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

ОБЩИНА Нови пазар
Изх. No 08-01-174
08. 12. 20.22 г
ПК 9900

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
08. 12. 00-208
20.22
ПК 9900

ЧРЕЗ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ НОВИ ПАЗАР

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО: Вземане на решение за продажба, чрез публично оповестен конкурс, на недвижим имот - частна общинска собственост (АЧОС №2962/07.08.2022г.), представляващ поземлен имот с идентификатор 52009.57.234 по КККР на гр. Нови пазар, с НТП „Нива"

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В общинска администрация е постъпило искане, с вх. №26-00-161_008/15.09.2022 г., от Борислав Недялков – Управител на „Геосолар Нови пазар" ООД, за закупуване на поземлен имот с идентификатор 52009.57.234 по КККР на гр. Нови пазар, с НТП „Нива", частна общинска собственост.

„Геосолар Нови пазар" ООД по силата на сключен договор с Министъра на земеделието, е носител на ограничено вещно право на строеж върху 391,886 дка земеделски земи, частна държавна собственост, собственост на Държавен поземлен фонд, отредени за площадка за изграждане на фотоволтаичен парк, представляващи поземлен имот с идентификатор 52009.120.1 по КККР на гр. Нови пазар. Правото на строеж е учредено през 2022 г. за срок от 30 години.

С цел реализиране на инвестиционни намерения (инвестиционен проект), между „Геосолар Нови пазар" ООД и „Електроенергиен системен оператор" ЕАД (т.е. ЕСО ЕАД, което дружество е собственост на Национална електрическа компания" ЕАД), е сключен предварителен договор за присъединяване на фотоволтаична централа с инсталирана мощност 40 MW, намираща се в имот с идентификатор 52009.120.1 по КККР на гр. Нови пазар (т.е. в землището на гр. Нови пазар) към преносната електрическа мрежа. Съгласно сключеният договор „Геосолар Нови пазар" ООД се задължава **да осигури за собствена сметка терен,** който да бъде обособен, като отделен имот, необходим за разширението на открита разпределителна уредба /ОРУ/ 110 KV на п/ст „Нови пазар", който да бъде прехвърлен по нотариален ред в собственост на „Електроенергиен системен оператор" ЕАД.

Изграждането на фотоволтаична централа с инсталирана мощност 40 MW е в съответствие с приетата с Решение № 23 по Протокол №4/18.12.2019 г. Общинска програма за насърчаване използването на енергия от възобновяеми източници 2020 г. – 2022 г.

Разширението на откритите разпределителни уредби /ОРУ/ 110 KV на подстанция „Нови пазар" ще допринесе за увеличаване капацитета на подстанцията, което е предпоставка за реализиране и на други проекти за изграждане на централи за производство на електрическа енергия от възобновяеми източници.

Недвижимият имот към който е проявен инвестиционен интерес, представлява поземлен имот (ПИ) с идентификатор 52009.57.234 по КККР на гр. Нови пазар, с предназначение на територията: земеделска и начин на трайно ползване (НТП) „Нива", с площ от 3058 кв. м., категория на земята – трета, при граници: 52009.504.86, 52009.57.233, 52009.504.85, 52009.504.84, за който има съставен Акт за частна общинска собственост №2962/07.08.2022 г. През имота преминават два електропровода 110 kV, „Зайчино" и „Ахинора", като в имота са разположени първите стълбове от всеки един от електропроводите, които са собственост на ЕСО ЕАД. Имота граничи с подстанция „Нови пазар", която се намира в ПИ с идентификатор 52009.504.85 – собственост на ЕСО.

Поземленият имот попада извън строителните граници на град Нови пазар. Според одобрения Общ устройствен план на Община Нови пазар и Правилата и нормативите за неговото прилагане, имотът попада в производствена устройствена зона, конкретно в разновидността й предимно производствена (Пп), при нормативи: плътност на застрояване (Пзастр.) – до 80%, озеленена площ (Позел.) – мин. 20%, интензивност на застрояване – Кинт.=2,5.

