **Поземлен имот с идентификатор 70175.501.511 по КККР на гр.Суворово е с номер по предходен план: 2010544**, с начин на трайно ползване: ниско застрояване, трайно предназначение на територията: урбанизирана, одобрена със Заповед № РД-18-1728/18.10.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК.
- **Сграда с идентификатор 70175.501.511.1 по КККР на гр.Суворово, със ЗП 66 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: жилищна сграда –еднофамилна, с няма номер по предходен план**, одобрена със Заповед № РД-18-1728/18.10.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК.
- **Градоустройствен статут:** Съгласно действащия план за регулация урегулирания поземлен имот предназначен за жилищни нужди, ниско застрояване.
- **Актуална пазарна оценка:** Пазарната оценка е изготвена от лицензиран оценител, съгласно изискванията на нормативната уредба. Общата пазарната стойност на земя и сграда е определена в размер на **20 383,00 лв.** /двадесет хиляди триста осемдесет и три лева и нула стотинки/ **без включен ДДС**. в т.ч.24,00 лв. за 1 кв.м. или 6 432,00 лв. (шест хиляди четиристотин тридесет и два лева и нула стотинки) без включен ДДС за земя с площ от 268 кв.м и 13 951,00 лв./тринадесет хиляди деветстотин петдесет и един лева и нула стотинки/ без включен ДДС за сградата.
- **Актуална данъчна оценка:** Съгласно Удостоверение за данъчна оценка изх.№ 5312000492/27.05.2025 година данъчната оценка на имота е определена в размер на 2866,90 лв., като за земя е в размер на 875,80 лв. и за сграда е в размер на 1991,10 лв.

- **Причини, които налагат разпореждане с имота:** Проявен интерес за закупуване.

Въз основа на направените финансово - икономически, градоустройствени и юридически проучвания, Общинска администрация предлага следния проект за

РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл.21, ал.1, т.8 и т.12 от ЗМСМА, Общински съвет Суворово ДОПЪЛВА приетата с Решение №24-321 по Протокол №24 от 31.01.2025г. Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2025г., като точка VI. ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, С КОИТО ПРЕДСТОИ ДА БЪДАТ ИЗВЪРШЕНИ РАЗПОРЕДИТЕЛНИ СДЕЛКИ И ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ ОТ ТЯХ, т. 1. Приходи от продажби на поземлени имоти в регулацията на населените места се допълва с Поземлен имот с идентификатор 70175.501.511 по КKKP на гр.Суворово с площ 268 кв.м и находящата се в него сграда с идентификатор 70175.501.511.1 със ЗП 66 кв.м по КKKP на гр.Суворово.

2. На основание чл.21, ал.1, т. 8 от ЗМСМА, във връзка с чл.35, ал.1 от ЗОС и чл.34, ал.2, т.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет - Суворово **ПРИЕМА РЕШЕНИЕ ЗА ПРОДАЖБА** чрез провеждане на **публичен търг** с явно наддаване, на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ **Поземлен имот с идентификатор 70175.501.511 по КKKP на гр.Суворово** с номер по предходен план: 2010544, с начин на трайно ползване: ниско застрояване, трайно предназначение на територията: урбанизирана и разположената в него **Сграда с идентификатор 70175.501.511.1 със ЗП 66 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: жилищна сграда –еднофамилна, няма номер по предходен план. Граници и съседи на имота: 70175.501.4, 70175.501.512, 70175.501.514, 70175.501.74, 70175.501.583. Имота е актуван с Акт за частна общинска собственост №2662/02.06.2025г.**

3. На основание чл. 51, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество Общински съвет - Суворово, приема началната тръжна цена, определена от лицензиран оценител в общ размер на **20 383,00 лв. /двадесет хиляди триста осемдесет и три лева и нула стотинки/ без включен ДДС**, от които 6 432,00 лв. (шест хиляди четиристотин тридесет и два лева и нула стотинки) без включен ДДС за поземления имот с площ от 268 кв.м и 13 951,00 лв./тринадесет хиляди деветстотин петдесет и един лева и нула стотинки/ без включен ДДС за изградената сграда в имота.

