

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 №	08-01-283
дата	11 / 12 2025

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СУВОРОВО	
ВХОДЯЩ №	08-00-291
дата	11 / 12 2025

ОДОБИЛ: _____
КМЕТ НА ОБЩИНА СУВОРОВО

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СУВОРОВО

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

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА ОТ ВЕНЦИСЛАВ РАЙЧЕВ

Директор на Дирекция „Общинска собственост, местни данъци и такси“

ОТНОСНО: Приемане на решение за разпореждане и одобрение на пазарна цена за прекратяване на съсобственост чрез продажба на недвижим имот – частна общинска собственост на Община Суворово, представляващ 60 кв. м идеални части от поземлен имот с идентификатор 70175.504.310 по КККР на гр.Суворово

Уважаеми дами и господа Общински съветници,

В деловодството на общинска администрация е постъпило заявление с вх.№91-00-862/14.10.2025г. от **Параскева Кюркчиева**, с адрес – гр.Суворово, ул. „**№1** за закупуване 60 кв. м идеални части от поземлен имот с идентификатор 70175.504.310 по КККР на гр.Суворово, целия с площ 785 кв.м, с начин на трайно ползване: ниско застрояване, трайно предназначение на територията: урбанизирана, на основание чл. 36, ал. 1, т.2 от Закона за общинската собственост. Видно от Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №67, том VII, рег.№2607, дело №923 от 24.11.2011г., Параскева Кюркчиева е собственик на 725 кв.м и съсобственик с община Суворово, поради което отправям до Вас предложение за разпореждане с частта на общината на следния общински имот:

- **Местонахождение, описание, предназначение:** Недвижимият имот се намира в регулационните граници на гр.Суворово. Представлява **60 кв. м идеални части от поземлен имот с идентификатор 70175.504.310 по КККР на гр.Суворово, целия с площ 785 кв.м с начин на трайно ползване: ниско застрояване, трайно предназначение на територията: урбанизирана.**

Имотът е актуван с Акт за частна общинска собственост №2677/20.11.2025 година, вписан в Агенция по вписванията под №167 том IX, дело №1836/2025г., вх.№3214 от 25.11.2025 година.

Поземлен имот с идентификатор 70175.504.310 по КККР на гр.Суворово, съгласно Скица №15-2970468-27.10.2025г., КККР одобрена със Заповед № РД-18-1728/18.10.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК е с номер по предходен план: 1328, квартал: 133, парцел: X.

Градоустройствен статут: Съгласно сега действащия план за регулация урегулирания поземлен имот с начин на трайно ползване: **ниско застрояване(до 10 m),.**

- **Актуална пазарна оценка:** Пазарната оценка е изготвена от лицензиран оценител, съгласно изискванията на нормативната уредба. Пазарната стойност е определена в размер на **23,00 лв. за 1 кв.м. или 1380,00 лв. (хиляда триста и осемдесет лева и нула стотинки)**, без включен ДДС за цялата площ от **60 кв.м.**
- **Актуална данъчна оценка:** Съгласно Удостоверение за данъчна оценка изх.№ 5312001224/06.11.2025 година, данъчната оценка на имота е определена в размер на **224,46 лева.**
- **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 60 кв. м идеални части от поземлен имот с идентификатор 70175.504.310 по КККР на гр.Суворово, целия с площ 785кв.м.

2. На основание чл.21, ал.1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 36, ал. 1, т.2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.48, ал.1, т.3 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет - Суворово **ПРИЕМА РЕШЕНИЕ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА СЪСОБСТВЕНОСТ ЧРЕЗ ПРОДАЖБА ЧАСТТА НА ОБЩИНА СУВОРОВО ВЪЗЛИЗАЩА НА 60 КВ. М ИДЕАЛНИ ЧАСТИ ОТ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 70175.504.310 ПО КККР НА ГР.СУВОРОВО, ЦЕЛИЯ С ПЛОЩ 785 КВ.М,** с начин на трайно ползване: ниско застрояване(до 10 m), трайно предназначение на територията: урбанизирана , при граници и съсед: имоти с идентификатори 70175.504.309, 70175.504.339, 70175.504.367, 70175.504.393, актуван с Акт за частна общинска собственост №2677/20.11.2025 година на **Параскева Кюркчиева**, собственик на останалата част от имота по силата на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №67, том VII, рег.№2607, дело №923 от 24.11.2011г.

