REPUBLIC OF BULGARIA
NOVIPAZARMUNICIPALITY
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
вх. № 08-01-17
09-02 20.22 г
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-25
09.02. 2022 г.
П.К. 9900

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е

ОТ

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

Кмет на Община Нови пазар

Относно: *Вземане на решение за учредяване на право на строеж без търг или конкурс в имот общинска собственост за изграждане на фотоволтаична електроцентрала*

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В деловодството на общинска администрация е постъпило заявление с вх. № 26-00-4/13.01.2022 год., от Нели Младжова, в качеството й на управител и представляващ „Солар Нови пазар" ЕООД, с ЕИК: , с адрес: гр. София, р-н Триадица, бул. „ относно учредяване на право на строеж върху общински имот с идентификатор 52009.119.322 – с НТП – „Пасище", с площ от 505 755 кв.м за срок от 30 год., за изграждане на фотоволтаичен парк с приблизителна мощност от 40 MW.

Отправеното инвестиционно намерение е в хармония и съвместимост с приетата с Решение № 23 по Протокол №4/18.12.2019 год. Общинска програма за насърчаване използването на енергия от възобновяеми източници 2020 год. – 2022 год. В тази връзка предлагам на Вашето внимание разглеждането на инвестиционното намерение и вземането на решение за възмездно учредяване на право на строеж за изграждане на фотоволтаична електроцентрала без търг или конкурс.

С реализирането на инвестицията ще се допринесе за реализиране на целите на Закона за енергията от възобновяеми източници, а именно: насърчаване производството и потреблението на енергия, произвеждана от възобновяеми източници, създаване на условия за постигане на устойчива и конкурентна енергийна политика и икономически разтеж чрез иновации и внедряване на нови

технологии и др. Инвестицията ще генерира значителни приходи от ползването на имота и ще подпомогне общинския бюджет по отношение на възможността за реализация на обществено полезни икономически и социални мерки.

Горецитираният имот с НТП – пасище, е публична общинска собственост, като за него е съставен АОС 2843 от 03.02.2022 год. Към момента на внасяне на настоящото предложение, Община Нови пазар няма действащи договори за отдаване на имота под аренда или за учредени други вещни права.

Със свое Решение № 850 по Протокол № 9 от 29.07.2011 год., Общински съвет Нови пазар е одобрил Подробен устройствен план – план за застрояване на ПИ с идентификатор 52009.119.322, за промяна на предназначението на терена от земеделска земя в поземлен имот за чисто производствена дейност /Пч/ за изграждане на фотоволтаична електроцентрала със следните технически показатели: Плътност на застрояване 50-80%; К инт. 1.0. – 2.5; Етажност Н до 10 м. /ниско застрояване/; Мин. озеленена площ 20-40%. Съгласно действащия ОУПО Нови пазар, имота е предвиден за /Пч/. Инвестиционното намерение е в синхрон с одобрения ПУП-ПЗ за имота и предвижданията на ОУПО Нови пазар.

Редът за ползването и промяната на предназначението на земеделските земи е уреден в Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ). Съгласно чл. 25 собствеността на общините върху мерите и пасищата е публична и може да се обявява за частна общинска собственост при промяна на предназначението на мерите и пасищата по реда на Закона за общинската собственост в определените в ал. 3 случаи. В чл. 25, ал. 3 са посочени различни хипотези, в които по изключение е допустима промяна на предназначението на земеделски земи, публична общинска собственост – пасища и мери, като една от тях е т. 4 за изграждането на инвестиционни проекти, свързани със социално-икономическото развитие на общината, именно такъв е и настоящия инвестиционен проект. Законодателят предвижда възможност за промяна на предназначението на пасища, които са били общинска публична собственост, ако целта е изграждане на инвестиционни проекти, свързани със социално-икономическото развитие на общината.

Съгласно чл. 25, ал. 4 от ЗСПЗЗ при реализирането на проекти по т. 4 на ал. 3 от същия член върху пасищата могат да се учредяват ограничени вещни права и сервитути. Следователно, законодателят допуска учредяването на ограничени вещни права, каквото е правото на строеж върху пасища дори преди промяна на предназначението им. Не на последно място, в подкрепа на изложеното до тук, чл. 25, ал. 7 от ЗСПЗЗ изрично указва, че промяната на предназначението на пасищата за нуждите на физическо или юридическо лице се допуска, след като в полза на лицето бъдат учредени ограничени вещни права по ал. 4, т.е. за да се пристъпи към процедура за изменение на предназначението е необходимо вече да бъдат учредени ограничени вещни права.

В ал. 5 на чл. 25 от ЗСПЗЗ е предвидено, че общински съвет приема решение за изразяване на предварително съгласие за промяна на предназначението по ал. 3 и за учредяване на правата по ал. 4 при спазване на специалните закони и на нормативите за поддържане на резерв от постоянно затревени площи, както и при условия, че не е налице недостиг от земи за нуждите на животновъдството.

Общинските пасища и мери в землището на град Нови пазар са с обща площ от 1650,062 декара. По данни публикувани на интернет страницата на Държавен фонд земеделие за землището на град Нови пазар в слоя „постоянно затревени площи" са описани имоти общинска собственост с обща площ 1 150 декара (данните са намалени с площта на ПИ с идентификатор 52009.119.321 с НТП „Пасище", за който на предходно заседание ОбС – Нови пазар, взе решение за промяна на предназначението и учреди право на строеж за изграждане на фотоволтаична електроцентрала). Към датата на изготвяне на настоящото предложение община Нови пазар, след изявено желание от животновъди и сключен договор е отдала за ползване 234 декара. Следователно може да се направи заключение, че на територията на община Нови пазар има достатъчно мери и пасища общинска собственост, които задоволяват нуждите от паша на регистрираните животни. В случай, че общински съвет вземе решение за промяна на предназначението на ПИ с идентификатор 52009.119.322 – с НТП – пасище с площ от 505,755 декара, в имот за изграждане на фотоволтаична електроцентрала, то общинските пасища в землището на град Нови пазар ще бъдат с обща площ от 1 144 декара.