4. На основание чл. 79 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет - Суворово, упълномощава и възлага на Кмета на общината организирането на процедурата, свързана с провеждането на търга за гореописания имот, както и осъществяването на всички действия, необходими за правилното и законосъобразно извършване на разпоредителната сделка.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

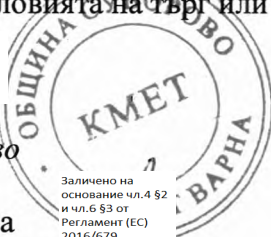
1. Молба с вх.№ 91-00-370/15.05.2025г. от **Найден Александров**;
2. Акт за частна общинска собственост №2662/02.06.2025г.;
3. Скица на поземлен имот;
4. Скица на сграда;
5. Данъчна оценка;
6. Експертна оценка от лицензиран оценител;
7. Приходна квитанция за: Изготвяне на пазарна оценка;
8. Приходна квитанция за: Производство по продажба на имоти общинска собственост: Закупуване на имоти в условията на търг или конкурс;

ВНОСИТЕЛ:

Данаил Йорданов
Кмет на Община Суворово

Изготвил: Марияна Гочева
Н-к отдел „Общинска собственост“

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

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

ОБЩИНА СУВОРОВО

ВХОДЯЩ № 81-00-370

дата 15 / 05 2025г

ДО КМЕТА НА ОБЩИНА СУВОРОВО

М о л б а

От Найдено Александров
Адрес – гр.Суворово, ул. №18
Тел.

Уважаеми г-н Кмет,

С настоящата молба изявявам своето желание за закупуване на сграда със ЗП 57 кв.м и прилежащо място с площ 240 кв.м в гр.Суворово, кв.6.

По ред и начин указан от Вас.

Прилагам:

- 1. Приходна квитанция за Изготвяне на пазарна оценка
- 2. Приходна квитанция за Производство по продажба на имоти общинска собственост: Закупуване на имоти в условията на търг или конкурс

С уважение:

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



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Суворово 9170

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)
КМЕТ НА ОБЩИНАТА:
Данаил Йорданов
(име, презиме и фамилия)

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



Свободна област Варна
Вх. рег. № 1372 / 04-2025
Акт № 149 том IV / дело № 267 / 2025
Партидна книга: том _____ стр. _____
Имотна партида ДВР 1353
Д.Т. _____ кв. № _____ г. _____
Съгласно вписванията

А К Т № 2662
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:
Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	02-06-2025
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.1 от ЗОС
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Едноетажна сграда със ЗП 66 кв.м, с идентификатор № 70175.501.511.1 /седем,нула,едно,седем,пет,пет,едно,едно,едно./ и прилежащо дворно място с площ 268 кв.м с идентификатор № 70175.501.511/ седем.нула,едно, седем,пет,пет,едно,едно/.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл.Варна, общ.Суворово, гр.Суворово. Едноетажна сграда с идентификатор 70175.501.511.1 и прилежащо дворно място с идентификатор № 70175.501.511 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Суворово, одобрени със Заповед № РД-18-1728/18.10.2018г. на Изпълнителен директор на АГКК.
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ 70175.501.4; ПИ 70175.501.512; ПИ 70175.501.514; ПИ 70175.501.74; ПИ 70175.501.583
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	2866.90 лв. / две хиляди осемстотин шестдесет и шест лева и 90 ст./

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС 2070/ 14.01.2015г.
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Яница Любенова - главен специалист в отдел "ОС"	
Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 /ПОДПИС/	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ: Община Суворово Булстат 000093684	



СКИЦА НА СГРАДА

№15-806202-20.05.2025 г.

Сграда с идентификатор 70175.501.511.1

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Суворово, общ. Суворово, обл. Варна, одобрени със Заповед №РД-18-1728/18.10.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: няма извършено изменение на КККР със заповед

