REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY
Mayor's phone:+359 + 0537/2 3466
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 /2 3466
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 No 08.01-162
17.11 2022 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-1275
17.11 2022 г.
ПК. 9900

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. Н О В И П А З А Р

П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО : Приемане на решение за учредяване право на строеж за пристрояване и надстрояване към сграда с идентификатор 52009.501.343.1, построена в общински ПИ 52009.501.343 по КК и КР на гр. Нови пазар.

Уважаеми г-н Председател,
Уважаеми общински съветници,

В община Нови пазар е постъпило Заявление с вх. № БЛ-116/04.03.2022 год. от Анелия Маринова, с искане за учредяване право на строеж за пристрояване и надстрояване, с площ от 250 кв.м. (двеста и петдесет квадратни метра) към съществуваща сграда с идентификатор 52009.501.343.1, находяща се в общински поземлен имот – частна общинска собственост (АОС № 2982/31.10.2022г.) с идентификатор 52009.501.343 по КК и КР на гр. Нови пазар, ул. ,

Г-жа Маринова е собственик на сграда с идентификатор 52009.501.343.1, с предназначение „Жилищна сграда – еднофамилна" с площ от 35 кв. м. (тридесет и пет квадратни метра) видно от Н.А. № 75, вписан в Службата по вписванията РС Нови пазар т. V, рег. № 3993, дело № 615 от 16.06.2017 г.

Сграда с идентификатор 52009.501.343.1 е построена в общински ПИ 52009.501.343, с площ от 473 кв.м. (четиристотин седемдесет и три квадратни метра), с НТП „Ниско застрояване (до 10м.)" актуван с акт за частна общинска собственост № 2982/31.10.2022 год.

Съгласно скица-виза № 8/ 25.02.2022 год. в УПИ XII-506, кв. 25 по регулационен план на града (ПИ 52009.501.343 по КК и КР на гр. Нови пазар) е възможно да се изгради пристройка и надстройка – еднофамилна жилищна сграда с размери до 250 кв.м (двеста и петдесет квадратни метра) към сграда с идентификатор 52009.501.343.1.

Данъчната оценка на ограниченото вещно право за 250 кв.м. (двеста и петдесет квадратни метра) е 3627,80 лв. (три хиляди шестстотин двадесет и седем лева и осемдесет стотинки), видно от Удостоверение за данъчна оценка с Изх. № ДО001829/04.11.2022 год.

Възложена, изготвена и представена е пазарна оценка, извършена от оценител на имоти, за учредяване на вещно право - право на пристрояване към съществуваща сграда с площ 250 кв.м. (двеста и петдесет квадратни метра) в размер на 2 000,00 (две хиляди лева) без ДДС.

Право на надстрояване и/или пристрояване на сграда, построена върху имот- частна общинска собственост се учредява без търг или конкурс, на собственика на сградата, както и на собствениците на жилища и други обекти в сгради, етажна собственост, или на техни съдружници, при условията на чл. 183, ал. 2 и ал.3 от ЗУТ.

Заявителят е представил изискващите се: Удостоверение за наличие или липса на задължения към община Нови пазар.

В програмата за управление и разпореждане с имоти- общинска собственост в община Нови пазар за 2022 год. са заложени намеренията на община Нови пазар да предложи имоти – частна общинска собственост за учредяване на ограничени вещни права *(глава IV, буква В, т.3),* при постъпило заявление от правоимащ.

Предвид гореизложеното с настоящото предлагам на Общински съвет Нови пазар да вземе следното:

Р Е Ш Е Н И Е:

На основание чл. 21, ал.1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА в съответствие с чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, чл. 38, ал. 2, чл. 41, ал.2 и чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост и чл. 54, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост и във връзка със чл. 183, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ – ОбС – Нови пазар

Р Е Ш И :

1. Дава съгласие да се учреди право на строеж за пристрояване и надстрояване към съществуваща сграда с идентификатор 52009.501.343.1 с площ от 250 кв.м. (двеста и петдесет квадратни метра), съгласно скица – виза за проектиране № 8/25.02.2022 год.

