

ОБЩИНА СУВОРОВО

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

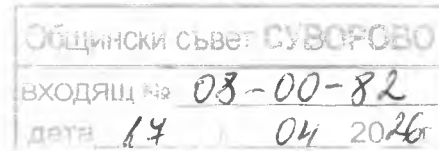
Кмет на Община: Данаил Йорданов

**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

Изм.№ 48-01-24 / 17.04.2026г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СУВОРОВО

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА**

от Данаил Йорданов – Кмет на Община Суворово

Относно: Съгласие за изработване на проект за изменение на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за изменение на уличната регулация от о. т. 223 през о. т. 222 до о. т. 224 в кв. 30 по РП на с. Чернево (по отношение на **ПИ с идентификатор 80861.501.380** по КККР на с. Чернево) и сключване на предварителен договор за прехвърляне на 41,00 кв. м.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В деловодството на Община Суворово е постъпило Заявление с вх. № 94-00-338/19.03.2026г. от **Мими Стоянова** и **ОБЩИНА СУВОРОВО** с ЕИК 000093684, представлявана от Данаил Йорданов – Кмет, към което е представен проект за изменение подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за изменение на **УПИ XV₈** и улична регулация от **о. т. 223 през о. т. 222 до о. т. 224 в кв. 30** по РП на с. Чернево.

I. СОБСТВЕНОСТ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:

УПИ XV₈ в кв. 30 по РП на с. Чернево, одобрен със Заповед №1196/13.03.1965г. на Председателя на ИК на ОНС - Варна (по отношение на **ПИ с идентификатор 80861.501.827** по КККР на с. Чернево) е **собственост на Мими Стоянова** чрез нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №27/16.07.2025г., том IV, рег. №2884, дело №538/16.07.2025г., вписан в Служба по вписвания гр. Девня под акт №15, том. VI, дело №1041/2024г., вх.рег. №1921, дв. вх. №1916/16.07.2025г.

ПИ с идентификатор 80861.501.380 по КККР на с. Чернево е **собственост на Община Суворово**, като съгласно разпоредбите на чл. 8, ал. 3 от Закона за пътищата и § 7, ал. 1, т. 4 от ПРЗ към ЗМСМА, с влизане в сила на този закон преминават в собственост на общините общинските пътища, улиците, булевардите, площадите, обществените паркинги в селищата и зелените площи за обществено ползване. **ПИ с идентификатор 80861.501.380** е с данни по кадастрална карта: Вид собственост: Общинска публична, Вид територия: Урбанизирана, НТП: За второстепенна улица, Площ: 19 784 кв. м, Стар номер: 501.833.

II. ОСНОВАНИЕ, ЦЕЛ и ЗАДАЧИ:

Целта на проекта е да се изменят регулационните граници на **УПИ XV₈ в кв. 30 по РП на с. Чернево, одобрен със Заповед №1196/13.03.1965г. на Председателя на ИК на ОНС - Варна** (по отношение на **ПИ с идентификатор 80861.501.827** по КККР на с. Чернево), така, че същите да бъдат поставени в съответствие с документа за собственост. Изменението касае и уличната регулация в частта на о. т. 223 през о. т. 222 до о. т. 224 в кв. 30 по РП на с. Чернево, като се създават нови о. т. 238, о. т. 239 и о. т. 240. Придаваемата част от изменението на плана е 41,00 кв. м., за които ще е необходимо сключване на предварителен договор при спазване на разпоредбите на чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, съгласно който границите на урегулирани поземлени имоти могат да се променят с план за регулация само със съгласието на собствените им, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи. Новообразуваният **УПИ XVII₈₂₇ „за магазин и фурна“ ще бъде с площ от 596,00 кв. м.**

Основанието за изменението на РП в частта на горесцитираните имоти е чл. 134, ал. 2, т. 2 и т. 6 при спазване на разпоредбите на чл. 15, ал. 3 от ЗУТ.

За придаваемите 41,00 кв.м. е изготвена оценка от лицензиран оценител, като стойността е равна на 653,00 евро /1276,00 лв. (шестстотин петдесет и три евро и нула цента) без ДДС.

Съгласно разпоредбите на чл. 36, ал. 1, т. 3 от Закона за общинската собственост (ЗОС) закупуването (прекратяването) на съсобствеността върху новообразуван УПИ ХVII⁸²⁷ „за магазин и фурна“ (частна собственост) и улична регулация в частта на о. т. 223 през о. т. 222 до о. т. 224 в кв. 30 по РП на с. Чернево (общинска публична собственост) се извършва след Решение на Общинския съвет по ред, определен с Наредба за реда по придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на Община Суворово (НРПУРОС), чрез откупуване на частите попадащи в имоти на общината.

