REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY
Mayor's phone:+ 359 + 0537/23466
Fax: + 359 + 0537 / 2 40 10
Fax: +359+0537/95530
http://novipazar.acstre.com
E-mail: npazar@icon.bg
novipazar@novipazar.bg

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ телефон:+359+0537/23466
Факс: + 359 + 0537/2 40 10
Факс:+359+0537/95530
Зам кмет:
телефон +359+0537/95523
+359+0537/95525

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ОБЩИНА Нови пазар
Изх № 08-01-110
19.07. 2022 г.
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-112
19.07. 2022 г.
П.К. 9900

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО: Приемане на решение за учредяване право на пристрояване към сграда с идентификатор 52009.502.293.17, построена в общински ПИ 52009.502.293 по КККР на гр. Нови пазар.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Нови пазар постъпи заявление от Надежда Димова - собственик на търговски обект с предназначение „КАФЕ-АПЕРИТИВ" в сграда с идентификатор 52009.502.293.17, ул. „Патриарх Евтимий" № 8, построен в общински ПИ 52009.502.293 по КККР на гр. Нови пазар, в което се заявява желание за учредяване право на пристрояване с площ от 30,50 (тридесет цяло и пет десети) кв.м.

Главният архитект на Община Нови пазар изразява положително становище по така постъпилото искане.

Сграда с идентификатор 52009.502.293.17 е построена в общински ПИ 52009.502.293, целият с площ от 8690,00 (осем хиляди шестстотин и деветдесет) кв.м, с НТП „Ниско застрояване", за който е съставен А(ч)ОС № 1536/29.08.2011 год.

Възложено е изготвянето на пазарна оценка от оценител на недвижими имоти с цел определяне пазарната стойност за учредяване право на пристрояване към съществуваща собствена сграда с площ 30,50 (тридесет цяло и пет десети) кв.м. Определена е пазарна стойност в размер на 610,00 (шестстотин и десет) лева.

Данъчната оценка е определена на 134,30 лв. за 30,50 кв.м. учредено право на строеж.

В Програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2022 год., в Глава IV *„Описание на имотите, които Община Нови пазар има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба и за учредяване на ограничени вещни права"*, буква В *„Имоти, върху които общината има намерение да учреди ограничени вещни права"*, т. 3 *„Учредяване право на пристрояване и надстрояване на сгради, построени върху имот – частна общинска собственост – по заявление на правоимащите, след съгласуване с ОЕСУТ и становище на Главния архитект"* е отразено намерението на

Община Нови пазар за разпореждане с недвижими имоти при провеждане на процедура по учредяване на вещни права, при постъпване на заявление.

Предвид гореизложеното, с настоящото предлагам Общински съвет да обсъди и вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 38, ал. 2, чл. 41, ал. 2 и чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост, чл. 54, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост и в съответствие с чл. 27, ал. 4 и 5 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, Общински съвет Нови пазар

РЕШИ:

1. Допълва Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2022 год., приета с Решение № 398-39/07.04.2022 год. на Общински съвет, в частта с имоти, върху които общината има намерение да учреди вещни права – Глава IV „*Описание на имотите, които Община Нови пазар има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба и за учредяване на ограничени вещни права*", буква В „*Имоти, върху които общината има намерение да учреди ограничени вещни права*", т. 3 „*Учредяване право на пристрояване и надстрояване на сгради, построени върху имот – частна общинска собственост – по заявление на правоимащите, след съгласуване с ОЕСУТ и становище на Главния архитект*" със следния имот:

поземлен имот 52009.502.293 (петдесет и две хиляди и девет точка петстотин и две точка двеста деветдесет и три), територия: *урбанизирана*, НТП: *ниско застрояване (до 10 м)*, площ: 8690,00 кв.м.

2. Одобрява оценка за право на строеж с площ от 30,50 (тридесет цяло и пет десети) кв.м., за изграждане на пристройка към търговски обект „Кафе аперитив" с идентификатор 52009.502.293.17.2 в сграда с идентификатор 52009.502.293.17, собственост на Надежда Димова, построена в общински ПИ 52009.502.293 по КККР на гр. Нови пазар, ул. „Патриарх Евтимий" № 8 в размер на 610.00 (шестстотин и десет) лева, без ДДС.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови пазар

проверил: Йордан Миленов, юрисконсулт „ОС и ПИ"

изготвил: Петранка Валентинова, началник отдел „ПООС и ОП"

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
инж. Васил Тонев
/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 3910 от 20.10.2011 г.
Акт № 5 том 14 дело № 1376 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
/име и ф...

