

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

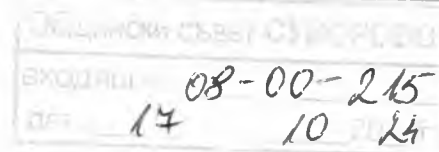
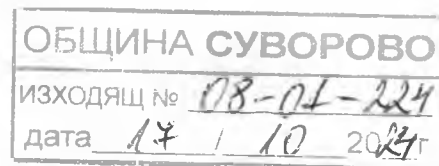
<http://www.suvorovo.bg>

Mayor: Danail Yordanov

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
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 36,00 кв.м. от ПИ с идентификатор 32528.10.344 по КККР на с. Изгрев

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Във връзка с входящ в деловодството на Община Суворово подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) от Севдалина Терзиева, с което заявява своето желание да закупи 36,00 кв. м от ПИ с идентификатор 32528.10.344 (публична общинска собственост, НТП: За второстепенна улица) по КККР на с. Изгрев в изпълнение на Решение №53-859 по Протокол №53 от 31.03.2023г. на Общински съвет Суворово, с което се дава съгласие за разрешение за изменение на част от улична регулация в частта на ПИ с идентификатор 32528.10.344, между о.т. 55 и о.т. 56, която да се придаде към обособения нов урегулиран поземлен имот, УПИ XVIII-184 в кв. 19 по ЗРП на с. Изгрев.

Пазарната оценка е изготвена от лицензиран оценител, съгласно изискванията на нормативната уредба. Пазарната стойност, която следва да заплати собственика за придаваемата част към имота му от 36 кв.м. е определена в размер на 1224,00 лв. (хиляда двеста двадесет и четири лв.) без включен ДДС.

Предвид гореописаното предлагам Общински съвет Суворово да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА и чл. 51, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет Суворово ПРИЕМА определената от лицензиран оценител пазарна цена в размер на 1224,00 лв. без ДДС за 36,00 кв.м. от ПИ с идентификатор 32528.10.344 по КККР на с. Изгрев.

2. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ и чл. 49, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет Суворово ДАВА СЪГЛАСИЕ да се сключи предварителен договор за прехвърляне собствеността на посочените площи в т. 1 от настоящото решение. След влизане в сила на изменението на ПУП-ПРЗ и заплащане на дължимата сума да се сключи окончателен договор за продажба на Севдалина Желязкова Терзиева.

3. На основание чл. 52, ал. 5 от ЗМСМА, Общински съвет Суворово определя не по-малко от 30 на сто от постъпленията от продажбата на гореописания поземлен имот да се използват за изпълнение на дейности от местно значение в с. Изгрев.

4. Упълномощава и възлага на Кмета на Община Суворово да предприеме необходимите действия за правилното и законосъобразно извършване на разпоредителната сделка.

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

Вносител:

Данаил Йорданов
Кмет на Община Суворово

Съгласувал:

Венцислав Райчев

Директор на Дирекция „Общинска собственост и Местни данъци и такси“

Изготвил:

арх. Ваня Георгиева

Главен архитект на Община Суворово

ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН /ПУП/
ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПРЗ/

за УПИ XVIII-184 "за жил. стр.", кв.19 по плана на с. Изгрев, общ. Суворово, обл. Варна
(ПИ 32528.10.184 по КК на с. Изгрев, общ. Суворово, обл .Варна)

Проектанти:

Регулация:

КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Регистрационен № 07401

инж. ГАЛИН
МЕТОДИЕВ ТОДОРОВ

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

ВАЖИ С ВАЛИДНО УДОСТОВЕРЕНИЕ З 2016/679

4НА

/инж. Г. Тодоров/

Застрояване:

КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

арх. КРАСИМИРА
ХРИСТОВА КОСТОВА

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

ВАЖИ С ВАЛИДНО УДОСТОВЕРЕНИЕ З 2016/679

4НА

/ арх. Красимира Христова /

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

към

ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН /ПУП/ ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПРЗ/

за УПИ XVIII-184 "за жил. стр.", кв.19 по плана на с. Изгрев, общ. Суворово, обл. Варна
(ПИ 32528.10.184 по КК на с. Изгрев, общ. Суворово, обл. Варна)

