



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

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ОБЩИНА Нови пазар
Изх. № 08-01-1202
17.09.2021 г.
П.К. 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-20167
17.09.2021 г.
П.К. 9900

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО : Приемане на решение за учредяване право на пристрояване към сграда с идентификатор 52009.502.647.2, построена в общински ПИ 52009.502.647 по КК и КР на гр. Нови пазар.

Уважаеми г-н Председател,
Уважаеми общински съветници,

В община Нови пазар са постъпили Заявления с вх. № БЛ-289/18.05.2021 год. и БЛ-363/25.06.2021 год. от Денислав Хубенов Алипиев с искане за учредяване право на пристрояване с площ от 15 кв.м. (петнадесет квадратни метра) към съществуваща сграда с идентификатор 52009.502.647.2, находяща се в общински поземлен имот – частна общинска собственост (АОС № 2826/19.07.2021) с идентификатор 52009.502.647 по КК и КР на гр. Нови пазар, ул. „Оборище” № 1.

Г-н Алипиев е собственик на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 52009.502.647.2.1, с предназначение за търговска дейност и площ от 144 кв. м. (сто четиридесет и четири квадратни метра) видно от Н.А. № 39, вписан в Службата по вписванията РС Нови пазар т. IV, рег. № 6633, дело № 733 от 19.09.2001 г.

Сграда с идентификатор 52009.502.647.2 е построена в общински ПИ 52009.502.647, с площ от 2648 кв.м. (две хиляди шестстотин четиридесет и осем квадратни метра), с НТП „За друг обществен обект, комплекс” актуван с акт за частна общинска собственост № 2826/19.07.2021 год. Освен собственик на поземления имот община Нови пазар е собственик и

на самостоятелен обект в сграда (52009.502.647.2.5) с предназначение за делова и административна дейност (АОС № 205/24.08.1998).

Съгласно скица-виза № 27/ 12.07.2021 год. в УПИ V-647, кв. 44 по регулационен план на града (ПИ 52009.502.647 по КК и КР на гр. Нови пазар) е възможно да се изгради пристройка – складово помещение с размери до 15 кв.м (петнадесет квадратни метра) към сграда с идентификатор 52009.502.647.2.

Данъчната оценка на ограниченото вещно право за 15 кв.м. (петнадесет квадратни метра) е 93,30 лв. (деветдесет и три лева и тридесет стотинки), видно от Удостоверение за данъчна оценка с Изх. № ДОО01013/27.08.2021 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 15 (петнадесет) кв. м. в размер на 360,00 (триста и шестдесет 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: Декларация- съгласие с нотариална заверка на подписите от собственици в етажната собственост, документ за собственост, както и 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 2021 год. са заложени намеренията на община Нови пазар да предложи имоти – частна общинска собственост за учредяване на ограничени вещни права (*глава IV, буква В*), при постъпило заявление от правоимащ.

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

РЕШЕНИЕ :

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 и чл. 41, ал.2 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

РЕШИ :

1. Дава съгласие да се учреди право на пристрояване към съществуваща сграда с идентификатор 52009.502.647.2 с площ от 15 кв.м. (петнадесет квадратни метра), съгласно скица – виза за проектиране № 27/12.07.2021 год.
2. Одобрява оценка за право на пристрояване с площ от 15 кв.м (петнадесет квадратни метра) за изграждане на пристройка – складово помещение към сграда с идентификатор 52009.502.647.2 по КК и КР на гр. Нови пазар, ул. „Оборище” № 1, построена в общински поземлен имот с идентификатор 52009.502.647 в размер на 360,000 лв. (триста и шестдесет лева) без ДДС.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови пазар



ОБЩИНА гр. Нови пазар	
Регистрационен индекс и дата	
61-289 / 18.05.2021.	
Срок за изпълнение	

З. Хинчев
18.05.2021

ДО Г-Н КМЕТА
НА ОБЩИНА
НОВИ ПАЗАР *

ЗАЯВЛЕНИЕ

От З. Хинчев
Адрес... Ул. А.
Тел за връзка
..... ЕГН/ЕИК.

Г-Н КМЕТЕ

Собственик съм, на самостоятелен
обект в зграда, който е отреден за
защитна вода и казнил с идентификатор
ПН 520095020 Б47.2.1 по К.К. гр. Нови пазар
за да възможност обектите ми е необходимо
да изградя складово помещение с
размер 15 кв. м. Имам е публично обзавеждане
содствено, поради което не мога да ми
биде отменено право на строеж, и да
биде изградено разрешение за строеж
за необходимата престройка
Моля за вашето съдействие
път да дам позорен акт

Дата 18.05.2021

С УВАЖЕНИЕ..