2. Одобрява оценка за право на пристрояване и надстрояване с площ от 250 кв.м (двеста и петдесет квадратни метра) за изграждане на жилищна сграда – еднофамилна, към сграда с идентификатор 52009.501.343.1 по КК и КР на гр. Нови пазар, ул. построена в общински поземлен имот с идентификатор 52009.501.343 в размер на 2 000,00 лв. (две хиляди лева) без ДДС.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови пазар

Съгласувал:
Петранка Валентинова, началник „ПООС и ОП"

Проверил:
Йордан Миленов, юрисконсулт

Изготвил :
Аян Мехмедов, специалист „ОС"

ОБЩИНА гр. Нови пазар
Регистрационен индекс и дата
БЛ-116 / 04.03.2022
Срок за изпълнение

ДО Г-Н КМЕТА
НА ОБЩИНА
НОВИ ПАЗАР

П. Валентинова
04.03.2022

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Анелия Маринова ЕГН-
Адрес гр. Н. пазар, / ул.

Г-Н КМЕТЕ,

Моля да ми бъде разрешено да закупя / да ми се учреди право на строеж / 250 м² от имот ПИ 52009.501.343 по КК на града за пристройка и надстройка.

А. Мехмедов,
деактуване
АОС 7 Моля з
становище
7.3.2022

Дата 04.03.22г.
Нови пазар

С УВАЖЕНИЕ

код: 3333

Такса: 2,00 лв

REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY
Mayor's phone: + 359 + 0537 /2 3466
Fax:: + 359 + 0537 / 2 40 10
Fax: +359+0537/95530

http://novipazar.acstre.com
E-mail: npazar@icon.bg

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ телефон:+359 + 0537 /2 3466
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

ПРИЛОЖЕНИЕ №2
към чл.10, ал.1, т.1 от
Вътрешните правила за защита
на лични данни в Община Нови пазар

ДЕКЛАРАЦИЯ
ЗА СЪГЛАСИЕ НА СУБЕКТА НА ДАННИ

Аз, долуподписан/ият/ата

Анелия Маринова

(име, фамилия, друга информация за идентификация)

с настоящото декларирам, че давам съгласието си, Община Нови пазар

.....

(посочва се трета страна, обработваш при необходимост)

да обработва и съхранява моите лични данни, в качеството на администратор на лични данни, за целите на административното обслужване, във връзка с:

заявление

(изрично уточнявате целите, които се преследват с обработването на тези лични данни)

Съзнавам,че мога да оттегля, моето съгласие по всяко време.
Съзнавам, че оттеглянето на съгласието ми по – късно, няма да засегне Законосъобразността на обработването, основано на даденото съгласие.

Дата: 04.03.2022г

Деклара

Получено от.....на.....

(име,фамилия и подпис на длъжностното лице) *(дата)*

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: УД000604/15.11.2022

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е
за наличие или липса на задължения по Закона за местни данъци и такси

Настоящото се издава на основание чл.87, ал.6 от ДОПК и чл.162 ал.2 от ДОПК, в уверение на това, че:

АНЕЛИЯ МАРИНОВА

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР,

Представлявано от

В качеството му на

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ

Номер пълномощно:

Няма непогасени задължения по ЗМДТ.

Настоящото се издава по повод подадено искане вх. N: УД000604/15.11.2022 за да послужи пред

Удостоверението се издава по данни на Община Нови Пазар актуални към 15.11.2022

Орган по приходите

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО001829/04.11.2022

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. / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: Идентификатор: 52009.501.343 площ земя: 473.00кв./м. застроена площ: 250.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
О	Земя	52009.501.343

Описание:

Общо кв./м.
473.00

Номер	Обект	Идентификатор
О_1	Жилище	

Етаж: 1 Описание:

Общо кв./м.	За обекта кв./м.	Мазе кв./м.	Таван кв./м.
250.00	250.00	0.00	0.00

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: 3627.80
/три хиляди шестстотин двадесет и седем лева и осемдесет стотинки/
за оценяваното вещно право на строеж за собственика: 3627.80
/три хиляди шестстотин двадесет и седем лева и осемдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	700.30	700.30	473.00
О_1	Жилище	1.0000	3627.80	3627.80	250.00

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	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	700.30

О_1/Жилище

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	3627.80

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР 000931575 - Собственик Партида: 000931575
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:ДО001829/04.11.2022

Настоящото се издава, за

Орган по приходите .....
/ХРИСТО ХРИСТОВ/

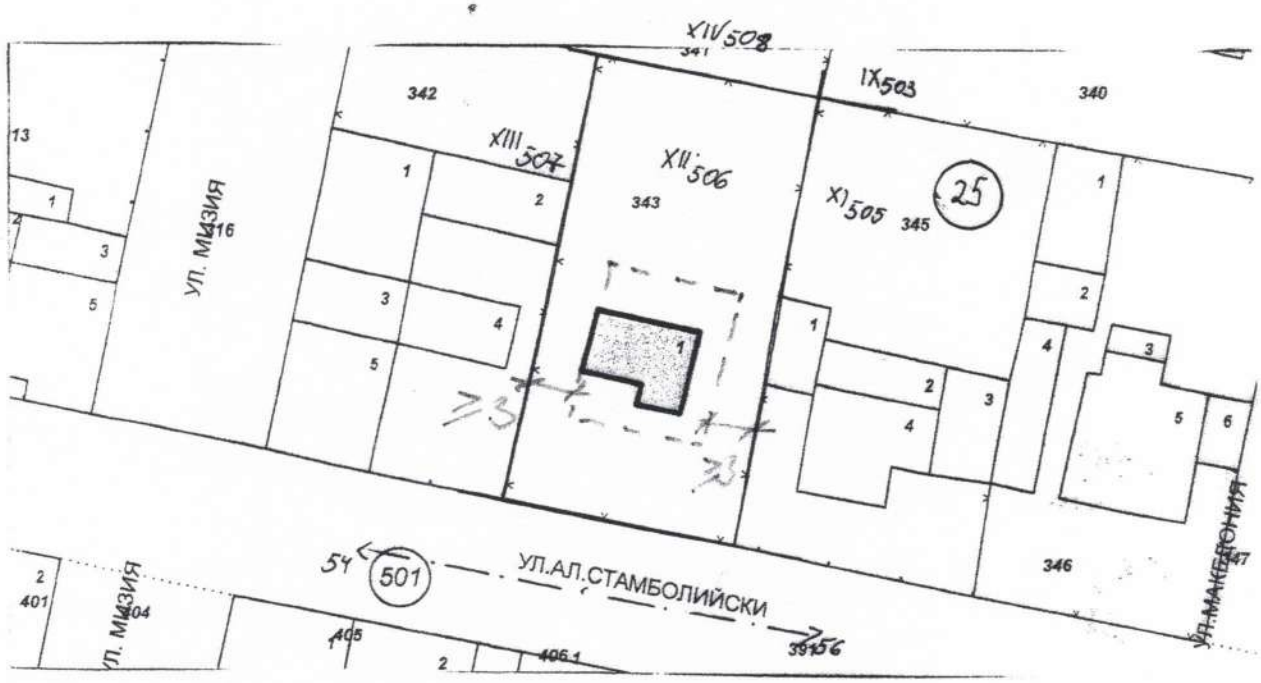
Община Нови пазар
Гр. Нови пазар
Област Шумен

До Главния архитект на Община Нови пазар
вх. № УТ-65 / 14.02. 2022 год.

А. СКИЦА ИЗВАДКА ОТ УП № 21 / 24.02. 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 № 8 / 25.02. 2022 год.
За начало проектиране на парцел /урегулиран/и/ поземлен/и/ имот/и/ XII-506 Кв. 25 ПИ 52009.501.343
по плана на гр./ø/ НОВИ ПАЗАР намиращ/и/ се в /извън/ населеното място
на ул. ..... /местност/ .....