АКТ № 1536

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1536
Досие 1536

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	29.08.2011 год.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59, ал.1 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот – урбанизирана територия с НТП „Ниско застрояване"с площ от 8690/осем хиляди шестстотин и деветдесет/ кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Гр. Нови пазар. Поземлен имот с идентификатор 52009.502.293 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Нови пазар, одобрени със Заповед № РД -18-18 от 25.03.2010 г. на ИД на АГКК.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ 52009.502.292, 52009.502.295 и 52009.502.291.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	113752,10 лева

7. С СОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС №280/08.05.2000 г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: На основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС, имотът се управлява от кмета на община Нови пазар.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Петя Димитрова – гл. специалист „ОС

11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Предвиденото застрояване е реализирано. ОПС за изграждане на три ЖСК и две ГСК; ЕТ"Анжели-В.Ангелов" с договор от 19.04.01 г.; Христина Зичкова с договор №1958/01.08.2003 год.; Румен Маринов №459/03.11.05 г. и 459/2005 год.

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел. 02/955 45 40, факс 02/955 53 ...
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-725978-30.06.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.502.293**

Гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-18/25.03.2010 г.**
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е от 12.12.2011 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, ул. "Патриарх Евтимий"**
Площ: **8690 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система ККС2005



М 1:2000

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **квартал: 54, парцел: I**

Скица **№ 15-725978-30.06.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ № **01-372392-30.06.2022 г.**

.....

ИВАЙЛО НИКОЛАЕВ ...

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

София 1618, кв. Павлово, ул. Мусала № 1
тел. 02/958 48 40, факс 02/958 [illegible]
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **52009.502.292, 52009.502.295, 52009.502.291**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Няма данни за идеалните части
Акт за частна общинска собственост № 15 том 14 рег. 3910 дело 1376 от 20.10.2011г., издаден от Служба по вписванията гр.Нови пазар

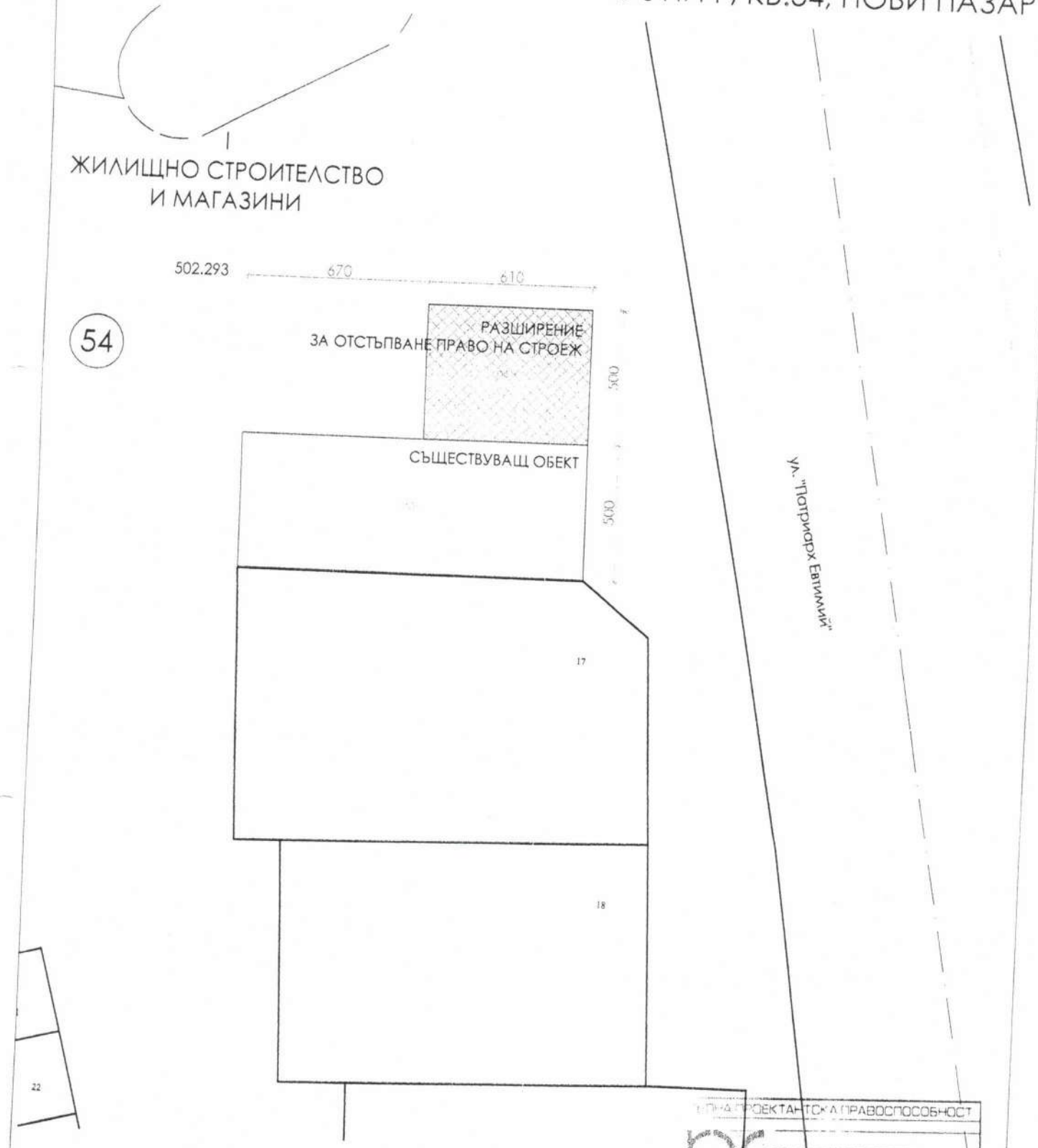
Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