Основания за разработката на ПУП:

Настоящият проект е разработен по възлагане от **Севдалина** Завършено на основание чл.4 от ЗЗЛД **а Терзиева** Завършено на основание чл.4 от ЗЗЛД като собственик на ПИ 32528.10.184 по Кад. карта на с. Изгрев съгласно:

1. **Севдалина** Завършено на основание чл.4 от ЗЗЛД **а Терзиева** собственик на **ПИ 32528.10.184** с нот. акт № 45, том IX, рег. 2893, дело 1667 от 09.11.2022г. издаден от СВ - Девня

2. За изработването на настоящия проект има издадена Заповед №274/24.04.2023г. на Кмет на Община Суворово.

Извършени съгласовки съгласно чл. 127 от ЗУТ:

- Удостоверение № 25-211288-24.07.2023 г., по чл.65 от Наредба 02-20-5 от ЗКИР, издадено от СГКК Варна.
- Становище с изх. № 94-00-5444/A1 от 18.07.2023г. за съгласуване на ПУП-а от РИОСВ - Варна

Цел на проекта: С ПУП - ПРЗ се изменя действащия устройствен план в обхват на УПИ III-184 и УПИ IV-184 предвид разлика в границите между регулационния план и кадастралната карта. Собственичката е с нов нот. акт по обстоятелствена проверка за ПИ 32528.10.184 с площ 2690 кв.м. Освен съвпадане на имотните граници към другите съседи в квартала, желанието на възложителката е да изправи и границата към улицата по лицето на имота (между о.т. 55 и о.т. 56), защото към момента е налично причупване което оформя джоб.

При проектирането се вземат предвид действащите ПУП за територията, влезлите в сила и приложени планове и законно изградени сгради, както и желанието на Възложителите относно инвестиционните им намерения.

Проектно решение:

1. Регулация:

Като основа за разработката са използвани извадки от: ПУП - ПУР на с. Изгрев, общ. Суворово одобрен със Заповед № 316 от 13.06.1990г. и Кадастралната карта на с. Изгрев, общ. Суворово, обл. Варна одобрена със Заповед № РД-18-198/28.03.2019г. от ИД на АГКК, както и последващи изменение в съседните имоти.

Проектът предвижда изменение на УПИ III-184 и УПИ IV-184 в самостоятелен УПИ XVIII-184 „за жил. стр.“, находящ се в кв. 19 на ПУП-ПУР от с. Изгрев, общ. Суворово, обл. Варна, като е съобразен с изискванията на Наредба 7 към ЗУТ.

Границите на УПИ следват имотните граници, а лицето на имота се приведе по ул. регулация, за което се придават 45 кв.м. от ПИ 10.344 към ПИ 10.184 с цел изправяне на границата по ул. регулация.. В резултат на това се урегулира УПИ XVIII-184 „за жил. стр.“ с площ 2726 кв.м.

2. Застрояване:

Предвиденото застрояване ще отстои на 3м от лицето и страничните регулационни линии и на 5м от дъното на УПИ.

Посочени са градоустройствените показатели на застрояване в матрица и в таблица съгласно допустимите за зона „Жм” със следните показатели:

а) Стойности на устройствените показатели:

- Плътност на застрояване (Пл.) – макс. 40 %;
- Интензивност на застрояване (Кинт.) – макс. 1.2;
- Озеленена площ (Позел.) – мин. 40 %

б) Начин на застрояване:

- "свободно"

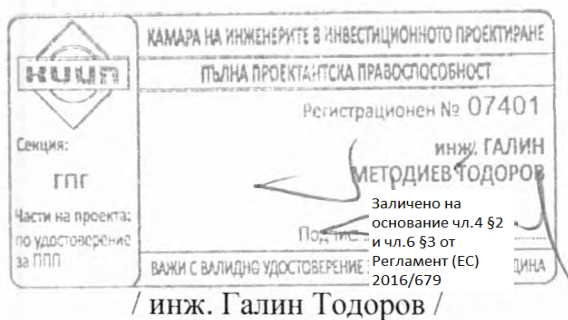
в) Параметри на застрояване:

- Височина на застрояване – ≤ 10 м
- Етажност - ≤ 3 ет.;

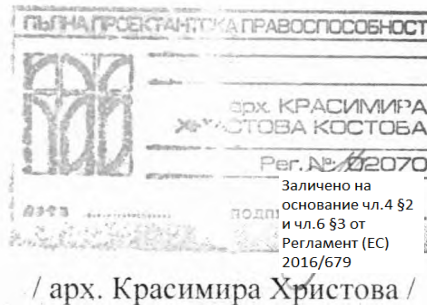
Основни нормативи при изготвянето на плана : ЗУТ, ЗКИР. Наредба No7 към ЗУТ, Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените планове.