Предвид гореописаното предлагам Общински съвет Суворово да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от ЗМСМА, във връзка с чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 124б, ал. 1, чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 49, ал. 1, чл. 51, ал. 1 НРПУРОС на Общински съвет – Суворово и чл. 36, ал. 1, т. 2 и т. 3 от ЗОС, Общински съвет Суворово:

1. Дава съгласие за изработване на проект за изменение на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за изменение на уличната регулация от о. т. 223 през о. т. 222 до о. т. 224 в кв. 30, като се създават нови о. т. 238, о. т. 239 и о. т. 240 в кв. 30 по РП на с. Чернево (по отношение на **ПИ с идентификатор 80861.501.380** по КККР на с. Чернево).

2. Дава съгласие за изработване на проект за изменение на КККР на с. Чернево, одобрена със Заповед РД-18-202/28.03.2019г. на ИД на АГКК, по отношение на **ПИ с идентификатор 80861.501.380** по КККР на с. Чернево, Общинска публична собственост, Вид територия: Урбанизирана, НТП: За второстепенна улица.

3. Упълномощава и възлага на Кмета на Община Суворово или на упълномощено от него лице да предприеме необходимите законови действия по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 49, ал. 1 от НРПУРОС на Общински съвет – Суворово:

- Да сключи предварителен договор за прехвърляне собствеността на **41,00 кв. м. от ПИ с идентификатор 80861.501.380** по КККР на с. Чернево.

- След влизане в сила на изменението на ПУП-ПРЗ и заплащане на дължимата сума да сключи окончателен договор за продажба с **Мими Стоянова**.

4. На основание чл. 51, ал. 1 от НРПУРОС на Общински съвет – Суворово, приема цената определена от лицензиран оценител за определената площ от **41,00 кв. м. в размер на 653,00 евро /1276,00 лв. (шестстотин петдесет и три евро и нула цента) без ДДС.**

5. Възлагането на изработването на проекта за изменение на РП и проекта за изменение на кадастралната карта на с. Чернево е за сметка на заявителя – **Мими Стоянова**.

Заличено на основание чл. 4 §2 и чл. 6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679
Вносител:
Данаил Йорданов
Кмет на Община Суворово

Заличено на основание чл. 4 §2 и чл. 6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679
Изготвил:
арх. Ваня Георгиева
Главен архитект на Община Суворово

Заличено на основание чл. 4 §2 и чл. 6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679
Съгласували:
Венцислав Райчев
Директор на Дирекция „Общинска собственост и Местни данъци и такси“

Заличено на основание чл. 4 §2 и чл. 6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679
адв. Ралица Тодорова
Ралица Тодорова
Angelova
Date: 2026.04.16 17:20:54 +03'00'
Правен консултант при Община Суворово

ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ: 08.04.2026
ИЗГОТВЕНА В 1 КОПИЕ с ПРИЛОЖЕНИЯ

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

I. ОБЩИ ДАННИ:

Изпълнител: Инж. Максим Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 Ставрев – независим оценител, вписан в регистъра на КНОБ
Възложител: Община Суворово на основание Възлагателно писмо ВП 4/07.04.2026г
Собственик: Община Суворово
Срок на валидност на оценката: 12 месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта
Цел на оценката: Да се изготви пазарна оценка по чл.210 от ЗУТ във връзка с изменение на ПУП – ПР на с.Чернево
Обект: ПИ 80861.501.380 по КК на с.Чернево, общ.Суворово, обл.Варна
Площ: Площ 41 кв.м предаваема площ от ПИ 80861.501.380 към ПИ 88861.501.827

II. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПОЛУЧЕНАТА СТОЙНОСТ:

Препоръчителна пазарна стойност	1276.00 лв	653.00 €	15,92
---------------------------------	------------	----------	-------

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

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

Инж.М.Ставрев

Сертификат № 100100197 от КНОБ за оценка на недвижими имоти

Забележка: Всички стойности са без ДДС

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100197 от 14.12.2009 год.
Максим Николаев Ставрев

Декларация:

Този Доклад е собственост на Възложителя и е предмет на търговска тайна, поради което не може да бъде предоставян на трети лица без изричното разрешение на Възложителя. Резюме то е неразделна част от оценителския доклад. Крайните изводи в него не могат да се използват извън контекста на доклада.

Мобилен телефон

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

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ

9000 Варна, ул. Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 ет.3
e-mail: offi org.