3.На основание чл. 51, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество Общински съвет - Суворово, приема определена от лицензиран оценител цена в размер **23,00 лв. за 1 кв.м. или 1380,00 лв. (хиляда триста и осемдесет лева и нула стотинки)**, без включен ДДС за цялата площ от **60 кв.м.**

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 осъществяването на всички действия, необходими за правилното и законосъобразно извършване на разпоредителната сделка.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Заявление с вх.№ 91-00-862/14.10.2025г. от Параскева Кюркчиева.
2. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №№67, том VII, рег.№2607, дело №923 от 24.11.2011г.
3. АОС №2677/20.11.2025г.
4. Скица на поземлен имот.
5. Удостоверение за данъчна оценка.
6. Експертна оценка от лицензиран оценител.

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

7. Приходна квитанция включваща сумите за заплатени такси: За производство по прекратяване на съсобственост между общината и ФЛ или ЮЛ и за Изготвяне на пазарна оценка на имота.

ВНОСИТЕЛ:

Венцислав Райчев

Директор на Дирекция

„Общинска собственост, местни данъци и такси“

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

ОБЩИНА СУВОРОВО		
ВХОДЯЩ №	91-00-862	
дата	14 / 10	2025г

До кмета
на Община Суворово

М. Богдан
13.10.2025

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

Мониторинг

от Параскева
гр. Суворово
мен. М.

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

Кюркчиев
и Мл.

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

/ Веселин Могорев

Д-н Кмет

Родителски съвет на ммо, находящ се
в гр. Суворово, ул. В. Певеки №1 представя
уч. дворно място с площ 840 кв. м.
Състоящо се от 1328 кв. м. площ на гр. Суворово
по регулационен план на града чл. 45 е
900 кв. м. заедно с построяен в него жилищен
сград.

Моля да ми бъде разрешено да си
закупя останалите 60 кв. м. зе зе имам
изход към улицата

Приложение: УННБГ от 2011 год
2 извода от план за
регулация

с уговорки

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

1941年：12月22日：星期日

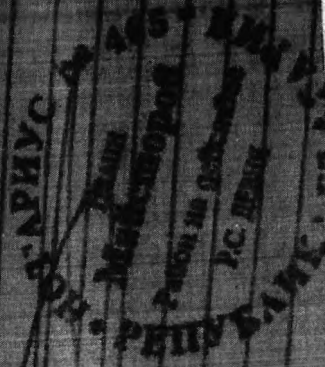
5. *Chrysomelids* (1000)

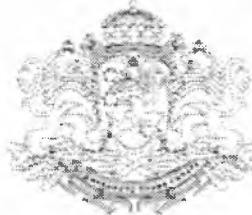
Акс. № от
 Имя и фамилия №
 Таблица
 Акс. №
 С. И. И. ПО ВНЕШ. РАБОТАМ.

ДВОРНО МЯСТО, с площ от 840 кв.м. /осемстотин и четиридесет кв.м./, за което е отреден парцел № X-1328 /десет хиляда триста двадесет и осем/, в кв. 133 /сто тридесет и три/, по плана на тр.Суворово, ул."Васил Левски" № 1, Общ.Суворово, Област Варна, заедно с построените и проектираните **ЖИЛИШНА СТРАДА** с РЗП от 76 кв.м. /седемдесет и шест кв.м./, **МАЖЕ** с РЗП от 3,70 кв.м. /три цяло и седемдесет кв.м./, **ВТОРОСТЕПЕННА ПОСТРОЙКА** с РЗП от 12 кв.м. /дванадесет кв.м./ и **НАВЕС С ОГРАДИНИ СТЕНИ** с РЗП от 17 кв.м. /седемдесет кв.м./, при гранична за площ от