Съставили:

Регулация:



Застрояване:



Дата: Декември 2023г.



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВАРНА

9000, Бул."ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ" №76Г, ет.6, 052/635620; 634638,
varna@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ПРИЕТ ПРОЕКТ

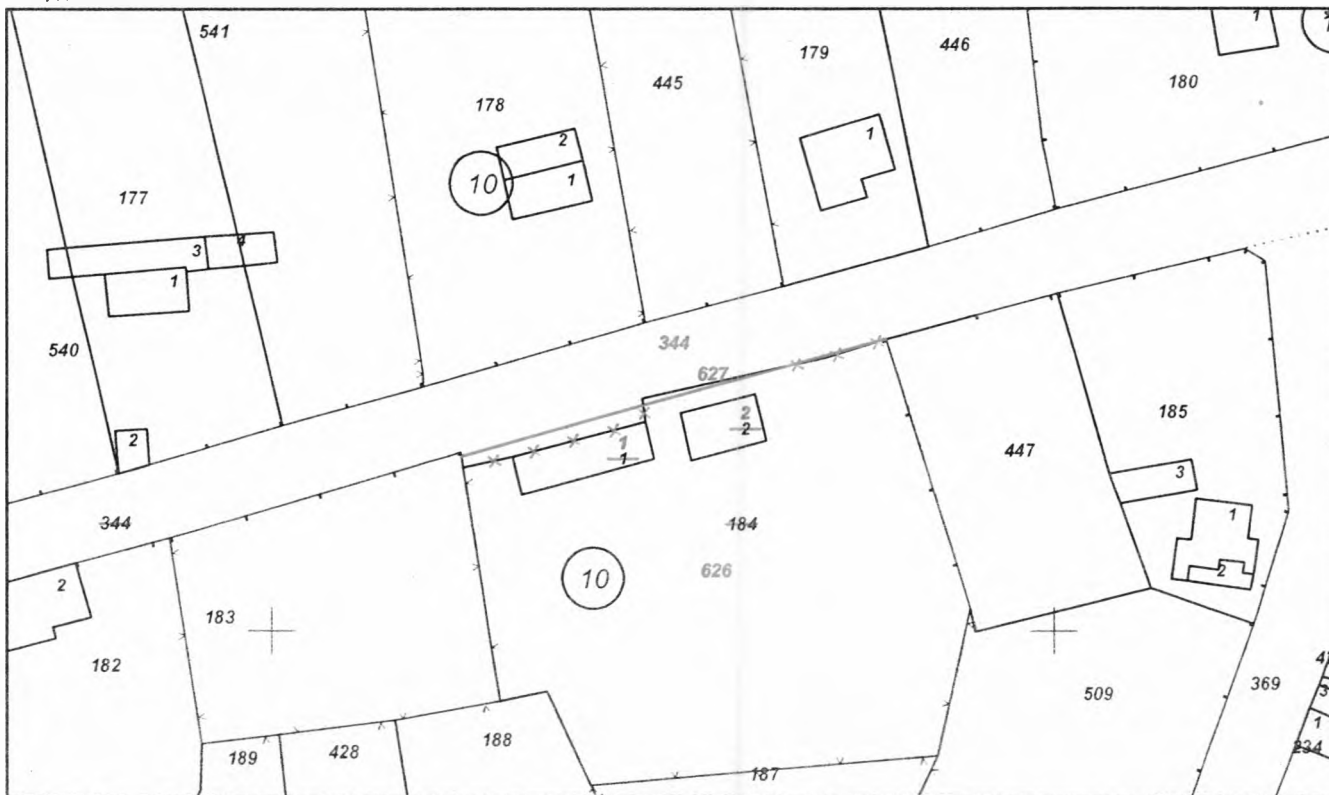
за изменение на КKKP за поземлени имоти с идентификатори: 32528.10.184, 32528.10.344, сгради с
идентификатори: 32528.10.184.2, 32528.10.184.1

С. Изгрев, общ. Суворово, обл. Варна

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени

със Заповед: № РД-18-198/28.03.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Координатна система KKC2005



М 1:1000

Издадено въз основа на
заявление с входящ № 01-385688-10.07.2023 г.