Адрес на сградата: гр. Суворово, п.к. 9170, ул. ГОРСКИ КЛАДЕНЕЦ

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор: 70175.501.511

Застроена площ: 66 кв.м

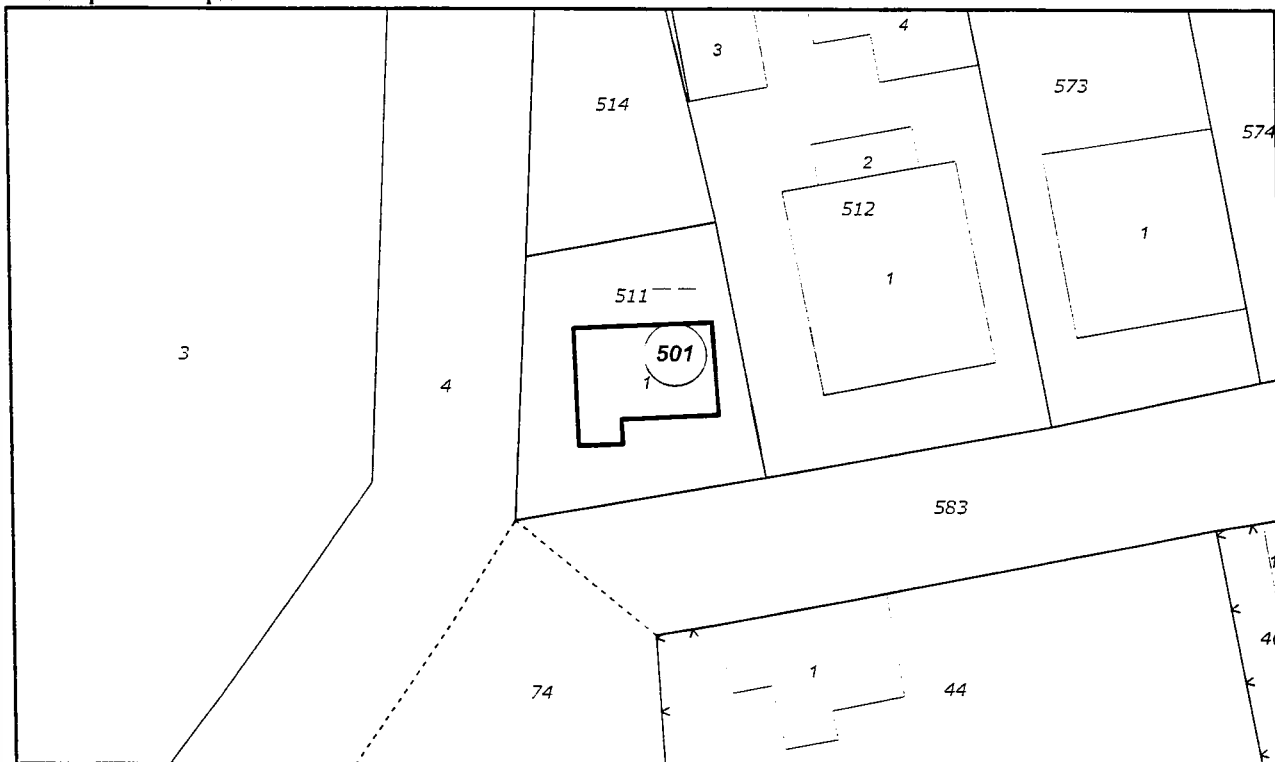
Брой етажи: 1

Брой самостоятелни обекти в сградата: 0

Предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна

Предишен идентификатор: няма

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-806202-20.05.2025 г.,

подадена въз основа на

Заявление №01-382087-16.05.2025 г.

Код за достъп: e2f476e39887

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	Мария Вейнкова
Дата: 20.05.25	Подпис:

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



000093684. Община Суворово

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 36. том 1. рег. 69. дело 38 от 15.01.2015г.. издаден от СВ
ДЕВНЯ

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Свидетел №15-806202-20.05.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-382087-16.05.2025 г.,

Код за достъп: e2f470e39887

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	Мария Веларева
Дата: 20.05.25 г.	Подпис:

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy, Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
20.05.2025 09:12:55

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



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-806208-20.05.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **70175.501.511**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Суворово**, общ. **Суворово**, обл. **Варна**, одобрени със Заповед №РД-18-1728/18.10.2018 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КKKP със заповед**

Адрес на поземления имот: гр. **Суворово**, п.к. **9170**, ул. **ГОРСКИ КЛАДЕНЕЦ**