За да се реализира описаната инвестиция е необходимо да се осигурят законови предпоставки за това – Общински съвет Нови пазар да даде предварително съгласие за промяна предназначението на имота – земеделска земя, с НТП „Пасище", в имот за изграждане енергиен обект на техническата инфраструктура - фотоволтаична електроцентрала, в която ще се реализира инвестиционното намерение, да даде съгласие за промяна характера на собственост на имота, в който ще се реализира инвестицията, след изпълнение на предвидените в ЗСПЗЗ, ЗОЗЗ и ЗОС изисквания, да даде съгласие за учредяване право на строеж за срок от 30 год., върху имота, като определи и цена на правото на строеж. Имотът не е включен в програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2021 год., приета с Решение № 199 по Протокол №20/28.01.2021 год. Съгласно чл. 8, ал. 9 от ЗОС Програмата може да се актуализира през годината, поради което предлагам описания имот да бъде включен в нея.

За да бъде реализирано инвестиционното намерение трябва да бъде учредено право на строеж в поземления имот. Съгласно разпоредбата на чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката, когато изграждането на площадкови и/или линейни енергийни обекти за производство на ел. енергия се извършва в имоти общинска собственост, компетентните общински органи учредяват в полза на лицето, което ще експлоатира линейния обект възмездно право на строеж върху земята без търг или конкурс. Създаването на фотоволтаична електроцентрала представлява дейност по проектиране, изграждане и управление, поддържане и експлоатация на енергиен обект за производство на ел. енергия, посредством силата на слънчевото греене, следователно същият представлява енергиен обект по смисъла на § 1, т. 23 от ДР на ЗЕ и за неговото изграждане е приложима посочената норма.

По повод депозираното инвестиционно намерение на оценител бе възложено изготвяне на пазарна оценка на правото на строеж. Съгласно експертизата на вещото лице цената на право на строеж за ПИ с идентификатор 52009.119.322 – целият с площ от 505 755 кв.м възлиза на 252 880 лв. (двеста петдесет и две хиляди осемстотин и осемдесет лева), при данъчна оценка на имота 11 379.49 (единадесет хиляди триста седемдесет и девет лева и четиридесет и девет стотинки) лв.

Уважаеми дами и господа общински съветници, реализирането на подобна инвестиция ще генерира значителни приходи от имот, който към момента не се използва за задоволяване на частни или обществени нужди и ще подпомогне общинския бюджет по отношение на възможността за реализация на обществено полезни икономически и социални мерки.

Уважаеми Общински съветници, Общински съвет – Нови пазар, взе Решение № 364/27.01.2022 год., с което бе учредено право на строеж за срок от 30 год. на „Солар Нови пазар" ЕООД, с ЕИК: върху имот с идентификатор 52009.119.321 за изграждане на енергиен обект на техническата инфраструктура – фотоволтаична електроцентрала. Общински съвет определи цена на правото на строеж в размер на 348 500 лв. След влизане в сила на решението, ще бъде подписан договор и цената ще бъде платена. С проявения интерес и към имот с идентификатор 52009.119.322 (двата имота са съседни), инвеститорът цели окрупняване на своя проект, съответно разширяване на инвестицията.

С оглед на гореизложеното, а и предвид факта, че инвестиционното намерение е депозирано в общинска администрация на 13.01.2022 год., (едномесечния срок за вземане на решение изтича на 13.02.2022 год.), моля настоящото предложение да се разгледа на извънредна сесия на Общински съвет – Нови пазар, с цел съкращаване на административните срокове, даване на възможност за изготвяне на единен инвестиционен проект, което ще доведе до подкрепа на инвеститора за реализиране на неговите намерения.

Предвид гореописаното предлагам Общински съвет – Нови пазар да приеме следното:

РЕШЕНИЕ:

I. На основание чл. 21, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 25, ал. 5, във връзка с ал. 3, т. 4 от ЗСПЗЗ, Общински съвет – Нови пазар:

1. Дава предварително съгласие за промяна на предназначението на имот с идентификатор 52009.119.322 – с площ от 505 755 кв.м (Територия „Земеделска", начин на трайно ползване „Пасище", находящ се в землището на град Нови пазар в имот за изграждане енергиен обект на техническата инфраструктура - фотоволтаична електроцентрала, съгласно ПУП-ПЗ, одобрен с Решение № 850 от 29.07.2011 год. на Общински съвет – Нови пазар и влязъл в законна сила;

2. Предварителното съгласие важи за срок от 3 (три) години, считано от датата на настоящото решение.

II. На основание чл. 21, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 12 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 9, т. 2 от ЗОС, Общински съвет – Нови пазар:

1. Допълва Раздел IV, т. В от Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост с ПИ с идентификатор 52009.119.322 – с площ от 505 755 кв.м (Територия „Земеделска", начин на трайно ползване „Пасище", находящ се в землището на град Нови пазар.

III. На основание чл. 21, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 25, ал. 5, във връзка с ал. 4 и ал. 3, т. 4 от ЗСПЗЗ, чл. 62, ал. 2 от ЗЕ, чл. 41, ал. 2 от ЗОС , Общински съвет – Нови пазар:

1. Дава съгласие и упълномощава Кмета на Община Нови пазар да учреди право на строеж върху имот с идентификатор 52009.119.322 – с площ от 505 755 кв.м (Територия „Земеделска", начин на трайно ползване „Пасище", находящ се в землището на град Нови пазар, за изграждане на енергиен обект на техническата инфраструктура -фотоволтаична електроцентрала, за срок от 30 години, без търг или конкурс, в полза на „Солар Нови пазар" ЕООД, ЕИК: с адрес: гр. София, р-н Триадица, бул. [illegible] 28.

2. Одобрява цена на правото на строеж, в размер на 252 880 лв. (двеста петдесет и две хиляди осемстотин и осемдесет лева), без ДДС, платима при сключване на договора за учредяване на правото на строеж.

3. Възлага на Кмета на Община Нови пазар изпълнението на настоящото решение, включително сключване на договор за учредяване на ограничени вещни права (право на строеж) и сервитути в полза на „Солар Нови пазар" ЕООД, ЕИК: [illegible] 28; с адрес: гр. София, р-н Тр[illegible]

4. След приключване на процедурата по промяна на предназначението на имот имот с идентификатор 52009.119.322 – с площ от 505 755 кв.м (Територия „Земеделска", начин на трайно ползване „Пасище", находящ се в землището на град Нови пазар, да се докладва преписката с оглед приемане на решение на основание чл. 6, ал. 1 от ЗОС от Общински съвет – Нови пазар за обявяването му за частна общинска собственост.

