

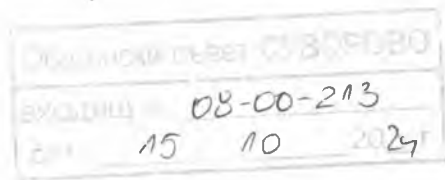
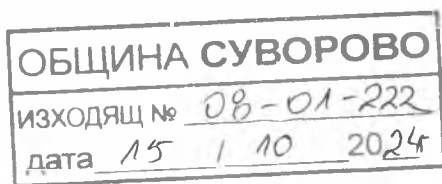
ОБЩИНА СУВОРОВО

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



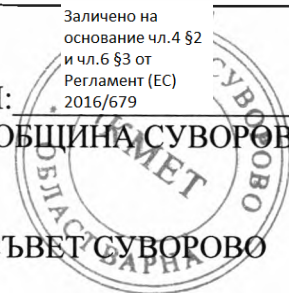
MUNICIPALITY SUVOROVO

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
ОБЩНСКИ 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 32528.10.281 по кадастрална карта КККР на с.Изгрев

Уважаеми дами и господа Общински съветници,

Във връзка с постъпила молба с вх.№ 94-00-832/17.05.2024г. от **Иван Койчев** с адрес – гр.Варна, ул.“Острава“ №15, ап.15 за закупуване на поземлен имот с идентификатор 32528.10.281 по кадастрална карта КККР на с.Изгрев, 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 с.Изгрев, с начин на трайно ползване: ниско застрояване, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с площ 675 кв.м.
Имотът е актуван с Акт за частна общинска собственост №805/23.08.2004г., вписан в Агенция по вписванията под №116 том V, вх.№1968, н.д. 946 от 26.08.2004г., преактуван с Акт за частна общинска собственост №2610/12.06.2024г., вписан в Агенция по вписванията с акт №67, том V, дело 887/2024г., вх.рег.№1735/17.06.2024г.

В Акт за частна общинска собственост №805/23.08.2004г. в графа „Предоставени права върху имота“ е записано, че има отстъпено право на строеж на Георги Георгиев дог.№11 от 15.04.1988г. С оглед на това Кмета на Община Суворово със заповед №620/25.07.2024г. е назначил комисия със задача да установи дали е реализирано строителството на сградата. Назначената комисия, констатира, че към датата на проверката няма построена сграда, като за целта е съставен констативен протокол от 29.07.2024г. На основание представения протокол, Кмета на Община Суворово със своя заповед №710/09.09.2024г. е иззел от Георги Георгиев посочения по-горе поземлен имот, като лице владеещо имота без правно основание.

Поземлен имот с идентификатор 32528.10.281 по кадастрална карта КККР на с.Изгрев е с **номер по предходен план: 168, квартал:15, парцел: IV**, с начин на трайно ползване: ниско застрояване, съгласно скица на поземлен имот №15-583134-07.06.2024г. одобрена със Заповед № РД-18-198/28.03.2019г. на АГКК.

- **Актуална пазарна оценка:** Пазарната оценка е изготвена от лицензиран оценител, съгласно изискванията на нормативната уредба. Пазарната стойност е определена в размер на **26,00 лв. за 1кв.м. или 17 550,00 лв. (седемнадесет хиляди петстотин и петдесет лева и нула стотинки)** без включен ДДС за цялата площ от 675 кв.м.
- **Актуална данъчна оценка:** Съгласно Удостоверение за данъчна оценка изх.№ 5312000723/12.06.2024 година данъчната оценка на имота е определена в размер на 1409,40 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 №7-77 по Протокол №7 от 30.01.2024г. Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2024г., 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 32528.10.281 по кадастрална карта КККР на с.Изгрев с площ 675 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 32528.10.281 по КККР на с.Изгрев с площ 675 кв.м. квадратни метра. Имота е с номер по предходен план: 168, квартал:15, парцел: IV, с начин на трайно ползване: ниско застрояване, трайно предназначение на територията: урбанизирана, при граници и съседи: 32528.10.282, 32528.10.578, 32528.10.280, 32528.10.283, 32528.10.168, актуван с Акт за общинска собственост №2610/12.06.2024 година.**

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 **26,00 лв. за 1кв.м. или 17 550,00 лв. (седемнадесет хиляди петстотин и петдесет лева и нула стотинки)** без включен ДДС за цялата площ от **675 кв.м.**

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

5. 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. Заявление с вх.№ 94-00-832/17.05.2024г. от Иван Койчев
2. Акт за частна общинска собственост №805/23.08.2004г.
3. Акт за частна общинска собственост №2610/12.06.2024 г.
4. Скица на имота.
5. Данъчна оценка.
6. Експертна оценка от лицензиран оценител.
7. Заповед №620/25.07.2024г. на Кмета на Община Суворово.
8. Заповед №710/09.09.2024г. на Кмета на Община Суворово.
9. Констативен протокол от 29.07.2024г.
8. Приходна квитанция за изготвяне на пазарна оценка.