Подписан с цифров сертификат Totka Ivanova Chomakova-Peneva, I
DN: C=BG, L=София, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, SN=Chomakova-Peneva, G=Totka,
CN=Totka Ivanova Chomakova-Peneva, E=Chomakova@cadastre.bg



Изменението се състои в:

Заличени обекти от КККР:

- Поземлен имот с идентификатор **32528.10.184**: последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **13.01.2023 г.**, Адрес на поземления имот: **с. Изгрев, ул. =**, площ: **2690 кв. м.**, трайно предназначение на територията: **Урбанизирана** начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**, собственици: **СЕВДАЛИНА ЗА ТЕРЗИЕВА**. Ид. част 655 кв. м от правото на собственост. Нотариален акт № 45 том 9 рег. 2848 дело 1667 от 09.11.2022г., издаден от Служба по вписванията гр.Девня, **ЖЕЛЯЗКО ЕЛЯЗКОВ**, площ 2035 кв. м от правото на собственост, Нотариален акт № 48 том 1 дело 104 от 26.03.1987г., издаден от РС ДЕВНЯ
- Сграда с идентификатор **32528.10.184.2**: последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата е от **13.01.2023 г.**, Адрес на сградата: **с. Изгрев**, площ: **60 кв. м.**, предназначение: **Селскостопанска сграда**, брой етажи: **1**, собственици: **ЖЕЛЯЗКО ЖЕЛЯЗКОВ**, Няма данни за идеалните части. Нотариален акт № 48 том 1 дело 104 от 26.03.1987г., издаден от РС ДЕВНЯ
- Сграда с идентификатор **32528.10.184.1**: последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата е от **13.01.2023 г.**, Адрес на сградата: **с. Изгрев**, площ: **85 кв. м.**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**, брой етажи: **1**, собственици: **ЖЕЛЯЗКО ЕЛЯЗКОВ**, Няма данни за идеалните части. Нотариален акт № 48 том 1 дело 104 от 26.03.1987г., издаден от РС ДЕВНЯ

Промяна в границите на съществуващ обект в КККР:

- Поземлен имот с идентификатор **32528.10.344**: последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма данни за изменение**, **Данни преди промяната**: адрес на поземления имот: **с. Изгрев, ул. =**, площ: **5628 кв. м.**, трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, начин на трайно ползване: **За второстепенна улица**, собственици: **000093684, ОБЩИНА СУВОРОВО**, Ид. част 1/1 от правото на собственост. Няма документ за собственост от 0000г.; **Данни след промяната**: адрес на поземления имот: **с. Изгрев, ул. =**, площ: **5583 кв. м.**, трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, начин на трайно ползване: **За второстепенна улица**, собственици: **000093684, ОБЩИНА СУВОРОВО**, Ид. част 1/1 от правото на собственост. Няма документ за собственост

Нанасяне на нови обекти в КККР:

- Поземлен имот с проектен идентификатор **32528.10.627**, проектна площ: **9 кв. м.**, трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, начин на трайно ползване: **За второстепенна улица**, Съсед: **32528.10.344, 32528.10.626**
- Поземлен имот с проектен идентификатор **32528.10.626**, проектна площ: **2726 кв. м.**, трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**, Съсед: **32528.10.183, 32528.10.344, 32528.10.188, 32528.10.187, 32528.10.509, 32528.10.447, 32528.10.627**
- Сграда с проектен идентификатор **32528.10.626.2**, проектна площ: **60 кв. м.**, предназначение: **Селскостопанска сграда**, брой етажи: **1**
- Сграда с проектен идентификатор **32528.10.626.1**, проектна площ: **85 кв. м.**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**, брой етажи: **1**



За издаване на документа за собственост е необходимо да подадете заявление за издаване на скица-проект.