С уважение,

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови пазар

Проверил:
Йордан Миленов
Юрисконсулт „ОС и ПИ"

Изготвил:
Калоян Хинчев
Секретар на Община Нови пазар

На вниманието на: Кмета на Община „Нови пазар“

На вниманието на: Председателя на ОбС на

Община „Нови пазар“

ОБЩИНА Г. НОВИ ПАЗАР
Регистрационен индекс и дата
26-00-4/13.01.2022
за изпълнение:

13.01.2022

ИНВЕСТИЦИОННО НАМЕРЕНИЕ

ОТ: НЕЛИ І МЛАДЖОВА. в качеството ѝ на управител и представляващ
„Солар Нови пазар“ ЕООД - ЕИК със седалище и адрес за кореспонденция:
София, п.к. 1000, район Триадица,

Уважаеми Господа,

Осъзнавайки напълно, че бъдещето на бизнеса и екологията на България са част от Зелената сделка на Европейския съюз, която представлява реализацията на целта на Съюза да намали въглеродните емисии, т.е. чрез различни мерки и стимули да се постигне по-чист въздух и по-високо качество на околната среда, нашето дружество е ориентирано още от създаването си към тази идея и бизнес стратегия.

В тази връзка и с цел изграждане на нов фотоволтаичен парк с приблизителна мощност 40MW, с настоящото Писмо изразяваме нашите инвестиционни намерения за учредяване в полза на представляваното от мен дружество възмездно право на строеж върху **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 52009.119.322**, съгласно к.к., одобрена със Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-1986/23.07.2010 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ШУМЕН, с площ 505.755дка ,с трайно предназначение на територията: Земеделска и начин на трайно ползване: Пасище, категория на земята: 7 , собственост на Община Нови пазар за срок от 30 години.

За да бъде осъществена инвестицията ни би следвало да предприемете необходимите действия този имот да премине от имот - публична общинска собственост в имот - частна общинска собственост, а след това пристъпите и към процедура за договаряне учредяване възмездно право на строеж, съгласно изискванията на чл. 34, ал.4 от Закона за общинската собственост и съответстващите подзаконови нормативни актове.

Оставаме на Ваше разположение за предоставяне на допълнителна информация и документи при необходимост.

С уважение :...

/Н.Младжова - управител/

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис и печат/

Вписване по ЗС/ПВ ДВР 243
Служба по вписванията: 04-02-2022
Вх. Рег. № 247 от 2022 г.
Акт № 88 том 1 дело № 156/22 г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

/име и фамилия/

АКТ № 2843

ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2843
Досие 2843

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	03.02.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗОС, чл. 19 ЗСПЗЗ във вр. чл. 45, г. ППЗСПЗЗ и Протокол № 7 от 20.11.2008 год. на Комисия по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Недвижимият имот представлява земеделска земя с НТП "Пасище" с площ от 505,755 кв.м. /петстотин и пет хиляди седемстотин петдесет и пет кв.м. / , седма категория при неполивни условия.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.119.322 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със Заповед № 18-18/25.03.2010г. на ИД на АГКК Местност: Каваклар
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.119.321, 52009.119.320, 52009.131.986, 52009.125.211, 52009.998.146, 52009.120.1, 52009.121.306
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	11379.49 лв/единадесет хиляди триста седемдесет и девет лева и четиридесет и девет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 1374/ 08.12.2009 год. АОС № 1402 / 13.07.2010 г. АОС № 2827 / 30.09.2021 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"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – НОВИ ПАЗАР
9900 гр.Нови пазар, ул."В.Левски" № 3
тел./факс: +359 +0537 /2- 40-15
E-mail: obs_npazar@abv.bg

Община Нови пазар е сертифицирана по ISO 9001:2008

Препис!

Р Е Ш Е Н И Е
№ 850

По Протокол №9 от 29.07.2011г.
От заседание на Общински съвет – Нови пазар

ОТНОСНО: т.11.3 Одобряване на ПУП – ПЗ на ПИ с идентификатор № 52009.119.322 по кадастралната карта на гр.Нови пазар (ГЕОСОЛАР)

На основание чл. 21, ал.1, т.11 и ал.2 от ЗМСМА, във връзка с чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, Общински съвет – гр. Нови пазар

Р Е Ш И :

Обявява предложения проект за подробен устройствен план – план за застрояване на ПИ с идентификатор № 52009.119.322 по кадастралната карта на гр.Нови пазар, за промяна предназначението на терена от земеделска земя в поземлени имоти за чисто производствена дейност /Пч/, за изграждане на фотоволтаична електроцентрала със следните технически показатели: Плътност на застрояване 50-80%; К инт. 1.0 – 2.5; Етажност Н до 10м. /ниско застрояване/; Мин. озеленена площ 20-40%.

Председател
на Общински съвет:
/Андрей Моисеев/

Вярно с оригинала,
Гл.спец."Протокол ОбС"
/М.Иванова/

МИНИСТЕРСТВО НА ЗЕМЕДЕЛИЕТО, ХРАНИТЕ И ГОРИТЕ

ОБЩИНСКА СЛУЖБА ПО ЗЕМЕДЕЛИЕ И ГОРИ гр. НОВИ ПАЗАР

РЕГИСТЪР на ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ

РЕГИСТЪР на ИМОТИ ОБЩИНСКА ПУБЛИЧНА СОБСТВЕНОСТ

Землище на гр. НОВИ ПАЗАР ЕКАТТЕ 52009

N	Имот N	Местност	Начин тр.ползване	Кат.	Площ дка
1.	52009.3.384	БААЛАР ЧЕШМА	Пасище, мера	VII	28.313
2.	52009.4.600	КУШОВИ	Пасище, мера	VII	1.460
3.	52009.5.321	КУШОВИ	Пасище, мера	VII	5.661
4.	52009.5.322	КУШОВИ	Пасище, мера	IX	179.787
5.	52009.5.348	КУШОВИ	Пасище, мера	VII	12.734
6.	52009.6.347	ПАЗАР ЙОЛУ	Пасище, мера	VII	6.277
7.	52009.6.366	ПАЗАР ЙОЛУ	Пасище, мера	VI	12.235
8.	52009.11.363	ПАЗАР ЙИЛУ	Пасище, мера	IV	92.674
9.	52009.15.376	МАШАТЛЪК	Пасище, мера	IV	9.392
10.	52009.18.391	АРКАРАС	Пасище, мера	IV	15.791
11.	52009.18.393	АРКАРАС	Пасище, мера	VI	9.005
12.	52009.20.405		Пасище, мера	III	7.896
13.	52009.26.617	ТУЗЛУ ДЕРЕ	Пасище, мера	III	2.668
14.	52009.27.402	ТУЗЛУ ДЕРЕ	Пасище, мера	IV	12.800
15.	52009.28.401	КАСПИЧАН ЙОЛУ	Пасище, мера	IV	14.457
16.	52009.46.367	ЧАЛЪ ЙОЛУ	Пасище, мера	VII	4.447
17.	52009.50.350	АКЕР АЛТА	Пасище, мера	VII	1.047