ВНОСИТЕЛ:

Венцислав Райчев
Директор на Дирекция

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

[Своеручен подпис]

„Общинска собственост, местни данъци и такси“:

ОБЩИНА СУВОРОВО

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

Кмет на Община: Данаил Йорданов

СУВОРОВО



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

Входящ № 94-00-832 147-05-.....2024г.

ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА СУВОРОВО

ЗАЯВЛЕНИЕ

1. От Иван, Заличено на основание чл.4 от ЗЗЛД, Койчев, Заличено на основание чл.4 от ЗЗЛД, ЕГН /ЕИК/ _____
представявано от _____, ЕГН _____
адрес за кореспонденция: Варна, Заличено на основание чл.4 от ЗЗЛД, 15 ап 15

телефон за връзка 1, Заличено на основание чл.4 от ЗЗЛД, 51, собственик на ПИ 32528.10.282
по КК землище гр./с. Изгрев, УПИ _____, кв. _____ по ПУП-ПР/ПЗ/ПРЗ на
гр./с. _____, кв. _____, находящ се на адрес: _____

2. От _____, ЕГН /ЕИК/ _____
представявано от _____, ЕГН _____
адрес за кореспонденция: _____

телефон за връзка _____, собственик на ПИ _____
по КК землище гр./с. _____, УПИ _____, кв. _____ по ПУП-ПР/ПЗ/ПРЗ на
гр./с. _____, кв. _____, находящ се на адрес: _____

В случай на упълномощено лице

Упълномощено лице: _____, ЕГН _____
адрес за кореспонденция: _____

телефон за връзка _____, пълномощно с рег. № _____

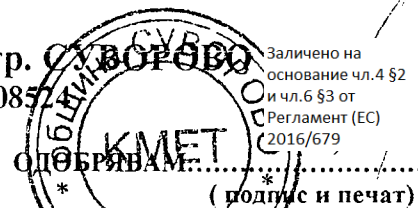
на нотариус _____, район на действие _____

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ гр. СУВОРОВО

БУЛСТАТ 000093684Ю,Д№10380085

карт. № 598
ВЪВЕДЕНИЕ В ЕДИНСТВО НА РЕГИСТРАЦИЯ
20.08.2004 г. № 216
Булстат № 2968, № 2916



КМЕТ: Д-Р АТ. ПЕТКОВА
(име и фамилия)

регистър:
картотека
досие(РЗ)



А К Т №805

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Ч А С Т Н А

(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

на недвижим имот, находящ се в с. ИЗГРЕВ, ОБЩИНА СУВОРОВО,
ОБЛ. ВАРНА

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	23.08.2004год.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:	Чл.2, ал.2, т.1 и §42 от ЗИД от ЗОС и уведомително писмо № АО-04-0805-2 от 13.08.2004 на Областен управител гр. Варна
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	ДВОРНО МЯСТО съставляващ УПИ IV-168/четири-сто шестдесет и осем/ , кв.15 по плана на с. Изгрев с площ 660кв.м/шестстотин и шестдесет кв.м/, на стойност 660.00лв./шестстотин и шестдесет лева/
4.БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	-
5.СЪСОБСТВЕНИЦИ - ИМЕ, АДРЕС	-
6.№ И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	-
7.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	находящ се в с. Изгрев, община Суворово, област Варна
8.ГРАНИЦА НА ИМОТА	УПИ II-169/две-сто шестдесет и девет/; УПИ III-168/три-сто шестдесет и осем/;УПИ VI-168/шест-сто шестдесет и осем/;УПИ V-168/пет-сто шестдесет и осем/;улица

9 ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА: отстъпено право на строеж на Георги Марков Георгиев дог. №11 от 15.04.1988г

(Акт за предоставене, право, срок, приобретатели)

10. РАЗПОРЕЖДАНЯ С ИМОТА (С ЧАСТ ОТ ИМОТА):

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО:

(Акт, правно основание, дружество)

11. АКТОСЪСТАВИТЕЛИ (трите имена и длъжност):

Мария Заличено на основание чл. 4 от ЗЗЛД Иванова - специалист отдел "ОСИС"

Н-к отдел "ОСИС"

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

/подпи

12. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Оценка съгласно Решение №4-35 от 19.04.2002год. на Общински съвет гр. Суворово:
660.00лв./шестстотин и шестдесет лева/

Служба по вписванията гр. Дебня

Вх. рег. № 1735 / 17-05-2024 г.