ОБЩИНА гр. Нови пазар	
Регистрационен индекс и дата	
61-363 / 25.06.2021	
Срок за изпълнение	

арх. Симеонов
 28.06.2021

ДО Г-Н КМЕТА
 НА ОБЩИНА
 НОВИ ПАЗАР

ЗАЯВЛЕНИЕ

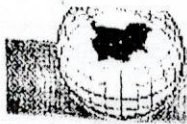
От *Д.*
 Адрес *З.р. Нови пазар*
 Тел за връзка..... ЕГН/ЕИК

Г-Н КМЕТЕ

Моля, да ми се учреди право на строеж
 за престройка от 15 кв.м във имот
 изграден обект УПИ - 5-647, кв.чч гр. Нови-пазар
 (УПИ 52009.502.647 по КК З.р. Нови-пазар)
 прилагам нотариален акт.

Дата *25.06.2021 г.*

С УВАЖЕНИЕ



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
№ 15-771788-15.07.2021 г.

Поземлен имот с идентификатор 52009.502.647

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
15.07.2021 г.

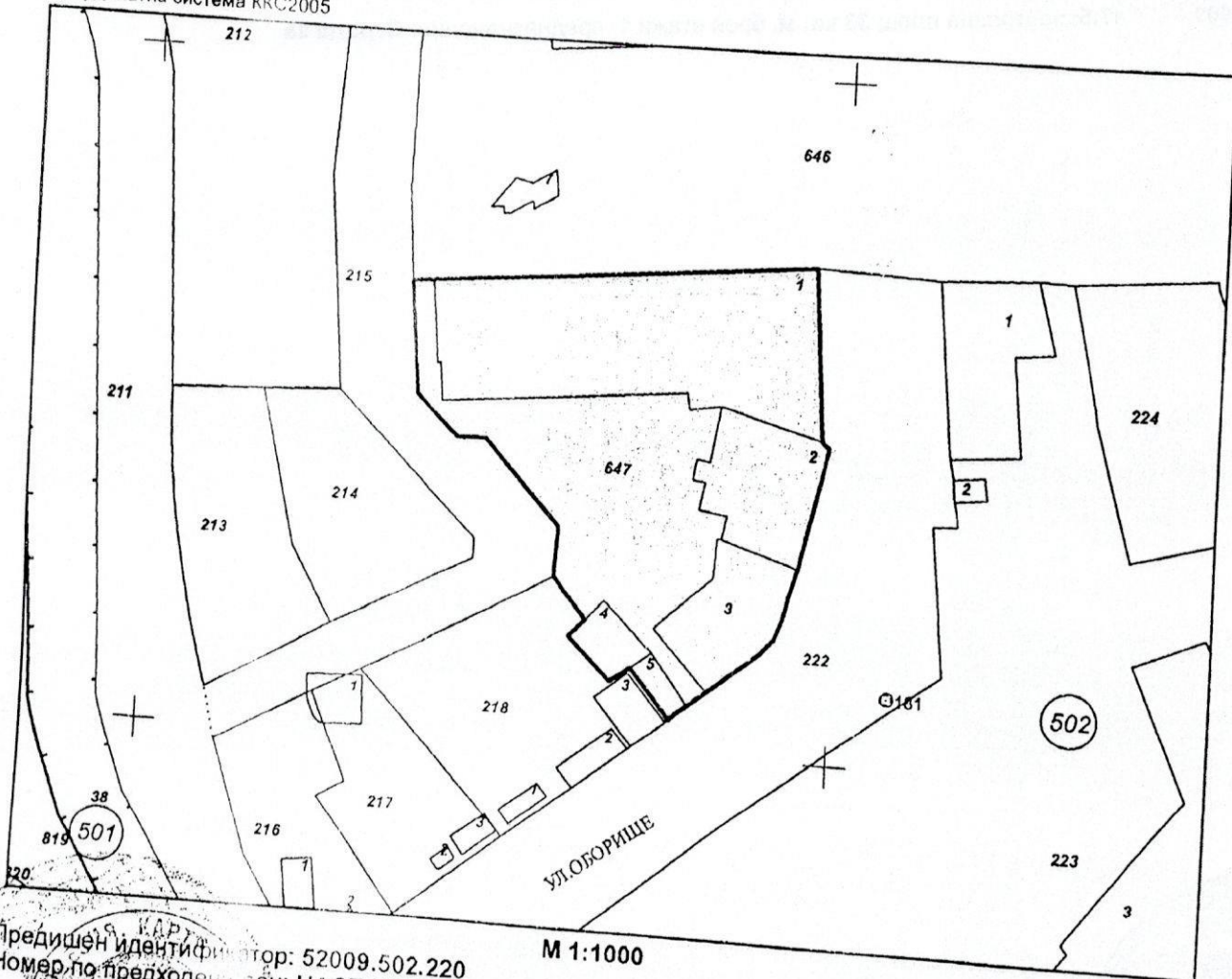
Адрес на поземления имот: гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. "ОБОРИЩЕ"