Имотът е собственост на:
1. Община Нови пазар - земя съгласно документ .....
2. Анелия Маринова - сграда съгласно документ Н.А. № 193 т. 5 д. 913/2017 г.
3. ..... съгласно документ .....



Такса 30⁰⁰ лв. кв. № ..... копирал..

М 1: 500

СЕЧЕНИЕ НА ГЕЛЕФА ..... м.

ЧАСТ Б

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

Настоящата скица да послужи за проектиране

Етнофамилна жилищна

изискващи сграда

При спазване на изброените по долу изисквания

Гл. Архитект

/Н.С[illegible]/

Определят се следните правно допустими показатели на обекта

Кпл. 60% Кинт. 1,2 Оз ≥ 40%

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

Имота е общинска собственост, преди Вхориране на проектна документация, да се угрери съответното право на строеж

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 недвижи имот или при сграда с режим на етажна собственост, изградена 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 надиормено 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

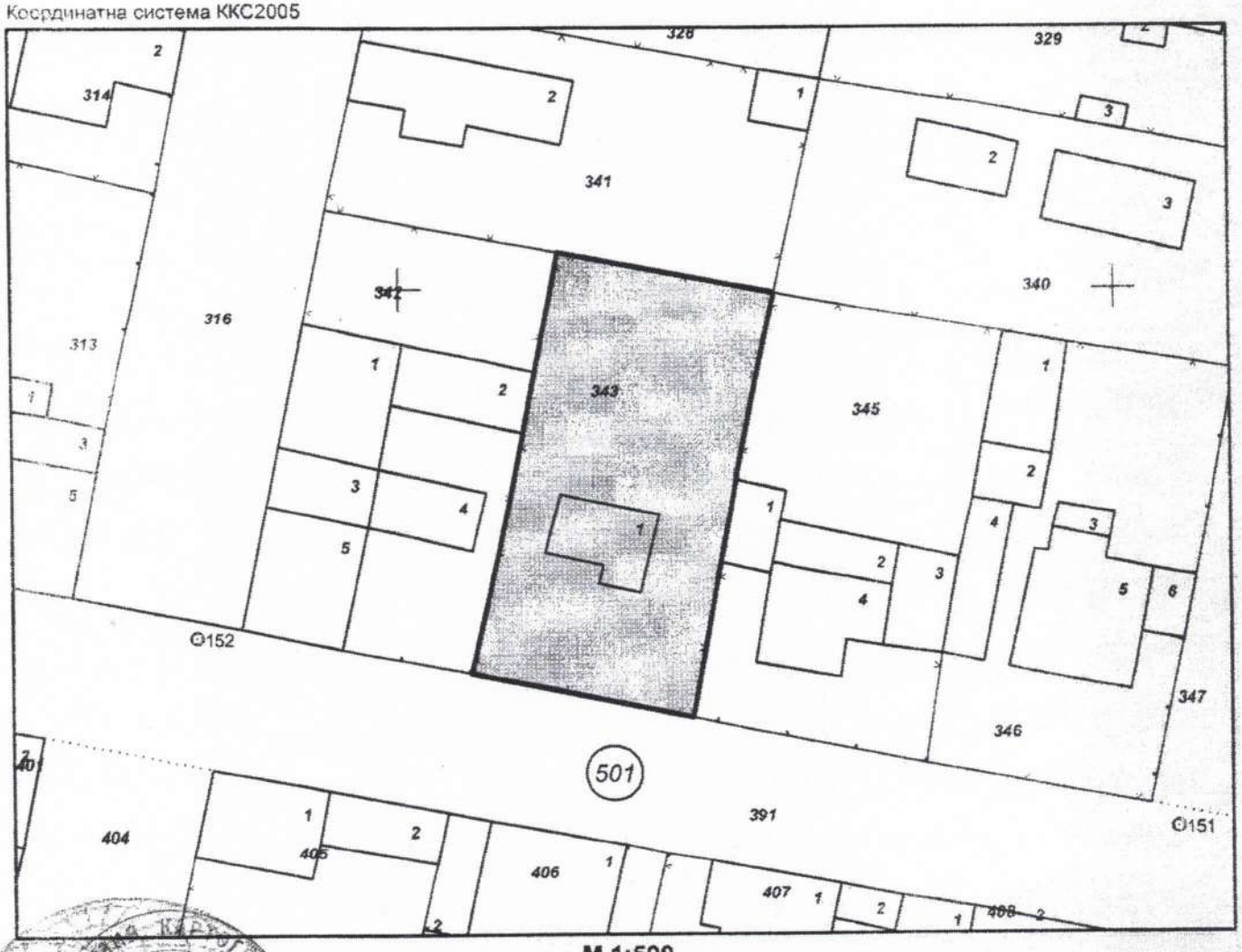
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-618755-07.06.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.501.343**