Поради близостта на имот с идентификатор 52009.57.234 по КККР на гр. Нови пазар с подстанция „Нови пазар" и изградената в него инфраструктура, Община Нови пазар не е отдала имота под аренда. Към датата на изготвяне на настоящото предложение имота не се обработва и не се получават приходи от него.

Във връзка с депозираното инвестиционно намерение беше възложено изготвяне на пазарна оценка на недвижимия имот от лицензиран оценител. С оглед изготвената такава, пазарната стойност на ПИ с идентификатор 52009.57.234 – целият с площ от 3058 кв.м, възлиза на 14 697 лв. (четиринадесет хиляди шестстотин деветдесет и седем лева), при данъчна оценка на имота 561,91 лв. (петстотин шестдесет и един лева и деветдесет и една стотинки).

Имотът не е включен в програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2022 год., приета с Решение №398 по Протокол №39/07.04.2022 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.

Недвижимият имот, към който е проявен инвестиционен интерес е частна общинска собственост. Съгласно чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС) продажба на имоти и вещи частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

Съобразявайки спецификата на инвестиционното намерение, изразяващо се в разширение на подстанция „Нови пазар", която е собственост на ЕСО ЕАД, предвид факта, че в имота са изградени съоръжения собственост на ЕСО ЕАД, както и ангажиментите, които дружеството инвеститор - „Геосолар Нови пазар" ООД е поело към ЕСО ЕАД, отчитайки, че недвижимия имот не се използва от Община Нови пазар, считам за целесъобразно, да бъде проведен публично оповестен конкурс за продажба на описания имот.

Съгласно чл. 75 от Наредба за общинската собственост /НОС/, публично оповестеният конкурс се организира в случаите, когато освен размера на цената, се поставят специфични изисквания към предмета на сделката и сключването й, изпълнението й, които са подчинени на определени условия. В чл. 76, ал. 1 от НОС е предвидено, че

кметът на общината назначава със заповед комисия, която да разработи конкурсната документация, след взето решение на Общински съвет, в което са определени и приоритетните условия на конкурса.

Предлагам публично оповестеният конкурс за продажба на описания по-горе общински недвижим имот да се проведе при следните условия:

I. Минимални изисквания към участниците, за което те представят писмена декларация:

1. Поземлен имот с идентификатор 52009.57.234 по КККР на гр. Нови пазар, обл. Шумен, да се използва за изграждане на технически съоръжения, необходими за разширението на ОРУ 110 kV на подстанция „Нови пазар".

II. Условия на конкурса, по които ще се оценяват офертите:

1. Минимална конкурсна цена в размер на 14 697 лева без включен ДДС;
2. Срок за изграждане на техническите съоръжения по т.I.1, не повече от 5 (пет) години от подписване на договора за покупко-продажба.
3. Наличие на сключен предварителен договор с „Електроенергиен системен оператор" ЕАД (ЕСО ЕАД), за присъединяване на фотоволтаична централа, намираща се в имот, в землището на община Нови пазар, към преносната електрическа мрежа.

III. Критерий за оценяване на офертите:

Оценяването на кандидатите, допуснати до участие в публично оповестения конкурс, се извършва по Комплексна оценка, определена по формулата: **К = К1+К2+К3**, в която:

1. К1 – Цена (конкурсна цена, в лева, без ДДС) – не по-ниска от 14 697 лева без ДДС.

Кандидатите получават до 50 точки.

Оценяването се извършва по формулата: К1 = (Ц /Ц макс.) х 50, където Ц е предложената от кандидата цена, а Ц макс. е най-високата предложена такава.

2. К2 – Срок на изграждане на техническите съоръжения в имота, но не повече от 5 (пет) години от подписване на договора.

Кандидатите получават до 20 точки.

Оценяването се извършва по формулата: К2 = (КД мин./КДn) х 20, където КД мин. представлява минималният (най-кратък) предложен срок за изграждане, а КДn представлява срок за изграждане, предложен от n-тия участник.

3. К3 – Наличие на сключен предварителен договор с „Електроенергиен системен оператор" ЕАД (ЕСО ЕАД), за присъединяване на фотоволтаична централа, намираща се в имот, в землището на община Нови пазар, към преносната електрическа мрежа.

Кандидатите получават до 30 точки.