Акт № 64 том V / дело № 884 /2024

Партидна книга: том _____ стр. _____

Имотна партида 288 1736

кв. № _____ / _____ 10 г.

Съдия по вписванията:

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

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

А К Т № 2610
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:

Досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	12-06-2024
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 675 кв.м с идентификатор 32528.10.281/ три,две,пет,две,осем,едно,нула, две,осем,едно/.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл.Варна, общ.Сувоово, с.Изгрев. ПИ 32528.10.281 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Изгрев, одобрени със Заповед № РД-18-198/28.03. 2019г. на Изпълнителен директор на АГКК. Номер по предходен план: 168, кв.15, парцел IV.
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ 32528.10.282; ПИ 32528.10.578; ПИ 32528.10.280; ПИ 32528.10.283; ПИ 32528.10.168
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	1 332.10 лв. / хиляда триста тридесет и два лева и десет стотинки/

8.НОМЕР И ДАТА НА
СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО
АКТОВЕ

АОС 805/ 26.08.2004г.

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



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВАРНА

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-583134-07.06.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 32528.10.281

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

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от
07.06.2024 г.

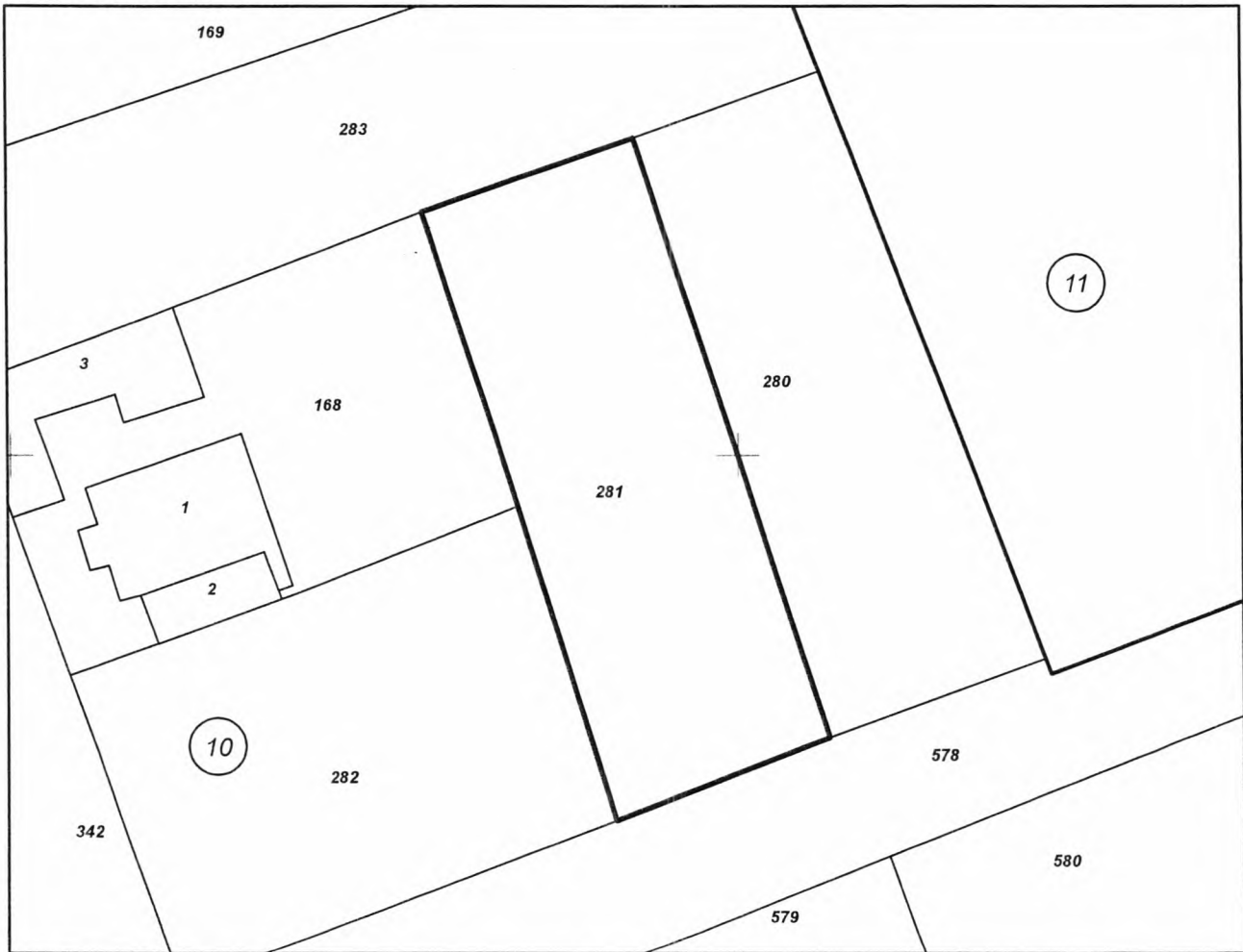
Адрес на поземления имот: с. Изгрев, ул. =