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 25.05.2017 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар,**
Площ: **473 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **506, квартал: 25, парцел: XII**

Скица **№ 15-618755-07.06.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-320564-07.06.2022 г.**

ИВАНОВ

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

Съседи: **52009.501.391, 52009.501.345, 52009.501.340, 52009.501.341, 52009.501.342**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Няма данни за идеалните части
Няма документ за собственост

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

Сгради, които попадат върху имота
1. Сграда **52009.501.343.1:** застроена площ **35 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**

Скица № 15-618755-07.06.2022 г. издадена въз основа на заявление с входящ № 01-320564-07.06.2022 г.

ИВАЙЛО ИВАНОВ

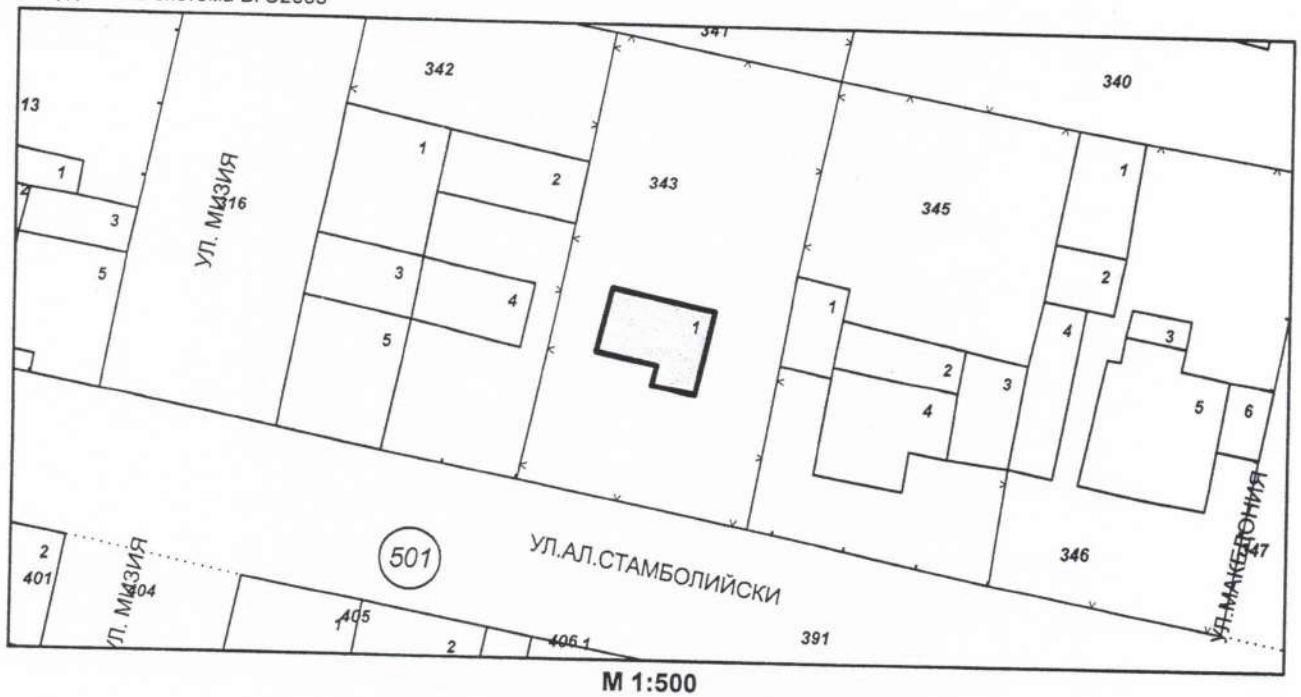
АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903
София 1618, ул. Мусала №1
тел.: 02/818 83 83
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА СГРАДА
№ 15-237880-19.03.2019 г.