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





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА Суворово 9170

ОБЛАСТ Варна

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

А К Т № 2677

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ



Регистър:

Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	20-11-2025
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.1 от ЗОС
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	60 кв.м идеални чати от ПИ 70175.504.310/седем,нула,едно, седем,пет,пет,нула,четри,три,едно,нула/ целия с площ 785 кв.м.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл.Варна, общ.Суворово, гр.Суворово, ул. "Васил Левски" № 1. ПИ 70175.504.310 по КККР на гр.Суворово, одобрени със Заовед № РД-18-1728/18.10.2018г. на Изпълнителен директор на АГКК. Номер по предходен план: 1328, кв. 133, парцел: X
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ 70175.504.367; ПИ 70175.504.309; ПИ 70175.504.393; ПИ 70175.504.339
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	224.40 лв./двеста двадесет и четири лева и 40 ст./

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Параскева Йорданова Кюркчиева съгласно н.а № 15, том 13, рег. 3485, дело 2369 от 24.11.2011г.
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС 1082/ 01.04.2008г.
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Яница Любенова - главен специалист в отдел "ОС"	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ: Община Суворово Булстат 000093684	

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

ПОДПИС/



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2970468-27.10.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 70175.504.310

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, ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ №1

Площ: 785 кв.м

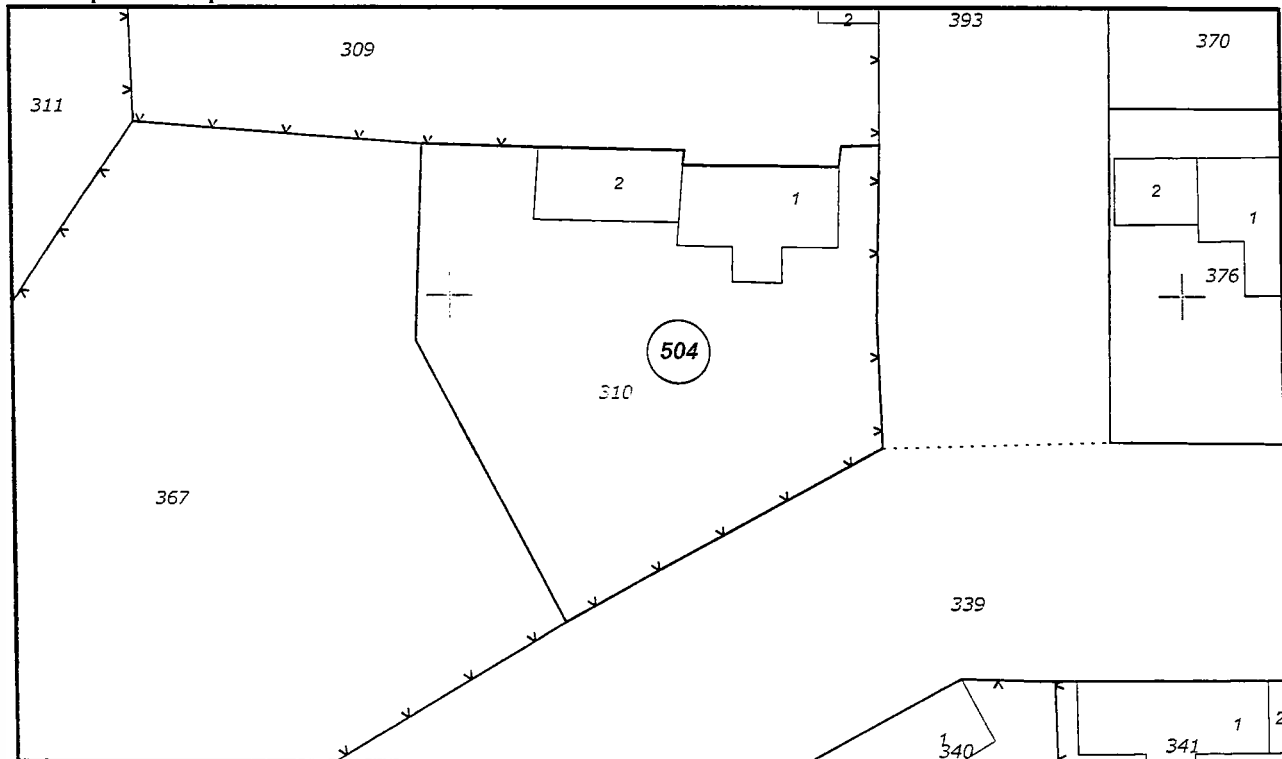
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