На основание чл. 65, ал. 4 от Наредба № РД-02-20-5 /15.12.2016 г. СГКК - ГР. ВАРНА съгласува проекта за ПУП.

Съгласно чл. 77, ал. 3 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. приетият проект се съхранява в информационната система на кадастъра шест месеца след датата на неговото приемане. При наличие на висящ съдебен спор или висящо административно производство пред друг административен орган, проектът се съхранява до решаването на спора, съответно на производството. След тази дата, за съгласуване на проект за изменение, на основание чл. 19, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-4/11.10.2016 г. се дължи нова такса по Тарифа № 14 за таксите, които се събират в системата на Министерството на регионалното развитие и благоустройството и от областните управители.

Забележка: При промяна на граници в съгласуван проект за ПУП, извършена в административното производство до одобряването му, отново се представя за съгласуване преработен проект за изменение на кадастралната карта съгласно промяната (чл. 65, ал. 8 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г.)

Неразделна част от удостоверението е графичната част от проекта за изменение, внесен с вх. № 01-385688-10.07.2023 г.

Digitally signed by:
Totka Ivanova Chomakova-Peneva, E



ПРЕПИС!

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СУВОРОВО – КАРТОТЕКА ЗА РЕШЕНИЯТА

9170 гр.Суворово, пл. "Независимост" № 1, тел. :+3595153 25 16 факс 05153 20 68

e-mail: obs_suvorovo@abv.bg

РЕШЕНИЕ

№ 53 – 859

по Протокол № 53 от 31.03.2023 г.

Относно: разрешение за изменение на част от уличната регулация между о.т.55 и о.т.56, която да се предаде към обособения нов урегулиран поземлен имот XVIII-184, квартал 19 по ЗРП на с.Изгрев с отреждане „жилищно строителство“.

На основание чл.21, ал.1, т.8 и т.11 от ЗМСМА, Общински съвет Суворово

РЕШИ:

На основание чл. 21, ал.1, т.8 и т.11 от ЗМСМА, във връзка чл.110, ал.1, т.1 и чл.134, ал.2, т.2 и т.6 от Закона за устройство на територията, Общински съвет Суворово:

1.Дава съгласие за изменение на част от уличната регулация между о.т.55 и о.т. 56 с площ 45.00 кв.м., която да се предаде към новобразувания УПИ XVIII-184, кв.19 по ЗРП на с.Изгрев.

2.Възлага на Кмета на община Суворово или на упълномощено от него лице да предприеме необходимите законови действия по провеждане на процедура за изменение на подробния устройствен план по т.1.

3.Възлагането на изработването на проекта за изменение на подробен устройствен план и проекта за изменение на кадастралната карата на с.Изгрев е за сметка на заявителя – Севдалина Желязкова Терзиева.

Решението е прието на заседание на Общински съвет Суворово, проведено на 31.03.2023г., Протокол №53, т.12 при кворум от 13 общински съветника и след проведено поименно гласуване – с 13 гласа „За“, 0 гласа „Против“ и 0 „Въздържал се“. Решението е подпечатано с официалния печат на общинския съвет.

ПРЕДСЕДАТЕЛ/П.ИНЖ.ЖИВКО ПЕТРОВ
ВЯРНО.С ОРИГИНАЛА ПРИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СУВОРОВО

СНЕЛ ПРЕПИСА:..

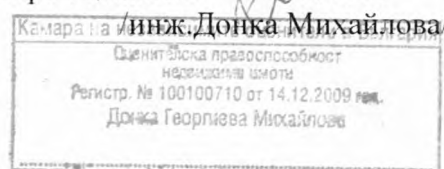
Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне пазарна стойност на:
недвижим имот – Дворно място ПИ с идентификатор
№ 32528.10.184, по КК и КР на с.Изгрев, Община Суворово с
площ 2 690,00кв.м., след ПУП ПРЗ - УПИ XVIII – 184, кв.19 с
площ 2 726,00 кв.м.