Площ: **268 кв.м**

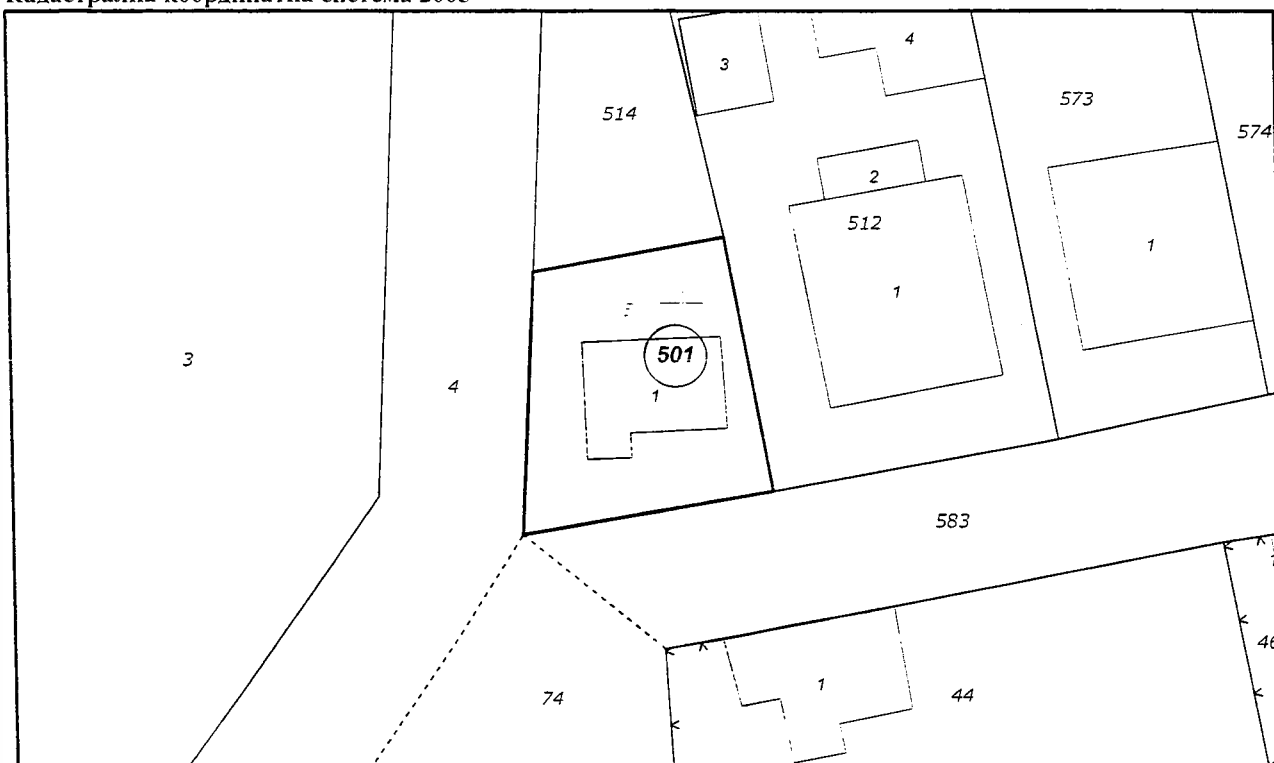
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **2010544**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: 70175.501.4, 70175.501.512, 70175.501.514, 70175.501.74, 70175.501.583

Собственици по данни от КРНИ:
000093684, Община Суворово

Скица №15-806208-20.05.2025 г.,

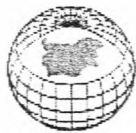
подадена въз основа на

Заявление №01-382087-16.05.2025 г.

Код за достъп: 8b387d22482d

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	Мария Великова
Дата: 20.05.25	Подпис:

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



Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 36, том 1, рег. 69, дело 38 от 15.01.2015г., издаден от
СВ ДЕВНЯ

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 70175.501.511.1: застроена площ 66 кв.м, брой етажи 1, предназначение:

Жилишна сграда - еднофамилна

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: *Мария Брнѝзова*

Дата: *20.05.25г.* Подпис:

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

Скица №15-806208-20.05.2025 г.,

подадена въ основа на

Заявление №01-382087-16.05.2025 г.