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

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда **52009.502.293.1:** застроена площ **561 кв. м**, брой етажи **3**, предназначение: **Сграда за търговия**
2. Сграда **52009.502.293.2:** застроена площ **5 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Селскостопанска сграда**
3. Сграда **52009.502.293.3:** застроена площ **18 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Селскостопанска сграда**
4. Сграда **52009.502.293.4:** застроена площ **7 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Селскостопанска сграда**
5. Сграда **52009.502.293.5:** застроена площ **460 кв. м**, брой етажи **3**, предназначение: **Административна, делова сграда**
6. Сграда **52009.502.293.6:** застроена площ **340 кв. м**, брой етажи **3**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**
7. Сграда **52009.502.293.7:** застроена площ **126 кв. м**, брой етажи **2**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**
8. Сграда **52009.502.293.8:** застроена площ **21 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Гараж**
9. Сграда **52009.502.293.9:** застроена площ **21 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Гараж**
10. Сграда **52009.502.293.10:** застроена площ **21 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Гараж**
11. Сграда **52009.502.293.11:** застроена площ **21 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Гараж**
12. Сграда **52009.502.293.12:** застроена площ **21 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Гараж**
13. Сграда **52009.502.293.13:** застроена площ **21 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Гараж**
14. Сграда **52009.502.293.14:** застроена площ **21 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Гараж**
15. Сграда **52009.502.293.15:** застроена площ **214 кв. м**, брой етажи **4**, предназначение: **Жилищна сграда - многофамилна**
16. Сграда **52009.502.293.16:** застроена площ **219 кв. м**, брой етажи **4**, предназначение: **Жилищна сграда - многофамилна**
17. Сграда **52009.502.293.17:** застроена площ **213 кв. м**, брой етажи **2**, предназначение: **Сграда със смесено предназначение**
18. Сграда **52009.502.293.18:** застроена площ **123 кв. м**, брой етажи **2**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**
19. Сграда **52009.502.293.19:** застроена площ **261 кв. м**, брой етажи **2**, предназначение: **Друг вид обществена сграда**
20. Сграда **52009.502.293.20:** застроена площ **227 кв. м**, брой етажи **4**, предназначение: **Жилищна сграда - многофамилна**
21. Сграда **52009.502.293.21:** застроена площ **18 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Гараж**
22. Сграда **52009.502.293.22:** застроена площ **18 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Гараж**
23. Сграда **52009.502.293.23:** застроена площ **18 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Гараж**
24. Сграда **52009.502.293.24:** застроена площ **18 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Гараж**
25. Сграда **52009.502.293.25:** застроена площ **18 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Гараж**
26. Сграда **52009.502.293.26:** застроена площ **18 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Гараж**
27. Сграда **52009.502.293.27:** застроена площ **18 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Гараж**
28. Сграда **52009.502.293.28:** застроена площ **18 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Гараж**
29. Сграда **52009.502.293.29:** застроена площ **62 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Здравно заведение**
30. Сграда **52009.502.293.30:** застроена площ **43 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Сграда за енергопроизводство**
31. Сграда **52009.502.293.31:** застроена площ **155 кв. м**, брой етажи **2**, предназначение: **Сграда за търговия**