Възложител: Община Суворово

Експерт оценител:



май 2024год.
Гр.Варна

ДОКЛАД

към експертна оценка

за определяне пазарна стойност на

Дворно място ПИ с идентификатор №32528.10.184. по КК и КР на с.Изгрев. Община Суворово с площ 2 690.00кв.м., след ПУП ПРЗ - УПИ XVIII – 184. кв.19 с площ 2 726.00 кв.м.

недвижим имот- Определяне справедлива пазарна стойност на площта на УПИ-то ,
Цел на оценката: съгласно ПУП –ПРЗ, спрямо съществуващия ПИ – чл.16 от ЗУТ

Възложител: Община Суворово

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

Дата на
оценката: 15.05.2024год.

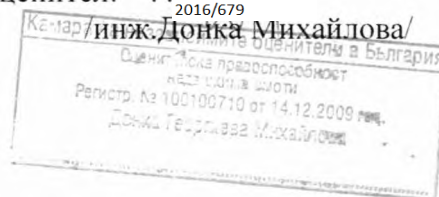
Предлагана пазарна стойност: - ПИ с идентификатор №32528.10.184. по КК и КР на с. Изгрев. Община Суворово с площ 2 690.00кв.м., е равна на: **83 390,00 лева / осемдесет и три хиляди триста и деветдесет лева/**
- Като УПИ XVIII – 184. кв.19 с площ 2 726.00 кв.м. е равна на **100 862,00/сто хиляди осемстотин шестдесет и два лева/**, която е по висока от пазарната стойност на ПИ с идентификатор № 32528.10.184. по КК и КР на с. Изгрев. Община Суворово с площ 2 690.00кв.м.

Забележка:

Заплащане от собственика за придаваема площ към имота му от 36,00 кв. м. като стойността е равна на 1 224,00лева. /хиляда двеста двадесет и четири лева/, със собственик Севдалина Желязкова Терзиева

Експерт оценител:

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



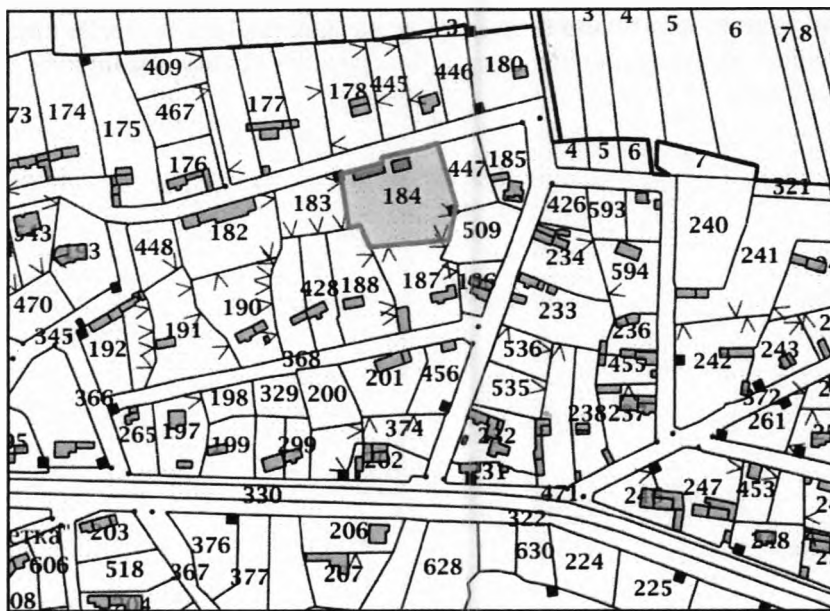
май 2024год.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне пазарна стойност на :

недвижим имот – Дворно място ПИ с идентификатор 32528.10.184, по КК и КР на с.Изгрев, Община Суворово с площ 2 690,00кв.м., след ПУП ПРЗ УПИ XVIII – 184, кв.19 с площ 2 726,00 кв.м.

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



Поземлен имот 32528.10.184, област Варна, община Суворово, с. Изгрев, п.к. 9147, ул. =, вид собств. Частна, вид територия
Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 2690 кв. м, стар номер 184,
Заповед за одобрение на КККР № РД-18-198/28.03.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Имота е разположен в централната част 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 2024 год.

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, като ПИ и УПИ.