Ид за достъп: 8b387d22482d

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
20.05.2025 09:13:45



Изм. № 5312000492 / 27.05.2025 г.
РНУ: de9684ba-6968-4924-b94b-dbb6cse1038a8

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ
ОБЩИНА СУВОРОВО ДФ

ЕИК по БУЛСТАТ 000093684

Адрес за кореспонденция
гр. СУВОРОВО 9170

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 9170 гр.СУВОРОВО ул.ГОРСКИ КЛАДЕНЕЦ(БЛАГОЕВ), кадастрален номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот 70175.501.511 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Други нежилищни обекти	66,00		1/1	1 991,10	1 991,10
Жилищна сграда					
идентификатор: 70175.501.511.1					
Земя	268,00		1/1	875,80	875,80
идентификатор: 70175.501.511					

данъчната оценка на гореописания имот е: 2866.90 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ШЕСТ ЛВ. И 90 СТ.

за собственика е: 2866.90 лв. словом
ДВЕ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ШЕСТ ЛВ. И 90 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5312000492/27.05.2025 г., за да послужи пред РС ДЕВНЯ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СУВОРОВО , актуални към 27.05.2025 г.

Подпис:
Издаде: Маргарита М. Желязкова

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

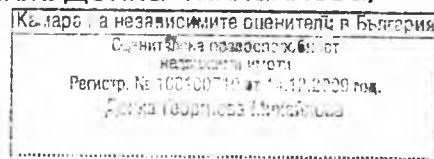
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ
На

Дворно място с идентификатор 70715.501.511 с площ на поземления имот 268 кв.м. и жилищна сграда - еднофамилна със ЗП 66,00 кв.м. находящ се гр.Суворово, ул. „Горски Кладенец“

18.09.2025год.
гр.Варна

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

Експерт-оценител:
/инж. Донка Михайлова/



ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ на ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА

Дворно място с идентификатор 70715.501.511 с площ на поземления имот 268 кв.м. и жилищна сграда - еднофамилна със ЗП 66,00 кв.м. находящ се гр.Суворово, ул. „Горски Кладенец“

ОБХВАТ НА
ОЦЕНКАТА: Определяне пазарната стойност на недвижим имот частна общинска собственост представляващ ПИ с идентификатор 70175.501.511 по КК на гр.Суворово, ул. „Горски Кладенец“

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община гр.Суворово

ИЗПЪЛНИТЕЛ: Експерт – оценител инж.Донка Георгиева Михайлова притежаваща Сертификат за оценителска провOSPособност за оценка на недвижими имоти №100100710 от 14.12.2009год на КНОБ

Оценката се възлага от Общинска администрация гр. Суворово за определяне цена на поземления имот

ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ 18.09.2025год.
НА ОЦЕНКАТА:

На основание описване, ползване на предоставените документи от възложителя и съгласно методиката на БСО за оценяване изложена в експертната оценка, предлагам пазарна стойност на:

ОБХВАТ НА
ОЦЕНКАТА: Дворно място с идентификатор 70715.501.511 с площ на поземления имот 268 кв.м. и жилищна сграда – еднофами със ЗП 66,00 кв.м.находящ се гр.Суворово, ул. „Горски Кладенец“

в размер на:

Земя – 6432,00 лева

Сграда – 13 951,00 лева

Обща стойност: 20 383,00 лева

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

1. Общи данни за обекта на оценката

Описание и местоположение на имота:

Оценяваният недвижим имот представлява **ДВОРНО МЯСТО** с идентификатор 70715.501.511 с площ на поземления имот 268 кв.м. и жилищна сграда - еднофамилна със ЗП 66,00 кв.м.находящ се гр.Суворово, ул. „Горски Кладенец“

Улиците в района са с трайна пътна настилка – асфалтирани. Района се характеризира с добра транспортна осигуреност.



2. Правно състояние на собствеността

Предоставени документи : * Акт за частна общинска собственост
№ 2662/02..06.2025г.

- Скици

На оценителя не бе предоставен правен анализ и няма информация за наличие на тежести върху имота.

3. Квалифициращи и ограничаващи предпоставки

3.1. Не съм попаднала на нещо, което да ме кара да смятам, че фактите и данните изложени в настоящия доклад не са верни.

3.2. Нямам никакви интереси свързани с оценяването на имота.

3.3. Хонорарът за този оценителски доклад не зависи от величината на оценката.

3.4. Всички данни са извлечени от предоставените ми документи и огледа на обекта.

