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 08-00-137
14.12. 2023 г.
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-287
14.12. 2023 г.
П.К. 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 промяна характера на собственост на недвижим имот – поземлен имот с идентификатор 52009.504.328 по КККР на гр. Нови пазар от публична в частна общинска собственост и за продажба, чрез публично оповестен конкурс, на недвижимият имот.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Поради възникнала нужда от разширение на ел. подстанция Нови пазар и изразено становище на собственика ѝ – „ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЕН СИСТЕМЕН ОПЕРАТОР" ЕАД за това, общинска администрация проведе процедури по промяна предназначението на подходящ за целта терен, а именно: територия с отреждане „за озеленяване" в кв. 160[В] по регулационния план на гр. Нови пазар, ПИ 52009.504.86 по КККР на гр. Нови пазар, в урбанизираната територия, с НТП: *за друг вид озеленени площи*, с площ 2375 кв.м., публична общинска собственост А(п)ОС № 2933/19.05.2022 год.

Проведените процедури обхванаха дейности по

- допускане изменението на ПУП-ПРЗ на поземлен имот с идентификатор 52009.504.86, граничещ на изток със собствения на дружеството имот и подходящ в случая за бъдещо разширение на енергийния обект, респективно увеличаване капацитета на подстанция Нови пазар и по този начин създавайки предпоставка за планиране и реализация на проекти за изграждане на ВЕИ, едновременно с това и обезпечаване нуждите от електрическа енергия на местното население и бизнес;

- проведено обществено обсъждане на проекта (предвид промяна отреждането на територията, която попада в обхвата на разработката, от „Озеленяване" в такова за техническа инфраструктура);

- одобряване изменението на ПУП-ПРЗ;

Изменението на ПУП-ПРЗ на ПИ 52009.504.86 по КККР на гр. Нови пазар, одобрено със заповед № 1183/23.11.2023 год., е влязло в сила на 13.12.2023 год. и включва: с ПУП-ПР поземленият имот се урегулира в УПИ II/кв. 160[В] с площ от 2267 кв.м. и се отрежда „За

разширение на ел. подстанция", а с плана за застрояване се определят линиите на застрояване и параметрите на застрояване на новообразувания имот.

Внесен проект за изменение на кадастралната карта на Нови пазар предвижда следното изменение в териториалния обхват: проектен имот с идентификатор 52009.504.328 отнема площ от 2267 кв.м. от ПИ 52009.504.86, а проектен имот с идентификатор 52009.504.327 отнема площ от 108 кв.м. от ПИ 52009.504.86.

За ПИ 52009.504.328 по КК на Нови пазар е съставен нов А(п)ОС № 3026/11.12.2023 год. в изпълнение разпоредбата на чл. 59, ал. 2 от ЗОС.

Промяна собствеността на имота от публична в частна е възможна след проведените процедури по реда на ЗУТ, който се явява специален по отношение на ЗОС.

Имайки предвид горното, Общински съвет следва да обяви имота за частна общинска собственост.

МОТИВИ: *налице е предоставка по чл. 6, ал. 1 от ЗОС, изразяваща се в загубване предназначението по реда на чл. 3, ал. 2 от ЗОС, във връзка с одобрена промяна предназначението на имота и определяне ново конкретно предназначение „за разширение на ел. подстанция", по реда на ЗУТ.*

Решение на Общински съвет за обявяване на имот – публична общинска собственост в частна общинска собственост може да бъде прието с мнозинство от 2/3 от общият брой на съветниците.

В общинска администрация постъпи заявление, с вх. № 26-00-384/06.12.2023 год., от Латинка Ричева – пълномощник на Ангелин Цачев, изпълнителен директор на „Електроенергиен системен оператор'' (ЕСО) ЕАД, за закупуване на поземлен имот с идентификатор 52009.504.86 по КККР на гр. Нови пазар, поради възникналата необходимост от разширение на подстанция Нови пазар, неотложни дейности по модернизиране на наличните и изграждане на нови съоръжения в подстанцията. Предвижданите за реализация модернизации и разширения ще гарантират енергийната сигурност в региона, качеството на доставяната електрическа енергия от енергоразпределителното дружество и ще минимизират риска от аварии и прекъсвания поради външни фактори – технически претоварвания, атмосферни влияния и т.н.