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

3 Информационни източници

ПУП ПРЗ

4. Допускания и ограничаващи условия

1. Доколкото ни е известно, всички данни, включително, ако има такива –историческите, финансови, на които сме разчитали при достигане до становищата и заключенията или сме изложили в настоящия доклад, са достоверни и коректни. Въпреки че са събрани от източници, които считаме за надеждни, не се дава гаранция и не се поема отговорност за истинността или точността на данните, становищата или преценките, представени от други, които са били използвани в настоящия анализ.

2. Не се поема отговорност по въпроси от правен характер. Не е извършвано проучване на правото на собственост или на задължения срещу оценяваната собственост.

3. Цената или цените, представени в настоящия доклад, се основават на предварителните условия, посочени в доклада.

4. Датата на оценката, към която изразените заключения и становища се прилагат, е посочена в доклада. Становището за цената, представено в настоящия доклад, се основава на статуса на икономиката и покупателната сила на валутата, заявени в доклада, към датата на оценката.

5. Настоящият доклад е изготвен за заявената цел или цели и не е предназначен или валиден за някаква друга цел.

6. Притежаването на настоящия доклад или на копие от него не носи със себе си правото на публикуване. Никаква част от настоящия доклад (по-специално, 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 в центъра на село Изгрев, 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 еталонните
- Разликите в сравняваните еталонни 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 е 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 – 40%
- * Кинт – 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 2024 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 15.05.2024г. е:

Таблица № 1:

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ		Офертна цена /ЕВРО/	Площ /кв.м./	Цена на 1 кв.м /ЕВРО/кв.м/
ИМОТ 1	Дворно място в с. Изгрев, Община Суворово	30 000	900	33,33
ОСОБЕНОСТИ	Продава ПАРЦЕЛ, с. Изгрев, област Варна. Публикувана обновена вчера в 11:36 ч. Квadratura 900 кв. м. Цена на метър 33 € кв. м., 30 000 € Регулация Да Код оферта: 25755 'Руди Кей' представя парцел с площ 900 кв.м., находящ се в центъра на с. Изгрев, обл. Варна. Парцелът е равен, с правилна форма и лице на асфалтов път. Ток и вода на границата. Целогодишно живеещи съседи. Брокер недвижими имоти: Христина Дамянова 0895 952 545 ТАЗИ И ОЩЕ МНОГО ДРУГИ ОФЕРТИ МОЖЕ ДА НАМЕРИТЕ НА: www.rudikey.bg 'РУДИ КЕЙ': Компанията предлага всички необходими юридически и технически проверки на имота, както и възможностите за оптималната им реализация, организира всички етапи на сделка за покупко-продажба или наемни отношения до нейното финализиране с нотариално прехвърляне на имота.	Корекция за местоположение	Км	0%
		Корекция за функционалност	Кф	-10%
	ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Корекция за инфраструктура	Ки	-10%
	0895 952 545	Коригирана цена		26.66
ИМОТ 2	Дворно място в с. Изгрев, Община Суворово	15 000	595	25,21
ОСОБЕНОСТИ	Продава ПАРЦЕЛ, с. Изгрев, област Варна(Публикувана обновена вчера в 11:27 ч., 14.04.2024г. Квadratura 595 кв. м. Цена на метър 25 € кв. м.15 000 € Регулация Да Код оферта: 25961 'Руди Кей' представя парцел с начин на трайно ползване за търговски обект, комплекс. Площта му е 595 кв.м., и се намира в непосредствена близост до центъра на с. Изгрев, обл. Варна. Парцелът е ъглов, с лице на два пътя, единия от които главен, асфалтов. Ток и вода на границата. Село Изгрев отстои на 20 км. северозападно от			