| 18.| 52009.60.352| УВА КЕНАР | Пасище, мера | III| 4.308|

| 19.| 52009.60.357| АКЕР АЛТА | Пасище, мера | V | 9.183|

| 20.| 52009.64.337| АКЕР АЛТА | Пасище, мера | V | 46.568|

| 21.| 52009.69.354| УВА КЕНАР | Пасище, мера | VII| 10.090|

| 22.| 52009.69.416| УВА КЕНАР | Пасище, мера | V | 27.514|

| 23.| 52009.70.326| АБОБА ЙОЛУ | Пасище, мера | VII| 38.637|

| 24.| 52009.70.329| АКЕР АЛТА | Пасище, мера | V | 3.394|

| 25.| 52009.70.333| АБОБА ЙОЛУ | Пасище, мера | V | 27.665|

| 26.| 52009.71.314| АБОБА ЙОЛУ | Пасище, мера | V | 21.295|

| 27.| 52009.82.155| | Пасище, мера | | 1.177|

| 28.| 52009.86.410| ДЕМИР ЙОЛУ | Пасище, мера | IV | 7.006|

| 29.| 52009.89.418| КОЧАН ПУНАР | Пасище, мера | IV | 1.897|

| 30.| 52009.89.429| КОЧАН ПУНАР | Пасище, мера | IV | 4.964|

| 31.| 52009.91.414| МОСКОВА МЕРА | Пасище, мера | III| 8.655|

| 32.| 52009.91.430| МОСКОВА МЕРА | Пасище, мера | III| 4.191|

| 33.| 52009.93.408| БЕШИК ТЕПЕ | Пасище, мера | V | 19.314|

| 34.| 52009.93.410| БЕШИК ТЕПЕ | Пасище, мера | III| 5.692|

| 35.| 52009.93.423| БАШИК ТЕПЕ | Пасище, мера | VI | 3.238|

| 36.| 52009.93.425| БЕШИК ТЕПЕ | Пасище, мера | IV | 34.685|

| 37.| 52009.100.301| САКАР ТЕПЕ | Пасище, мера | IX | 27.958|

| 38.| 52009.101.302| БААЛАР ЧЕШМА | Пасище, мера | IX | 39.849|

| 39.| 52009.102.307| БААЛАР ЧЕШМА | Пасище, мера | VII| 20.168|

| 40.| 52009.102.308| БААЛАР ЧЕШМА | Пасище, мера | VII| 19.383|

| 41.| 52009.102.310| БААЛАР ЧЕШМА | Пасище, мера | VII| 26.798|

| 42.| 52009.107.309| ИНЖЕ КАРА | Пасище, мера | VII| 14.280|

| 43.| 52009.110.311| КАПАКЛИ | Пасище, мера | VII| 2.282|

| 44.| 52009.116.432| МОСКОВА МЕРА | Пасище, мера | IV | 129.519|

| 45.| 52009.119.322| КАВЛАКЛАР | Пасище, мера | VII| 505.756|

| 46.| 52009.123.132| МОСКОВА МЕРА | Пасище, мера | III| 8.355|

| 47.| 52009.123.428| МОСКОВА МЕРА | Пасище, мера | IV | 10.891|

| 48.| 52009.123.434| МОСКОВА МЕРА | Пасище, мера | IV | 11.112|

| 49.| 52009.125.468| ТАШЛА ЙОЛУ | Пасище, мера | V | 29.004|

| 50.| 52009.125.472| ТАШЛА ЙОЛУ | Пасище, мера | V | 16.589|

| 51.| 52009.126.612| ТАШЛА ЙОЛУ | Пасище, мера | V | 0.731|

| 52.| 52009.129.379| КОЗЛУДЖА ЙОЛУ | Пасище, мера | IV | 11.284|

| 53.| 52009.130.427| АБОБА ЙОЛУ | Пасище, мера | III| 66.664|

| 54.| 52009.130.710| АБОБА ЙОЛУ | Пасище, мера | III| 7.962|

| 55.| 52009.132.541| | Пасище, мера | | 5.360|

Имоти: 55 бр. Обща площ дка: 1650,062

отдадени пасища за землище Нови пазар

наемател		идентификатор	площ
Мирослав	з Тодоров	52009.70.326	38.637
Гален	василев	52009.130.427	66.664
Гален	василев	52009.116.432	129.519
			234.82

ДПЖ-неавтохтонни -над 12 мес. - към 24.02.2021 год.

Селище	Вид ОЕЗ	Рег. номер	Нов рег. N	Вид	Брой	Собственик	Име	Презиме	Фамилия	Име на фирма
Нови пазар	Животновъден	9900-0009	5200920008	коза	1	собственик	НУДИН		САЛИМ	
Нови пазар	Животновъден	9900-0009	5200920008	овца	9	собственик	НУДИН		САЛИМ	
Нови пазар	Животновъден	9900-0025	5200910010	овца	1	собственик	ИВАН		АТАНАСОВ	
Нови пазар	Животновъден	9900-0033	5200980013	овца	146	собственик	ГЕОРГИ		ГЕОРГИЕВ	
Нови пазар	Животновъден	9900-0060	5200910059	овца	50	собственик	ЦОКО		ВУЛОВ	
Нови пазар	Животновъден	9900-0069	5200990068	коза	6	собственик	КОЛЬО		ГЕОРГИЕВ	
Нови пазар	Животновъден	9900-0133	5200960096	коза	8	собственик	ТУНЧО		ВЪЛЧАНОВ	
Нови пазар	Животновъден	9900-0161	5200920105	овца	17	собственик	ИСМАИЛ		МУСТАФА	
Нови пазар	Животновъден	9900-0216	5200900116	коза	10	собственик	МЕХМЕД		МЕХМЕДОВ	
Нови пазар	Животновъден	9900-0216	5200900116	овца	5	собственик	МЕХМЕД		МЕХМЕДОВ	
Нови пазар	Животновъден	9900-0343	5200960140	коза	5	собственик	КЯМИЛ		ШАБАН	
Нови пазар	Животновъден	9900-0354	5200920143	коза	6	собственик	КОЛЮ		КОЛЕВ	
Нови пазар	Животновъден	9900-0488	5200900186	овца	25	собственик	БИСТРА		ФИЛКОВА	
Нови пазар	Животновъден	9900-0535	5200900017	овца	67	собственик				МИЛКСТАР ЕООД
Нови пазар	Животновъден	9900-0540	5200940016	коза	3	собственик				АНДИНАСТ - СТАНКА ДОБРЕ
Нови пазар	Животновъден	9900-0540	5200940016	овца	1	собственик				АНДИНАСТ - СТАНКА ДОБРЕ
Нови пазар	Животновъден	9900-0542	5200920196	коза	2	собственик	ГЕОРГИ		ГОРЧЕВ	
Нови пазар	Животновъден	9900-0548	5200920202	коза	1	собственик	ФИДАН		ДИМИТРОВ	
Нови пазар	Животновъден	9900-0579	5200970220	коза	90	собственик	КАТИН		КРЪСТЕВ	
Нови пазар	Животновъден	9900-0585	5200980222	коза	7	собственик	РАЙНА		ГЕОРГИЕВА	
Нови пазар	Животновъден	9900-0596	5200970235	коза	218	собственик	Мартин		Маринов	
Нови пазар	Животновъден	9900-0596	5200970235	овца	263	собственик	Мартин		Маринов	