ЕИК 177913893

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА
 - 1.1 ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ
 - 1.2 СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА И ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ
 - 1.3 ИЗПОЛЗВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ
 - 1.4 ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ
2. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ
 - 2.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА
 - 2.2. ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОКОЛНАТА СРЕДА. ЕКОЛОГИЧЕН И СОЦИАЛЕН РИСК
 - 2.3 ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА
 - 2.4. ТЕХНИЧЕСКИ И ФУНКЦИОНАЛНИ ПАРАМЕТРИ НА ТЕРЕНА
3. ОЦЕНКА НА ИМОТА/ИМОТИТЕ
4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ
 - 4.1 ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА
5. ПРИЛОЖЕНИЯ
 - 5.1 ПЪРВИЧНИ ДОКУМЕНТИ
 - 5.2. КОПИЕ ОТ СЕРТИФИКАТА НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Мобилен телефон

0 ;
Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ

9000 Варна, ул. Заличено на **Ст.3**
e-mail: **offit** и основание чл.4 §2 **29.**
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679
ЕИК 177913893

Оценителски доклад

1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1.1 ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Разработката представя резултатите от Оценката на **недвижим имот** ПИ 80861.501.380 по КК на с.Чернево, общ.Суворово **намиращ се в** с. Чернево ул.“Победа“

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Община Суворово на основание Възлагателно писмо ВП 4/07.04.2026г

СОБСТВЕНИК: Община гр.Суворово

ИЗПЪЛНИТЕЛ: Дейностите по оценката са извършени от инж.М.Ставрев – сертифициран оценител със сертификат 100100197от КНОБ, приложен към Доклада.

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА: Да се определи **Пазарна Стойност** на недвижим имот по чл.210 от ЗУТ във връзка с изменение на ПУП – ПР на с.Чернево на земя общинска собственост по реда на чл.134 ал2 т.2 и т.6 от ЗУТ.

ДАТА НА ПРОВЕЖДАНЕ НА ОГЛЕДА: 07.04.2026 год.

ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА: 08.04.2026 год.

Всички изводи, анализи и констатации, прогнози и оценки, установени и използвани от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за формиране на справедлива пазарна стойност:

- са валидни за оценяваните обекти към датата на оценката,
- съобразени са със Законите и Наредбите, които са в сила към тази дата и
- не могат да се използват извън контекста ѝ.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 12 (дванадесет) месеца, при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта.

1.2 СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА И ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

Настоящият Доклад е подготвен в съответствие с българските стандарти за оценяване – БСО одобрени от Общото събрание на КНОБ на 17-18 Март.2018г и влезли в сила на 1.Юли.2018г.

Като база на стойността е възприет термина „Пазарна стойност“.

Подходите и методи за оценяване са в съответствие с изискванията на БСО

Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, оценителят приема да използва следните методи или комбинация от тях:

Метод на пазарния подход: Пазарния подход дава индикация за стойност,като се сравнява оценяваният актив с идентични или аналогични(сходни) активи за които е налична ценова информация. Когато сравняваната пазарна информация не се отнася до еднакви или по същество еднакви активи, оценителя трябва да извърши сравнителен анализ на качествени и количествени прилики и разлики между сравняваните активи и оценявания актив. Често ще е необходимо да се направят корекции на базата на този сравнителен анализ. За целта се ползват пазарни множители.

Пазарния подход би трябвало да се прилага и да му се придава значителна тежест при следните обстоятелства:

а) актив като оценявания е бил продаден наскоро чрез сделка, която е подходяща за разглеждане при възприетата база на стойността

б) активи, които са идентични или по същество аналогични на оценявания, са активно търгувани публично, и/или

в) има чести и/или скорошни наблюдаеми сделки с по същество аналогични активи

Мобилен телефон
06 155

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

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ

Стр. 3

9000 Варна, ул. Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679 **et.3**
e-mail: **el.org.**

ЕИК 177913893

Оценителя избира да извърши оценката единствено по този метод поради факта, че той отговаря на изискванията за определяне стойността на оценявания обект във връзка с целта на поставената задача и поради наличието на достатъчен брой пазарни свидетелства.

1.3 ИЗПОЛЗВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

Оценката е изготвена на база изходна информация, предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, както следва:

- Кадастрална скица на поземлен имот с идентификатор № 80861.501.380
- Скица за изменение на ПУП – ПР на с.Чернево, общ.Суворово, обл.Варна
- Извършен оглед на място на оценявания обект.
- Вербално интервю на оценителя с Възложителя
- Извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценяваният обект
- Досегашен опит и налична база данни на оценителя.

1.4 ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.
- Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителят не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.
- Заключениета за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата.

2. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

2.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА

Район с добра инфраструктура, магазини, ресторант, административни и жилищни сгради



ПИ 80861.501.380 област Варна, община Суворово, с. Чернево, вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За второстепенна улица, площ 19784 кв. м

Мобилен телефон
088 755

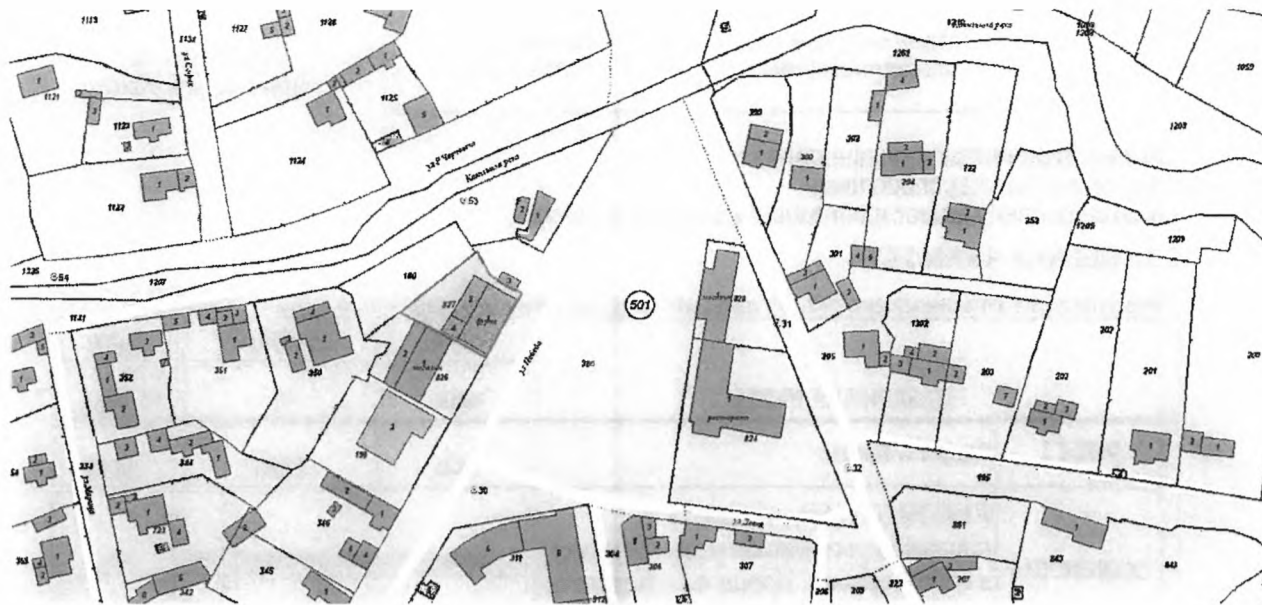
Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ

Стр. 4

9000 Варна, ул. Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679 e-mail: info@f.org вт.3

ЕИК 177913893



ПИ 80861.501.827 област Варна, община Суворово, с. Чернево вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 555 кв.м

2.2 ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА (ОБЕКТА)

Оценявания имот е публична общинска собственост съгласно предоставени и описани документи

2.3. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

Във връзка с изменение на ПУП – ПР на с.Чернево към имот с идентификатор № 80861.501.827 се предават 41 кв.м от имот с идентификатор № 80861.501.380 – публична общинска собственост в частта си на ъгъла между ул.“Победа“ и ул.“Марица“ поради което е необходимо да се направи пазарна оценка по реда на чл.134 ал2 т.2 и т.6 от ЗУТ на основание одобрена заповед. В предавания парцел попада част от частна обществена сграда 80861.501.827.3 с площ 21 кв.м която е предмет на новия регулационен план

3. ОЦЕНКА НА ИМОТА/ИМОТИТЕ

3.1. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИЯ ПОДХОД

3.2. ОПИСАНИЕ НА МЕТОДА

Оценката по *метода на сравнителните продажби* се изготвя чрез пряко сравняване на оценявания обект с подходящи аналози. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за **реално осъществени сделки** с качества на пазарни свидетелства през последните три до шест месеца на съответния местен пазар на недвижими или на други сравними пазари.

Цената на аналогични имоти се определя и от местоположението, вида строителство, годината на построяване, хоризонтална и вертикална планировка за района, общото състояние на недвижимият имот и общите части, отстоянието от спирка на градския транспорт и др.

Разликите на сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект се **коригират** съответно (в “плюс” или в “минус”) според по-добрите им или по-слаби характеристики с експертни коефициенти (проценти), отразяващи степента на качествените и количествените отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне **коригирана цена на квадратен метър** за съответните обекти по отношение на сравнявания. Основната формула (зависимост) на метода “сравнителни продажби е:

Мобилен телефон
08 Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 55

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ

Стр. 5

9000 Варна, ул. Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 е-mail: et.3@tel.org

ЕИК 177913893

$$\boxed{\text{Продажна цена на сравняемия имот}} \pm \boxed{\text{Стойността на различията}} = \boxed{\text{Стойност на оценявания имот}}$$

Кф-коэффициент за функционалност
 Кс-коэффициент за специфики
 Км-коэффициент за местоположение и инфраструктура

3.3.ОЦЕНКА НА ИМОТА

Резултатите от изчисленията по този метод са систематизирани в следната таблица:

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ		ПЛОЩ	СТОЙНОСТ	ЦЕНА
		КВ.М	€	€/КВ.М
ИМОТ 1	Парцел с.Чернево	530	13200	24,91
ОСОБЕНОСТИ	ЛИЯ ИМОТИ Ви предлага за продажба урегулиран поземлен имот в село Чернево. Парцелът е подходящ за жилищно строителство, на метри от комуникации-ток, вода и канализация. Каролина Илиева, тел.: 0895649820.	Корекция за местоположение	Км	0%
		Корекция за функционалност	Кф	-5%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Офертна цена - Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние	Кс	0%
			Коригирана цена	23,66
ИМОТ 2	Парцел с.Чернево	1011	21900	21,66
ОСОБЕНОСТИ	ЛИЯ ИМОТИ Ви предлага за продажба два урегулирани поземлени имота в село Чернево. Парцелите са подходящи за жилищно строителство, на метри от комуникации-ток, вода и канализация. За повече информация и огледи: Каролина Илиева, тел.: 0895649820.	Корекция за местоположение	Км	0%
		Корекция за функционалност	Кф	-5%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Офертна цена - Агенция за недвижими имоти	Корекция за състояние	Кс	0%
			Коригирана цена	20,58
ИМОТ 3	Парцел с.Чернево	1843	46500	25,23
ОСОБЕНОСТИ	Парцелът е в регулация. Равен (лек наклон на югозапад), с правилна форма, ъглов. Панорама. Лице на улици 53 м и 31 м. Електричество и вода на граница (водопровод и канализация). Достъпът до имота е асфалтов път. За жил.строителство	Корекция за местоположение	Км	0%
		Корекция за функционалност	Кф	-5%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Брокер: Силвия Неделчева 0888009009	Корекция за състояние	Кс	0%
			Коригирана цена	23,97
Средна цена €/кв.м				22,74
Корекционен коефициент-офертност, маломерност без възможност за застрояване				-30%
Прието кв.м.		41	653 €	15,92
		в лева	1 276 лв	31,13

Мобилен телефон
 08 755

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
 НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
 СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
 ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ

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

9000 Варна, ул.
 e-mail: g
 , ет.3
 tel.org

Стр. 6

ЕИК 177913893

Пазарната стойност на оценявания обект, изчислена по Метода на пазарните аналози е
653.00 евро

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

4.1 ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка, при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори:

- качествата и действителните характеристики на имуществото (местоположение и транспортна достъпност,
- размер и оформление,
- изградена инфраструктура,
- общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона.

4.2 ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Въз основа на направените оценки на обекта по изброените дотук методи в доклада, констатациите от направения оглед на място и състоянието на пазара на аналогични имоти към момента на оценката,

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

Получената пазарна стойност на 41 кв.м от поземлен имот с идентификатор № 80861.501.380 находящ се в с. Чернево, общ. Суворово, обл. Варна е :

Изчислени стойности	при степен на завършеност	в лева	в евро	евро/кв.м
Препоръчителна пазарна стойност	100%	1276.00 лв	653.00 €	15,92

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ съгласно чл.21 от ЗНО:

Оценителя съставил настоящият доклад декларира, че са спазени изискванията на Закона.

6. ПРИЛОЖЕНИЯ

6.1 ПЪРВИЧНИ ДОКУМЕНТИ

6.2. КОПИЕ ОТ СЕРТИФИКАТА НА ОЦЕНИТЕЛЯ

МЯСТО НА ИЗГОТВЯНЕ НА
ОЦЕНКАТА – гр. Варна

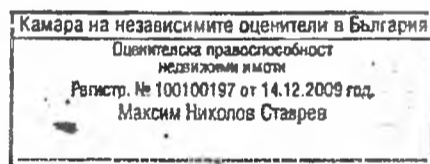
ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

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

Инж.М.Ставрев

сертификат № 197 за недвижими имоти, сертификат № 90 за машини и съоръжения, сертификат № 80 за търговски предприятия и сертификат №123 за земеделски земи и трайни насаждения – всички издадени от КНОБ, вещо лице към НАП, МВР, АВ, ВОС,

WEB: www.ocenitel.org



Мобилен телефон
0888 004 055

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ

Стр. 7

9000 Варна, ул. „Котел“ №8, ет.3
e-mail: office@ocenitel.org,

ЕИК 177913893

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100197 от 14 декември 2009 год.

МАКСИМ НИКОЛОВ СТАВРЕВ

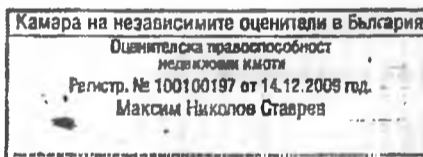
роден на 28 април 1949 год. в гр. Благоевград, община Благоевград

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 6133 от 21.08.1997 год. от Агенцията за приватизация

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

инж.М.Ставрев



07.04.2026г

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

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

Мобилен телефон
08 155

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ
Стр. 8

Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679
9000 Варна, ул. , ет.3
e-mail: info@kno.org
ЕИК 177913893

Нотариална такса по ЗННД
Удостоверяван материал за интереса

15 000,00 лв.

Пропорц. такса: 25000 лв.

Обикн. такса: 10000 лв.

Доп. такса:

Сметка №: Район на действие

Кв. №: 2024

Р.С. Девня

Всичко: 310,50

НОТАРИАЛНА КАМАРА
МАЙСТОРОВ
РАЙОН НА ДЕЙСТВИЕ
Р.С. ДЕВНЯ
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Вписване по ЗСЛВ
Служба по вписванията

Вх. рег. № 1921 др. вх. № 0916 от

Акт № 05 том IV дело 4077 / 2024г.

Партидна книга: том стр.

№ по имотна партида:

Такса за вписване по ЗДТ: 05 лв.

Кв. № от 2024г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

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

НОТАРИАЛЕН АКТ ЗА ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

№ 27 том IV рег. № 2884 дело № 538 от 16.07.2025год.

Днес, 16.07.2025г. /шестнадесети юли две хиляди двадесет и пета година/, в 12,30 часа, пред мен Велин Майсторов- Нотариус с район на действие Районен Съд гр. Девня, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 465 в канцеларията ми в гр. Девня, се яви от една страна: Костадин Петренски, ЕГН притежаващ лична карта № изд. на 27.12.2016 г., от МВР-Благоевград, постоянен адрес: обл. Благоевград, общ. Петрич, гр. Петрич, ул. "№ 7, като пълномощник на "НЕКТАР НАТУРА" ООД, ЕИК 101722736, със седалище и адрес на управление: обл. Благоевград, общ. Петрич, гр. Петрич, ул. "Е № 7, като Продавач и от друга страна: Мими Стоянова, ЕГН притежаваща лична карта № изд. на 29.9.2022 г., от МВР-Варна, постоянен адрес: обл. Варна, общ. Варна, гр. Варна, ул. "№ 47, като Купувач и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт на страните, същите ми заявиха, че сключват следния договор:

I. "НЕКТАР НАТУРА" ООД, действащо чрез управителя на дружеството Костадин Петренски ПРОДАВА на Мими Стоянова собствените на ТД недвижими имоти, придобити чрез покупко-продажба, а именно: ** ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 80861.501.827 /осем нула осем шест едно точка пет нула едно точка осем две седем/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Чернево, община Суворово, област Варна, одобрени със Заповед РД-18-202 от 28.03.2019г. на Изп. директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е със Заповед № 18-6079 от 16.06.2025г., адрес на поземления имот: с. Чернево, с площ, съгласно скица и удостоверение за данъчна оценка от 555 кв.м /петстотин петдесет и пет квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10m), предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал: 30, парцел: XV, заедно с построените в имота сгради, а именно: СЕЛСКОСТОПАНСКА СГРАДА, еднофамилна, едноетажна с идентификатор 80861.501.827.1 /осем нула осем шест едно точка пет нула едно точка осем две седем точка едно/ със застроена площ, съгласно скица на имота и удостоверение за данъчна оценка от 190 кв.м /сто и деветдесет квадратни

Като се уверих в самоличността, дееспособността и представителната власт на страните, че продавачът е единствен собственик на продаваните имоти, че същият няма непогасени публични държавни и общински задължения, нямат наложена обезпечителна мярка по Закон за противодействие на корупцията и за отнемане на незаконно придобитото имущество, че за имотите няма сключени договори за наем, както и че са спазени особените изисквания на закона, и след като страните ми заявиха, че нямат други документи от значение за тази продажба, освен представените и подробно описани по-долу, съставих този нотариален акт. Актът се прочете на страните и след одобрението му, актът се подписа от страните и от мен, Нотариуса *****

При съставянето на акта бяха представени следните документи: Нотариален акт № 35, том 7, дело 889 от 29.06.2009г. на СВ при АВ -гр. Девня; Скици № 15-1147608, № 15-1147609, № 15-1147610, № 15-1147612, № 15-1147611, изд. на 10.07.2025г. от ЗГКК-гр. Варна; Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5312000742, издадено на 15.07.2025г. от "МДТ" към Община Суворово; Протокол на ОС на ГД; Декларации по чл. 25, ал.8 от ЗННД, по чл. 264, ал. 1 от ДОПК; Квитанция за платена такса вписване и данък по ЗМДТ. *****

ЛЗ С №
Гр. Девня
в действие
КА БЪЛГАРИЯ

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

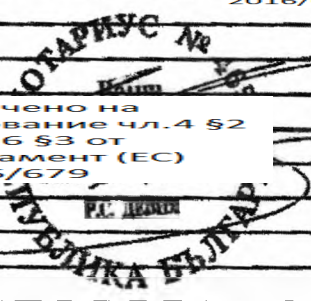
ПРОДАВАЧ: Досмадин Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 Петренски

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

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

НОТАРИУС: Иван

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



ЛЗ С №
Гр. Девня
в действие
КА БЪЛГАРИЯ

УСТРОЙСТВЕН ПРОЕКТ

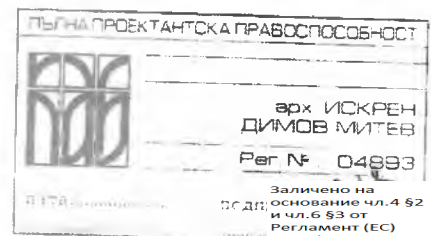
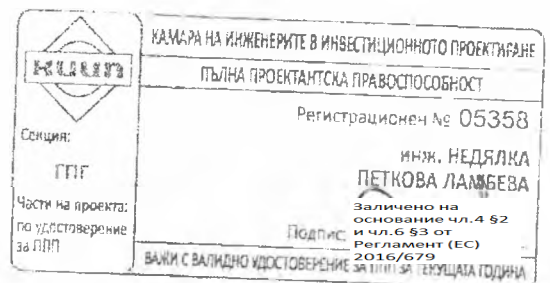
ОБЕКТ: **СКИЦА-ПРЕДЛОЖЕНИЕ** за изменение на УПИ XV и изменение на улична регулация от о.т. 223 до о.т. 221, кв.30 по плана на с. Чернево, общ. Суворово, обл. Варна
/ПИ 80861.501.827 по КККР/

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: **МИМИ** Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 **СТОЯНОВА**
ОБЩИНА СУВОРОВО

ФАЗА: **ИДЕЕН ПРОЕКТ**

ЧАСТ: **ГРАДОУСТРОЙСТВО**

ПРОЕКТАНТ: **ИНЖ. НЕДЯЛКА ЛАМБЕВА**
АРХ. ИСКРЕН МИТЕВ



СЪГЛАСУВАЛИ:

Възложител:	
	Мими М. Стоянова
	Община Суворово

Март 2026 г.
гр. Варна

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679
ВЪЗЛОЖИТЕЛ: МИМИ СТОЯНОВА – собственик на ПИ 80861.501.827 съгласно:

- Нотариален акт № 15, том VI, рег. 1921, дело 1041 от 16.07.2025г., вписан в Служба по вписванията гр.Девня;

И Община Суворово;

Подробният устройствен план за изменение на УПИ XV и изменение на улична регулация от о.т. 223 до о.т. 221, кв.30 по плана на с. Чернево, общ. Суворово, обл. Варна /ПИ 80861.501.827 по КККР/ е изготвен по искане на Възложителите с цел промяна на дворищно - регулационните граници по имотни граници, и изменение на улична регулация в участъка между о.т. 223 и о.т. 221, предвид бъдещи инвестиционни намерения на страните.

Промяната се основава на чл.135 от ЗУТ.

С разработката се изменя кадастрален и регулационен план на с. Чернево, общ. Суворово одобрен със Заповед №1196/13.03.1965 г. Спазени са минималните изисквания на чл.19 от ЗУТ за размери и лице на новообразуваните урегулирани поземлени имоти.

След така предложеното изменение се образува следния урегулиран поземлен имот:

УПИ XVII-827, кв. 30 с площ 596 кв.м., което е образувано от:

- цял имот с идентификатор 80861.501.827 - площ 555 кв.м.
- 41 кв.м. от ПИ с идентификатор 80861.501.380 (улица);

Март 2026г.

гр. Варна



Извадка от кадастрален и регуляционен план на с. Чернево, общ. Суворово одобрен със Заповед №1196/13.03.1965 г. и действаща кадастрална карта на с. Чернево, общ. Суворово одобрена със Заповед № РД-18-202/28.03.2019 г. на Изпълнителен директор на АПКК, изменена със Заповед №18-6079/16.06.2025г. изд. от Началник на СПКК - Варна

мащаб 1:1000



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

мащаб 1:1000



ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

мащаб 1:1000



ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

мащаб 1:1000



БРОЙ ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ, ВКЛЮЧЕНИ В РАЗРАБОТКАТА 16р
ПЛОЩ НА РАЗРАБОТКАТА - 596 м²

ЗОНА ПО ОУП НА с. Чернево - ЖМ (територия за жилищни функции)

номер на квартал	номер на УПИ	площ на ПП - кв. м	брой на имоти от ПП (с изключение на имотите с площ над 1000 кв. м)	номер на нов УПИ	площ на нов УПИ (кв. м)	устройствена зона	назначение на имота с установено предназначение	отъждостителен адрес в метри		градноустройствени параметри		архитектурни параметри	
								максимална	минимална	максимална	минимална	максимална	минимална
30	80861.501.827	555	38	XVII-827	593	ЖМ	за магазин и фирма	<10m(Зет)	>10m(Зет)	60	1.2	40	в
норматив													
								<10m(Зет)	20-60	0.5-1.2	40-60	в	д

ДРУГИ ОЗНАЧЕНИЯ

- XVII - номер на УПИ
- 827 - номер на ПИ
- 30 - номер на квартал
- 501 - номер на кадастрален район
- ЖМ - обозначаване на устройствена зона въздух регуляционен план

ГРАНИЦИ И ЛИНИИ

- ИМОТНА ГРАНИЦА ПО КАДАСТРАЛНА КАРТА
- УЛИЧНИ РЕГУЛАЦИОННИ ЛИНИИ
- ВЪТРЕШНИ РЕГУЛАЦИОННИ ЛИНИИ
- БОРДЮРНИ ЛИНИИ

ТРАСИРОВЪЧНИ И ОРАЗМЕРИТЕЛНИ ЕЛЕМЕНТИ

- ОСОВИ ЛИНИИ НА УЛИЦИ
- ОСОВИ ТОЧКИ
- РАЗМЕРИ НА НАПРЕЧНИЯ ПРОФИЛ НА УЛИЦИТЕ

Забележки:

- 1 Имотът се регулира по чл.135 от ЗУТ
- 2 Размерите на урежданите поземлени имоти са съобразени с чл.18, ал.1, т.1 от ЗУТ

номер на квартал	номер на нов УПИ	площ на нов УПИ (кв. м)	процентна част по регулация (кв. м)	номер на нов УПИ след изменение	площ на нов УПИ след изменение (кв. м)
30	XV	525	38	XVII-827	593



СКИЦА-ПРЕДЛОЖЕНИЕ за изменение на УПИ XV и изменение на улична регулация от о.т. 223 до о.т. 221 кв.30 по плана на с. Чернево, общ. Суворово, обл. Варна

ЛПИ 80861.501.827 по КККР/



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

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: МИМИ МАНУШЕВА СТОЯНОВА
ОБЩИНА СУВОРОВО

ОБАКЪТ: СКИЦА-ПРЕДЛОЖЕНИЕ за изменение на УПИ XV и изменение на улична регулация от о.т. 223 до о.т. 221 кв.30 по плана на с. Чернево, общ. Суворово, обл. Варна ЛПИ 80861.501.827 по КККР/

ЧЕРТЕЖ: СКИЦА-ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ИДЕЕН ПРОСЕКТ

ПРОЕКТАНТ РЕГУЛАЦИЯ: инж. Недялка Ламбертова
ПРОЕКТАНТ ЗАСТРОЯВАНЕ: арх. Иохрен Милев

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

МАЩАБ: 1:1000