Площ: 2648 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Предшвен идентификатор: 52009.502.220
Номер по предходен дан: ЧАСТ ОТ 52009.502.220, квартал: 44, парцел: V за ООД

Скица № 15-771788-15.07.2021 г. издадена въз основа на
заявление № 89337-14.07.2021 г.

ИВАИДО ИВАИДОВ ОЛАЕВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен подпис "АГЕНЦИЯ ПО
ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР", Е
DN: O=0.2.5.4.97=NTRBG-130362903, OU=АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР, CN=AGENTSIA PO
GEODEZIA, KARTOGRAFIA I KADASTAR, DC=qualified-legal-ca



Съседни: 52009.502.213, 52009.502.222, 52009.502.646, 52009.502.215

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Ид. част 1/1 от правно на собственост

Акт за публична общинска собственост № 3 том 4 рег. 1033 дело 517 от 16.04.2021г., издаден от Служба по вписванията в Нови пазар

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

Сгради, които покриват върху имота

1. Сграда 52009.502.647.1: застроена площ 1039 кв. м, брой етажи 2, предназначение: Сграда за търговия

2. Сграда 52009.502.647.2: застроена площ 297 кв. м, брой етажи 3, предназначение: Жилищна сграда със смесено предназначение

3. Сграда 52009.502.647.3: застроена площ 242 кв. м, брой етажи 4, предназначение: Сграда за търговия

4. Сграда 52009.502.647.4: застроена площ 71 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство

5. Сграда 52009.502.647.5: застроена площ 33 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия



Скица № 15-7717 от 15.07.2021 г. издадена въз основа на заявка
4.07.2021 г.

КОЧАЕВ ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар



СХЕМА

№ / 03.09.2021 г.

На самостоятелен обект в сграда № 52009.502.220.12.1

Находящ се в гр.НОВИ ПАЗАР, ЕКАТТЕ: 52009, общ. НОВИ ПАЗАР, обл. ШУМЕН по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-18 от 25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

Вписан в партида № на Имотния Регистър към РС - НОВИ ПАЗАР.

Адрес : ул. "ОБОРИЩЕ" № 1А, ет. 1
 Самостоятелния обект попада в сграда № 12, в поземлен имот 502.220.
 Предназначение : За търговска дейност
 Брой етажи : 1
 Неразделна част от обекта са:
 Описание :

Съседни самостоятелни обекти:

На същия етаж: **няма**

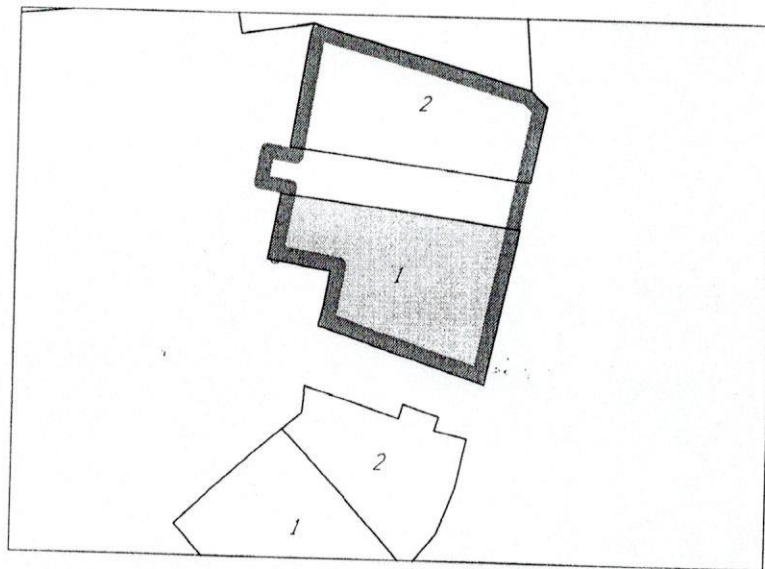
Под обекта: **няма**

Над обекта: **502.220.12.3**

Площ по документ : **144.000 кв.м.**

Собственици:

Липсват данни за собствеността.