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО0000155/03.02.2022

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,

Адрес на имота:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
ПАСИЩЕ/Пасища	52009,119,322	Категория VII	505755.00	11379.49
			505755.00	11379.49

11379.49 (единадесет хиляди триста седемдесет и девет лева и четиридесет и девет стотинки)

На основание чл. 264 , ал. 1 от ДОПК , след извършена проверка удостоверявам,че лицето/а - собственик/съсобственици/учредител/и/, респ. прехвърлител/и:

И м е н а	ЕГН/ЛНЧ/ЕИК
ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	

Няма непогасени данъчни задължения за имота.

Данъчната оценка важи до края на текущата година, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.

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 искане вх. N:ДО0000155/03.02.2022
За да послужи пред:

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

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

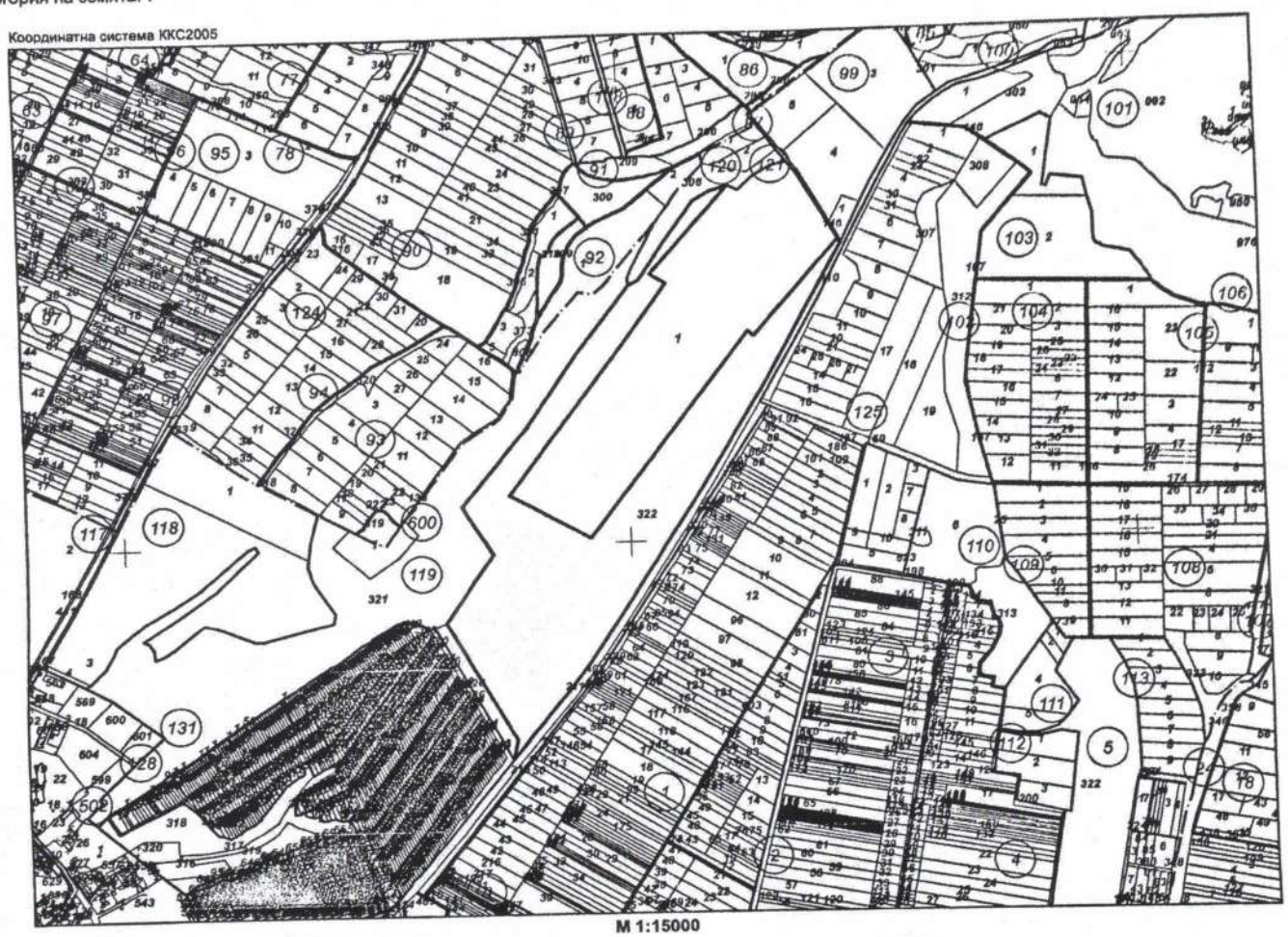
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИ[illegible]2,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ[illegible]

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-107757-03.02.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.119.322**

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 03.02.2022 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар, местност КАВЛАКЛАР**
Площ: **505755 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Пасище**
Категория на земята: **7**

Координатна система КК2005



М 1:15000

Предишен идентификатор: **52009.119.305**
Номер по предходен план: **000305; 52009.119.305**
Съседи: **52009.119.321, 52009.119.320, 52009.131.986, 52009.125.211, 52009.99.146, 52009.120.1, 52009.121.306**

Собственици по данни от КРНИ:
1. 000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за публична общинска собственост № 22 том 7 рег. 2420 дело 1137 от 14.07.2010г., издаден от Служба по вписванията гр.Нови пазар

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

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-10[illegible]2022 г. издадена въз основа на
заявление с входя[illegible]56-03.02.2022 г.