	Варна. Брокер недвижими имоти: Христина Дамянова 895 952 545 ТАЗИ И ОЩЕ МНОГО ДРУГИ ОФЕРТИ МОЖЕ ДА НАМЕРИТЕ НА: www.rudikey.bg "РУДИК ЕЙ": Компанията предлага всички необходими юридически и технически проверки на имота, както и възможностите за оптималната им реализация, организира всички етапи на сделка за покупко-продажба или наемни отношения до нейното финализиране с нотариално прехвърляне на имота. Съдейства за отпускане на банкови кредити при възможно най-добри условия за клиента. Компанията е регистрирана по ЗЗЛД като администратор на лични данни, което гарантира сигурността на клиентите. Ако проявявате интерес към тази оферта, необходима Ви е допълнителна информация, желаете да направите оглед на имота, оставаме на Ваше разположение за всякакви въпроси.			
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	895 952 545	Корекция за местоположение.	Км	0%
		Корекция за функционалност.	Кф	-10%
		Корекция за инфраструктура	Ки	-10%
		Коригирана цена		20,17
ИМОТЪТ	Дворно място в с. Изгрев. Община Суворово	47 000	2 100	22,38
ОСОБЕНОСТИ:	Продава ПАРЦЕЛ, с. Изгрев, област Варна публикувана обновена на 09 май в 10:13 ч. Квадратура 2100 кв. м. Цена на метър 22 € кв. м., Регулация: 47 000 € Да ID 5743 Предлагаме Ви за продажба парцел в с.Изгрев, общ.Суворово, обл.Варна Парцелът е с площ 2137 кв.м. в регулация. Лице на улица 38 м. Електричество и вода в съседство. Намира се в края на селото. Панорама. Достъпът до имота е асфалтов и 100 м черен път. Село Изгрев се намира на 24 км от град Варна.	Коефициент местоположение		0%
		Корекция за функционалност..	Кф	-15%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	0888009009	Корекция за инфраструктура.	Ки	-10%
		Коригирана цена		16,78

	Средна цена лв./ кв.м	21,20
	Корек. пазарен коеф. - офертни цени и бърза продажба 10%	2,12
	Корек. пазарен коеф. за сасобственост 10%	2,12
	Корек. пазарен коеф. за застроеност 5%	1,06
	Стойност EUR/кв.м.	15,90

Приета цена 31.00лв./кв.м.

1.4. Резултати по инвестиционния метод – метод на предприемача . Таблица № 2
Таблица 2

наименование	мярка	показатели
Земя с площ	кв.м	2726,00
Плътност на застрояване	%	40
Интензивност на застрояване - Кинт		1,2
Застроена площ ЗП	кв.м	1090.00
Разгъната застроена площ	кв.м	3271.20
Средна пазарна цена на 1 кв.м ЗП	лв	1480.00
Приходи на база РЗП	лв	4841376.00
Производствена стойност за 1 кв.м	лв	992,00
Производствени разходи на база РЗП	лв	3245030,40
Р-ди за финанс. на проекта при средна паз.цена на кред.ресурс 8%	лв	259602.43
Печалба на предприемача в размер на 12% върху произв. р-ди	лв	389403,65
Разходи-правни.администр. и др./ 5% в/у прих. от продажби/	лв	242068,80
Риск от предприем. инициатива 6%	лв	194701,82
Инфраструктурни дейности -8%	лв	259602,43
Общо-финансиране на предприем. инициатива	лв	4590409,54
Резултат в края на предприемаческия цикъл	лв	250966,46
Дисконтиране. дисконтов фактор при норма 20%. за 5 год.		0,40
Стойност на УПИ към ДИО	лв	100863,42
Стойност на 1кв.м. от УПИ към ДИО	лв	37,00

Забележка Приета цена 37.00 лева/кв.м. за УПИ XVIII – 184.кв.19

1.5.. Заключение

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

- ПИ с идентификатор №32528.10.184. по КК и КР на с. Изгрев. Община Суворово с площ 2 690.00кв.м.. е равна на: **83 390,00 лева / осемдесет и три хиляди триста и деветдесет лева/**

- Като УПИ XVIII – 184. кв.19 с площ 2 726.00 кв.м. е равна на **100 862,00/сто хиляди осемстотин шестдесет и два лева/**, която е по висока от пазарната стойност на ПИ с идентификатор №32528.10.184. по КК и КР на с. Изгрев. Община Суворово с площ 2 690.00кв.м.

1.5. Предлагаема 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	31,00	50%	15,50
Инвестиционен метод	37,00	50%	18,50
Предлагана пазарна стойност			34,00

Приета цена 34,00 лева /кв.м.

Забележка:

Заплащане от собственика за придаваема площ към имота му от 36,00 кв. м. като стойността е равна на 1 224,00 лева. /хиляда двеста двадесет и четири лева/

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:

