



REPUBLIC OF BULGARIA
NOVI PAZAR MUNICIPALITY
Mayor's phone: +359+0537/23466
Fax: +359+0537/24010
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+0537/24010
Факс: +359+0537/95530
Зам кмет:
телефон +359+0537/95523
+359+0537/95525



Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2015

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
НОВИ ПАЗАР



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ САШЕВ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Относно: Вземане на решение за учредяване на възмездно право на строеж за изграждане на гараж в УПИ IV/кв. 43 по плана на с. Стан.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В общинска администрация постъпи заявление за учредяване право на строеж за изграждане на гараж, в УПИ IV/кв. 43 по плана на с. Стан.

Урегулирания поземлен имот е частна общинска собственост, видно от АчОС № 408/20.02.2003 год., с учредени вещни права в полза на физическо лице.

Отстъпеното право на строеж и правото на собственост върху паянтова жилищна сграда и стопанска постройка в общинския УПИ IV/кв. 43 по плана на с. Стан, видно от н.а. № 13, том 7, рег. № 3832, дело № 822/04.05.2012 год., вписан под вх.рег.№ 1736/2012 год., акт № 52, том 6, дело 828/2012 год. е на Николай Николов.

Съгласно виза за проектиране № 16/15.05.2020 год. е възможно строителството на гараж с размери 12/5 м. (60 кв.м.), при спазване на заложените устройствени показатели.

Учредяване право на строеж в имот – частна общинска собственост следва да стане по реда, разписан в Закона за общинската собственост и Наредбата за общинската собственост – след решение на Общински съвет Нови пазар, проведен публичен търг или конкурс и съобразно предвижданията на влязъл в сила подробен устройствен план.

В Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост в Община Нови пазар за 2020 год., приета с Решение № 32-5/30.01.2020 год., в Раздел 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” е предвидено разпореждане с имот – частна общинска собственост, чрез учредяване на ограничени вещни права за изграждане на допълващо застрояване, при постъпване на заявления за това.

Данъчната оценка на ограниченото вещно право на строеж на обект – гараж, за неопределен срок, с площ от 60 кв.м. е 556,80 лв. (петстотин петдесет и шест лева и осемдесет стотинки).

Пазарната оценка е 600,00 лв.

Предвид гореизложеното предлагам на Вашето внимание проект на

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 37, ал. 1 от Закона за общинската собственост и чл. 51, ал. 1 от Наредба за общинската собственост, Общински съвет Нови пазар

РЕШИ:

1. Дава съгласие да се учреди възмездно, безсрочно право на строеж за изграждане на гараж в УПИ IV/кв. 43 по плана на с. Стан (*частна общинска собственост, АчОС № 408/20.02.2003 год.*), с площ от 60 кв.м.
2. Възмездното право на строеж да се учреди след провеждане на публичен търг по реда на Глава V от Наредба за общинската собственост.
3. Определя начална тръжна цена в размер на 600,00 лв.
4. Упълномощава кмета на общината да проведе процедурата.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови пазар



проверил: Борислав Георгиев, Главен юрисконсулт

изготвил: Петранка Валентинова, Началник отдел „ПООС и ОП“

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ НОВИ ПАЗАР

Вх. р. - 296
 Вписано в Службата по Вписванията
 при Новопазарския районен съд

08.02.2003г. 159 - 175

ОДОБРЯВАМ:

(подпис и

КМЕТ Андрей Соколов

(име и фамилия)

регистър 408

картотека 408

досие (РЗ) 408

А К Т №

408

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

частна

(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

на недвижим имот, находящ се в с. Стан

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	20 февруари 2003 год.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2 ал.2 т.1 ЗОС и Заповез № 197/23.03.2001 год. на Областен Управител - Шумен
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Недвижимият имот представлява дворно място с площ 790.00 кв.м, съставляващ уреголиран парцел.
4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	няма
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ - ИМЕ, АДРЕС	няма
6. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АДС № 820/01 06.1987 год.
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Стан кв. 43 пар. IV
8. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Изток и юг: улици, север: пар. V, запад: зем. земя

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

Признато право на строеж с удостоверение № 31/09.06.1987 год. на Ю. Антонов.

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

10. РАЗПОРЕЖДЕНИЯ С ИМОТА (С ЧАСТ ОТ ИМОТА):

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО:

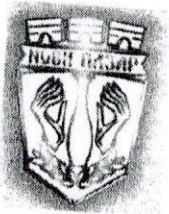
(Акт, правно основание, дружество)

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност):

Петя димитрова Димитрова - гл. специалист "СД"

10)

13. ЗАБЕЛЕЖКИ:



ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДОО00986/11.09.2020

УДОСТОВЕРЕНИЕ 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 ВУЛСТАТ 000931575

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

/ с. СТАН общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: УПИ No: 4 Квартал: 43

Имот представляващ:

Номер	Обект	Идентификатор
0_1	Гараж(други нежилни) - ГАРАЖ	
Етаж: 1	Описание: ГАРАЖ	
Общо кв./м.	За обекта кв./м.	Мазе кв./м.
60.00	60.00	0.00
		Таван кв./м.
		0.00