ИВАЙЛО[illegible]З ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

Подписан с квалифициран електронен печат! Geodesy Cartography and Cadastre Agency, BG
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362703, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

за

на право на строеж за срок от 30 години, учредено върху поземлен имот с идентификатор 52009.119.322 в земеделска територия по кадастрална карта на гр. Нови пазар, община Нови пазар, област Шумен, собственост на Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Куцаров – независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г., издаден от КНОБ

Дата: 07.02.2022 г.

РЕЗЮМЕ

Предмет и обект на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност на право на строеж, учредено за срок от 30 години върху поземлен имот в гр. Нови пазар, община Нови пазар, област Шумен. Имотът е собственост на Община Нови пазар.

Поземлен имот 52009.119.322, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, м. КАВЛАКЛАР, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 7, НТП пасище, площ 505755 кв. м, стар номер 000305; 52009.119.305, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-1986/23.07.2010 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК – ШУМЕН.

По данни за характеристики на поземлен имот в Земеделски територии:

- Трайно предназначение на територията – земеделска;
- Начин на трайно ползване на поземления имот – пасище;
- Площ – 505 755 кв.м;
- Адрес на поземления имот – местност КАВЛАКАР;
- Категория на земята при неполивни условия – седма.

Собственикът на имота има намерение за учреди върху имота право на строеж за срок от 30 години за изграждане на Фотоволтаична централа.

Пазарната оценка се изготвя в съответствие с изискванията на Закон за независимите оценители в България, Български стандарти за оценяване, / БСО /, в сила от 01.06.2018 г., ЗСПЗЗ и други законови актове.

Изготвил оценката - независим оценител Симеон Куцаров, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения № 810100364 от 16.08.2011 г., издаден от Камарата на независимите оценители в България / КНОБ/, вписан в регистъра на оценители на земеделски земи и трайни насаждения на КНОБ.

При прилагане на сравнителния подход за оценка се използват пазарни сравнения (аналози) за имоти в земеделска територия.

При прилагане на приходния подход за оценка се използват пазарни сравнения (аналози) за наеми / ренти / на имоти в земеделска територия.

При оценка на имота се прилага и метод по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски земи / ДВ брой 75/2006 г., в сила от 12.09.2006 г., приета с ПМС № 118 от 26.05.1998 г., последни изменена ДВ брой 39/20.05.2011 г./, наричана в оценката – Наредбата.

Определени стойности на имота по приложените подходи с окръгляне:

- Сравнителен подход – 316 100 лв / 625 лв/дка/;
- Приходен подход – 303 453 лв / 600 лв/дка /.
- По Наредбата – 105 197 лв / 208 лв/дка/.

Стойностите при математическите пресмятания са определени с точност на закръгляне до 1 лв.

В съответствие с изискванията на БСО определям дял на сравнителен метод 100 % при определяне на пазарната стойност на имота.

Пазарна стойност на земята – 316 100 лв / триста и шестнадесет хиляди и сто лева / или 625 лв/дка за 505,755 дка от имота.

Правото на строеж за изграждане на фотоволтаична централа в имота се учредява при следните условия и параметри:

- Плътност на застрояване – до 80 % от площта на имота;
- Срок на правото на строеж – 30 години;
- Правото на строеж се учредява за реализация на екологичен проект и най-малко 20 % от площта на имота ще останат озеленени с тревни смески.

Правото на строеж е ограничено вещно право и неговата пазарна стойност не може да бъде по-висока от пазарната стойност на имота в който то се учредява.

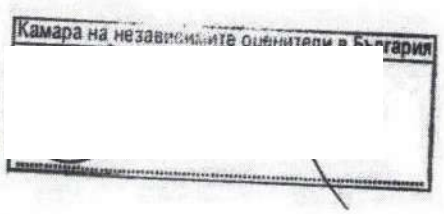
При определяне на пазарната стойност на правото на строеж се правят следните корекции на пазарната стойност на земята:

- Намаление с 20 % за това, че е ограничено вещно право, съгласно Решение № 121 от 06.12.2017 г. на Шуменския административен съд по административно дело № 229 от 2017 г. / съдът намира за справедлив подходът, при който, пазарната стойност на ограничените вещни права се определя на 80 % от пазарната стойност на земята/;
  Пазарната стойност на правото на строеж се определя на 80 % от пазарната стойност на земята / 625 лв/дка * 0.8 = 500 лв/дка /.

Пазарната стойност на правото на строеж определям в размер на 500 / петстотин / лв / дка или 252 880 лв / двеста петдесет и две хиляди осемстотин и осемдесет лева / лв за 505.755 дка от имота.

Настоящата оценка има валидност шест месеца от датата на изготвяне – 24.01.2022 г.

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



Независим оценител:

(Симеон Куцаров)

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на право на строеж за срок от 30 години на поземлен имот, съгласно Закон за независимите оценители в България (ДВ брой 98 от 2008 г.) и Български стандарти за оценяване / БСО /, в сила от 01.06.2018 г. Определената пазарна стойност ще бъде използвана за определяне на пазарна стойност на право на собственост на поземлен имот в земеделска територия и на учредено право на строеж за изграждане на фотоволтаична централа в него за срок от 30 години.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект и предмет на оценката

Предмет и обект на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност на право на строеж, учредено за срок от 30 години върху поземлен имот в гр. Нови пазар, община Нови пазар, област Шумен. Имотът е собственост на Община Нови пазар.

Поземлен имот 52009.119.322, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, м. КАВЛАКЛАР, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 7, НТП пасище, площ 505755 кв. м, стар номер 000305; 52009.119.305, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-27-1986/23.07.2010 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК – ШУМЕН.

По данни за характеристики на поземлен имот в Земеделски територии:

- Трайно предназначение на територията – земеделска;
- Начин на трайно ползване на поземления имот – пасище;
- Площ – 505 755 кв.м;
- Адрес на поземления имот – местност КАВЛАКАР;
- Категория на земята при неполивни условия – седма.

Собственикът на имота има намерение за учреди върху имота право на строеж за срок от 30 години за изграждане на Фотоволтаична централа.

Оценката се изготвя в съответствие с изискванията на Закон за независимите оценители в България, Български стандарти за оценяване, / БСО /, в сила от 01.06.2018 г., ЗСПЗЗ и други законови актове.