3.5. Допускам, че предоставената ми информацията е вярна и коректна.

3.6. Настоящият доклад е изготвен за посочените цели и не трябва, и не може да се използва за други цели.

3.7. Нито целият доклад, нито части от него могат да бъдат разпространявани публично чрез реклама, връзки с обществеността, новини, продажби или други средства за разпространение без предварителното ми съгласие.

3.8. Всички лични данни и информация са предоставени от възложителя за да послужат само и единствено за целите на настоящата експертна оценка.

4. Методи използвани при изготвяне на оценката

4.1. Сравнителен метод – метод на пазарните аналози

Методът се прилага след внимателно проучване на пазара за недвижими имоти в района направено по офертирани цени и действително извършени сделки, и след запознаване с предлаганите имоти в момента на оценката - големина и форма на парцела, начин и показатели на бъдещо застрояване, наличие на застрояване към момента, местоположение в населеното място и спрямо друго по-голямо /окръжен град/, степен на изграденост на инженерна инфраструктура и елементи на комплексното обществено обслужване, степен на транспортна достъпност, метеорологични и екологични условия, привлекателност за инвестиции на населеното място.

4.2. Приходен метод

Методът дава възможност да се определи стойността на наема при при два подхода - при липса на пазарни аналози за наем от изведената по сравнителния метод пазарна стойност на имота и втори подход - определяне на доходност от аналогични на оценявания имот имоти предлагани на свободния пазар - чрез директно сравняване.

5. Оценка на имота

5.1. Оценка по сравнителния метод

Стойността на имота се основава на сравнителен анализ на извършени сделки в района и офертни цени на подобни имоти.

Определянето на пазарната стойност на недвижимия имот се прави въз основа на сравняване характеристиките на имотите предвид използваемостта им, конфигурацията на терена, степента на изграденост и поддръжка на инженерната инфраструктура, възможностите за застрояване, проектната готовност към момента на оценка и въз основа на всичко се изработва анализ на получената информация.

Направено е проучване за цените на реализирани сделки и офертни цени за продажби на сравними с обекта на оценка имоти от специализирани водещи фирми в бранша за търговията с недвижими имоти, популярни сайтове за продажба на парцели в интернет за предходните 6 месеца.

Това е показано в Приложение №1.

Предвид състоянието на пазара за недвижими имоти от този вид и местоположение и формираните пазарни тенденции са приети коригиращи коефициенти.

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ при продажби		ПЛОЩ	СТОЙНОСТ	ЦЕНА
		КВ.М	€	€/КВ.М
ИМОТ №1	Имот в гр.Суворово	20 000	77 000	3,85
ОСОБЕНОСТИ	Продава ПАРЦЕЛ	Корекция за местоположение	Км	0%
	Област Варна, гр. Суворово	Корекция за функционалност	Кф	-5%
	77 000 €	Корекция за инфраструктура	Ки	10%
	155 598.91 лв. (4 €, 7.82 лв./m²) Не се начислява ДДС Коригирана в 16:50 на 7 юли, 2025 год. Обявата е посетена 1097 пъти. Площ:20000 m²			
Описание на имота:				
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Брокер: Мирослав Спасов	Коригирана цена		4,04
	Телефон: 0888/667 551 Още оферти от брокера: <u>продава</u> <u>дава под наем</u> <u>купува</u> <u>наема</u>			
ИМОТ №2	Имот в гр. Суворово	2 000	39 000	19 ,50
ОСОБЕНОСТИ	Продава ПАРЦЕЛ	Корекция за местоположение	Км	0%
	област Варна, гр. Суворово	Корекция за функционалност	Кф	-10%
	39 000 €	Корекция за инфраструктура	Ки	10%
	76 277.37 лв. (20 €, 39.12 лв./m²) Не се начислява ДДС Пубкувана в 16:13 на 5 август, 2025 год. Обявата е посетена 215 пъти. Площ:2000 m²			
Регулация:ДА				
Описание на имота:				
ЕКСКЛУЗИВ - ПРЕДЛАГАМЕ ЗА ПРОДАЖБА, парцел гр. Суворово. 2000 кв. м, регулация, местност Стопански двор. Имота, е на два, главни, асфалтови пътя. Подходящ, за строителство на складове. Ток и вода, на границата. Изрядни документи, за сделка. Тел 0876716030				