с идентификатор **52009.501.343.1**

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 със заповед: **няма издадена заповед за изменение в КККР**
Адрес на сградата: **гр. Нови пазар, п.к. 9900**,
Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **52009.501.343**
Застроена площ: **35 кв.м**
Брой етажи: **1**
Предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**

Координатна система БГС2005



М 1:500

Собственици:
1. **АНЕЛИЯ МАРТИНОВА МАРИНОВА**
Ид. част 1/1 от правото на собственост върху сградата
Нотариален акт № 193 том 5 рег. 1845 дело 913 от 16.06.2017г., издаден от Служба по вписванията гр.Нови пазар

Скица **№ 15-237880-19.03.2019 г.** издадена въз основа на документ с входящ **№ 01-115120-18.03.2019 г.**

/.....нов/

Р Е П У Б Л И К А Б Ъ Л Г А Р И Я

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № .....от.....2022 г.
Акт № .....том.....дело№.....г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....
/име и фамилия/

А К Т № 2982

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2982
Досие 2982

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	31.10.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.2 от Закона за общинската собственост ,§ 42 ПЗР на ЗИДЗОС, Заповед № РД-18-22 от 01.06.2022 год. на Обл. управител - Шумен.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "Ниско застрояване" с площ от 473 кв.м. /четиристотин седемдесет и три кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.501.343 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-18/25.03.2010г. на ИД на АГКК , ул.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.501.391, 52009.501.345, 52009.501.340, 52009.501.341, 52009.501.342
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	3074.50 лв/три хиляди седемдесет и четири лева и петдесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АДС № 258 / 09.03.1965 г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
Имотът се управлява от Кмета на Община НОВИ ПАЗАР на основание чл.12, ал.5 от ЗОС.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: АЯН МЕХМЕДОВ Специалист "Общинска собственост"

.....
/подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

Отстъпено право на строеж на Никол Зирков – Протокол № 21 от 14.09.1956 год.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

право на строеж, учредено в поземлен имот с идентификатор 52009.501.343 с площ 473 кв.м, 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: ноември 2022 г.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на право на собственост на 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 продажба на имота.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката.

Поземлен имот 52009.501.343, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. . вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 473 кв. м, стар номер 506, квартал 25, парцел XII, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

При огледа на място установих, че имотът е с лице към улица около 16 м, с правилна форма – четириъгълник, частично застроен. В близост до имота са разположени имоти за ниско застрояване – жилищно. Достъп до имота се осъществява по улица с трайна настилка - ул. ,

Данъчната оценка на имота е 3074.50 лв. Местоположение на имота:



В имота е изградена сграда 52009.501.343.1, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, вид собств. Частна, функц. предн. Жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи 1, застроена площ 35 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

Сградата е частна собственост и не е обект на настоящата оценка.

За сградата се учредява право на строеж с площ 250 кв.м, видно от представеното удостоверение за данъчна оценка – 3627.80 лв за правото на строеж върху имота.

Параметрите на застрояване на имота са нанесени в предствената скица № УТ-65 от 14.02.2022 г. и виза за проектиране № 8 от 25.02.2022 г. Собственик на сградата е Анелия Маринова – нотариален акт № 193, т. 9, дело № 13 от 2017 г.