Оценяването се извършва, както следва: кандидати представили сключен предварителен договор се оценяват с 30 точки, а кандидати непредставили сключен договор получават 1 точка.

На първо място се класира кандидатът получил най-висока Комплексна оценка (К). Максималният брой точки, който може да получи участник, е 100 т.

IV. В договора за покупко-продажба на горепосочения недвижим имот да бъдат включени минимум следните задължения за купувача:

1. Да изгради в недвижим имот - частна общинска собственост, АЧОС №2962/07.08.2022 г., представляващ ПИ с идентификатор 52009.57.234 по КККР на гр. Нови пазар, обл. Шумен, с предназначение на територията: земеделска и НТП: „Нива", целият с площ от 3058 кв. м., категория на земята – трета, при граници: 52009.504.86,

52009.57.233, 52009.504.85, 52009.504.84, технически съоръжения, необходими за разширението на ОРУ 110 kV на подстанция „Нови пазар“.

2. Във връзка със изпълнение на задължението си по предходната т.1, да изготви и представи в Община Нови пазар проектна документация в 12 (дванадесет) месечен срок от датата на сключване на договора;

3. Да започне строителство в имота, предмет на продажба, за изграждане на технически съоръжения, необходими за разширението на ОРУ 110 kV на подстанция „Нови пазар“, не по-късно от 6 (шест) месеца от датата на издаване на строителното разрешение.

4. Прехвърлянето на правата и задълженията, произтичащи от договора за продажба на трето лице, различно от „Електроенергиен системен оператор” ЕАД, ЕИК: , с адрес на управление: гр. София, р-н Витоша, бул. , да става само с изрично съгласие на Общински съвет - Нови пазар;

5. Да се предвиди неустойка в размер на 50% (петдесет) процента от продажната цена за неизпълнение на всяко от условията, посочени в т. IV. 1, 2, 3, 4.

Предвид гореописаното предлагам Общински съвет – Нови пазар да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 и чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 9, т. 2 и чл. 35, ал. 1, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 44, ал. 1, и ал. 2, чл. 63, ал. 1, във връзка с чл. 75 и чл. 76 от Наредба за общинската собственост, Общински съвет – Нови пазар

РЕШИ:

I. Допълва Раздел IV, т. Б от Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост с недвижим имот, частна общинска собственост, АЧОС №2962/07.08.2022 г., представляващ ПИ с идентификатор 52009.57.234 по КККР на гр. Нови пазар, обл. Шумен, с предназначение на територията: земеделска и НТП: „Нива”, целият с площ от 3058 кв. м., категория на земята – трета, при граници: 52009.504.86, 52009.57.233, 52009.504.85, 52009.504.84.

II. Да се извърши продажба, чрез публично оповестен конкурс на недвижим имот, частна общинска собственост, АЧОС №2962/07.08.2022 г., представляващ ПИ с идентификатор 52009.57.234 по КККР на гр. Нови пазар, обл. Шумен, с предназначение на територията: земеделска и НТП: „Нива”, целият с площ от 3058 кв. м., категория на земята – трета, при граници: 52009.504.86, 52009.57.233, 52009.504.85, 52009.504.84.

III. Определя начална конкурсна цена за продажба в размер на 14 697 лв. (четиринадесет хиляди шестстотин деветдесет и седем) лева без включен ДДС.

IV. Определя минимални изисквания към участниците, за което те представят писмена декларация:

1. Поземлен имот с идентификатор 52009.57.234 по КККР на гр. Нови пазар, обл. Шумен, да се използва за изграждане на технически съоръжения, необходими за разширението на ОРУ 110 kV на подстанция „Нови пазар”.

V. Определя условия на конкурса, по които ще се оценяват офертите:

1. Минимална конкурсна цена в размер на 14 697 лева без включен ДДС;

2. Срок за изграждане на техническите съоръжения по т.IV.1, не повече от 5 (пет) години от подписване на договора за покупко-продажба.

3. Наличие на сключен предварителен договор с „Електроенергиен системен оператор" ЕАД (ЕСО ЕАД), за присъединяване на фотоволтаична централа, намираща се в имот, в землището на община Нови пазар, към преносната електрическа мрежа.