Площ: 675 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

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

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 168, квартал: 15, парцел: IV

Заличено на
С основание чл.4 §2 83134-07.06.2024 г. издадена въз основа на
за чл.6 §3 от кодещ № 01-278773-21.05.2024 г.
Регламент (ЕС)
2016/679

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency



Съседи: 32528.10.282, 32528.10.578, 32528.10.280, 32528.10.283, 32528.10.168

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000093684, ОБЩИНА СУВОРОВО

Няма данни за идеалните части

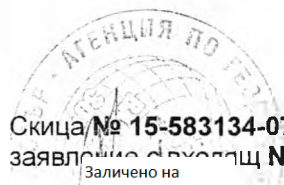
Акт за общинска собственост № 116 том 5 рег. 1968 дело 976 от 20.08.2004г., издаден от АВ ДЕВНЯ

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради



Скица № 15-583134-07.06.2024 г. издадена въз основа на
заявление № 01-278773-21.05.2024 г.

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



Изх. № 5312000723 / 12.06.2024 г.
РНУ: 27c630a4-f38e-43a5-8685-5987d084cdac

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 № 5312F15611, находящ се в 9147 с.ИЗГРЕВ , планоснимачен номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г. , идентификатор на поземления имот 32528.10.281 и представляващ



Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 32528.10.281	675,00		1.00	1 409,40	1 409,40

данъчната оценка на гореописания имот е: 1409.40 лв. словом
ХИЛЯДА ЧЕТИРИСТОТИН И ДЕВЕТ ЛВ. И 40 СТ.

за собственика е: 1409.40 лв. словом
ХИЛЯДА ЧЕТИРИСТОТИН И ДЕВЕТ 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 31.12.2024 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. № 5312000723/12.06.2024 г., за да послужи пред НОТАРИУС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СУВОРОВО , актуални към 12.06.2024 г.

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

Подпис: .../2016/679

Издаде: **Нели** Заличено на
основание чл.4 от 1 Никова
ЗЗЛД

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне пазарна стойност на недвижим имот –

дворно място/земя/, УПИ IV, кв. 15/, ПИ с идент. 32528.10.281, с площ 675,00/шестотин седемдесет и пет кв.м/

1.Общи данни за обекта на оценката

Обектът предмет на оценката представлява **дворно място/земя/, УПИ IV, кв. 15/, ПИ с идент. 32528.10.281, с площ 675,00/шестотин седемдесет и пет кв.м/** по Акт за частна Общинска собственост.

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

Около имота са застроени жилищни сгради .Около имота има Електрозахранване, водоснабдяване;

Показатели за застрояване на парцела:

- * Жм - с малка височина
- * Плътност – 20 - 60%, прието 40%
- * Кинг – 0.5 – 1.2, прието 0.8
- * 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 /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.

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 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, имоти от специализирани водещи фирми в бранша за търговията с недвижими имоти, популярни сайтове за продажба на парцели в интернет и издание за предходните 6 месеца.

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

- Корекционен коефициент за инфраструктура
- Корекционен коефициент местоположение
- Корекционен коефициент за възможности за бъдещо разработване на имота,

спрямо всяка офертна цена и още:

- Корекционен коефициент за пазарна реализация

Таблица № 1:

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ		Офертна цена /EUR/	Площ /кв.м./	Цена на 1 кв.м /EUR/кв.м/
ИМОТ 1	Дворно място в с.Изгрев, Община Суворово	36 000	1 440	25,00
ОСОБЕНОСТИ		Корекция за местоположение.	Км	0%

област Варна, с. Изгрев

36 000 EUR, (25 EUR/m²)

