

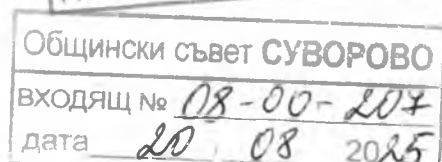
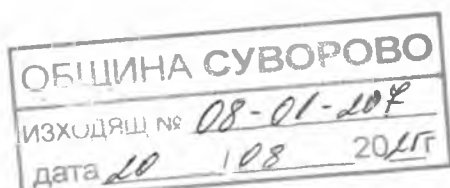
ОБЩИНА СУВОРОВО

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



ОДОБРИЛ:
КМЕТ НА ОБЩИНА СУВОРОВО

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СУВОРОВО

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 продажба на недвижим имот – частна общинска собственост на Община Суворово, представляващ поземлен имот с идентификатор 70175.501.15 по КККР на гр.Суворово

Уважаеми дами и господа Общински съветници,

Във връзка с постъпила молба с вх.№91-00-330/25.04.2025г. от **Божидар Рафаилов** с адрес – гр.Суворово, ул.“Родопи“ №26 за закупуване на поземлен имот с идентификатор 70175.501.15 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 393 кв.м, административен адрес на имота – гр.Суворово, ул.“Родопи“.
Имотът е актуван с Акт за частна общинска собственост №2351/13.08.2021г., вписан в Агенция по вписванията под №73 том 7, вх.№2132, дело №1278 от 16.08.2021г.
- **Поземлен имот с идентификатор 70175.501.15 по КККР на гр.Суворово е с номер по предходен план: 6,** с начин на трайно ползване: ниско застрояване, съгласно скица на поземлен имот №15-876056-09.08.2021г. 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. Пазарната стойност е определена в размер на **23,00 лв. за 1кв.м. или 9 039,00 лв. (девет хиляди тридесет и девет лева и нула стотинки)** без включен ДДС за цялата площ от **393 кв.м.**
- **Актуална данъчна оценка:** Съгласно Удостоверение за данъчна оценка изх.№ 5312000480/22.05.2025 година данъчната оценка на имота е определена в размер на 1605,40 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 Поземлен имот с идентификатор 70175.501.15 по КККР на гр.Суворово с площ 393 кв.м.

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 70175.501.15 по КККР на гр.Суворово с площ 393 кв.м. Имота е с номер по предходен план: 6, с начин на трайно ползване: ниско застрояване, трайно предназначение на територията: урбанизирана, при граници и съседи: 70175.501.579, 70175.501.16, 70175.501.549, 70175.501.548, 70175.501.547, 70175.501.14 и е актуван с Акт за общинска собственост №2351/13.08.2021г.**

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 размер **23,00 лв. за 1кв.м. или 9 039,00 лв. (девет хиляди тридесет и девет лева и нула стотинки) без включен ДДС за цялата площ от 393 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 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.№ 91-00-330/25.04.2025г. от Божидар Рафаилов с адрес –гр.Суворово, ул.“Родопи“ №26;
2. Акт за частна общинска собственост №2351/13.08.2021г.
3. Скица на имота.
4. Данъчна оценка.
5. Експертна оценка от лицензиран оценител.
6. Приходна квитанция за: Изготвяне на пазарна оценка.
7. Приходна квитанция за: Производство по продажба на имоти общинска собственост: Закупуване на имоти в условията на търг или конкурс.

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

91-00-330
25 04 25г

Копия на
отг. Сибирско
ЗН. Варна

В. Райков
28.04.2025г

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

Уведом

от Български
адрес на Емил Габриелов, гр. Сибирско,

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

Габриелов, ЕМ -

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

Г-н Г-н

Моля за изпреварване на всички документи
до 15.15 в работния ден, гр. Сибирско

Принимаме за изтегляне на данни за
данни данни за данни от данни.

2504 2025г
г. Сибирско

Данни

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

Служба за недвижими имоти гр. Варна	
Въведен №	2152
Дата	16.08.2021
Личен №	1238 и 24
Партенерен номер	стр.
Код на сделката	966 306
Кл. №	20
Секция по регистрацията	50122

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)
2016/679А К Т № 2351
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:

Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	13-08-2021
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал. 1, т. 1 от ЗОС
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Дворно място с начин на трайно ползване - ниско застрояване до 10 метра с площ 393 кв.м
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл.Варна, общ. Суворово, гр. Суворово, ул. "Родопи". Поземлен имот с идентификатор № 70175.501.15/седем,нула,едно,седем,пет,пет,нула,едно,едно, пет/
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: 70175.501.579: 70175.501.16: 70175.501. 549: 70175.501.548: 70175.501.547: 70175.501.14
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	1 605.40 лв. / хиляда шестстотин и пет лв. и 40 ст./