	Виж всички обяви на агенцията в seviztatila.bazar.bg или тук .			
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	За контакти: Агения: СЕВЕРОИЗТОЧНИ ИМОТИ АТИЛА 2021 Адрес: област Варна, гр. Варна, ул. 'Наум'2 Тел.: 0876383973	Коригирана цена		19,50
ИМОТ №3		1 735	52 000	29,97
ОСОБЕНОСТИ	Продава ПАРЦЕЛ област Варна, гр. Суворово 52 000 € 101 703.16 лв. (30 €, 58.67 лв./m ²) Не се начислява ДДС Публикувана в 15:06 на 27 август, 2025 год. Обявата е посетена 98 пъти. Площ: 1735 m ² Регулация: ДА, Ток: ДА, Вода: ДА Описание на имота: Агенция Имотен Център Варна представя за продажба два парцела - 1155m ² и 580m ² В големия парцел има стара къща и допълнителни постройки. Посочената цена е за двата заедно.	Корекция за местоположение Корекция за функционалност Корекция за инфраструктура	Км Кф Ки	0% -5% -10%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	За контакти: Агенция: ИМОТЕН ЦЕНТЪР ВАРНА Адрес: област Варна, гр. Варна, бул. Генерал Колев 113, ет. 3, ап. офис 3.5 Тел.: 0878 859 385	Коригирана цена		31,47
Средна коригирана цена в €/кв.м				18,34
Корекционен пазарен коефициент за /договаряне цена и комисионни/ и застроеност				-30
				12 24

Средна цена за 1 кв.м.

в лева

25,11

Приета цена: равна на 25,00 лв./кв.м

4.2. 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 градоустроителните показатели за урегулирани поземлени имоти и предвидено застрояване по предназначение и по райони.

Показатели за застрояване на парцел

Жм - с малка височина

* Плътност – 20 - 60%

* Кинт – 0.5 – 1.2

* Височина – до 10.00м кота било

* Озеленяване – 40% - 60%

Таблица 2

наименование	мярка	показатели
Земя с площ	кв.м	268,00
Плътност на застрояване	%	60,00
Интензивност на застрояване - Кинт	кв.м	1,20
Застроена площ	кв.м	160,80
Разгъната застроена площ	кв.м	321,60
Средна пазарна цена на 1 кв.м ЗП	лв	1 680,00
Приходи на база РЗП	лв	540 288,00
Производствена стойност за 1 кв.м	лв	1 050,00
Производствени разходи на база РЗП	лв	337 680,00
Р-ди за финанс. на проекта при средна паз.цена на кред.ресурс 8%	лв	27 014,40
Печалба на предприемача в размер на 15% върху произв. р-ди	лв	50 652,00
	лв	
Разходи-правни, администр. и др./ 6% в/у прих. от продажби/	лв	32 417,28
	лв	
Риск от предприем. инициатива 15%	лв	50 652,00
Инфраструктурни дейности -8%	лв	27 014,40
Общо-финансиране на предприем. инициатива	лв	525 430,08
Резултат в края на предприемаческия цикъл	лв	14 857,92
Дисконтиране, дисконтов фактор при норма 20%, за 5 год.		0,4019
Стойност на УПИ към датата на оценка	лв	5 971,40
Стойност на 1,00кв.м. към датата на оценка		22,28

Приета цена: равна на 22,00 лв./кв.м

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
	Сравнителен метод	25,00	0,50	12,50
	Инвестиционен метод	22,00	0,50	11,00
	Пазарна стойност в лв./кв.м.			23,50

Приета цена 24,00лв./кв.м.

