

ОБЩИНА СУВОРОВО

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

Кмет на Община: Данаил Йорданов



MUNICIPALITY SUVOROVO

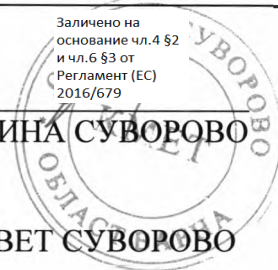
9170 Suvorovo city
1, Independence Square
tel.: +359 /5153/ 33 33
e-mail: kmet@suvorovo.bg
<http://www.suvorovo.bg>
Mayor: Danail Yordanov

ОБЩИНА СУВОРОВО	
ИЗХОДЯЩ №	08-01-280
дата	11 / 12 2025г

Общински съвет СУВОРОВО	
ВХОДЯЩ №	08-00-287
дата	11 / 12 2025г

ОДОБРИЛ:
КМЕТ НА ОБЩИНА СУВОРОВО

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СУВОРОВО



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА ОТ ВЕНЦИСЛАВ РАЙЧЕВ

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

ОТНОСНО: Приемане на решение за разпореждане и одобрение на пазарна цена за прекратяване на съсобственост чрез продажба на недвижим имот – частна общинска собственост на Община Суворово, представляващ 100 кв. м идеални части от поземлен имот с идентификатор 80861.501.662 по КККР на с.Чернево

Уважаеми дами и господа Общински съветници,

В деловодството на общинска администрация е постъпило заявление с вх.№91-00-563/15.07.2025г. от **Мирена Рафаилова** за закупуване 100 кв. м идеални части от поземлен имот с идентификатор 80861.501.662 по КККР на с.Чернево, целия с площ 750 кв.м, с начин на трайно ползване: ниско застрояване, трайно предназначение на територията: урбанизирана, на основание чл. 36, ал. 1, т.2 от Закона за общинската собственост. Видно от Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №73, том VI, рег.№5017, дело №765 от 17.09.2018г., Мирена Рафаилова е собственик на 650 кв.м. и съсобственик с община Суворово, поради което отправям до Вас предложение за разпореждане с частта на общината на следния общински имот:

- **Местонахождение, описание, предназначение:** Недвижимият имот се намира в регулационните граници на с.Чернево. Представлява **100 кв. м идеални части от поземлен имот с идентификатор 80861.501.662 по КККР на с.Чернево, целия с площ 750 кв.м с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 m), трайно предназначение на територията: урбанизирана.**

Имотът е актуван с Акт за частна общинска собственост №2670/19.08.2025 година, вписан в Агенция по вписванията под №44 том VII, дело №1287/2025г., вх.№2314 от 22.08.2025 година.

Поземлен имот с идентификатор 80861.501.662 по КККР на с.Чернево, съгласно Скица №15-1595085-04.09.2025г., КККР одобрена със Заповед № РД-18-202/28.03.2019г. на Изпълнителния директор на АГКК е с номер по предходен план: 544, квартал: 58, парцел: XX.

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

- **Актуална пазарна оценка:** Пазарната оценка е изготвена от лицензиран оценител, съгласно изискванията на нормативната уредба. Пазарната стойност е определена в размер на **31,00 лв. за 1кв.м. или 3100,00 лв. (три хиляди и сто лева и нула стотинки)**, без включен ДДС за цялата площ от **100 кв.м.**
- **Актуална данъчна оценка:** Съгласно Удостоверение за данъчна оценка изх.№ 5312000868/19.08.2025 година, данъчната оценка на имота е определена в размер на **408,51 лева.**
- **Причини, които налагат разпореждане с имота:** Проявен интерес за закупуване. Въз основа на направените финансово - икономически, градоустройствени и юридически проучвания, Общинска администрация предлага следния проект за

РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл.21, ал.1, т.8 и т.12 от ЗМСМА, Общински съвет Суворово ДОПЪЛВА приетата с Решение №24-321 по Протокол №24 от 31.01.2025г. Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2025г., като точка VI. **ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ИМОТИ, С КОИТО ПРЕДСТОИ ДА БЪДАТ ИЗВЪРШЕНИ РАЗПОРЕДИТЕЛНИ СДЕЛКИ И ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ ОТ ТЯХ, т. 1.** Приходи от продажби на поземлени имоти в регулацията на населените места се допълва с 100 кв. м идеални части от поземлен имот с идентификатор 80861.501.662 по КККР на с.Чернево, целия с площ 750 кв.м.