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	
9.ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10.АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Яница Любенова - ст.специалист в Дирекция " ОС МДТ"	
11.ЗАБЕЛЕЖКИ:	
Община Суворово Булстат 000093684	

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

ПОДПИС



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 63 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВАРНА

9000, Бул."ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ" №76Г, ет.8, 052/835820; 834638,
varna@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-876056-09.08.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор 70175.501.15

Гр. Суворово, общ. Суворово, обл. Варна

По кадастралната карта и кадастралните регистри, 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 данни за изменение

Адрес на поземления имот: гр. Суворово, п.к. 9170, ул. Родопи

Площ: 393 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

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

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: няма
Номер по предходен план: 6

Скица № 11, основание чл.4 §2, 09.08.2021 г. издадена въз основа на
заявление Регламент (ЕС) 01/439401-09.08.2021 г.

Подписан с квалифициран електронен подпис "АГЕНЦИЯ ПО
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР", Е
DN: CN=2.5.4.87=NTRBG-130362903, O=АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР, L=София, C=BG, CN=АГЕНЦИЯ ПО
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР, DC=qualified-legal-ca



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 2

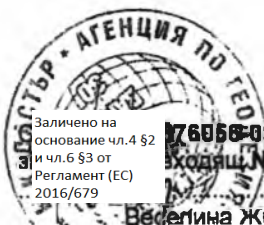
Съседи: 70175.501.579, 70175.501.16, 70175.501.549, 70175.501.548, 70175.501.547, 70175.501.14

Собственици по данни от КРНИ:
няма данни

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 70175.501.15.1: застроена площ 18 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Жилищна сграда -
еднофамилна



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

176958-09.08.2021 г. издадена въз основа на
Ходящ № 01-439401-09.08.2021 г.

Веселина Живкова Белеганска ОЗП Свряново



ОБЛАСТ ВАРНА
ОБЩИНА СУВОРОВО
9170 гр.СУВОРОВО

Изх. № 5312000480 / 22.05.2025 г.
РНУ: 3140bf4e-1bcf-43ff-811e-3e1a15cf96cc

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

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 с партиден № 5312F17229, находящ се в 9170 гр.СУВОРОВО ул.РОДОПИ, планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г. , идентификатор на поземления имот 70175.501.15 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 70175.501.15	393,00		1/1	1 605,40	1 605,40

данъчната оценка на гореописания имот е: 1605.40 лв. словом
ХИЛЯДА ШЕСТСТОТИН И ПЕТ ЛВ. И 40 СТ.

за собственика е: 1605.40 лв. словом
ХИЛЯДА ШЕСТСТОТИН И ПЕТ ЛВ. И 40 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата -
собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА СУВОРОВО ДФ - собственик	000093684	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2025 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 5312000480/22.05.2025 г., за да послужи пред РС
ДЕВНЯ,НОТАРИУС

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СУВОРОВО , актуални към 22.05.2025 г.

Подпис:
Издам: Илка Скорчева

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



ПРИХОДНА КВИТАНЦИЯ

№ / Дата:3000062553 / 28-04-2025 16:38ч.

Място на сделката:гр. Суворово

Получател

Име:

Бождар Рафаилов

Град:

община Суворово

Адрес:

ЕГН/ЛНЧ:

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

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
Словам ОБЩО: сто двадесет лв. и нула ст.				ОБЩО в лева:	120.00
				ОБЩО в Евро:	61.36

Начин на плащане: в брой

Получил: Бождар Рафаилов

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

Съставил: Севда Налбантова

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

подпис.....

подпис...

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

ПРИХОДНА КВИТАНЦИЯ

№ / Дата: 3000062552 / 28-04-2025 16:36ч.

Място на сделката: гр. Суворово

Получател

Изпълнител

Име: Божидар Рафаилов
Град: община Суворово
Адрес:
ЕГН/ЛНЧ: Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от 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: Божидар Рафаилов Съставил: Севда Натбантова
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
подпис..... подпис.....

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

ПИ/поземлен имот/с идентификатор 70175.501.15 по К К и КР на гр.Суворово,
Община Суворово

ДОКЛАД
към експертна оценка

за определяне пазарна стойност на :

недвижим имот – Дворно място/земя/, ПИ/поземлен имот/с идентификатор 70175.501.15 по КК и КР на гр.Суворово, Община Суворово с площ 393,00 /триста деветдесет и три/кв.м.

Обхват на експертизата: Определяне пазарна стойност на 393,00 /триста деветдесет и три/кв.м.

Цел на оценката: Определяне справедлива пазарна стойност за извършване на сделка
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: 06.05.2025год.