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ОТСТЪПВАНЕ ПРАВО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ 30.5 КВ.М ЗА ПРИСТРОЙКА КЪМ ОБЕКТ В УПИ I , КВ.54, НОВИ ПАЗАР



ПРОФЕСИОНАЛНА ПРАВОСПОСОБНОСТ

арх. ЯВОР ГЕНОВ

ИЗГОТВИЛ: АРХ . ГЕНОВ

ПРЕДЛОЖИЛ: .....

Община Нови пазар
Гр. Нови пазар
Област Шумен

До Главния ~~архитект~~ на Община Нови пазар
вх. № ОА-134.001 / 16.03. **2022 год.**

А. СКИЦА ИЗВАДКА ОТ УП № 88 / 19.05. **2022 год.**
За указване изискванията по чл.140 ал. 2 от ЗУТ – архитектурно устройствени, екологически, инфраструктурни, и други изисквания за ползване на водни, енергийни и други ресурси.

Б. СКИЦА – ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ № 44 / 20.05 **2022 год.**
За начало проектиране на парцел /урегулиран/и/ поземлен/и/ имот/и/ I **Кв.** 54 ПИ 51009.502.28
по плана на гр./с/ Нови пазар **намиращ/и/ се в /извън/ населеното място**
на ул. ..... **/местност/** .....

Имотът е собственост на:
1. Община Нови пазар **съгласно документ** АОС № 5 т. 14 д 1376/2011
2. ..... **съгласно документ** .....
3. ..... **съгласно документ** .....



Такса 0^00 лв. кв. № Служебна копирал .....

М 1: 500 СЕЧЕНИЕ НА РЕЛЕФА ..... м.

ЧАСТ Б

На основание чл. 140 ал. 2 от ЗУТ.....

Настоящата скица да послужи за проектиране

Пристройка кти кафе-апередъв

изискващи

а. размери 5.00/6.10

При спазване на изброените по долу изисквания:

Гл. Арх.....

/Н.Симеонов/

Определят се следните правно допустими показатели на обекта

Кпл.....Кинт.....

При проектирането следва да се спазят следните екологически изисквания.....

За одобряване /съгласуване/ на инвестиционните проекти и при издаване на зрешение за строеж е необходимо да бъдат представени следните документи

1. Документ за собственост /отстъпено право на строеж/

2.Документи доказващи наличието на съгласия, се по:

а/чл.138, ал.1 от ЗУТ при строителство в собствен н имот или при сграда с режим на етажна собственост, изградени върху собствен имот –*нотариално заверено и вписано заявление* от всички собственици /етажни собственици/

б/ чл. 38, ал. 3 и 4 от ЗУТ при преустройства в съществуваща жилищна сградас режим на етажна собственост.

Нотариално заверено съгласие от непосредствените съседи

- при обект на първия етаж
- решение на общо събрание, заедно с нотариално заверено заявление от непосредствените съседи – при обект на друг надземен етаж

в/ чл.39, ал. 2 от ЗУТ при преустройства в жилищни зони свързани с масов достъп на външни лица и наднормено шумово и друго замърсяване – съгласие по чл. 38 заедно с нотариално заверено съгласие от всички собственици и носители на ограничени вещни права в съседни поземлени имоти.