2. На основание чл.21, ал.1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 36, ал. 1, т.2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.48, ал.1, т.3 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет - Суворово **ПРИЕМА РЕШЕНИЕ ЗА ПРЕКРАТЯВАНЕ НА СЪСОБСТВЕНОСТ ЧРЕЗ ПРОДАЖБА ЧАСТТА НА ОБЩИНА СУВОРОВО ВЪЗЛИЗАЩА НА 100 КВ. М ИДЕАЛНИ ЧАСТИ ОТ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 80861.501.662 ПО КККР НА С.ЧЕРНЕВО, ЦЕЛИЯ С ПЛОЩ 750 КВ.М,** с начин на трайно ползване: ниско застрояване, трайно предназначение на територията: урбанизирана, при граници и съседи: имоти с идентификатори 80861.501.779, 80861.501.817, 80861.501.543, 80861.501.546, 80861.501.544 актуван с Акт за частна общинска собственост №2670/19.08.2025 година на **Мирена Огнянова Рафаилова**, собственик на останалата част от имота по силата на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №73, том VI, рег.№5017, дело №765 от 17.09.2018г.

3. На основание чл. 51, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество Общински съвет - Суворово, приема определена от лицензиран оценител цена в размер **31,00 лв. за 1кв.м. или 3100,00 лв. (три хиляди и сто лева и нула стотинки)**, без включен ДДС за цялата площ от **100 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.Чернево, 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 осъществяването на всички действия, необходими за правилното и законосъобразно извършване на разпоредителната сделка.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Заявление с вх.№ 91-00-563/15.07.2025г. от Мирена (с) Рафаилова.
2. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №№73, том VI, рег.№5017, дело №765 от 17.09.2018г.
3. АОС №2670/19.08.2025
4. Скица на поземлен имот.

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

5. Удостоверение за данъчна оценка.

6. Експертна оценка от лицензиран оценител.

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

ВНОСИТЕЛ:

Венцислав Райчев

Директор на Дирекция

„Общинска собственост, местни данъци и такси“

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

6 Рачет
15.07.2025

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

До Кмета
на Община Суворово
пл. "Независимост" № 1
гр. Суворово

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Мирена <sup>Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679</sup> Рафаилова,
чрез пълномощник Теодор <sup>Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679</sup> Костова

ОТНОСНО: Проведяване за прекратяване на съсобственост по отношение на
ПИ 80861.501.662 по КККР на с. Чернево, общ. Суворово

УВАЖАЕМИ Г-Н ЙОРДАНОВ,

Собственик съм на имот в с. Чернево, общ. Суворово, съгласно *Нотариален акт №73, том VI, рег. №5017, дело №765 от 17.09.2018г., вписан в служба вписвания гр. Девня с вх. рег. №2759, дв. вх. №2746, акт №42, том 8, дело 1496/2018г.*

Имота е УПИ ХХ-544, кв.58 по действащия ЗРП на с. Чернево, за който има одобрен ПУП-ПР със Заповед №64/26.01.2007г. С плана за регулация към имота са придадени от улицата 100м² ид. части. ПУП-ПР е нанесен в КК на с. Чернево и УПИ ХХ-544, кв.58 е идентичен на ПИ 80861.501.662 по КККР на с. Чернево.

Към Общинска администрация беше входирана преписка със искане за прекратяване на съсобственост, при което получих писмо с изх. №91-00-366/14. 05.2025г. за допълване на документите. Тъй като имота не е проектен, а е одобрен със Заповед от Кмета на Община Суворово и Заповед за изменение на КККР няма как да се издаде скица-проект. В документа за собственост на имота е описана собствеността и това, че има 100м² ид. части общинска собственост.

С оглед гореизложеното се обръщам с молба към Вас да преразгледате преписката и да предприемете нужните действия за провеждане прекратяване на съсобственост, за да мога да упражнявам правото си на собственост върху УПИ ХХ-544, кв.58 по действащия ЗРП на с. Чернево.

Прилагам следните документи:

- Нотариален акт за покупка-продажба /копие/;
- ПУП-ПР и Заповед за одобрен ПУП-ПР /копие/;
- Извадка от ЗРП на с. Чернево /копие/;
- Скица от АГКК за имота /копие/;
- Пълномощно /копие/.

Считам, че заявлението ми ще бъде уважено.

15.07.2025г.

С уважение: <sup>Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679</sup> /М. Рафаилова/

Нотариална такса по ЗННД
материален интерес:
3 400,00 лв.
74,70 лв.
5,00 лв.
ОТ..... Г.
от.....2018..... Г.
79,70 лв.