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

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 1328, квартал: 133, парцел: X

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: 70175.504.367, 70175.504.309, 70175.504.393, 70175.504.339

Собственици по данни от КРНИ:

000093684, Община Суворово

Скица №15-2970468-27.10.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-842125-27.10.2025 г.
Код за достъп: 062282f8b154

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	Заличана Димитрова
Дата:	27.10.2025
Подпис:	

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



Ид. част 60 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 110, том 4, рег. 1085, дело 747 от 08.04.2008г.,

издаден от ОБЩИНА СУВОРОВО

ПАРАСКЕВА ЙОРДАНОВА КЮРКЧИЕВА

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 15, том 13, рег. 3485, дело 2369 от 24.11.2011г., 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 70175.504.310.1: застроена площ 69 кв.м, брой етажи 1, предназначение:

Жилишна сграда - еднофамилна

2. Сграда 70175.504.310.2: застроена площ 50 кв.м, брой етажи 1, предназначение:

Селскостопанска сграда

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	<i>Георгина Георгиева</i>
Дата:	<i>27.10.2025</i>
Подпис:	<i>Георгина Георгиева</i>
Заличено на основание чл. 4 §2 и чл. 6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679	

Скица №15-2970468-27.10.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-842125-27.10.2025 г.

Код за достъп: 062282f8b154

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
27.10.2025 14:14:39



ОБЛАСТ ВАРНА
ОБЩИНА СУВОРОВО
9170 гр.СУВОРОВО

Изх. № 5312001224 / 06.11.2025 г.
РНУ: 25b53142-99f2-47bd-8492-88f02771c1f6

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.ВАСИЛ ЛЕВСКИ N: 1, кадастрален номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот 70175.504.310 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 70175.504.310	785,00			1/1	2936.70 лв. 1501.51 €	2936.70 лв. 1501.51 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 2936.70 лв. / 1501.51 € словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ШЕСТ ЛЕВА и 70 СТОТИНКИ / ХИЛЯДА ПЕТСТОТИН и ЕДИН ЕВРО и 51 ЕВРО ЦЕНТА

за собственика е: 2936.70 лв. / 1501.51 € словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ШЕСТ ЛЕВА и 70 СТОТИНКИ / ХИЛЯДА ПЕТСТОТИН и ЕДИН ЕВРО и 51 ЕВРО ЦЕНТА

Настоящото се издава по искане Вх. № 5312001224/06.11.2025 г., за да послужи пред РС - ДЕВНЯ Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СУВОРОВО , актуални към 06.11.2025 г.

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

Подпис:
Издаде: Димана

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

ОБЩИНА СУВОРОВО
ДИМОНА
ИНСПЕКТОР
002
МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ

ДОКЛАД
към експертна оценка
за определяне пазарна стойност на :
недвижим имот – Дворно място/земя/, Част от ПИ/поземлен имот/с идентификатор
70175.504.310
по КК и КР на гр.Суворово, Община Суворово с площ 60/шестдесет/кв.м., целия с площ
785 /седемстотин осемдесет и пет/кв.м.

Обхват на експертизата: Определяне пазарна стойност на. 60/шестдесет/кв.м., целия с площ 785 /седемстотин осемдесет и пет/кв.м.
Цел на оценката: Определяне справедлива пазарна стойност за ликвидиране съсобственост
Възложител: Община Суворово
Изпълнител: Сертифициран оценител инж.Донка Г.Михайлова
притежаваща безсрочен Сертификат за оценка на недвижими имоти №100100710/14.12. 2009 год., член на КНОБ

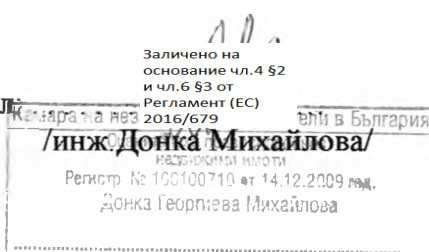
Дата на оценката: 07.12.2025год.