3. Писмено нотариално заверено съгласие от всички собственици и носители на ограничени вещни права в съседния поземлен имот при обекти от допълващото застрояване, които се разрешават при условията на чл. 41, ал. 3 от ЗУТ на граница между два имота, във връзка с чл. 21, ал. 4 от ЗУТ.

4. Настоящата скица /виза/ за проектиране.

5. 3 копия от инвестиционния проек /ИП/, съдържащи части В обхвата на Наредба №4 за обем и съдържание на ИП

6. Положителни становища изискващи се с нормативен акт за съответния обект, в случаите на чл. 143, ал. 5 от ЗУТ от:

- РС „ПАБ" за спазване изискванията за пожарна и аварийна безопасност
- ДТН – за техническа безопасност на строежа
- РИОСВ за ОВОС /карта за ОВОС от отдел ИТИЕ/
- НИПК – за обекти архитектурни паметници на културата или намиращи се в среда на такива попадащи под защита
- на ЗПКМ

7. ОСИП по чл. 142, ал. 6, т. 2

8. .....

Действащия устройствен план е:

Одобрен със заповед№ 262 / 1985 год.

Одобрен със заповед №...../.....год.

Като за имота е определено.....застрояване

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО001131/14.07.2022

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е
за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение N: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР, ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ, №3

Адрес на имота:

ул. П.ЕВТИМИЙ / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.502.293 площ земя: 30.50кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.502.293

Описание:
Общо кв./м.
30.50

1. Данъчната оценка на ограниченото вещно право на строеж за срок от неопределен срок считано от 2022
/период, за който е учредено вещното право/
Върху гореописаният имот е:
за оценяваното вещно право на строеж за целия имот: 0.00
/нула лева/
за оценяваното вещно право на строеж за собственика: 0.00
/нула лева/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	134.30	134.30	30.50

Данъчната оценка важи до 31.12.2022, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата собственици :

О/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ		ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	134.30

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР - Собственик Партида:
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

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, ипотекарния длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. N:ДО001131/14.07.2022

Настоящото се издава [illegible]

Орган по приходите:

/Златинка [illegible]/

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

учредяване право на строеж на пристройка с площ 30.50 кв.м към сграда с идентификатор 52009.502.293.17 с НТП – сграда със смесено предназначение в поземлен имот с идентификатор 52009.502.293, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Куцаров, независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти

Дата: юли 2022 г.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарната стойност (ПС) на право на строеж на пристройка към съществуваща сграда в УПИ, собственост на община Нови пазар, съгласно Закон за независимите оценители в България (ДВ брой 98 от 2008 г.) и БСО. Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за учредяване на вещно право в имота.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

Обект на оценката - учредяване право на строеж на пристройка с площ 30.50 кв.м към сграда с идентификатор 52009.520.293.17 с НТП – сграда със смесено предназначение в поземлен имот с идентификатор 52009.502.293, по КК и КР на град Нови пазар, собственост на Община Нови пазар.

Съществуващата сграда представлява следното: Сграда 52009.502.293.17, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. "Патриарх Евтимий" № 8, вид собств. Частна, функц. предн. Сграда със смесено предназначение, брой етажи 2, брой самост.обекти 3, застроена площ 213 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № 18-840-30.01.2015/30.01.2015 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК – ШУМЕН.

Правото на строеж се учредява в Поземлен имот 52009.502.293, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. "Патриарх Евтимий", вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 8690 кв. м, квартал 54, парцел I, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта. За нуждите на тази оценка са подходящи подхода на пазара и използване на метода н пазарните аналози и подхода на дохода и използване на метод на капитализация на дохода или приходен метод.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е пазарна стойност – съгласно БСО - пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с

възможната пазарна реализация на оценявания обект; пазарната стойност не отчита характеристики и предимства на даден обект, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект; при определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон Куцаров – независим оценител, член на Камарата на независимите оценители в България, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г.

2.5. Информационни източници

За нуждите на настоящата оценка използваме предоставените данни от Възложителя и данните от огледа на оценявания имот.

III. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

3.1. Подходи и методи на оценката

Изборът на подходите и методите на оценка на обекта се определят от вида и състоянието му, предназначението на оценката, състоянието на пазара на подобни обекти и други.

⇒ Вид и състояние – право на строеж за пристройка към съществуваща сграда със смесено предназначение, в добро състояние.