VI. Определя критерий за оценяване на офертите:

Оценяването на кандидатите, допуснати до участие в публично оповестения конкурс, се извършва по Комплексна оценка, определена по формулата: **К = К1+К2+К3**, в която:

1. **К1** – Цена (конкурсна цена, в лева, без ДДС) – не по-ниска от 14 697 лева без ДДС. Кандидатите получават до 50 точки.

Оценяването се извършва по формулата: К1 = (Ц / Ц макс.) х 50, където **Ц** е предложената от кандидата цена, а **Ц макс**. е най-високата предложена такава.

2. **К2** – Срок на изграждане на техническите съоръжения в имота, но не повече от 5 (пет) години от подписване на договора.

Кандидатите получават до 20 точки.

Оценяването се извършва по формулата: К2 = (КД мин./КДn) х 20, където **КД мин**. представлява минималният (най-кратък) предложен срок за изграждане, а **КДn** представлява срок за изграждане, предложен от n-тия участник.

3. **К3** – Наличие на сключен предварителен договор с „Електроенергиен системен оператор" ЕАД (ЕСО ЕАД), за присъединяване на фотоволтаична централа, намираща се в имот, в землището на община Нови пазар, към преносната електрическа мрежа.

Кандидатите получават до 30 точки.

Оценяването се извършва, както следва: кандидати представили сключен предварителен договор се оценяват с 30 точки, а кандидати не представили сключен договор получават 1 точка.

На първо място се класира кандидатът получил най-висока Комплексна оценка (К). Максималният брой точки, който може да получи участник, е 100 т.

V. В договора за покупко-продажба на горепосочения недвижим имот да бъдат включени минимум следните задължения за купувача:

1. Да изгради в недвижим имот - частна общинска собственост, АЧОС №2962/07.08.2022 г., представляващ ПИ с идентификатор 52009.57.234 по КККР на гр. Нови пазар, обл. Шумен, с предназначение на територията: земеделска и НТП: „Нива", целият с площ от 3058 кв. м., категория на земята – трета, при граници/съседи: 52009.504.86, 52009.57.233, 52009.504.85, 52009.504.84, технически съоръжения, необходими за разширението на ОРУ 110 kV на подстанция „Нови пазар".

2. Във връзка със изпълнение на задължението си по предходната т.1, да изготви и представи в Община Нови пазар проектна документация в 12 (дванадесет) месечен срок от датата на сключване на договора;

3. Да започне строителство в имота, предмет на продажба, за изграждане на технически съоръжения, необходими за разширението на ОРУ 110 kV на подстанция „Нови пазар", не по-късно от 6 (шест) месеца от датата на издаване на строителното разрешение.

4. Прехвърлянето на правата и задълженията, произтичащи от договора за продажба на трето лице, различно от „Електроенергиен системен оператор" ЕАД, ЕИК: 175201304, с адрес на управление: гр. София, р-н Витоша, бул. „Цар Борис III" №201, да става само с изрично съгласие на Общински съвет - Нови пазар;

5. Да се предвиди неустойка в размер на 50% (петдесет) процента от продажната цена за неизпълнение на всяко от условията, посочени в т. IV. 1, 2, 3, 4.

VII. Възлага на Кмета на Община Нови пазар, изпълнението на настоящото решение.

С уважение,

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови пазар

Проверил:
Йордан Миленов
Юрисконсулт „ОС и ПИ”

Изготвил:
Калоян Хинк
Секретар на

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис и пе

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ ДВР - 2813
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 2852 от 13 -09- 2022 г.
Акт № 81 том 9 дело № 1369 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

АКТ № 2962
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2962
Досие 2962

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА Служба по вписванията НОВИ ПАЗАР

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	07.08.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал .1 от ЗОС, чл. 19 от ЗСПЗЗ
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в земеделска територия с НТП "Нива" от 3058 кв.м. /три хиляди петдесет и осем кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.57.234 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-18/25.03.2010г. на ИД на АГКК
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.504.86, 52009.57.233, 52009.504.85, 52009.504.84
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	87.92 лв/осемдесет и седем лева и деветдесет и две стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма

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 "Об
собственост"

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

През ПИ 52009.57.234 по КККР на гр. Нови пазар, преминават два електропров[illegible]
„Зайчино" и „Ахинора", които са собственост на ЕСО ЕАД. В конкретния имот са
разположени първите стълбове от всеки един от електропроводите (2 бр.) .