М 1:500

Скицата е актуална към 03.09.2021 г.
Регионална служба по кадастъра - ШУМЕН

Изготвил:
/копирал/

Община Нови пазар
Гр. Нови пазар
Област Шумен

До Главния архитект на Община Нови пазар
вх. № 177-363, 12.05.2021 год.

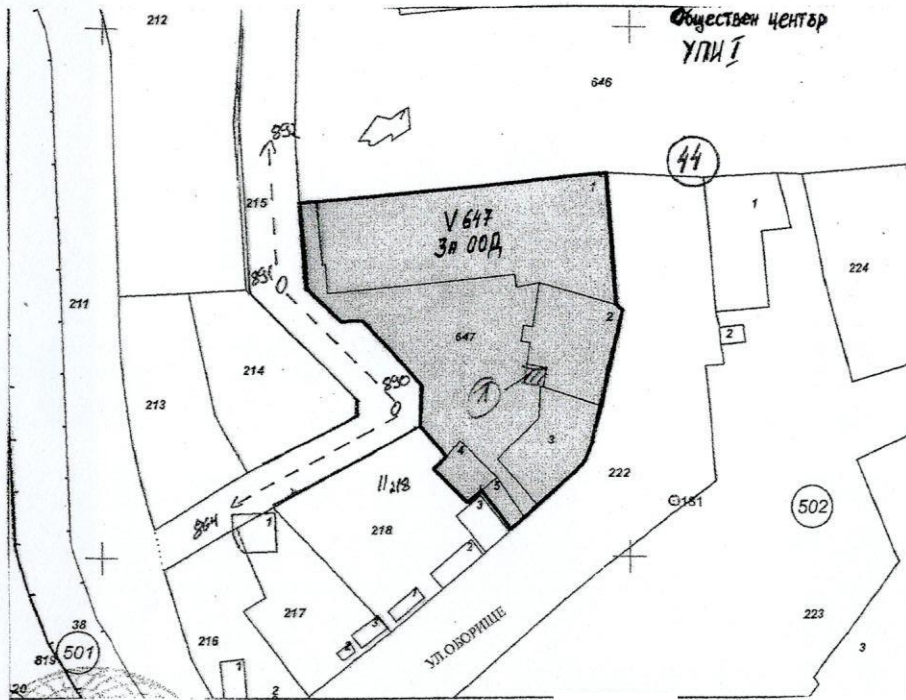
А. СКИЦА ИЗВАДКА ОТ УИ № 100, 08.07.2021 год.

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

Б. СКИЦА – ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ № 27, 12.04.2021 год.

За начало проектиране на парцел /регулиран/и/ поземлен/и/ имот/и/ V-000, № 44 пп 52003, 502, 648 по плана на гр. Нови пазар, намиращи/и/ се в /квартал/ кварталното място на ул. /местност/

Имотът е собственост на:
1. Община Нови пазар съгласно документ № 35.49.58/2016
2. съгласно документ
3. съгласно документ



Таска л.к. № контрол.....

М 1:1000

СЕЧЕНИЕ НА РЕЛIEФА м.

ЧАСТ Б
На основание чл. 140 ал. 2 от ЗУТ. 134(6)/357
Настоящата скица да послужи за проектиране

Складово мащабно решение

При спазване на изнесените по долу изисквания:



Определят се следните правно допустими показатели на обекта
Кл. ПОТ Квт. 1,2
При проектирането следва да се спазят следните екологически изисквания.

1. Пристродка - складово мащабно решение с р.ф. № 405/365091

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

1. Документ за собственост /отсъпно право на строеж/
2. Документи доказващи наличието на съгласия, се по:
а/чл.138, ал.1 от ЗУТ при строителство в собствен недвижим имот или при сграда с режим на етажна собственост, изградена върху собствен имот - нотариално заверено и етажно заявление от всички собственици /етажни собственици/

б/чл. 38, ал. 3 и 4 от ЗУТ при преустройство в съществуваща жилищна сграда с 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 нивоевен етаж
в/чл.39, ал. 2 от ЗУТ при преустройства в жилищни зони свързани с мрежов достъп на жилищни лица и наднормено шумово и друго замърсяване - съгласие по чл. 38 заедно с нотариално заверено съгласие от всички собственици и постоими на ограничени вещни права в съседни поземлени имоти.