	Постоянно живеещи съседи. Селото се развива, църквата е обновена, с детска площадка, игрище.			
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	За контакти: 0878475176 Частно лице	Корекция за инфраструктура	Ки	-15%
		Коригирана цена		17,50
ИМОТ 2	Дворно място в с.Изгрев, Община Суворово	49 000	2 140	22,90
	Продава ПАРЦЕЛ област Варна, с. Изгрев 49 000 EUR (23 EUR/m ²) Цената е с включено ДДС, Обявена в 11:14 на 17 юни, 2024 год., Коригирана в 11:14 на 17 юни, 2024 год., Обявата е посетена 386 пъти. Обявата е посетена 385 пъти. Площ: 2140 m² Регулация: ДА Ток: НЕ описание на имота: Предлагаме Ви за продажба парцел с площ 2137 м2, който се намира в село Изгрев. 20 км от град Варна. Село Изгрев се намира на пътя Варна – Суворово. Разстоянието до град Варна е около 20 км, до град Суворово 9 км. Най-близките съседни села, които са на същия път - Калиманци(на югоизток) и Левски(на северозапад). Земеделното и отчасти животновъдството са основен поминък на местното население. Наличието на изобилна вода и изключително плодородна почва позволяват и благоприятстват всички основни за България културни растения. В селото има читалище, поща, хранителен магазин, язовир. В последните години, предимно в летния сезон, се организират сафарита за чуждестранни туристи, които включват обиколка на селото с джипове. Ток и вода в съседство, парцелът е равен, с правилна форма, лесен достъп до главния път на селото.. Особености: • За жилищно строителство	Корекция за местоположение.	Км	0%
		Корекция за функционалност.	Кф	-15%
		Корекция за инфраструктура	Ки	0%
		Коригирана цена		19,46
ИМОТ 3	Дворно място в с.Изгрев, Община Суворово	15 000	595	25,21
		Коефициент местоположение		0%

	област Варна, с. Изгрев 15 000 EUR (25 EUR/m²) Не се начислява ДДС Коригирана в 10:14 на 12 юни, 2024 год. Обявата е посетена 18 пъти. Площ: 595 m² Регулация: ДА Описание на имота: 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 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. 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, необходими... Виж повече Виж всички обяви на агенцията в rudikagents.bazar.bg или ТУК		 РУДИ КЕЙ област Варна, гр. Варна, б.п. I Освободител 160 Агенция в imot.bg от 2016 г. Виж всички имоти на агенция 0895 952 545
--	---	--	--

ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	За контакти: 0895 952 545		
		Коригирана цена	21,43
		Средна цена лв./кв.м	19,46
	Корек. пазарен коеф. - офертни цени и бърза продажба 20%		3,89
		Стойност EUR/кв.м.	15,57

Приета закръглена стойност:15,00 EUR/кв.м. равна 30,45лева/кв.м. , приета цена 30,00лв./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	показател и
1.	Земя с площ	кв.м	675,00
2.	Плътност на застрояване	%	60
3.	Интензивност на застрояване - Кинт		1,2
4.	Застроена площ ЗП	кв.м	495
5.	Разгъната застроена площ	кв.м	810
6.	Средна пазарна цена на 1 кв.м ЗП	лв	1450
7.	Приходи на база РЗП	лв	1174500
8.	Производствена стойност за 1 кв.м	лв	992
9.	Производствени разходи на база РЗП	лв	803520
10.	Р-ди за финанс. на проекта при средна паз.цена на кред.ресурс 8%	лв	64282
11.	Печалба на предприемача в размер на 12% върху произв. р-ди	лв	96422
12.	Разходи-правни.администр. и др./ 5% в/у прих. от продажби/	лв	58725
13.	Риск от предприем. инициатива 6%	лв	48211
14.	Инфраструктурни дейности -8%	лв	64282
15.	Общо-финансиране на предприем. инициатива	лв	1135442
15.	Резултат в края на предприемаческия цикъл	лв	39058
16.	Дисконтиране, дисконтов фактор при норма 20% за 5 год.		0,4019
17.	Стойност на УПИ към ДИО	лв	15697
18.	Стойност на 1 кв.м. от УПИ към ДИО	лв	23,26

Приета цена 23,00к/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

УПИ IV, кв.15 по РЗП на с.Изгрев, Община Суворово, имот с идентификатор 32528.10.281 по КК и КР на с.Изгрев, Община Суворово

№	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	2300	0,50	11,50
	Пазарна стойност в лв./кв.м..			26,50

Приета цена 26,00лв./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 **дворно място/земя/**, УПИ IV, кв.15/, ПИ с идент. 32528.10.281, с площ 675,00/шестотин седемдесет и пет кв.м/ е равна на 17 500,00 /седемнадесет хиляди и петстотин лева/

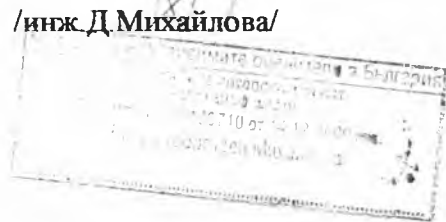
Настоящата оценка в два екземпляра е собственост на възложителя, и предоставянето ѝ на трети лица без негово съгласие е недопустимо.