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

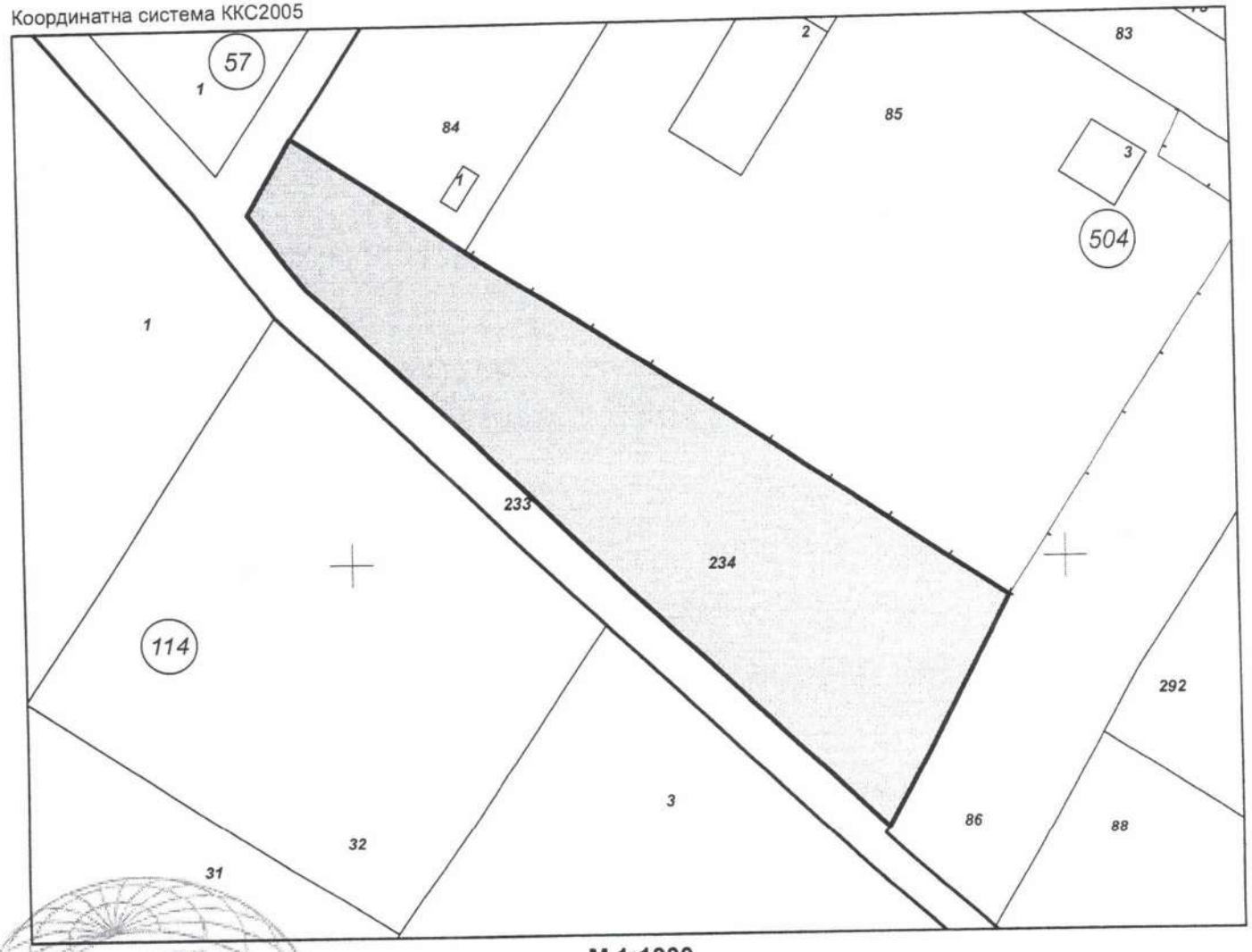
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ШУМЕН
9700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 35, Ул."СЪЕДИНЕНИЕ" №107, ет.5, 054/802812,
shumen@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1361918-23.11.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.57.234**

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 23.11.2022 г.**
Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар**
Площ: **3058 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Нива**
Категория на земята: **3**

Координатна система КК2005



М 1:1000

Скица **№ 15-1361918-23.11.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-678606-21.11.2022 г.**

.....