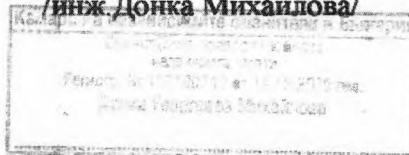
Предлагана пазарна стойност:	Стойността на ПИ/поземлен имот/с идентификатор 70175.501.15 по КК и КР на гр.Суворово, Община Суворово с площ 393,00/триста деветдесет и три/кв.м. е равна на 9 039,00/девет хиляди тридесет и девет лева
-------------------------------------	--

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:

/инж. Донка Михайлова/



май 2025год.
гр. Варна

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

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне пазарна стойност на :

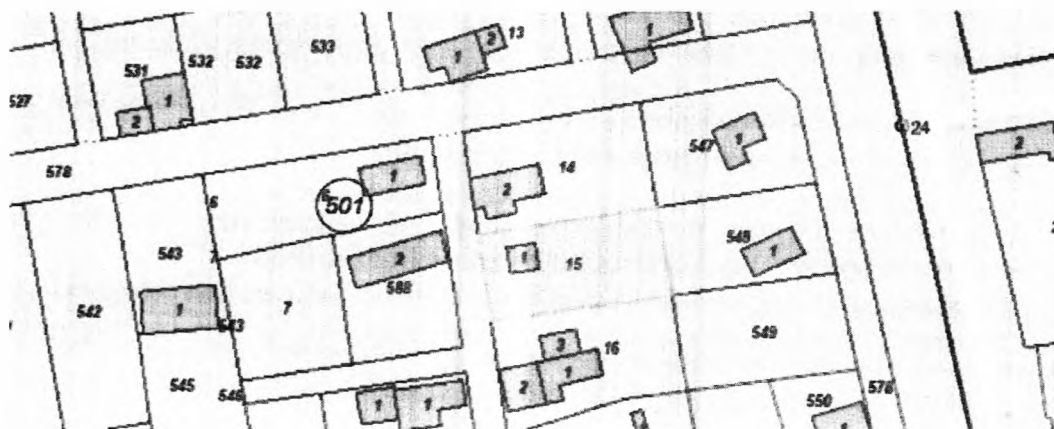
недвижим имот -Дворно място/земя/ ПИ/поземлен имот/с идентификатор 70175.501.15 по
КК и КР на гр.Суворово, Община Суворово с площ 393,00/триста деветдесет и три/кв.м.

I.Общи данни за обекта, предмет на оценката

Обектът предмет на оценката представлява ПИ/поземлен имот/с идентификатор
70175.501.15 по КК и КР на гр.Суворово, Община Суворово с площ 393,00/триста деветдесет
и три/кв.м.,съгласно Акт за частна общинска собственост № 2351/ 13.08.2021г.

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

Около имота са застроени жилищни сгради. В района на имота има
електрозахранвани водоснабдяване.



ПИ 70175.501.15 област Варна, община Суворово, гр. Суворово, п.к. 9170, ул. Родопи

вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ
393 кв. м, стар номер 6,

Основна заповед

Заповед за одобрение на КККР РД-18-1728/18.10.2018 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА
АГКК

Съседи

70175.501.14, 70175.501.16, 70175.501.547, 70175.501.548, 70175.501.549, 70175.501.579

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.

Застроеност - 10 %

Таблица № 1:

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ		ПЛОЩ	СТОЙНОСТ	ЦЕНА
		кв.м.	лв.	лв. / кв.м.
ИМОТ 1	Дворно място в гр.Суворово, Община Суворово	500	36 182	72,36
ОСОБЕНОСТИ	Продава ПАРЦЕЛ област Варна, гр. Суворово 18 500 EUR (37 EUR/m²) Цената е с включено ДЦС Коригирана в 12:13 на 29 декември, 2024 год. Обявата е посетена 535 пъти. Площ: 500 m² Напани Бележка/Дай оценка/Съобщи за нередност Описание на имота: ЕКСКЛУЗИВНО! ЕРА Вилия предлага за продажба парцел в регулация, предназначен за жилищно строителство в гр. Суворово, площ от по 500 кв.м. Парцелът е равен, с правилна форма и достъп до пътно застояване до (10м). Ток и вода – на граница. Намира се в тих и спокоен район, в който се живее изключително. На пешеходно разстояние от центъра на града. Суворово е град в Североизточна България. Той се намира в област Варна и е в близост до градовете Девня, Провадия и Вълчи дол. Градът община Суворово, която освен него включва и 8 села. Намира се на 34 км северозападно от гр. Варна, на 56 км югозападно от гр. Добрич и на 59 км източно от гр. Шумен...Код: 5300646	Корекция за местоположение	Км	0%
		Корекция за функционалност	Кф	-10%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	За контакти: 0898533570 Брокер: Румен Георгиев Телефон: 0876225607	Корекция за инфраструктура	Кс	-10%
		Коригирана цена		57,89
ИМОТ 2	Дворно място в гр.Суворово, Община Суворово	860	33249	38,66
03	Продава ПАРЦЕЛ област Варна, гр. Суворово 17 000 EUR (20 EUR/m²) Цената е с включено ДЦС Коригирана в 23:40 на 26 декември, 2024 год. Обявата е посетена 520 пъти. Площ: 860 m² Вода: НЕ Описание на имота: ЕКСКЛУЗИВНО! ЕРА Варна Тренд предлага за продажба урегулиран поземлен имот с площ 860 кв.м, разположен в гр. Суворово, общ. Варна, в близост до III по селско стопанство. Парцелът има 18 м лице на улица. Подходящ е за жилищно застрояване. Електричество и вода има на улицата пред имота. В парцела има регистриран и узаконен. Суворово е град в Североизточна България. Той се намира в област Варна и е в близост до градовете Девня, Провадия и Вълчи дол. Отстои Варна, на 56 км югозападно от град Добрич и на 59 км източно от град Шумен Оферта 0220787			0%
				-10%