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

5. Заключение:

5.1 Предлагам стойността на **земя** :Поземлен имот , **дворно място с идентификатор 70715.501.511** с площ на поземления имот 268 кв.м. находящ се гр.Суворово, ул. „Горски Кладенец“

в размер на **6 432,00л**

5.1 Жилищна сграда - еднофамилна

5	Застроена площ жилищна сграда	кв.м	66,00	съгласно нот. Акт
6	Застроена площ гараж	кв.м	0,00	
7	Разгъната застроена площ жилищна сграда	кв.м	66,00	
8	Разгъната застроена площ гараж	кв.м	0,00	
9	Обща разгъната застроена площ на жилищната сграда и гаража	кв.м	66,00	

Разходи за изграждане:

11	Уедрена цена приета в изчисленията	€/кв.м	537	опред. за обекта на база Еталан 02 в СЕК
12	Корекционен коефициент за подпокривно ниво			
13	Корекционен коефициент за гараж	%	0,00	
14	Възстановителна стойност на сградния фонд	€	35 442	

Техническо обезценяване:

15	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	55,00	
16	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	€	19 493,00	
17	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	%	15,00	

19	Всичко техническо обезценяване	€	24 809,00	
Функционално обезценяване:				
20	Функционално обезценяване	%	0,00	
21	Функционално обезценяване	€	0,00	
Икономическо обезценяване				
22	Икономическо обезценяване	%	10,00	
23	Икономическо обезценяване	€	3 500,00	
Стойност на подобренията				
24	Стойност на подобренията в дворното място	%	0,00	
25	Стойност на подобренията в дворното място	€	0,00	
Амортизираната възстановителна стойност на строителната част		€	7 133	13951

Пазарната стойност на дворно място с идентификатор 70715.501.511 с площ на поземления имот 268 кв.м. и жилищна сграда - еднофамилна със ЗП 66,00 кв.м. находящ се гр.Суворово, ул. „Горски Кладенец“ е:

Земя – 6432,00 лева
Сграда – 13 951,00 лева
Обща стойност: 20 383,00 лева

18.09.2025год.
гр.Варна

Експерт-оценител:
/инж. Донка Михайлова/

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

Калара на независимите оценители в България
Оценителна правоспособност
настроения имот
Регистр. № 100100710 от 14.12.2009 г.г.
Донка Георгиева Михайлова

Име:	Найден	Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679	Александров
Град:	Суворово 9170	Община Суворово	
Адрес:	Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679		
ЕГН/ЛНЧ:	Регламент (ЕС) 2016/679		

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	Закупуване на имоти в условията на търг или конкурс КОД: 44-80-07	лв.	1.00	60.0000	60.00
Словом ОБЩО: шестдесет лв. и нула ст.				ОБЩО в лева:	60.00
				ОБЩО в Евро:	30.68

Начин на плащане: в брой

Получил:	Найден	Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679	Александров	Съставил:	Севда	Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679	Данаил Йорданов
подпис.....				подпис.....			

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

ФАКТУРА-ОРИГИНАЛ

№ / Дата: 0000022473 / 10-09-2025 10:33ч.
Място на сделката: гр. Суворово

ПОЛУЧАТЕЛ			
Име:	Найден	Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679	Александров
Град:	Суворово 9170	Община Суворово	
Адрес:	Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679		
ЕГН/ЛНЧ:	Регламент (ЕС) 2016/679		

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

ОСТАВЧИК
Суворово 9170
пл. "Независимост" 1
ИНОВ

№	Наименование на стоките или услугите	Мярка
1	Изготвяне на пазарна оценка на имота / КОД: 44-80-07	бр.
Основание за неначисляване на ДДС: чл. 3, ал. 5 от ЗДДС		
Словом ОБЩО: сто осемдесет лв. и нула ст.		

Цена	Стойност	ДДС
180.0000	180.00	0.00
Данъчна осн. облагаема:		
ДДС:		0.00
Необлагаема стойност:		180.00
ОБЩО:		180.00
Сума за плащане в Лева:		180.00
Сума за плащане в Евро:		92.03

Начин на плащане: в брой

Разплащателна сметка	
Банка:	Инвестбанк АД
BIC:	IORTBGSF
IBAN:	BG09 IORT 7377 8400 8468 00
Получил:	подпис..... / Найден Александров /
Съставил:	Севда

Допълнителна информация
Събитие / плащане
15.г. 10-09-2025.r
Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679
Данаил Йорданов

Съгласно чл.7, ал.1 от Закона за Счетоводството, чл.114, ал.1 от Закона за данък върху данъкът върху добавената стойност, печатът и подписите не са задължителни реквизити на Документът е генериран от система Е-Община на фирма "Брайт Комплекс АТ"

от Правилника за прилагане на Закона за