Определената пазарна стойност не включва ДДС, валидна е за срок от шест месеца, при отсъствие на резки колебания в 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 Д Михайлова/



УПИ IV, кв.15 по РЗП на с.Изгрев, Община Суворово, имот с идентификатор
32528.10.281 по КК и КР на с.Изгрев, Община Суворово

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: УПИ IV, кв.15 по РЗП на
с.Изгрев, Община Суворово, имот с идентификатор 32528.10.281
по КК и КР на с.Изгрев, Община Суворово, обл.Варна с площ
675,00/шестотин седемдесет и пет кв.м/

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:с.Изгрев, Община Суворово, обл.Варна

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:27.06.2024г.

юни 2024г.
гр.Варна

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

към експертна оценка

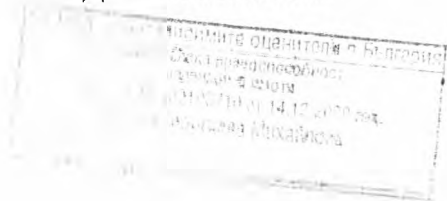
за определяне пазарна стойност на земя, УПИ IV, кв. 15/, ПИ с идент. 32528.10.281, с площ 675,00/шестотин седемдесет и пет кв.м/

- 1.Обхват на експертизата: Определяне пазарна стойност на 675,00/шестотин седемдесет и пет кв.м/
- 2.Цел на оценката: Определяне справедлива пазарна стойност за сделка
- 3.Възложител: Община Суворово
- 4.Изпълнител: Сертифициран оценител инж.Донка Г.Михайлова, притежаваща безсрочен Сертификат за оценка на недвижими имоти №100100710/14.12. 2009 год., член на КНОВ
- 5.Обект на оценката: Недвижим имот - дворно място, представляващ ПИ/поземлен имот/ с идентификатор 32528.10.281. по КККР на с.Изгрев, Община Суворово, обл.Варна.
- 6.Собственик: Община Суворово, съгласно Акт за частна Общинска собственост 2610/12.062024г., вписан в Службата по вписванията на гр.Девня, с вх.рег.№1735/17.06.2024г., Акт №67, том V
- 7.Дата на оценката: 27.06.2024г.
- 8.Срок за валидност на оценката: Оценката е валидна за срок от шест месеца, при отсъствие на резки колебания в равнището на цените на подобни на оценяване недвижими имоти на пазара.
- 9.Предложение за Пазарна стойност:

Пазарна стойност :	Дворно място,УПИ IV,кв.15/, ПИ с идент. 32528.10.281, с площ 675,00/шестотин седемдесет и пет кв.м/ е равна на 17 500,00 / седемнадесет хиляди и петстотин лева/
--------------------	--

Забележка:Определената пазарна стойност не вкл.

Сертифициран оценител:
/инж.Донка Михайлова/



юни 2024г.
гр.Варна



ЗАПОВЕД

№620/25.07.2024г.

гр. Суворово

На основание чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА, във връзка с чл. 67 от ЗС и установяване на давността за погасяване на правото на строеж, учредено върху Урегулиран поземлен имот /УПИ/ IV-168 в квартал 15 по ЗРП на с. Изгрев, одобрен със заповед №316/13.06.1990г. на Председателя на ИК на ОНС-Суворово за построяване на сграда по одобрен архитектурен проект,

НАЗНАЧАВАМ:

Комисия в състав:

1. **Председател:** арх. Христина ^{Заличено на основание чл.4 от ЗЗЛД} а Николова - Главен експерт Дирекция „Устройство на територията и Инвестиционна политика“ при Община Суворово;
2. **Емине Мустафова** - Главен специалист Дирекция „Устройство на територията и Инвестиционна политика“ при Община Суворово;
3. **Яница Любенова** - Главен специалист Дирекция „Общинска собственост и местни данъци и такси“;

Резервен член:

1. **Веселина Белеганска** - Старши специалист Дирекция „Устройство на територията и Инвестиционна политика“ при Община Суворово;

СЪС ЗАДАЧА:

1. Да извърши проверка на място и установи изградена ли е сграда по одобрен архитектурен проект в общински урегулиран поземлен имот /УПИ/ IV-168 в квартал 15 по ЗРП на с. Изгрев, одобрен със заповед №316/13.06.1990г. на Председателя на ИК на ОНС-Суворово, актуван с Акт за общинска собственост № 805/23.08.2004г., съответстващ на поземлен имот с идентификатор 32528.10.281 по КKKP на с. Изгрев.

2. Комисията да установи изтекла ли е погасителната давност от 5 години по отношение на Договор №11 от 15.04.1988г. за учредяване право на строеж, сключен с Георги ^{Заличено на основание чл.4 от ЗЗЛД} Георгиев.

3. Проверката да се състои на 29.07.2024г. година от 13.00 часа на място в изгрев.

4. Комисията да състави протокол, който да ми предостави за одобрение.

Копие от настоящата заповед да се връчи на членовете на комисията за сведение и изпълнение.

Контрол по изпълнението на заповедта възлагам на арх. Христина Николова – Главен експерт Дирекция „Устройство на територията и Инвестиционна политика“ при Община Суворово.

Данаил Йорданов

Кмет на Община Суворово

Изготвил: арх. Христина Николова

Главен експерт „УТИП“ при Община Суворово

Съгласувал: адв. Ралица Тодорова

Правен консултант при Община Суворово

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

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

ЗАПОВЕД **№710/09.09.2024г.**

На основание чл.44, ал.2 от ЗМСМА, чл.65, ал.1 от Закон за общинската собственост и чл.67 от Закон за собствеността

НАРЕЖДАМ:

1.ИЗЗЕМВАМ От **ГЕОРГИ МАРКОВ ГЕОРГИЕВ**, с.Изгрев, недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 32528.10.281 по КККР на с.Изгрев /УПИ – IV-168, кв.15 по ЗРП на с.Изгрев/, с площ от 675 кв.м., начин на трайно ползване – ниско застрояване, подробно описан в Акт за частна общинска собственост №1610/12.06.2024г., вх.рег.№1735/17.06.2024г., акт №67, том V, дело 887/2024г.

МОТИВИ: след като се запознах с документите съдържащи се в досие на недвижим имот с идентификатор 32528.10.281 по КККР на с.Изгрев /УПИ – IV-168, кв.15 по ЗРП на с.Изгрев/, с площ от 675 кв.м., начин на трайно ползване – ниско застрояване, подробно описан в Акт за частна общинска собственост №1610/12.06.2024г., вх.рег.№1735/17.06.2024г., акт №67, том V, дело 887/2024г., намирам че са налице законовите изисквания за изземване по административен ред на общинския имот.

Видно от Акт за частна общинска собственост №1610/12.06.2024г., вх.рег.№1735/17.06.2024г., акт №67, том V, дело 887/2024г. имотът е общинска собственост. Имотът е отреден за жилищно строителство по данни на разписния лист и за него има отстъпено право на строеж на Георги ^{Заличено на основание чл.4 от ЗЗГД} Георгиев с Договор №11 от 15.04.1988г.

Комисия, назначена с моя Заповед № №620/25.07.2024г. е извършила проверка на място в имота, за което е съставила констативен протокол от 29.07.2024г. като е установила, че в поземления имот няма извършено строителство, т.е. няма изграден строеж по смисъла на §5, т.46 от Допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията.

При дадените предпоставки намирам, че правото на строеж не е упражнено от лицето Георги ^{Заличено на основание чл.4 от ЗЗГД} Георгиев в предвидения от закона пет годишен срок и същото е погасено по давност в полза на Община Суворово.

Материалноправната разпоредба на чл.65, ал. 1 от ЗОС предвижда две предпоставки за издаване на заповед за изземване на имот – общинска собственост, като същите следва да са налице кумулативно, а именно: 1. Имотът да е общинска собственост; 2. Да се владее или държи без основание (предложение първо), да се ползва не по предназначение (предложение второ) или необходимостта от него да е отпаднала (предложение трето). В настоящия случай първата предпоставка е налице, с оглед Закона за общинската собственост, в сила от 01.06.1996 г. и съставения Акт за частна общинска собственост ,

който установява принадлежността на правото на собственост в патримониума на община Суворово.

По отношение на втората предпоставка, в конкретния случай е налице първото предложение на чл. 65, ал. 1 от ЗОС. Общинския имот се владее без правно основание, тъй като правото на строеж не е упражнено от горепосоченото лице в предвидения от закона пет годишен срок, който по силата на отменения чл.67,ал.2 от Закона за собствеността е започнал да тече, считано от 01.06.1996 г.

При кумулативна даденост на посочените предпоставки считам, че Георги Георгиев държи поземления имот с идентификатор 32528.10.281 по КККР на с.Изгрев без правно основание, поради което същият подлежи на изземване.

Заличено на
основание чл.4 от
ЗЗЛД

2.На основание чл.272,ал.1 от АПК ,определям следния начин на изпълнение-описване, отнемане и предаване на владението на имота.

Настоящата Заповед подлежи на обжалване по реда на АПК, чрез кмета на Община Суворово пред Административен съд – град Варна в 14 /четиринадесет/ дневен срок от датата на съобщаването ѝ.

На основание чл.65, ал. 4, предложение второ от ЗОС обжалването на заповедта не спира изпълнението на същата.

Контрол по изпълнение на настоящата заповед ще осъществявам лично.

Препис от заповедта да се връчи на заинтересованите лица за сведение и изпълнение, да бъде обявена на видно място в административната сграда на Община Суворово и да се публикува на интернет страницата на общината, при спазване изискванията на Закона за защита на личните данни.

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

ДАНАИЛ ЙОРДАНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА СУВОРОВО



КОНСТАТИВЕН ПРОТОКОЛ

Днес 29.07.2024г., 10:00 часа, гр. Суворово, комисия в състав:

1. **Председател:** арх. Христина Заличено на основание чл.4 от ЗЗЛД **я Николова** - Главен експерт Дирекция „Устройство на територията и Инвестиционна политика“ при Община Суворово;
2. **Емине Мустафова** - Главен специалист Дирекция „Устройство на територията и Инвестиционна политика“ при Община Суворово;
3. **Яница Любенова** - Главен специалист Дирекция „Общинска собственост и местни данъци и такси“;

назначена със Заповед № РД-620 от 25.07.2024 година на Кмета на Община Суворово,

СЪС ЗАДАЧА:

1. Да извърши проверка на място и установи изградена ли е сграда по одобрен архитектурен проект в общински урегулиран поземлен имот УПИ IV-168 в квартал 15 по ЗРП на с. Изгрев, одобрен със заповед №316/13.06.1990г. на Председателя на ИК на ОНС-Суворово, актуван с Акт за общинска собственост № 805/23.08.2004г., съответстващ на поземлен имот с идентификатор 32528.10.281 по КККР на с. Изгрев.
2. Комисията да установи изтекла ли е погасителната давност от 5 години по отношение на Договор №11 от 15.04.1988г. за учредяване право на строеж, сключен с Георги Заличено на основание чл.4 от ЗЗЛД Георгиев

След извършения оглед на място без присъствието на суперфициара Георги Заличено на основание чл.4 от ЗЗЛД Георгиев, същия уведомен чрез съобщение на таблото за обявления в общинската администрация, комисията констатира следното:

1. Съгласно договор №11 от 15.04.1988г. за отстъпване право на строеж е учредено право на строеж в полза на Георги Марков Георгиев.
2. Ограниченото вещно право на строеж предоставя възможност за застрояване в чужд имот на сграда по одобрен архитектурен проект, а именно възможност за застрояване в общински урегулиран поземлен имот УПИ IV-168 в квартал 15 по ЗРП на с. Изгрев, одобрен със заповед №316/13.06.1990г. на Председателя на ИК на ОНС-Суворово, актуван с Акт за общинска собственост № 805/23.08.2004г.
3. Комисията констатира, че към датата на проверката в Урегулиран поземлен имот УПИ IV-168 - в квартал 15 по ЗРП на с. Изгрев **НЯМА** построена сграда. Договорът за отстъпване право на строеж е от 15.04.1988г. и следва по силата на чл.67 от Закона за собствеността, че 5 годишната погасителна давност е изтекла.
- Настоящият констативен протокол се подписва в два екземпляра.

СЪСТАВИЛ:

Христина / Заличено на
основание чл.4 от
ЗЗЛД а Николова

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

КОНСТАТИРАЛИ:

1. Христина Николова

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

2. Яница Любенкова

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

3. Емине Мустафова

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

СЪГЛАСУВАЛ:

адв. Ралица Тодорова

Правен консултант при Община Суворово

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

ПРИХОДНА КВИТАНЦИЯ

№ / Дата: 3000059735 / 19-06-2024 11:01ч.		Място на сделката: гр. Суворово	
Заличено на основание чл.4 от ЗЗЛД		Изпълнител	
Платител	Койчев	Племе:	Община Суворово 9170
Получител	Пван	Град:	гр. Суворово
Адрес:	Варна 9000, община	Адрес:	пл. "Независимост" 1
ЕГН/ЛНЧ:	Заличено на основание чл.4 от ЗЗЛД	ИН по ДДС:	BG000093684
		Булстат:	000093684
		МОЛ:	Данаил Йорданов

№	Наименование на стоките или услугите	Марка	Кол.	Ед. цена	Стойност
1	Изготвяне на пазарна оценка на имота ИН:32528.10.281 / КОД: 44-80-07	брой	1.00	120.0000	120.00
2	Закупуване на имоти в условията на търг или конкурс КОД: 44-80-07	лв.	1.00	60.0000	60.00
Словом ОБЩО: сто осемдесет лв. и нула ст.				ОБЩО:	180.00

Платител на плащане: ПОС Терминал		Заличено на основание чл.4 от ЗЗЛД	
Получител: Пван	Койчев	Съставил: Педка	Станчева
подпис.....		подпис.....	
Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679			

Сметка генериран от система Е-община на фирма "Брант Комплекс АТ" ЕООД.