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

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

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.: 02/955 45 40, факс: 02/955 53 35,
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **няма**
Съседи: **52009.504.86, 52009.57.233, 52009.504.85, 52009.504.84**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**
Ид. част 1/1 от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 81 том 9 рег. 2852 дело 1369 от 13.09.2022г., 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 **№ 15-1361918-23.11.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-678606-21.11.2022 г.**

ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗП Нови пазар

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 50 33,
ACAD@CADASTRE.BG - WWW.CADASTRE.BG

Изходящ № 25-375345-23.11.2022 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ
за характеристики на поземлен имот в Земеделска територия

Службата по геодезия, картография и кадастър - ГР. ШУМЕН, във връзка със заявление с вх. № 01-678606-21.11.2022 г., издава на **ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар**

настоящото удостоверение за характеристика на поземлен имот с идентификатор **52009.57.234**, в землището на Нови пазар:

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване на поземления имот: **Нива**

Площ: **3058** кв. м

Адрес на поземления имот: **гр. Нови пазар**

Категория на земята при неполивни условия: **3**

Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното място, в което се намира:
граничи

Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка:
до 1 км

.....
ИВАЙЛО ИВАНОВ ОЗЛ Нови пазар

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

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО001871/24.11.2022

У Д О С Т О В Е Р Е Н И Е
за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение N: 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ 000931575

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
НИВА/Ниви	52009.57.234	Категория III	3058.00	561.91
			3058.00	561.91

561.91 (петстотин шестдесет и един лева и деветдесет и една 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 подадено искане вх. N:ДО001872/24.11.2022
За да послужи пред:

Орган по приходите

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

за

Поземлен имот с идентификатор 52009.57.234 по КК и КР на гр. Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Куцаров – независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти и на земеделски земи и трайни насаждения

Дата: 29.11.2022 г.

ДОКЛАД

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на пазарна стойност (ПС) на еднократно обезщетение за собственика на поземлен имот, върху който е възникнал сервитут, съгласно Закон за независимите оценители в България (ДВ брой 98 от 2008 г.) и Български стандарти за оценяване 2018 г. Определената пазарна стойност ще бъде използвана за определяне на пазарна стойност за продажба на имота.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект и предмет на оценката

Поземлен имот 52009.57.234, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, НТП Нива, площ 3058 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

По данни за характеристики на поземлен имот в земеделски територии:

- Землище – гр. Нови пазар;
- Трайно предназначение на територията – земеделска;
- Начин на трайно ползване на поземления имот – нива;
- Площ – 3058 кв.м;
- Категория на земята при неполивни условия – трета, категория на земята в съседни имоти в земеделска територия -трета;
- Разстояние да населеното място – граничи;
- Разстояние до път с трайна настилка – до 1 км.