Предлагана пазарна стойност:	Стойността на Част от ПИ/поземлен имот/с идентификатор 70175.504.310 по КК и КР на гр.Суворово, Община Суворово с площ 60/шестдесет/кв.м., целия с площ 785 /седемстотин осемдесет и пет/кв.м. е равна на 1380,00/хиляда триста и осемдесет/ лева
-------------------------------------	--

Настоящата оценка в два екземпляра е собственост на възложителя, и предоставянето ѝ на трети лица без негово съгласие е недопустимо.

Определената пазарна стойност не включва ДДС, валидна е за срок от шест месеца, при отсъствие на резки колебания в цените на подобни на оценявания недвижим имот, имоти на пазара.

Сертифициран оценител



декември2025год.
гр. Варна

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне пазарна стойност на :

недвижим имот -Дворно място/земя/ Част от ПИ/поземлен имот/с идентификатор
70175.504.310

по КК и КР на гр.Суворово, Община Суворово с площ 60/шестдесет/кв.м., целия с площ
785 /седемстотин осемдесет и пет/кв.м.

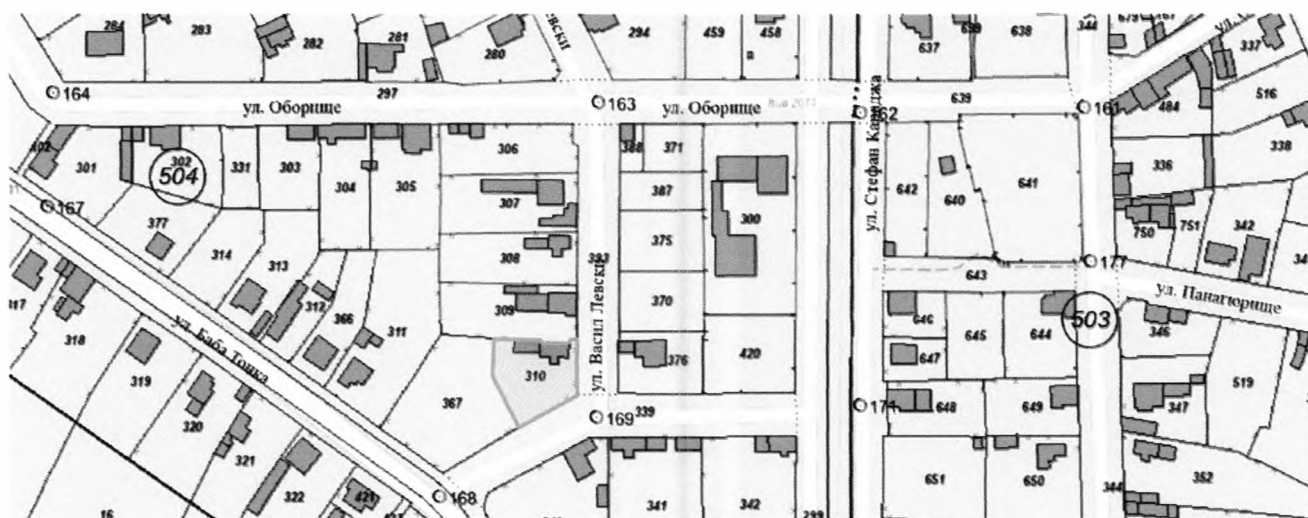
I.Общи данни за обекта, предмет на оценката

Обектът предмет на оценката представлява Част от ПИ/поземлен имот/идентификатор
70175.504.310

по КК и КР на гр.Суворово, Община Суворово с площ 60/шестдесет/кв.м., целия с площ
785 /седемстотин осемдесет и пет/кв.м.

Достъпът до имота се осъществява по път, предвиден по регулация .