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията
Вх. рег. № 159 лв. вх. № 46 от..... Г.
Акт № 42 том 8 дело 1196/2018 г.
Партидна книга: том..... стр.....
№ по имотна партида.....
Такса за вписване по ЗДТ 10 лв.
Кв. №..... от..... Г.
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

№ 73 том VI рег. № 5017 дело № 765 от 17.09.2018 г.

Днес, 17.09.2018 г. /седемнадесети септември две хиляди и осемнадесета година/, пред мен Полина Спасова –помощник-нотариус по заместване при Велин Майсторов Нотариус с район на действие Районен Съд гр.Девня, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 465, в кантората ми в гр. Девня, се явиха от една страна: **Красимир Стоянов, ЕГН** , притежаваш лична карта № изд. на 01.08.2018, от МВР-Варна. Постоянен адрес: обл. Варна, общ. Варна, гр. Варна, ж.к. " № 405, вх. 3, ет. 2, ап. № 43 и 2. Людмила Демирева, ЕГН изд. на 20.04.2018, от МВР-Варна. Постоянен адрес: обл. Варна, общ. Варна, гр. Варна, ж.к. " № 405, вх. 3, ет. 2, ап. № 43 като **ПРОДАВАЧИ** и от друга страна **Мирена Рафаилова, ЕГН** , притежаваша лична карта № 647057327, изд. на 15.06.2017, от МВР-Варна. Постоянен адрес: обл. Варна, общ. Варна, гр. Варна, ул. " № 32А, като **КУПУВАЧ** и след като се уверих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че сключват следния договор:

И. Красимир Стоянов и Людмила Демирева ПРОДАВАТ на **Мирена Рафаилова** собствените си недвижими имоти, придобити чрез покупко-продажба и в режим на СЮ, а именно:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 544 /петстотин четиридесет и четири/, включен в **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ХХ-544** /двадесети- петстотин четиридесет и четвърти/, в **квартал 58** /петдесет и осми/, по плана на **село Чернево**, общ. Суворово, обл. Варна, с площ от **650 кв.м.** /шестстотин и петдесет квадратни метра/, урегулиран целия с площ от **750 кв.м.** /седемстотин и петдесет квадратни метра/, който е с неприложена регулация. **ЗАЕДНО** с построените в имота: **ВТОРОСТЕПЕННА ПОСТРОЙКА/ЖИЛИЩНА СГРАДА**, със застроена площ от **50,00 кв.м.** /петдесет квадратни метра/, **ВТОРОСТЕПЕННА ПОСТРОЙКА**, със застроена площ от **8,00 кв.м.** /осем квадратни метра/, при граници на имота: улица, УПИ ХХI-544, УПИ ХIХ-546 и УПИ VI-543.

Данъчната оценка на имотите, описани по-горе е **3 323.50 лв.** /три хиляди триста двадесет и три лева и петдесет стотинки/.

Продажната цена за недвижимите имоти, описани по-горе е **3 400 лв.** /три хиляди и четиристотин лева/, която сума е изплатена напълно от Купувача на Продавачите, преди сключване на сделката и в брой.

II. Участниците в нотариалното производство декларират в извършения акт, че сумата посочена в него е действително уговореното плащане по сделката.

III. Владението на недвижимите имоти се предава при подписване на настоящия

нотариален акт.*****

IV. Продавачите декларират, че с настоящия нотариален акт прехвърлят собствеността на имотите без вещни и облигационни тежести, ипотеки, възбрани, вписани иски, молби, други ограничения и договори с трети лица, които биха увредили купувача, както и заявява, че върху имота, предмет на сделката, не съществуват права на трети лица, съдебни или други спорове, нито има основание да се приеме, че такива ще възникнат за в бъдеще и същият няма непогасени публични държавни и общински задължения, няма наложена обезпечителна мярка по Закона за отнемане в полза на държавата на имущество придобито от престъпна дейност.*****

V. Купувачът Мирена ^{Заличено на основание чл. 4 §2 и чл. 6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679} Рафаилова заяви, че е съгласен и купува недвижимите имоти, подробно описани в точка първа, за посочената сума и при условията на точка втора, трета и четвърта от настоящия договор.*****

Участващите в нотариалното производство заявиха, че са съгласни с всички клаузи на договора за продажба и са запознати ясно и недвусмислено с правните му последици, с оглед правата и интересите си.*****

След като се уверих, че продавачите са собственици на продаваните недвижими имоти и че са изпълнени особените изисквания на закона приех представения от страните проект за нотариален акт. Актът се прочете на страните и след одобрението му се подписа от тях и от мен Нотариуса.*****

При съставянето на акта бяха представени следните документи: Нотариален акт № 192, том 7, дело 1414 от 18.08.2014г. СВ при РС-Девня: Скица № 376, издана на 11.09.2018г. от Отдел „УТ“ при Община Суворово; Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5312001094, изд. на 11.09.2018г. от МДТ при Община Суворово; Декларации по чл. 264, ал.1 от ДОПК и по чл. 25 ал. 8 от ЗННД; Квитанция за внесен данък по ЗМДТ; Квитанция за платена такса вписване.*****

ПРОДАВАЧИ:

1. Заличено на основание чл. 4 §2 и чл. 6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679	<u>Красимир</u>	Заличено на основание чл. 4 §2 и чл. 6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679	<u>Стоян</u>
2. 2016/679	<u>Полина</u>	Заличено на основание чл. 4 §2 и чл. 6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679	<u>Ремцова</u>

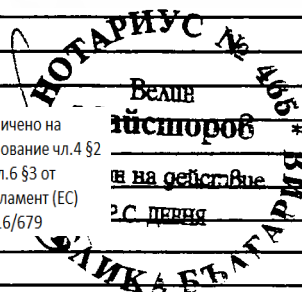
КУПУВАЧ:	<u>Мирена</u>	Заличено на основание чл. 4 §2 и чл. 6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679	<u>РАФАИЛОВА</u>
----------	---------------	--	------------------

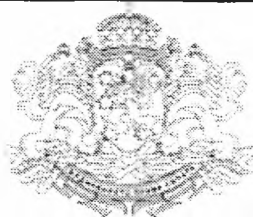
НОТАРИУС:

ПОЛИНА СПАСОВА
ПОМОЩНИК - НОТАРИУС
ПО ЗАМЕСТВАНЕ

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

Вели
Исупоров
на действие
РС Девня





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО
И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

Служба по вписванията гр. Девня

Вх. рег. № 2317 124 - 20 2025 г.

Акту № 44 том III / дело № 1287 / 20 25

Партиден книжка: том стр.

Иметна партида 926 2308

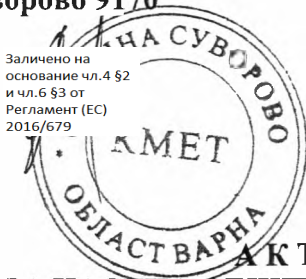
кв. № / 20 г.

Съгласно по вписванията:

ОБЩИНА Суворово 9170

ОБЛАСТ Варна

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)
КМЕТ НА ОБЩИНАТА:
Данаил Йорданов
(име, презиме и фамилия)



А К Т № 2670
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър:
досие:

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ:	19-08-2025
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.1 от ЗОС
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	100 кв.м идеални части от поземлен имот целия с площ 750 кв.м с идентификатор № 80861.501.662/осем,нула,осем,шест,едно,пет,нула,едно,шест,шест,две/.
4.МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл.Варна, общ.Суворово, с.Чернево. ПИ 80861.501.662 по КККР на с.Чернево одобрени със Заповед № РД-18-202/28.03.2019г. на Изпълнителен директор на АГКК. Номер по предходен план: 544, кв.58, парцел XX
5.ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ 80861.501.779; ПИ 80861.501.817; ПИ 80861.501.543; ПИ 80861.501.546; ПИ 80861.501.544
6.ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕТО НА АКТА	408.00 лв. / четиристотин и осем лева/

7.СЪСОБСТВЕНИЦИ	Мирена Огнянова Рафаилова съгласно н.а № 73, том VI, рег. № 5017, дело № 765 от 17.09.2018г.
8.НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИТЕ ПО-РАНО АКТОВЕ	
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	



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1595085-04.09.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 80861.501.662

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Чернево, общ. Суворово, обл. Варна, одобрени със Заповед №РД-18-202/28.03.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: Заповед №18-1750-04.03.2025 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ВАРНА

Адрес на поземления имот: с. Чернево, ул. с.ЧЕРНЕВО

Площ: 750 кв.м

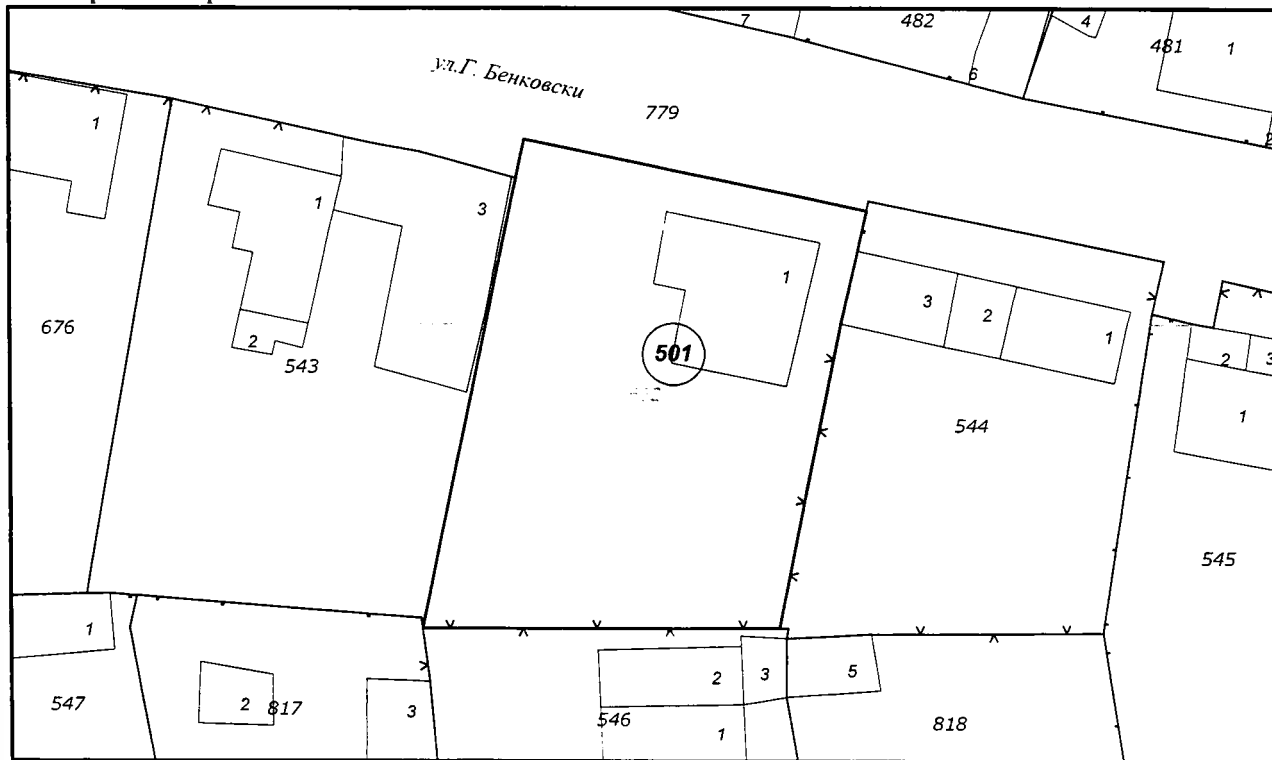
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

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

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 544, квартал: 58, парцел: XX

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: 80861.501.779, 80861.501.817, 80861.501.543, 80861.501.546, 80861.501.544

Собственици по данни от КРНИ:

МИРЕНА А РАФАИЛОВА

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

Скица №15-1595085-04.09.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-699066-04.09.2025 г.

Код на достъп: 046b57f2fd12

ВАРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия:

Дата:

04.09.2025

Подпис:

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



Ид. част 650 кв. м от правото на собственост

Нотариален акт № 42, том 8, рег. 2746, дело 1496 от 19.09.2018г., вписан в Служба по вписванията гр.Девня

000093684, ОБЩИНА СУВОРОВО

Ид. част 100 кв. м от правото на собственост

Акт за общинска собственост № 44, том 7, рег. 2314, дело 1287 от 22.08.2025г., вписан в Служба по вписванията гр.Девня

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда **80861.501.662.1**: застроена площ **94 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение:

Жилищна сграда - еднофамилна

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ	
Име и фамилия:	<i>Георги Георгиев</i>
Дата: <i>04.09.2025г.</i>	Подпис: <i>Георги Георгиев</i>

Скица №15-1595085-04.09.2025 г..

издадена въз основа на

Заявление №01-699066-04.09.2025 г.

Код за достъп: 046b57f2fd12

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
04.09.2025 13:21:29



ОБЛАСТ ВАРНА
ОБЩИНА СУВОРОВО
9170 гр.СУВОРОВО

Изх. № 5312000868 / 19.08.2025 г.
РНУ: 59a1d33f-61d1-43a6-abd2-141e6ee4b82e

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

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

ОБЩИНА СУВОРОВО ДФ

ЕИК по БУЛСТАТ 000093684

Адрес за кореспонденция
гр. СУВОРОВО 9170

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 9174 с.ЧЕРНЕВО , кадастрален номер от квартал, УПИ парцел одобрен през г., идентификатор на поземления имот 80861.501.662 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 80861.501.662	750,00			1/1	3063.80 лв. 1566.50 €	3063.80 лв. 1566.50 €

данъчната оценка на гореописания имот е: 3063.80 лв. / 1566.50 € словом: ТРИ ХИЛЯДИ ШЕСТДЕСЕТ И ТРИ ЛЕВА и 80 СТОТИНКИ / ХИЛЯДА ПЕТСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРО и 50 ЕВРО ЦЕНТА

за собственика е: 3063.80 лв. / 1566.50 € словом: ТРИ ХИЛЯДИ ШЕСТДЕСЕТ И ТРИ ЛЕВА и 80 СТОТИНКИ / ХИЛЯДА ПЕТСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ШЕСТ ЕВРО и 50 ЕВРО ЦЕНТА

Настоящото се издава по искане Вх. № 5312000868/19.08.2025 г., за да послужи пред НОТАРИУС,РС ДЕВНЯ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СУВОРОВО , актуални към 19.08.2025 г.

Подпис:
Издава: Илка Скорчева



- Част от имот с идентификатор 80861.501.662 по плана на с.Чернево,Община Суворово

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:Част от имот с идентификатор 80861.501.662 по ККи КР на с.Чернево ,Община Суворово с площ 100,00/сто/кв.м., целия с площ 750,00/седемстотин и петдесет/кв.м.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ:с.Чернево , Община Суворово, обл.Варна
ДАТА НА ОЦЕНКАТА:05.12.2025г.

Декември 2025г.
гр.Варна

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

към експертна оценка

за определяне пазарна стойност на :

недвижим имот – **част от дворно място/земя/**, с идентификатор 80861.501.662 по ККи КР на с. Чернево ,Община Суворово с площ 100,00/сто/кв.м., целия с площ 750,00/седемстотин и петдесет/кв.м.

- 1.Обхват на експертизата:** пазарна стойност на 100,00/сто/кв.м., целия с площ 750,00/седемстотин и петдесет/кв.м.
- 2.Цел на оценката:** Определяне справедлива пазарна стойност за ликвидиране на съсобственост
- 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 КНОБ
- 5.Обект на оценката:** Недвижим имот - дворно място, представляващ ПИ/поземлен имот/ с идентификатор 80861.501.662 по ККи КР на с.Чернево ,Община Суворово с площ 100,00,00/сто/кв.м., целия с площ 750,00/седемстотин и петдесет/кв.м.
- 6.Собственик:** Община Суворово, съгласно Акт за частна Общинска собстве ност № 2670./19.08.2025г
- 7.Дата на оценката:** 05.12.2025г.
- 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 :	Стойността на част от дворно място/земя/ , с идентификатор 80861.501.662 по ККи КР на с.Чернево Община Суворово с площ 100,00,00/сто/кв.м., целия с площ 750,00/седемстотин и петдесет/кв.м е равна 3100,00 / три хиляди и сто лева/
--------------------	--

Забележка:Определената пазарна стойност не включва ДДС

Сертифициран оценител:

/инж.Донка Михайлова/

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне пазарна стойност на недвижим имот – **част от дворно място/земя/**, с идентификатор 80861.501.662 по по ККи КР на с.Чернево ,Община Суворово с площ 100,00,00/сто/кв.м., целия с площ 750,00/седемстотин и петдесет/кв.м.

1.Общи данни за обекта на оценката

Обектът предмет на оценката представлява **част от дворно място/земя/**, с идентификатор 80861.501.662 по по ККи КР на с.Чернево ,Община Суворово с площ 100,00,00/сто/кв.м., целия с площ 750,00/седемстотин и петдесет/кв.м.

Достъпът до имота се осъществява по път, предвиден и изпълнен по регулация Около имота са застроени жилищни сгради .В имота има Електрозахранване, И Водоснабдяване и е застроен.



Извадка от КК

Показатели за застрояване на парцела:

Жм - с малка височина

- * Плътност – 20 – 60%
- * Кинт – 0.5 – 1.2,
- * Височина – до 10.00м кота било
- * Озеленяване – 40% - 60%

2. Квалифициращи и ограничаващи предпоставки

- 2.1. Не съм попаднала на нещо, което да ме кара да смятам, че фактите и данните изложени в настоящия доклад не са верни.
- 2.2. Нямам никакви интереси свързани с оценяването на имота.
- 2.3. Хонорарът за този оценителски доклад не зависи от величината на оценката.
- 2.4. Всички данни са извлечени от предоставените ми документи и огледа на обекта.
- 2.5. Допускам, че предоставената ми информацията е вярна и коректна.
- 2.6. Настоящият доклад е изготвен за посочените цели и не трябва, и не може да се използва за други цели.
- 2.7. Нито целият доклад, нито части от него могат да бъдат разпространявани публично чрез реклама, връзки с обществеността, новини, продажби или други средства за разпространение без предварителното ми съгласие.

3. Методи използвани при изготвяне на оценката

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

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

3.1. Сравнителен метод – метод на пазарните аналози

Методът се прилага след внимателно проучване на пазара за недвижими имоти в района направено по офертирани цени и действително извършени сделки, и след запознаване с предлаганите имоти в момента на оценката - големина и форма на парцела, начин и показатели на бъдещо застрояване, наличие на застрояване към момента, местоположение в населеното място и спрямо друго по-голямо /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 релизация
- Корекционен коефициент за съсобственост

Таблица № 1:

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ		Офертна цена /EUR/	Площ /кв.м ./	Цена на 1 кв.м /EUR/кв.м/
ИМОТ 1	Дворно място в с.Чернево, Община Суворово	8737	5 26	16,61
ОСОБЕНОСТИ	Подава ПАРЦЕЛ област Варна, с. Чернево 10 921 € 21 359.62 лв. (21 €, 41.07 лв./m²) Цената е с включено ДДС Коригирана в 12:59 на 28 юли, 2025 год. Обявата е посетена 14	Корекция за местоположение.	Км	0%
	Описание на имота: ЕКСКЛУЗИВНО! Поземлен имот в с. Чернево, обл. Варна. Парцелът е с площ 526 кв. м. Достъпът се осъществява по чакълитран път. Имотът граничи с гора, което предоставя възможност за спокойстви е и чист въздух. Чернево се намира на 35 км. западно от гр. Варна и на 5 км. от гр. Суворово. Виж всички обяви на агенцията в eraviva.bazar.bg или ТУК .			
		Корекция за функционалност	Кф	10%
		Корекция за инфраструктура	Ки	10%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	За контакти: 0899655555 Аенция: ЕРА ВИВА Адрес: област Варна, гр. Варна, кв. Левски, ул. 'Димитър Икономов' 17 Тел.: 052 655 555	Коригирана цена		19,93
	Дворно място в с.Чернево, Община Суворово	13 200	530	24,90
ОСОБЕНОСТИ	Продава ПАРЦЕЛ област Варна, с. Чернево 13 200 € 25 816.96 лв.		Км	0%
			Кф	10%

	(25 €, 48.90 лв./m²) Не се начислява ДДС Коригирана в 8:14 на 13 август, 2025 год. лощ: 530 m² Ргуация: ДА Опиание на имота: 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 За повече информация и огледи: Каролина Илиева, тел.: 0895649820. Виж всички обяви на агенцията в livaimoti.bazar.bg или ТУК. Особености: • За жил.строителство			
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	За контакти: 0895649820	Корекция за инфраструк.тор а	Кн	10%
		Коригирана цена		29,88
ИМОТ 3	Дворно място в с.Чернево, Община Суворово	21 680	1305	16,61
ОСОБЕНОСТИ:	Продава ПАРЦЕЛ област Варна, с. Чернево 27 100 € 53 002.99 лв. (21 €, 41.07 лв./m²) Цената е с включено ДДС Коригирана в 9:11 на 28 юли, 2025 год. Обявата е посетена 1085 пъти. Площ: 1305 m² Описание на имота: ЕКСКЛУЗИВНО! Поземлен имот в с. Чернево, обл. Варна. Имотът е с площ 1305 кв. м, като реално представлява два отделни съседни парцела /779 кв. м и 526 кв. м/. Достъпът се осъществява по чакълиран път. Село Чернево се намира на 35 км. западно от Варна и на 5 км. от гр. Суворово.	Коефициент местоположевние		0%
		Корекция за функционалност	Кф	15%