⇒ Пазарът на подобни обекти - характеризира се с нормално предлагане и нормално търсене, подобни обекти са с нормална продаваемост.

Извод: Пазарната стойност на обекта се определя от стойността получена по метод на пазарните аналози.

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на пазарните аналози.

Основни фактори, влияещи при определяне на пазарната стойност на оценявания имот, които са взети предвид при изготвяне на настоящата оценка:

- местоположение;
- предназначение;
- големина, форма, релеф;
- възможности за бъдещо застрояване;
- граница към улица и други.

Методът на пазарните аналози се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден имот, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен имот, със същото предназначение и със същата полезност за него.

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.

⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.

⇒ достигане на цена при нормална продажба.

⇒ дата на използване на съотношения за цени.

За пазарни аналози определям данните от публично достъпни източници – Интернет, агенции за недвижи имоти и други, за пазарните цени на подобни имоти в регион Нови пазар. Пазарните аналози са отразени в Приложение № 1. На аналозите са направени корекции за местоположение, характеристика, състояние, площ на прилежащ парцел и други показатели, влияещи на пазарната стойност на имота.

Прилагайки този метод получаваме пазарна стойност на имота, отразена в Таблица N1:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Обща площ	кв.м	30,5
6	Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	20
7	Пазарна корекция	%	10
8	Пазарна корекция	лв	0
9	Пазарна стойност за кв.м	лв	20,0
10	Пазарна стойност за имота	лв	610

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на имота, определена с окръгляне, която да бъде използвана като стойност за продажба, определям в размер на:

610 лв (шестстотин и десет лева).

Настоящата оценка отразява състоянието на имота към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата. Настоящата оценка има валидност шест месеца от изготвянето - юли 2022 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на недвижими имоти, авт. к-в, София, 2011 г.

2. БСО.
3. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в региона.

Декларирам, че при изготвяне на оценката са спазени изискванията на Закон за независимите оценители в България и стандартите за оценка.



Независим оценител: .....
(инж. Симеон Куцаров)

Приложение № 1 - Пазарни анализи за земята:

1. Продава **ПАРЦЕЛ 55000 EUR** (9.85 EUR/кв.м) област Шумен
   Район: гр. Нови пазар Квадратура: 5583 кв.м Предлагаме парцел с площ 5 583 кв. м между Каспичан и Енево на автомагистрала Хемус. Има 182 метра лице на автомагистралата. Подходящ е за строеж на бензиностанция или за друга инвестиция. **Особености:** За пром.строителство **Продавач:** Тел.: 0898910259 http://: imotihristov.imot.bg публикувана в 13:53 часа на 26 май, 2022 год.
   https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r159015417014821&slink=885ut0&f1=1

2. Продава **ПАРЦЕЛ 10 EUR на кв.м** (0 EUR/кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 29700 кв.м Продава се АТРАКТИВЕН ПАРЦЕЛ на главен път Шумен - Варна в района на град Нови Пазар. Площа на парцела е 29 700 кв.м. подходящ е за ТИР паркинг, автокъща, промишлено производство и други! В близост до парцела има ТОК и ВОДА! Лицето на парцела към пътя е 280 метра! Цената е 10 евро на кв.м.
   За повече информация и организиране на огледи телефон: 0893361105 и 0894612238!
   Особености: За пром.строителство **Продавач:** Тел.: 0894612238 http://: adjest66.imot.bg публикувана в 15:44 часа на 7 юли, 2022 год.
   https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r157589790888034&slink=885ut0&f1=1

3. Продава **ПАРЦЕЛ 180000 лв.** (14.06 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 12800 кв.м Регулация: ДА ИМОТИ 'НАСТЕВ' предлага за продажба равен парцел в регулация с идеална форма, на метри от асфалтов път. Парцелът е идеален за промишлено застрояване, фотоволтаични централи, складове и много други.
   За повече информация, моля заповядайте в нашият офис на площад Кристал, ул.'П.Волов' 1,Телефон - 0882150233 и 0899939631 **Продавач:** Тел.: 0882150233 http://: imotinastev.imot.bg публикувана в 9:25 часа на 15 юни, 2022 год.
   https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r164733205908562&slink=885v66&f1=1