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 – дворно място – частично застроено, за ниско застрояване, 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:

Наименование	Мярка	Стойност
Обща площ	кв.м	473
Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	10
Пазарна корекция	%	10
Пазарна корекция	лв	0
Пазарна стойност за кв.м	лв	10,0
Пазарна стойност за имота	лв	4730

Наименование	Мярка	Стойност
Обща площ	кв.м	250
Средна стойност на земята за кв.м по аналози	лв	10
Пазарна корекция	%	10
Пазарна корекция	лв	0
Пазарна стойност за кв.м	лв	10,0
Пазарна стойност за имота	лв	2500
Пазарна стойност за право на строеж	лв	2000

Правото на строеж представлява ограничено вещно право, което се учредява за неопределен срок, за изграждане на еднофамилна жилищна сграда. Пазарната стойност на правото на строеж определям на основа на пазарната стойност на земята, като определям корекционен коефициент 0.8.

3.2. Заключение за стойността на обекта

Пазарната стойност на целия имот, определена с окръгляне с точност до 10 лв, определям в размер на:

4 730 лв (четири хиляди седемстотин и тридесет лева).

Пазарната стойност на право на строеж върху 250 кв.м от имота определям в размер на:

2 000 лв / две хиляди 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 - ноември 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 11000 лв.** (7.97 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: Бялата чешма Квадратура: 1380 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Нови пазар) продава ЕКСКЛУЗИВНО парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къща в град Нови пазар в ПРЕДПОЧИТАН квартал в близост до Бялата чешма и квартал Добруджански. Чудесен парцел в града, предназначен изключително за спокойно, престижно живеене с всички комуникации и удобства! За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 http://: km-dimitrov.imot.bg
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r158161702511258&slink=7styyd&f1=1

2. Продава **ПАРЦЕЛ 30000 лв.** (8.57 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 3500 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО парцел с АТРАКТИВНА локация в гр. Нови пазар!!! Имотът е с площ от 3500 кв. м., с отлична локация на спокойно място, с идеален целогодишен достъп и СУПЕР ПАНОРАМА към града. Поради специфичната уединена локация, парцелът е подходящ, както за строителство на жилищен имот, лятна вила, така и за ранчо, пчелин, стопанство, трайни насаждения. Локацията е ОТЛИЧНА за хора, които търсят спокойствие и тишина, но не искат да живеят изолирано и държат на бърз и удобен достъп до града, както с автомобил така и с градски транспорт. За пром.строителство, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 http://: km-dimitrov.imot.bg

https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r161894481028199&slink=7styyd&f1=1

3. Продава **ПАРЦЕЛ 94400 лв.** (10 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: Нииж Квадратура: 9440 кв.м Регулация: ДА ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО масив от общо ТРИ равни парцела в индустриална зона на гр. Нови пазар с трайно предназначение - урбанизиран, подходящ за всякакъв вид стопански дейности, земеделие, градинарство, фотоволтаична централа, както и за жилищно строителство или складове! Равен, с отличен достъп на вход-изход на града. **Особености:**
За пром.строителство, Обезщетение, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r163847547928056&slink=7stz98&f1=1

4. Продава **ПАРЦЕЛ 140000 лв.** (9.52 лв./кв.м) област Шумен
Район: гр. Нови пазар Квадратура: 14700 кв.м Регулация: НЕ ЧУДЕСЕН ПАРЦЕЛ ЗА БИЗНЕС! Имотът е до регулацията на гр.Нови Пазар, с лице на главната входно-изходната артерия на града за магистрала Хемус, в непосредствена близост до големите промишлено-производствени предприятия за стъкло, керамика, метални изделия и др. Подходящ е за: складова база, логистичен център, производствено предприятие, ТИР паркинг, заведение, автосервизен комплекс, търговски комплекс, автокъщи и др. За допълнителна информация и огледи: Николай Бучкуджиев, тел. +359 897 925 444. **Особености:** За пром.строителство **Продавач:** Тел.: 0897925444 http://: dom.imot.bg
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r154954253577732&slink=7stz98&f1=1