„Електроенергиен системен оператор'' (ЕСО) ЕАД е собственик на ПИ 52009.504.85 по КККР на гр. Нови пазар и разположената в него сграда за енергопроизводство, а имота към който е проявен интерес е съседен от изток, непосредствено и определен като подходящ за разширение на подстанция Нови пазар.

С цел присъединяване на обект (фотоволтаична електрическа централа) с инсталирана мощност 40 MW, намираща се в ПИ 52009.119.322, м. „Кавлаклар", гр. Нови пазар, собственост на "Солар Нови пазар" ЕООД е сключен предварителен договор за присъединяване на обект на производител на електрическа енергия към преносната електрическа мрежа между „Електроенергиен системен оператор" ЕАД и „Солар Нови пазар" ЕООД.

Недвижимият имот към който е проявен инвестиционен интерес, представлява поземлен имот (ПИ) с идентификатор 52009.504.86 по КККР на гр. Нови пазар, урбанизирана територия, начин на трайно ползване (НТП) „за друг вид озеленени площи", с площ от 2375 кв. м., при граници: 52009.504.88, 52009.504.292, 52009.504.83, 52009.504.85, 52009.57.233 и 52009.57.234, за който беше съставен Акт за публична общинска собственост № 2933/19.05.2022 година. След влизане в сила на одобрения ПУП-ПРЗ и внесеният проект за изменение на кадастралната карта на Нови пазар настъпва промяна в териториалния обхват на поземлените имоти, както следва: ПИ 52009.504.86 към който е проявен инвеститорския интерес се разделя на два новообразувани поземлени имота съответно с идентификатор 52009.504.328 и площ от 2267 кв.м. и 52009.504.327 и площ от 108 кв.м.

Във връзка с депозираното заявление беше възложено изготвяне на пазарна оценка на недвижимия имот от лицензиран оценител. С оглед изготвената такава, пазарната стойност на ПИ с идентификатор 52009.504.328, целият с площ от 2267 кв.м, възлиза на 22312,00 лв. (двадесет и две хиляди триста и дванадесет лева), при данъчна оценка на имота 12230,50 лв. (дванадесет хиляди двеста и тридесет лева и петдесет стотинки).

Имотът не е включен в програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2023 год., приета с Решение № 553-51/23.02.2023 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 към настоящият момент е публична общинска собственост, загубил предназначението си на такава, след одобрената промяна на предназначението му.

Удовлетворяване искането за закупуване би могло да се осъществи след обявяването му за частна собственост на общината и след решение на общинския съвет за продажба, чрез търг или конкурс (съгласно чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Съобразявайки спецификата на инвестиционното намерение, изразяващо се в разширение на подстанция „Нови пазар", която е собственост на ЕСО ЕАД, както и ангажиментите, които „Солар Нови пазар" ЕООД 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 ѝ, изпълнението ѝ, 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 52009.504.328 по КККР на гр. Нови пазар, Област Шумен, да се използва за разширение на подстанция „Нови пазар".

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

1. Минимална конкурсна цена в размер на 22 312,00 (двадесет и две хиляди триста и дванадесет) 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 обект на производител на електрическа енергия 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 22 312,00 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 обект на производител на електрическа енергия 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 - общинска собственост, представляващ ПИ с идентификатор 52009.504.328 по КККР на гр. Нови пазар, Област Шумен, с предназначение на територията: урбанизирана и НТП: „за електроенергийното производство", целият с площ от 2267 кв. м., при граници: 52009.504.88, 52009.504.292, 52009.504.83, 52009.504.327, 52009.504.85, 52009.57.233 и 52009.57.234, технически съоръжения, необходими за разширението 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 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 гореизложеното, с настоящото предлагам Общински съвет да обсъди и вземе 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. 6, ал. 1 и ал. 3, чл. 8, ал. 9, т. 2, чл. 35, ал. 1 и 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. Обявява за частна общинска собственост следният недвижим имот:

Поземлен имот с идентификатор 52009.504.328 по КККР на гр. Нови пазар, в урбанизираната територия, с НТП: *за електроенергийно производство*, с площ 2267 кв.м., при граници: 52009.504.88, 52009.504.292, 52009.504.83, 52009.504.327, 52009.504.85, 52009.57.233 и 52009.57.234, (А(п)ОС № 3026/11.12.2023 год.)