2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи пазарна стойност на обекта на основа на подходи и методи за оценка – пазарен подход - Метод на посредственото сравнение / пазарните аналози /, приходен (инвестиционен) подход -Метод на поземлената рента/, Метод по Наредбата.

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 Куцаров – независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на земеделски земи и трайни насаждения – сертификат № 810100364 от 16.08.2011 г., издаден от Камарата на независимите оценители в България / КНОБ /, вписан в регистъра на оценители с правоспособност на КНОБ.

2.5. Информационни източници

За нуждите на настоящата оценка използваме предоставените данни от Възложителя.

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 – поземлен имот в земеделска територия, с НТП – пасище, седма категория при неполивни условия, по КК на гр. Нови пазар.

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

На основа на анализа на тези фактори избираме:

⇒ Пазарен подход.

⇒ Метод на оценка на посредственото сравнение / пазарните аналози/.

⇒ Приходен подход.

⇒ Метод на поземлената рента.

⇒ Метод по Наредбата.

Методът на посредственото сравнение - / 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.

Проучването показва, че няма достатъчни данни за продажба на подобни имоти в гр. Нови пазар и района през 2020-2021 г. на подобни имоти вписани в Агенция по вписванията при РС Нови пазар.

Проучването на публично достъпните решения на Общински съвет Нови пазар показва, че няма решения за продажба на поземлени имоти с начин на трайно ползване ниви през 2020-2021 г. Аналогично проучване за Община Шумен показва, че няма данни за продажба на ниви от Община Шумен през 2020-2021 г. Тези източници не могат да се ползват при прилагане на този метод.

По данни от НСИ средната продажна цена на нива в област Шумен за 2020 г. е 1044 лв/дка.

Източник:
https://www.nsi.bg/tsb/wp-content/uploads/2021/07/27_Ceni-zemya-2020.pdf

Средните цени на ренти са както следва:

2. Средни цени на рентата на земеделска земя в област Шумен по категории за използване на земята през периода 2014 - 2020 година

(Лв./дка)

Категории на земята	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ниви	45	46	45	49	50	55	52
Овощни насаждения	13	25	25	#	#	#	#
Лозя	13	11	16	#	#	#	#
Постоянно затревени площи	19	23	11	16	7	9	9

„#" - прекъснат ред.

За ливади, пасища средната рента за 2020 г. е 9 лв/дка.

За пазарни анализи са използвани продажни цени на подобни вещни права през 2020-2021 г. в селата на община Нови пазар, взети от публично достъпни източници – Интернет – zemi.bg. От наличните данни в специализирания сайт за продажба на земеделски земи са подбрани три аналога с най-близки характеристики до оценявания имот. На аналозите са направени индивидуални корекции за площ, категория, местоположение, обработваемост и и други характеристики. Аналозите са посочени в Приложение № 1.

Приложението на метода е отразено в приложената Таблица № 1.

Инвестиционен подход - метод на поземлената рента / метод на капитализация на бъдещи доходи /.

Същност на метода – основава се на разбирането, че капиталната стойност на имота е в пряка връзка със способността му да генерира доходи. Приходите от имота се получават в резултат на наемни или арендни отношения – съответно доход от наем или рента.
Максималният наем, който може да се получи при даден набор от конкретни наемни условия при наличието на наемател и наемодател с нужната готовност, еднакво аргументирани към сделката при липса на обвързаност помежду им и в условията на неограничен пазар.
Разходите при наемните отношения и арендата произтичат от разходи за управление, поддръжка на имота, застраховки, рискове от прекратяване на договорните отношения и други.
Нетен доход от имота – доходът от имота освободен от всякакви отчисления, свързани с необходимо присъщите разходи на собственика (наемодателя) при ползването и поддържането на имота. Нетният доход се капитализира чрез подходящ коефициент на капитализация (възвращаемост).
Стойността на имота по този метод се определя по следната формула: **CV = NI / I = 100**
Където CV – стойност на имота; NI – тен доход; I – норма на капитализация. При проверка в публично достъпните източници установих, че има ограничени данни за пазарни наемни или рентни цени на подобни обекти.
Публично достъпни източници:
https://www.nsi.bg/tsb/wp-content/uploads/2021/07/27_Ceni-zemya-2020.pdf
Средната рента за 2020 г. за ниви в община Нови пазар съставлява 52 лв/дка за всички категории на земята по данни от НСИ за ниви, 9 лв / дка за постоянно затревени площи. На тази основа след направени корекции за категория, площ, използваемост на оценявания имот е определен пазарен аналог за рента за оценявания имот в размер на 10 лв/дка годишно – поради категория на земята при неполивни условия - седма, за имот в който не се отглеждат селскостопански култури и за който няма интерес за извършване на селскостопанска дейност.
Нормата на капитализация определям в размер на 2 % - обичайна капитализация в конкретните пазарни условия в региона и страната.
Приложението на този метод е отразено в приложената Таблица № 2.

Методология по Наредба:

1. Начални цени и коефициенти за диференциране:

- Категория на земята – седма – начална цена за дка – 130 лв;
- Коефициент за площ на имота – над 10 дка – плюс 0.35;
- Коефициент за поливност – 0.00;
- Коефициент за отстояние от основни пазари – от 20 до 30 км. – 0.05 / група В***8/, до Шумен / А** / - за 26 км - 0.10.

- Коефициент за отстояние от морските плажове – 0.00;
- Коефициент за отстояние до най-близката урбанизирана територия – 0.15 /прието за отстояние от 1 до 3 км/;
- Коефициент за граница до път с трайна настилка – не граничи - 0.00.

Прилагайки този метод определям стойност на имота по метода, отразена в Таблица N3:

N	Наименование	Мярка	Стойност
1	Площ	дка	505,755
2	Категория		7
3	Начална цена	лв/дка	130
4	Коефициент за площ		0,35
5	Коефициент за отстояние от основни пазари		0,1
6	Коефициент за отстояние от края на морските плажове		0
7	Коефициент за отстояние до урбанизарана територия		0,15
8	Кофициент за граница до път с трайна настилка		0
5	Поливност		0
6	Коригирана стойност	лв/дка	208
7	Стойност по метода за имота	лв	105197
8	Стойност по метода за 1 дка	лв	208

Определени стойности на имота по приложените подходи с окръгляне:

- Сравнителен подход – 316 100 лв / 625 лв/дка/;
- Приходен подход – 303 453 лв / 600 лв/дка /.
- По Наредбата – 105 197 лв / 208 лв/дка/.

Стойностите при математическите пресмятания са определени с точност на закръгляне до 1 лв.