Част от имот с идентификатор 80861.501.662 по плана на с.Чернево,Община Суворово

	Селото е в непосредствена близост и до индустриалния гр. Девня. Разположено е между две тепета, покрай които с годините то се е разраствало и са се превърнали в една от забележителностите му. В близост до селото има гъста смесена гора, която допринася за облика на тази красива местност.			
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Агенция: ЕРА ВИВА http://eraviva.imot.bg Адрес: област Варна, гр. Варна, кв. Левски, ул. "Димитър Икономов" 17 Тел.: 052 655 555 http://era.bg/viva	Корекция за инфраструктура	Ки	10%
		Коригирана цена		20,76
		Средна цена лв./ кв.м		23,52
01	Корек. пазарен коеф. - офертни цени и бърза продажба 5%			1,17
		Корек. пазарен коеф. за съсобственост 5%		1,17
		Стойност EUR/кв.м.		21,18

Приста цена 41,00лв./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	показатели
1.	Земя с площ	кв.м	750,00
2.	Плътност на застрояване	%	60,00
3.	Интензивност на застрояване - Кинт	кв.м	1,20
4.	Застроена площ	кв.м	450,00
5.	Разгъната застроена площ	кв.м	900,00
6.	Средна пазарна цена на 1 кв.м ЗП	лв	1 850,00
7.	Приходи на база РЗП	лв	1 665 000,00
8.	Производствена стойност за 1 кв.м	лв	1 163,00
9.	Производствени разходи на база РЗП	лв	1 046 700,00
10.	Р-ди за финанс. на проекта при средна паз.цена на кред.ресурс 8%	лв	83 736,00
11.	Печалба на предприемача в размер на 15% върху произв. р-ди	лв	157 005,00
12.	Разходи-правни,администр. и др./ 6% в/у прих. от	лв	99 900,00

Част от имот с идентификатор 80861.501.662 по плана на с.Чернево,Община Суворово

	продажби/		
		лв	
13.	Риск от предприем. инициатива 15%	лв	157 005,00
14	Инфраструктурни дейности -8%	лв	83 736,00
15	Общо-финансиране на предприем. инициатива	лв	1 628 082,00
15.	Резултат в края на предприемаческия цикъл	лв	36 918,00
16.	Дисконтиране, дисконтов фактор при норма 20%, за 5 год.		0,4019
17.	Стойност на УПИ към датата на оценка	лв	14 837,34
18.	Стойност на 1,00кв.м. към датата на оценка		19,78

Приета цена 20 ,00лв/кв.м.

4.3. Оценка по тежестен метод

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

При оценка на имотите бяха използвани следните оценителски методи:

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

№	Метод на оценка	Стойност за 1.00кв.м.	Коефициент	Стойност в лв.
1	2	3	4	5
1.	Сравнителен метод	41,00	0,50	20,50
2.	Инвестиционен метод	20,00	0,50	10,00
	Пазарна стойност в лв./кв.м.			30,50

Приета цена 31,00лв./кв.м.

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

5. Заключение

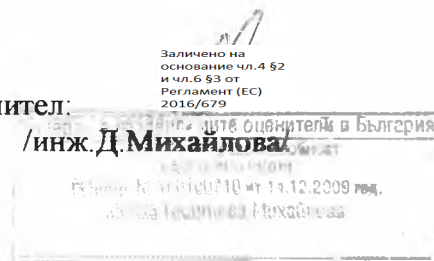
Стойността на част от дворно място/земя/, с идентификатор 80861.501.662 по по ККи КР на с.Чернево ,Община Суворово с площ 100,00,00/сто/кв.м., целия с площ 750,00/седемстотин и петдесет/кв.м е равна **3100,00 / три хиляди и сто лева/**

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.

Сертифициран оценител:

/инж. Д.Михайлова/



ПРИХОДНА КВИТАНЦИЯ

№ / Дата: 3000064934 / 04-12-2025 16:42ч.

Място на сделката: гр. Суворово

Получател

Име:	Миренс	Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679	Рафаилова
Град:	община		
Адрес:			
ЕГН/ЛНЧ:			

Изпълнител

Име:	Община Суворово 9170
Град:	гр. Суворово
Адрес:	пл. "Независимост" 1
ИН по ДДС:	BG000093684
Булстат:	000093684
МОЛ:	Данаил Йорданов

№	Наименование на стоките или услугите	Мярка	Кол.	Ед. цена	Стойност
1	Изготвяне на пазарна оценка на имота КОД: 44-80-07	брой	1.00	120.0000	120.00
2	Производство по прекратяване на съсобственост между общината и ФЛ или ЮЛ КОД: 44-80-07	брой	1.00	50.0000	50.00
Словом ОБЩО: сто седемдесет лв. и нула ст.				ОБЩО в лева:	170.00
				ОБЩО в Евро:	86.92

Начин на плащане: в брой

Получил: Мирена	Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679	Рафаилова	Съставил: Николета	Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679	строна
подпис.....			подпи.....		

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

