



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

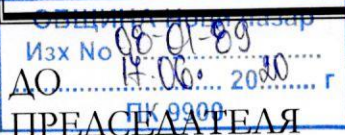
Зам кмет :

телефон +359 + 0537 /95523

+359 + 0537 /95525



Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015



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

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО : Приемане на решение за учредяване право на пристрояване към сграда 52009.502.293.17 „Кафе-аперитив”, построена в общински ПИ 52009.502.293 по КК и КР на гр. Нови пазар.

Уважаеми г-н Председател,
Уважаеми общински съветници,

В община Нови пазар е постъпило 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 с идентификатор 52009.502.293 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Нови пазар, в което се заявява желание за учредяване право на пристрояване с площ от 10 (десет) кв. м.

Съгласно становище на Гл. архитект на община Нови пазар е възможно да се пристрои пристройка с площ от 10 (десет) кв. м към съществуващия търговски обект, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 52009.502.293.17.2 „КАФЕ-АПЕРИТИВ”, с площ, съгласно Н.А. № 50, вписан в Службата по вписванията РС Нови пазар т.15, рег. № 4781, д. № 2293 от 30.09.2005 г.

Сграда с идентификатор 52009.502.293.17 е построена в общински ПИ 52009.502.293, с площ от 8690 (осем хиляди шестстотин и деветдесет) кв. м, с НТП „Ниско застрояване”/АОС 1536/2011г/.

Възложена е и е представена оценка извършена от оценител на имоти за учредяване право на пристрояване към съществуваща собствена сграда с площ 10 (десет) кв. м в размер на 160,00 (сто и шестдесет) лева.

Предвид гореизложеното предлагам на Вашето внимание проект за

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал.1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 38, ал. 2 и чл. 41, ал.2 от Закона за общинската собственост и чл. 54 от Наредбата за общинската собственост – ОбС – Нови пазар

РЕШИ:

Одобрява оценка за право на строеж с площ от 10(десет) кв.м за изграждане на пристройка към търговски обект „Кафе аперитив” с идентификатор 52009.502.293.17.2 в жилищна сграда с идентификатор 52009.502.293.17, собственост на Надежда Димова, построена в общински ПИ с идентификатор 52009.502.293 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Нови пазар, ул. „Патриарх Евтимий” №8 по КК и КР на гр. Нови пазар в размер на 160(сто и шестдесет) лева.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

Кмет на Община Нови пазар

Съгласувал:

Петранка Валентинова, началник „ПООС и ОП”

Проверил:

Борислав Георгиев, гл. юрисконсулт

Изготвил:

Петя Димитрова, гл. експерт „ОС”

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

учредено допълнително право на строеж за обект –
„Учредяване допълнително право на строеж на
пристройка към съществуваща жилищна сграда“,
находяща се в общински поземлен имот 52009.502.293.17,
ул. „Патриарх Евтимий“ № 8, собственост на
Община нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Стефанов Куцаров,
независим оценител

Дата: юни 2020 год.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на право на собственост на учредено право на строеж за пристройка към съществуваща сграда – жилищна сграда - еднофамилна.

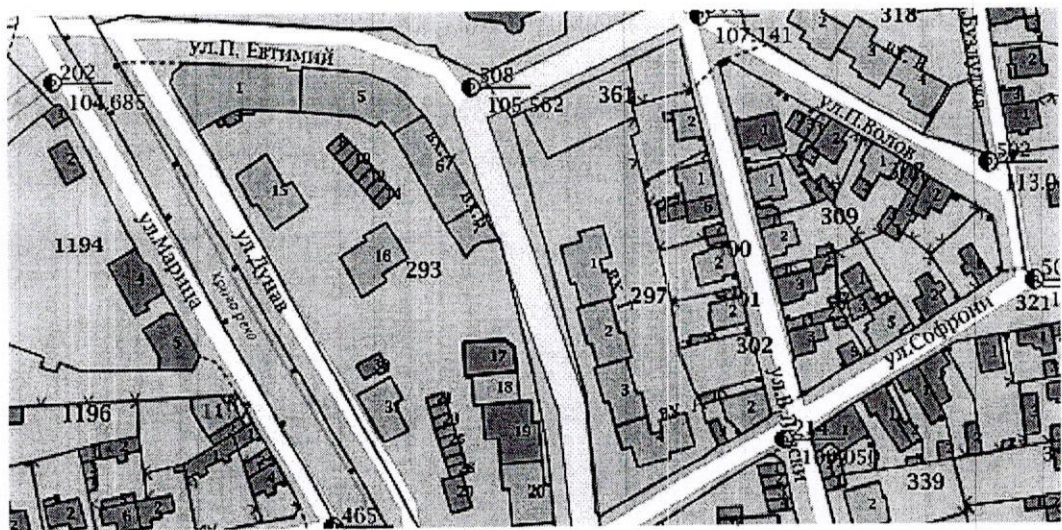
Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на обекта.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката

Учредено право на строеж за обект – „Учредяване допълнително право на строеж на пристройка към съществуваща жилищна сграда“, находяща се в общински поземлен имот 52009.502.293.17, с площ 8690 кв.м, ул. „Патриарх Евтимий“ № 8, УПИ I в кв. 54 по плана на град нови пазар, с НТП – жилищно строителство и магазини. Данъчна оценка на имота – 113752.10 лв. Площ на правото на пристрояване – 10 кв.м.

По данни от КК и КР имотът 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. Жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи 2, брой самост.обекти 3, застроена площ 150 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.



2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта на основа на метод на посредственото сравнение / пазарните аналози /.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

- Основен стандарт при оценката е **пазарна стойност** – 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 Стефанов Куцаров – независим оценител, лицензиран бизнесоценител от АП лицензи N 5101 за оценка на машини и съоръжения, N 5252 за оценка на цели предприятия и N 5473 за оценка на недвижими имоти, притежаващ сертификат № 100100572 от 14.12.2009 г., издаден от КНОБ.

2.5. Информационни източници

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

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 - обектът е право на строеж за пристройка към жилищна сграда, в имот частна общинска собственост, разположен в централната част на град Нови пазар.
 - ⇒ Пазарът на подобни обекти в гр. Нови пазар - характеризира се с нормално предлагане и нормално търсене, подобни обекти са с добра продаваемост.
- На основа на анализа на тези фактори избираме:
- ⇒ Пазарен подход.
 - ⇒ Метод на оценка на пазарните аналози.

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

По пазарни данни от публично достъпни източници аналогични вещни права се купуват при цена 20-30 лв за кв.м площ. При тези данни определям пазарна стойност на земята в размер на 20 лв за кв.м. На тази основа определям пазарен аналог в размер на 16 лв за кв.м РЗП на правото на строеж, съставляващо 80 % от пазарната стойност на земята с окръгляне. Прилагайки този метод, получавам пазарна стойност, отразена в Таблица N1:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	РЗП	кв.м	10
2	Стойност на ОПС за 1 кв.м	лв	16
3	Корекция	лв	1,00
4	Пазарна стойност на ОПС	лв	160

3.2. Заключение за стойността.

Пазарната стойност за допълнително право на строеж, определям в размер на:

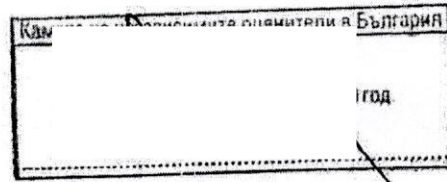
160 лв (сто и шестдесет лева).

Настоящата оценка отразява състоянието на имота към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата. Оценката има валидност шест месеца от датата на изготвяне – юни 2020 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на недвижими имоти, авт. к-в, София, 1997 г.
2. Строителен обзор. Стройексперт - СЕК, кн. 1 / 2020 г. , София.
3. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в гр. Шумен.
4. Български стандарти за оценяване, в сила от 01.06.2018 г.

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



Независим оценител:
(Симеон Куцаров)



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/



А К Т № 1 5 3 6

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

Вх. Рег. № 3910 от 20.10.2011 г.

Акт № 5 том 14 лист 1376

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

/име и фамилия/



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. СЪСОБСТВЕНИЦИ

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 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.; Х В с договор №1958/01.08.2003 год.; Р Д М: №459/03.11.05 г. и 459/2005 год.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ДОПЪЛНИТЕЛНО ПРАВО НА СТРОЕЖ
КАТО ПРИСТРОЙКА КЪМ СГРАДА С ИД.Н. 52009.502.293.17
В УПИ I, КВ. 54, НОВИ ПАЗАР

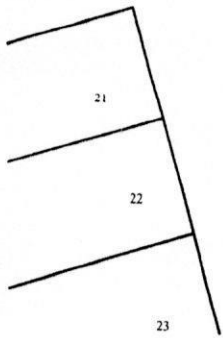
I
ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО
И МАГАЗИНИ

502.293


54



ул. "Патриарх Евтимий"



БЪЛГАРСКА ПРОЕКТАНТСКА ФИРМА



арх. КРАСИМИР
СТЕФАНОВ

Per

дата 07.20 подпис

ИЗГОТВИЛ: АРХ. К. ГЕНОВ
СОБСТВЕНИК: Н. ДИМОВА.....