В съответствие с изискванията на БСО определям дял на сравнителен метод 100 % при определяне на пазарната стойност на имота.

Пазарна стойност на земята – 316 100 лв / триста и шестнадесет хиляди и сто лева / или 625 лв/дка за 505,755 дка от имота.

Правото на строеж за изграждане на фотоволтаична централа в имота се учредява при следните условия и параметри:

- Плътност на застрояване – до 80 % от площта на имота;
- Срок на правото на строеж – 30 години;
- Правото на строеж се учредява за реализация на екологичен проект и най-малко 20 % от площта на имота ще останат озеленени с тревни смески.

Правото на строеж е ограничено вещно право и неговата пазарна стойност не може да бъде по-висока от пазарната стойност на имота в който то се учредява.

При определяне на пазарната стойност на правото на строеж се правят следните корекции на пазарната стойност на земята:

- Намаление с 20 % за това, че е ограничено вещно право, съгласно Решение № 121 от 06.12.2017 г. на Шуменския административен съд по административно дело № 229 от 2017 г. / съдът намира за справедлив подходът, при който, пазарната стойност на ограничените вещни права се определя на 80 % от пазарната стойност на земята/;

  Пазарната стойност на правото на строеж се определя на 80 % от пазарната стойност на земята / 625 лв/дка * 0.8 = 500 лв/дка /.

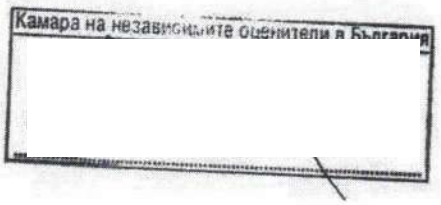
Пазарната стойност на правото на строеж определям в размер на 500 / петстотин / лв / дка или 252 880 лв / двеста петдесет и две хиляди осемстотин и осемдесет лева / лв за 505.755 дка от имота.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, авт. к-в, УАСГ, София, 2011 г.
2. Български стандарти за оценяване.
3. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в региона.
4. ЗСПЗЗ и други.

Приложение: Сертификат за оценителска правоспособност.

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



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

Приложение № 1

Пазарни аналози за ниви от публично достъпни източници:

1. Аналог 1.
   http://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=413075

e-mail

област
Шумен
община
Нови пазар
землище
Нови пазар
площ/дка
8
категория
3
начин на трайно ползване
нива
цена лв/дка
1180
договор за наем/аренда
да
изплащана рента лв/дка
над 40
No на имот
не е посочено

град /област
Варна
skype
не е посочено
web site
не е посочено

2. Аналог 2.

http://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=413437

e-mail

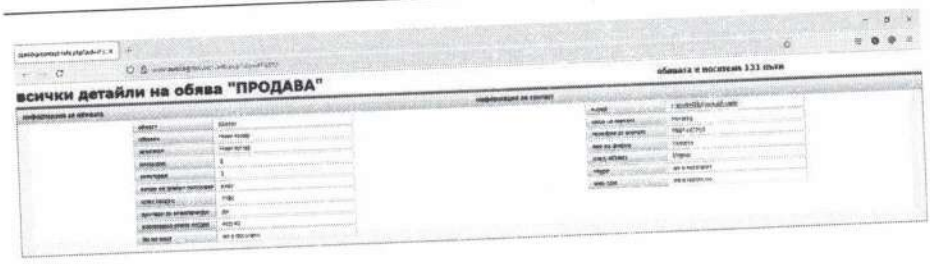
област
Шумен
община
Нови пазар
землище
Войвода
площ/дка
3
категория
4
начин на трайно ползване
нива
цена лв/дка
1249
договор за наем/аренда
не е посочено
изплащана рента лв/дка
не е посочено
No на имот
не е посочено

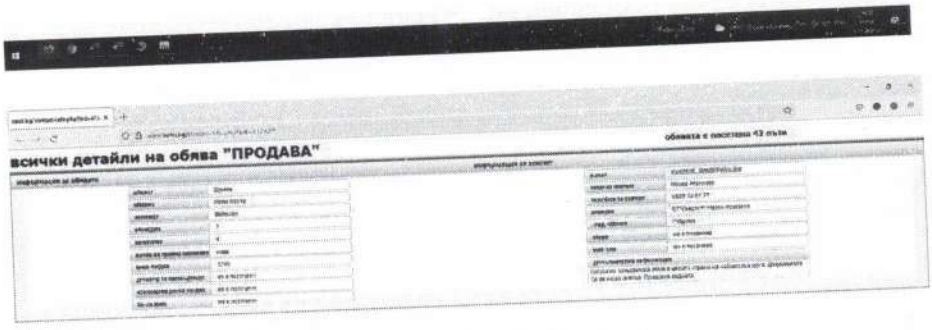
skype
не е посочено
web site
не е посочено
допълнителна информация
Купуваме земеделска земя в цялата страна на най-висока цена.
Документите са за наша сметка. Плащаме веднага.

3. Аналог 3.

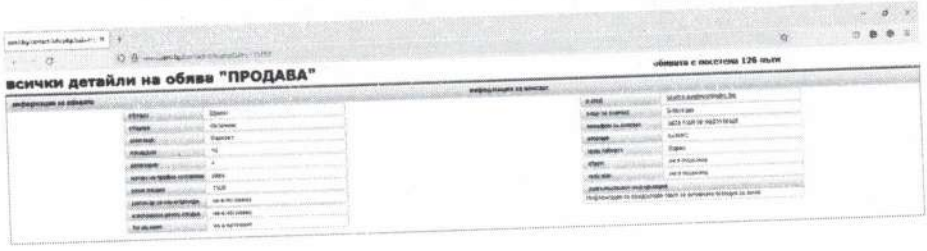
http://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=415195

информация за обявата	информация за контакт
област	e-mail
Шумен	bis[illegible]
община	
Каспичан	
землище	
Марково	0
площ/дка	
15	
категория	град /област
4	Варна
начин на трайно ползване	skype
нива	не е посочено
цена лв/дка	web site
1300	не е посочено
договор за наем/аренда	допълнителна информация
не е посочено	Информация се предоставя само за активните агенции за земя.
изплащана рента лв/дка	
не е посочено	
No на имот	
не е посочено	


всички детайли на обява "ПРОДАВА"
обявата е посетена 133 пъти


всички детайли на обява "ПРОДАВА"
обявата е посетена 43 пъти




всички детайли на обява "ПРОДАВА"
обявата е посетена 126 пъти