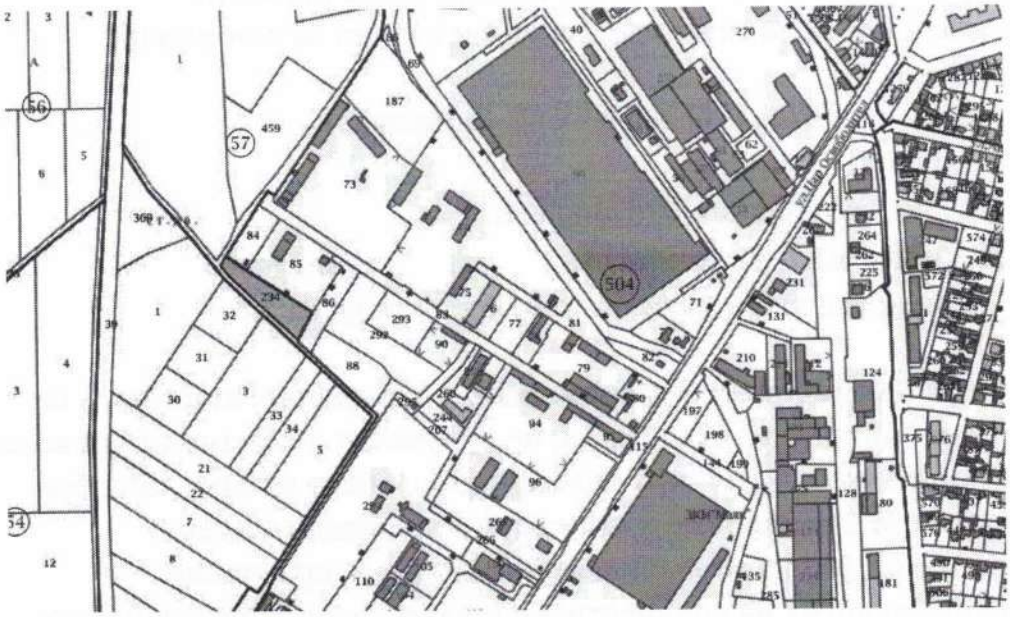
Имотът от север и югозапад граничи с поземлен имот 52009.57.233, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, НТП За селскостопански, горски, ведомствен път, площ 7909 кв. м, от който имот се осъществява достъп до оценявания имот; от изток и югоизток с имоти в урбанизирана територия – имот 52009.504.84 – с НТП – за друг обществен обект, комплекс, имот 52009.504.85 – с НТП – за електроенергийно производство и имот 52009.504.86 – с НТП за друг вид зелени площи.

Тези три имота са с достъп от улица „3-та промишлена“.

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

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

Местоположение на засегнатия имот:



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 пазарните сравнеия (аналози) и приходен (инвестиционен) подход - Метод на капитализация на бъдещи доходи.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е пазарна стойност – съгласно БСО.

2.4. Характеристика на оценителя

Инж. Симеон Куцаров – независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти – сертификат № 100100572 от 14.12.2009 г., издаден от Камарата на независимите оценители в България.

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, разположен до урбанизирана територия на гр. Нови пазар, с възможност за смяна на предназначението в урбанизирана територия.

⇒ 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 пазарните аналози.

⇒ Приходен подход.

⇒ Метод на оценка на капитализация на бъдещи доходи.

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.

За пазарни аналози са използвани продажни цени на подобни вещни права през 2021-2022 г. в град Нови пазар, взети от публично достъпни източници – Интернет – imot.bg, агенции за недвижими имоти, агенция по вписванията – имотен регистър и други. При определяне на пазарна стойност на обезщетението вземам предвид обстоятелствата, че обезщетението не може да надхвърли по стойност пазарната стойност на земята, т.к е учредено за ограничени вещни права – сервитут.
Приложението на метода е отразено в приложената таблица № 1. При прилагане на метода са направени корекции на аналога както следва – за ограничени вещни права, за местоположение, предназначение и други.

Резултати от метода:

№	Вид имот	Идентификатор	Вид територия	НТП	площ кв.м	Стойност земята лв
1	2	3	4	5	6	7
1	ПИ	52009.57.234	земеделска - - до урбанизирана	нива	3058	14697

Инвестиционен подход - 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 цени на подобни обекти в гр. Нови пазар.

Приемам обичайните разходи по обекта в размер на 25 % от приходите. Коефициента на капитализация определям в размер на 5.5 % - обичаен за подобни имоти. Приложението на този метод е отразено в приложената таблица № 2. Резултати от метода:

№ по ред	Вид имот	Идент. №	Вид територия	НТП	Засегната площ кв.м	Стойност земята лв
1	2	3	4	5	6	7
3	ПИ	52009.57.234	земеделска - - до урбанизирана	нива	3058	14595

Пазарната стойност на земята определям в размер на

№	Вид имот	Идентификатор	Вид територия	НТП	площ кв.м	Стойност земята лв
1	2	3	4	5	6	7
1	ПИ	52009.57.234	земеделска - - до урбанизирана	нива	3058	14697

Пазарна стойност на земята:

14 697 лв / четиринадесет хиляди шестстотин деветдесет и седем лева /.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

1. Методика за оценка на недвижими имоти, авт. к-в, София, 1997 г.
2. Български стандарти за оценяване 2018 г.
3. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в региона.

V. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Кадастрална скица на имота.
2. Регистър на засегнатите имоти.
3. Сертификат за оценителска правоспособност.

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)

Пазарни аналози за урбанизирана територия:

1. Продава **ПАРЦЕЛ 11000 лв.** (7.97 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: Бялата чешма Квадратура: 1380 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ КМ&ДИМИТРОВ ИМОТИ (клон Нови пазар) продава ЕКСКЛУЗИВНО парцел за строеж на жилищна сграда, еднофамилна къща в град Нови пазар в ПРЕДПОЧИТАН квартал в близост до Бялата чешма и квартал Добруджански. Чудесен парцел в града, предназначен изключително за спокойно, престижно живеене с всички комуникации и удобства! За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 http://: km-dimitrov.imot.bg
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r158161702511258&slink=7lagd0&f1=1

2. Продава **ПАРЦЕЛ 30000 лв.** (8.57 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 3500 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО парцел с АТРАКТИВНА локация в гр. Нови пазар!!! Имотът е с площ от 3500 кв. м., с отлична локация на спокойно място, с идеален целогодишен достъп и СУПЕР ПАНОРАМА към града. Поради специфичната уединена локация, парцелът е подходящ, както за строителство на жилищен имот, лятна вила, така и за ранчо, пчелин, стопанство, трайни насаждения. Локацията е ОТЛИЧНА за хора, които търсят спокойствие и тишина, но не искат да живеят изолирано и държат на бърз и удобен достъп до града, както с автомобил така и с градски транспорт. Свържете се с нас още сега на +359 886 075 770 и ще организираме оглед в удобно за вас Възможна корекция САМО за сериозни купувачи! **Особености:** За пром.строителство, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 http://: km-dimitrov.imot.bg
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r161894481028199&slink=7lagd0&f1=1

3. Продава **ПАРЦЕЛ 94400 лв.** (10 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: Нииж **Данни:** Квадратура: 9440 кв.м Регулация: ДА ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО масив от общо ТРИ равни парцела в индустриална зона на гр. Нови пазар с трайно предназначение - урбанизиран, подходящ за всякакъв вид стопански дейности, земеделие, градинарство, фотоволтаична централа, както и за жилищно строителство или складове! Равен, с отличен достъп на вход-изход на града. **Особености:** За пром.строителство, Обезщетение, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 http://: km-dimitrov.imot.bg
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r163847547928056&slink=7lagd0&f1=1

4. Продава **ПАРЦЕЛ 140000 лв.** (9.52 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 14700 кв.м Регулация: НЕ ЧУДЕСЕН ПАРЦЕЛ ЗА БИЗНЕС! Имотът е до регулацията на гр.Нови Пазар, с лице на главната входно-изходната артерия на града за магистрала Хемус, в непосредствена близост до големите промишлено-производствени предприятия за стъкло, керамика, метални изделия и др. Подходящ е за: складова база, логистичен център, производствено предприятие, ТИР паркинг, заведение, автосервизен комплекс, търговски комплекс, автокъщи и др. За допълнителна информация и огледи: Николай Бучкуджиев, тел. +359 897 925 444. **Особености:** За пром.строителство
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r154954253577732&slink=7lagd0&f1=1

5. Продава **ПАРЦЕЛ 43560 лв.** (12 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Под район: Нииж **Данни:** Квадратура: 3630 кв.м Регулация: ДА ДИМИТРОВ ИМОТИ продава ЕКСКЛУЗИВНО равен парцел в индустриална зона на гр. Нови пазар с трайно предназначение - урбанизиран, подходящ за всякакъв вид стопански дейности, земеделие, градинарство, фотоволтаична централа, както и за жилищно строителство или складове! Равен, с отличен достъп на вход-изход на града. За пром.строителство, Обезщетение, За жил.строителство **Продавач:** Тел.: 0886075770 http://: km-dimitrov.imot.bg
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r163847512469315&slink=7lahld&f1=1