3. Писмено нотариално заверено съгласие от всички собственици и постоими на ограничени вещни права в съседни поземлени имоти при обекта 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 /ИИ/, съдържащи части В обхвата на Наредба №4 за обем и съдържание на ИИ

6. Положителни становища изискващи се с нормативен акт за съответния обект, в случаите по чл. 143, ал. 5 от ЗУТ от:
- РС „ПДБ“ за спазване изискванията за пожарна и аварийна безопасност
- ДТН - за техническа безопасност на строежа
- РИОСВ за ОВОС /карта за ОВОС от отдел ИТНБ/
- ИРИК - за обекти архитектурни намесвания на културата или намиращи се в среда на такъв помянали под зацита
- на ЗПКМ

7. ОСИП по чл. 142, ал. 6, т. 2

8.

Действащият устройствен план е:
Одобрен със заповед № 196, 12.10.2010 год.
Одобрен със заповед № год.
Като за имота е определено застрояване

ДЕКЛАРАЦИЯ

ЗА СЪГЛАСИЕ

На основание чл. 183, ал. 2 от ЗУТ

Долуподписаните:

1. *с*

..... ЕГН

, постоянен адрес *гр. Нови пазар*

притежаващ л.к.

от *МВР Шумен*

2. *с*

..... ЕГН

, постоянен адрес *гр. Нови пазар*

притежаващ л.к.

от *МВР Шумен*

..... изд. на *11.04.2012*

3.

, постоянен адрес *гр. Нови пазар*

притежаващ л.к.

от *МВР Шумен*

ДЕКЛАРИРАТ:

Че дават своето съгласие да се учреди право на пристрояване от 15 (петнадесет) кв.м. към сграда с идентификатор 52009.502.647.2 на лицето

..... ЕГН

постоянен

гр. Нови пазар

адрес:

..... притежаващ

л.к.

..... издадена от МВР *Шумен*

ДЕКЛАРАТОРИ:

1..

2. (

3..

На 1.9.2021 г., **Милен Куцаров** - помощник-нотариус при **Тонка Славова** - нотариус в район Р.С. Нови пазар рег. № 690 на Нотариалната камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от:

с местожителство: гр. Нови пазар,

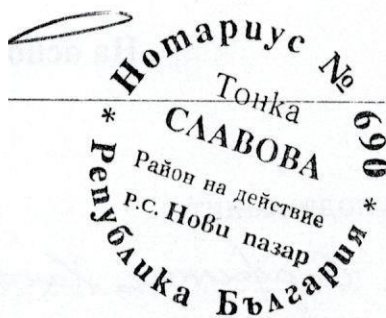
с местожителство: гр. Нови пазар

Рег. № 2636/2021, Събрана такса: лв. (с вкл. ДДС)

Помощник-нотари

Милен Куцаров
Помощник-нотариус

Милен Куцаров





ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: УД000456/31.08.2021

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:

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР, ул

Представявано 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: УД000456/31.08.2021
за да послужи пред

Удостоверението се издава по данни на Община Нови Пазар
актуални към 31.08.2021

Орган по приходите ...
/Пет





ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: Д0001013/27.08.2021

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 000931575

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

ул. ОВОРИЩЕ №1 / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес:
идентификатор: 52009.502.647 площ земя: 2648.00кв./м. застроена площ:
15.00кв./м.

Имот представлява:

Номер	Обект	Идентификатор	
10	Земя	152009.502.647	
Описание:			
Общо кв./м.			
2648.00			
Номер	Обект	Идентификатор	
10_1	Склад(други нежилищни)		
Етаж: 1 Описание:			
Общо кв./м.	За обекта кв./м.	Мазе кв./м.	Таван кв./м.
15.00	15.00	0.00	0.00

1. Данъчната оценка на ограниченото вещно право на строеж за срок от 5 год. считано от 2021 /период, за който е учредено вещното право/ върху гореописаният имот е:
за оценяваното вещно право на строеж за целия имот: 93.30 /деветдесет и три лева и тридесет стотинки/
за оценяваното вещно право на строеж за собственика: 93.30 /деветдесет и три лева и тридесет стотинки/