1. Данъчната оценка на ограниченото вещно право на строеж за срок от неопределен срок считано от 2020
 /период, за който е учредено вещното право/
 Върху гореописаният имот е:
 за оценяваното вещно право на строеж за целия имот: 556.80
 /петстотин петдесет и шест лева и осемдесет стотинки/
 за оценяваното вещно право на строеж за собственика: 556.80
 /петстотин петдесет и шест лева и осемдесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
0_1	Гараж(други нежилни) - ГАРАЖ	1.0000	556.80	556.80	60.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2020, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.
 На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата собственици:

0_1/Гараж(други нежилни) - ГАРАЖ

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ		ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	556.80

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

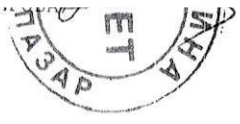
или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарния длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. N:DO000986/11.09.2020



Настоящото се издава, за да послужи пред

Орган по приходите

/НЕЛИ



Община Нови пазар
Гр. Нови пазар
Област Шумен

До Главния архитект на Община Нови пазар
вх. № УТ-152 / 29.04 2020 год.

А. СКИЦА ИЗВАДКА ОТ УП № 76 / 05.05 2020 год.

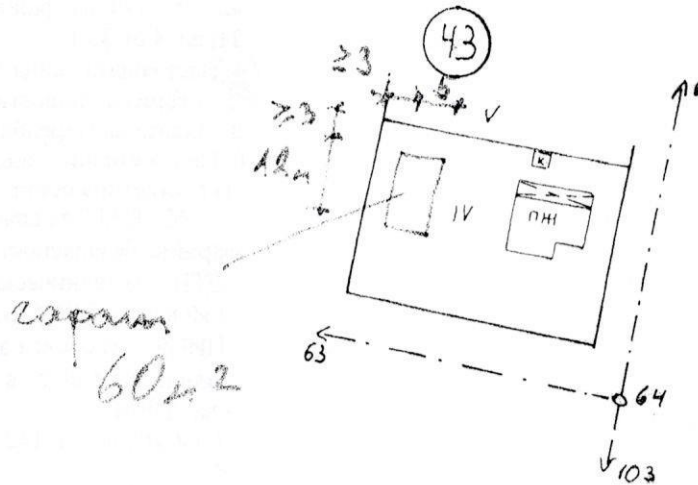
За указване изискванията по чл. 140 ал. 2 от ЗУТ – архитектурно устройствени, екологически, инфраструктурни, и други изисквания за ползване на водни, енергийни и други ресурси.

Б. СКИЦА – ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ № 16 / 15.05 2020 год.

За начало проектиране на парцел /урегулиран/и/ поземлен/и/ имот/и/ IV Кв. 43
по плана на гр./с/ СТАН намиращ/и/ се в /извън/ населеното място
на ул. /местност/

Имотът е собственост на:

1. НИКОЛАЙ НИКОЛОВ съгласно документ Н.А. У. 52 Т. 6 г. 828/2012г.
2. съгласно документ
3. съгласно документ



Такса 30,00 лв. кв. №

копирад.

М 1: 1000

СЕЧЕНИЕ НА РЕЛЕФА.....м.

Б

снование чл. 140 ал. 2 от ЗУТ.....

стоящата скица да послужи за проектиране

Гарант с размери
5/12 м

При спазване на изброените по долу изисквания:

сградата да се изградява в общинска зона за 60 м²

Гл. Архитект:

/Н. Симеонов

Определят се следните правно допустими показатели на обекта

Кпл. $\leq 60\%$ Кинт. 12 Оз $\geq 40\%$

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

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

1. Документ за собственост /отстъпено право на строеж/
2. Документи доказващи наличието на съгласия, и се по:

а/ чл. 138, ал. 1 от ЗУТ при строителство в собствен 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 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 проект /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 № РД-25-12 / 1984 год.

Одобрен със заповед № / год.

Като за имота е определено застрояване

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

право на строеж за обект „ГАРАЖ“ със застроена площ 60 кв.м, учредено в УПИ IV в кв. 43 по плана на с. Стан, община Нови пазар, област Шумен, ул. „Христо Ботев“ № 3, собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Стефанов Куцаров,
независим оценител

Дата: септември 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 гараж върху общинска земя.

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 „Гараж“, учредено в УПИ -V в кв. 43 по плана на с. Стан, община Нови пазар, област Шумен, ул. „Христо Ботев” № 3. Имотът е отреден за жилищно строителство. Имотът е с площ 790 кв.м, върху имота е изградена жилищна сграда и стопанска постройка, собственост на физически лица с отстъпено право на строеж. Данъчна оценка на имота – 556.80 лв за 60 кв.м. Площ на правото на строеж – 60 кв.м.

Имотът е равнинен с правилна форма, от две страни граничи с улици.

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 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 гараж, в имот частна общинска собственост, разположен в западната част на с. Стан, от една страна граничи със земеделски земи, от две страни с улици
- ⇒ 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 около 10-15 лв за кв.м площ. При тези данни определям пазарна стойност на земята в размер на 12.50 лв за кв.м. На тази основа определям пазарен аналог в размер на 10 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	60
2	Стойност на ОПС за 1 кв.м	лв	10
3	Корекция	лв	1,00
4	Пазарна стойност на ОПС	лв	600

3.2. Заключение за стойността.

Пазарната стойност за правото на строеж, определям в размер на:

600 лв (шестстотин 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 – септември 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)