Около имота са застроени жилищни сгради. В имота има електрозахранване и
водоснабдяване и застрояване.



Показатели за застрояване на парцела:

- * Жм - с малка височина
- * Плътност - 20 - 60%
- * Кинт - 0.5 - 1.2
- * Височина - до 10.00м кота било
- * Озеленяване - 40% - 60%

2. Квалифициращи и ограничаващи предпоставки

- 2.1. Не съм попаднала на нещо, което да ме кара да смятам, че фактите и данните изложени в настоящия доклад не са верни.
- 2.2. Нямам никакви интереси свързани с оценяването на имота.
- 2.3. Хонорарът за този оценителски доклад не зависи от величината на оценката.
- 2.4. Всички данни са извлечени от предоставените ми документи и огледа на обекта.
- 2.5. Допускам, че предоставената ми информацията е вярна и коректна.
- 2.6. Настоящият доклад е изготвен за посочените цели и не трябва, и не може да се използва за други цели.
- 2.7. 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. Методи използвани при изготвяне на оценката

В съответствие със стандартите за оценяване **“справедлива пазарна стойност”** представлява разчетна величина равна на паричната сума, за която се предполага преминаване на имуществото от един собственик в друг към датата на оценката в резултат на търговска сделка между доброволен купувач и доброволен продавач, като се предполага, че всяка страна е действала компетентно, съзнателно и без принуда.

Използваните в доклада методи на оценяване са общоприети при определяне на справедливата пазарна стойност на недвижимите имоти.

3.1. 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 /областен 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.

3.2. Инвестиционен метод – метод на предприемача

Методът дава възможност да се определи стойността на земята или учреденото върху нея право на строеж, при която потенциалния инвеститор може да постигне желаните от него показатели след застрояване на имота.

Методът е приложим при оценка на обекти на незавършено строителство, незастроени терени, когато оценителят прецени, че оценяваният имот ще е по – ценен, ако може да се устрои или ползва с някакво друго, различно от съществуващото ползване.

4. Оценка на имота

4.1. Оценка по сравнителния метод

Стойността на парцела 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 офертни цени за продажби на сравними с обекта на оценка имот от специализирани водещи фирми в бранша за търговията с недвижими имоти, популярни сайтове за продажба на парцели в интернет и издание „Варненски имоти” за предходните 6 месеца.

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

Офертираните пазарни цени са намалени с 15% предвид договарянето между страните за реална пазарна сделка и с 15% при бърза продажба на имоти от този тип.

Таблица № 1:

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 Област Варна, гр. Суворово 77 000 € 155 598.91 лв. (4 €, 7.82 лв./m ²) Не се начислява ДДС Коригирана в 16:50 на 7 юли, 2025 год. Обявата е посетена 1097 пъти. Площ: 20000 m ²	Корекция за местоположение	Км	0%
		Корекция за функционалност	Кф	10%
		Корекция за инфраструктура	Ки	10%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Брокер: Мирослав Спасов Телефон: 0888/667 551 Още оферти от брокера: <u>продава</u> <u>дава под наем</u> <u>купува</u> <u>наема</u>	Коригирана цена		4,62
ИМОТ №2	Имот в гр. Суворово	2 000	39 000	19 ,50
ОСОБЕНОСТИ	Продава ПАРЦЕЛ област Варна, гр. Суворово 39 000 € 76 277.37 лв. (20 €, 39.12 лв./m ²) Не се начислява ДДС Пубкувана в 16:13 на 5 август, 2025 год. Обявата е посетена 215 пъти. Площ: 2000 m ² 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 0876716939 Виж всички обяви на агенцията	Корекция за местоположение	Км	0%
		Корекция за функционалност	Кф	10%
		Корекция за инфраструктура	Ки	10%

	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		23,40
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./m²) Не се начислява ДДС Публикувана в 15:06 на 27 август, 2025 год. Обявата е посетена 98 пъти. Площ:1735 m² Регулация:ДА, Ток:ДА, Вода:ДА Описание на имота: Агенция Имотен Център Варна представя за продажба два парцела - 1155м2 и 580м2 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% 0%
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				19,83
Корекционен пазарен коефициент за /договаряне цена и комисионни/ и				-20