No	Обект	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	ДО	кв./м.
10	Земя	1.0000	9327.30	9327.30	2648.00
10_1	Склад(други нежилищни)	1.0000	93.30	93.30	15.00

Данъчната оценка важи до 31.12.2021, 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/Земля

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОВ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	9327.30

0_1/Склад(други нежилни)

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОВ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	93.30

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:ДО001013/27.08.2021

Настоящото се издава, за да послужи пред



Орган по приходите
/ХРИСТО



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

право на пристрояване с площ 15 кв.м, учредено в
поземлен имот с идентификатор 52009.502.647 с площ
2648 кв.м, ул. „Оборище“ по плана на гр. Нови пазар,
собственост на Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Стефанов Куцаров,
независим оценител

Дата: септември 2021 год.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на право на собственост на учредено право на пристрояване върху общинска земя. Определената пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на обекта на оценка.

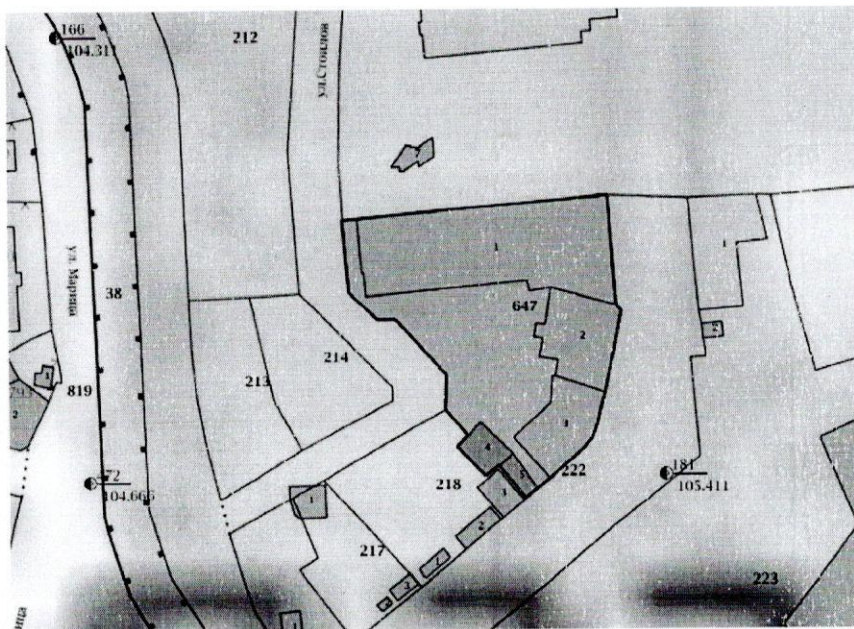
II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката

Правото на строеж се учредява върху Поземлен имот 52009.502.647, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. "ОБОРИЩЕ", вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ 2648 кв. м, стар номер ЧАСТ ОТ 52009.502.220, квартал 44, парцел V за ООД, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

Правото на пристрояване се учредява без срок.

Местоположение на имота:



Имотът се намира в централната част на град Нови пазар, частично застроен.

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 присторяване, в имот частна общинска собственост, разположен в централната част на града, има достъп от улица с асфалтово покритие.

⇒ Пазарът на подобни обекти в гр. Нови пазар - характеризира се с ограничено предлагане и ограничено търсене, подобни обекти са с нормална 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 20-30 лв за кв.м. При тези данни определям пазарна стойност на земята след корекции за местоположение, форма, големина, размер, предназначение и други фактори в размер на 30 лв за кв.м. На тази основа определям стойност на правото на пристрояване, съставляваща 80 % от пазарната стойност на земята за ограничени вещни права и, стойностите са определени с математическо окръгляне. Прилагайки този метод, получавам пазарна стойност, отразена в Таблица N1:

Наименование	Мярка	Стойност
Площ на имота	кв.м	15
Стойност на земя за 1 кв.м	лв	30
Корекция за ОПС	лв	6,00
Корекция за срок	лв	0,00
Стойност на ОПС за 1 кв.м	лв	24,00
Пазарна стойност на ОПС	лв	360

3.2. Заключение за стойността.

Пазарната стойност за правото на пристрояване върху 15 кв.м земя, определям в размер на:

360 лв (триста 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 – септември 2021 г.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на недвижими имоти, авт. к-в, София, 1997 г.
2. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в гр. Шумен.
3. 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)