ПИ/поземлен имот/с идентификатор 70175.501.15 по К К и КР на гр.Суворово,
Община Суворово

	Виж всички обяви на агенцията в varnatrend.bazar.bg или tvg . Особености: • За жил.строителство				
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	За контакти: 0894625282 Брокер: Бранимир Венелинов			-10%	
		Коригирана цена		30,93	
ИМОТ 3	Дворно място в гр.Суворово, Община Суворово	755	68454	90,66	
ОСОБЕНОСТИ	Продава ПАРЦЕЛ област Варна, гр. Суворово 35 (к) EUR (46 EUR/m²) Цената е с включено ДДС Коригирана в 9:31 на 14 януари, 2025 год. Обявата е посета 219 пъти. Площ: 755 m² Вода: ДА Описание на имота: Виж всички обяви на агенцията в staviya.bazar.bg Особености: • За жил.строителство За контакти: 0899655555 Агенция: ЕРА ВИВА Адрес: област Варна, гр. Варна, кв. Левски, ул. 'Димитър Икономов' 17 Тел.: 052 655 555	Корекция за местоположение.	Км	0%	
		Корекция за функционалност..	Кф	-10%	
		Корекция за инфраструктура.	Ки	-5%	
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	За контакти: 0899655555 Агенция: ЕРА ВИВА Адрес: област Варна, гр. Варна, кв. Левски, ул. 'Димитър Икономов' 17 Тел.: 052 655 555				
		Коригирана цена		77,06	
		Средна цена лв./ кв.м		55,29	
		Корек. пазарен коеф. за офертни цени 15%			8,29
		Корек. пазарен коеф. за бърза продажба 50%			8,29
		Корек. пазарен коеф. за застроеност 10%			5,52
		Стойност на кв/м			33,19

Приета закръглена цена: 33,00 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	393,00
2.	Плътност на застрояване	%	60,00
3.	Интензивност на застрояване - Кинт	кв.м	1,20
4.	Застроена площ	кв.м	235,80
5.	Разгъната застроена площ	кв.м	471,60
6.	Средна пазарна цена на 1 кв.м ЗП	лв	1 660,00

ПИ/поземлен имот/с идентификатор 70175.501.15 по К К и КР на гр.Суворово,
Община Суворово

7.	Приходи на база РЗП	лв	782 856,00
8.	Производствена стойност за 1 кв.м	лв	1 050,00
9.	Производствени разходи на база РЗП	лв	495 180,00
10.	Р-ди за финанс. на проекта при средна паз.цена на кред.ресурс 8%	лв	39 614,40
11.	Печалба на предприемача в размер на 15% върху произв. р-ди	лв	74 277,00
12.	Разходи-правни,администр. и др./ 6% в/у прих. от продажби/	лв	46 971,36
13.	Риск от предприем. инициатива 15%	лв	74 277,00
14.	Инфраструктурни дейности -8%	лв	39 614,40
15.	Общо-финансиране на предприем. инициатива	лв	769 934,16
15.	Резултат в края на предприемаческия цикъл	лв	12 921,84
16.	Дисконтиране, дисконтов фактор при норма 20%, за 5 год.		0,4019
17.	Стойност на УПИ към датата на оценка	лв	5 193,29
18.	Стойност на 1,00кв.м. към датата на оценка		13,21

Приета закръглена цена:13,00 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	33,00	0,50	16,50
2.	Инвестиционен метод	13,00	0,50	6.50
	Пазарна стойност в лв./кв.м.			23,00

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 ПИ/поземлен имот/с идентификатор 70175.501.15 по КК и КР н гр.Суворово, Община Суворово с площ 393,00/триста деветдесет и три/кв.м. е равна на 9 039,00/девет хиляди тридесет и девет 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.

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

Сертифициран оценител:

/инж.Донка Михайлова/