застроеност		
	в евро	15,86
Средна цена за 1 кв.м.	в лева	30,00

Приета цена: равна на 30,00 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

Таблица № 2

№	наименование	мярка	показатели
1.	Земя с площ	кв.м	785,00
2.	Плътност на застрояване	%	60,00
3.	Интензивност на застрояване - Кинт	кв.м	1,20
4.	Застроена площ	кв.м	471,00
5.	Разгъната застроена площ	кв.м	942,00
6.	Средна пазарна цена на 1 кв.м ЗП	лв	1 840,00
7.	Приходи на база РЗП	лв	1 733 280,00
8.	Производствена стойност за 1 кв.м	лв	1 163,00
9.	Производствени разходи на база РЗП	лв	1 095 546,00
10.	Р-ди за финанс. на проекта при средна паз.цена на кред.ресурс 8%	лв	87 643,68
11.	Разходи-правни,администр. и др./ 6% в/у прих. от продажби/	лв	103 996,80
12.	Риск от предприем. инициатива 15%	лв	164 331,90
13.	Инфраструктурни дейности -8%	лв	87 643,68
14.	Общо-финансиране на предприем. инициатива	лв	1 703 493,96
15.	Резултат в края на предприемаческия цикъл	лв	29 786,04
16.	Дисконтиране, дисконтов фактор при норма 20%, за 5 год.		0,4019
17.	Стойност на УПИ към датата на оценка	лв	11 971,01
18.	Стойност на 1,00кв.м. към датата на оценка		15,25

Приета закръглена цена:15,00 лв./кв.м

4.3. Оценка по тежестен метод

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

При оценка на имотите бяха използвани следните оценителски методи:

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

№	Метод на оценка	Стойност за 1.00кв.м.	Коефициент	Стойност в лв.
1	2	3	4	5
1.	Сравнителен метод	30,00	0,50	15,00
2.	Инвестиционен метод	15,00	0,50	7.50

	Пазарна стойност в лв./кв.м.		22,50
--	------------------------------	--	-------

Прието 23,00лв./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

Стойността на Част от ПИ/поземлен имот/с идентификатор 70175.504.310 по КК и КР на гр.Суворово, Община Суворово с площ 60/шестдесет/кв.м., целия с площ 785 /седемстотин осемдесет и пет/кв.м.

е равна на 1380,00/хиляда триста и осемдесет/ лева

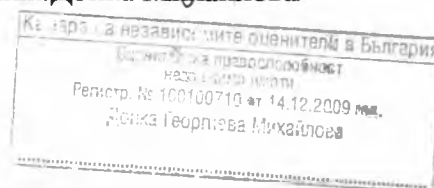
Настоящата оценка в два екземпляра е собственост на възложителя, и предоставянето й на трети лица без негово съгласие е недопустимо.

Определената пазарна стойност не включва ДДС, валидна е за срок от шест месеца, при отсъствие на резки колебания в равнището на цените на подобни на оценявания недвижими имоти на пазара.

Сертифициран оценител:

/инж.Донка Михайлова/

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



ПРИХОДНА КВИТАНЦИЯ

№ / Дата: 3000064962 / 08-12-2025 11:42ч.

Място на сделката: гр. Суворово

Получател

Име:	Параскева	Кюркчиева
Град:	Суворово 9170, община	
Адрес:	Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679	
ЕГН/ЛНЧ:		

Изпълнител

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	Изготвяне на пазарна оценка на имота / КОД: 44-80-07	брой	1.00	120.0000	120.00
2	Производство по прекратяване на съсобственост между общината и ФЛ или ЮЛ / КОД: 44-80-07	брой	1.00	50.0000	50.00
Словом ОБЩО: сто седемдесет лв. и нула ст.				ОБЩО в лева:	170.00
				ОБЩО в Евро:	86.92

Начин на плащане: ПОС Терминал

Получил: Параскева

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

Кюркчиева

подпис.....

Съставил: Севд

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

Налбантова

подпис..