МОТИВИ: *налице е предоставка по чл. 6, ал. 1 от ЗОС, изразяваща се в загубване предназначението по реда на чл. 3, ал. 2 от ЗОС, във връзка с одобрена промяна предназначението на имота и определяне ново конкретно предназначение „за разширение на ел. подстанция", по реда на ЗУТ.*

II. Допълва Раздел IV, т. Б от Програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост с недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ ПИ 52009.504.328 по КККР на гр. Нови пазар, Област Шумен, с предназначение на територията: урбанизирана и НТП: „за електроенергийното производство", целият с площ от 2267 кв. м., при граници: 52009.504.88, 52009.504.292, 52009.504.83, 52009.504.327, 52009.504.85, 52009.57.233 и 52009.57.234

III. Да се извърши продажба, чрез публично оповестен конкурс на недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ ПИ с идентификатор 52009.504.328 по КККР на гр. Нови пазар, Област Шумен, с предназначение на територията: урбанизирана и НТП: „за електроенергийното производство", целият с площ от 2267 кв. м., при граници: 52009.504.88, 52009.504.292, 52009.504.83, 52009.504.327, 52009.504.85, 52009.57.233 и 52009.57.234

IV. Определя начална конкурсна цена за продажба в размер на 22 312,00 лв. (двадесет и две хиляди триста и дванадесет) лева без включен ДДС.

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

1. Поземлен имот с идентификатор 52009.504.328 по КККР на гр. Нови пазар, Област Шумен, да се използва за изграждане на технически съоръжения, необходими за разширението на подстанция „Нови пазар".

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

1. Минимална конкурсна цена в размер на 22 312,00 лв. (двадесет и две хиляди триста и дванадесет) лева без включен ДДС;

2. Срок за изграждане на техническите съоръжения по т. V.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 обект на производител на електрическа енергия към преносната електрическа мрежа.

VII. **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 22 312,00 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 обект на производител на електрическа енергия 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.

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

1. Да изгради в недвижим имот - общинска собственост, представляващ ПИ с идентификатор 52009.504.328 по КККР на гр. Нови пазар, Област Шумен, с предназначение на територията: урбанизирана и НТП: „за електроенергийното производство", целият с площ от 2267 кв. м., при граници: 52009.504.88, 52009.504.292, 52009.504.83, 52009.504.327, 52009.504.85, 52009.57.233 и 52009.57.234, технически съоръжения, необходими за разширението 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 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, б 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. VIII. 1, 2, 3, 4.

IX. Възлага на Кмета на Община Нови пазар изпълнението на настоящото решение.

X. Допуска предварително изпълнение по чл. 60, ал. 1 АПК.

XI. Настоящото решение подлежи на обжалване по реда на АПК.

С уважение,
АЯН МЕХМЕДОВ
За Кмет на Община Нови па
съгл. заповед № 1158/14.11.2(

проверил: Йордан Миленов – Главен юрисконсулт

изготвил: урб. Петранка Валентинова
началник отдел „ПООС и ОП" и ИД Секретар на Община Нови пазар,
съгл. заповед № 23/20.11.2023 год.

Р Е П У Б Л И К А Б Ъ Л Г А Р И Я

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР **ОБЛАСТ ШУМЕН**

ВОР 4054

УТВЪРЖДАВАМ
/по

Вписване по ЗС/ПВ 12 -12- 2023
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 4185 от ..... 2023 г.
Акт № 26 том 13 дело № 2078/23 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

ЗА КМЕТ НА ОБЩИНА:
АЯН МЕХМЕДОВ
(съгл. Заповед № 1158/14.11.2023 год.)
/име и фамилия/

.....
/

А К Т № 3026

ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 3026
Досие 3026

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	11.12.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 59, ал. 2 от ЗОС, Решение № 640 по Протокол № 57 от 27.07.2023 год. на ОбС Нови пазар, Заповед № 1183 от 23.11.2023 год.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в урбанизирана територия с НТП "За електроенергийното производство" с площ от 2267 кв.м. /две хиляди двеста шестдесет и седем кв.м. /
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област ШУМЕН, Община НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.504.328 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, Община НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИД на АГКК
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.504.88, 52009.504.292, 52009.504.83, 52009.504.327, 52009.504.85, 52009.57.233, 52009.57.234
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	12230,50 лв. /дванадесет хиляди двеста и тридесет лева и петдесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 2933/19.05.2022 год.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община НОВИ ПАЗАР на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: ПЕТРАНКА ВАСИЛЕВА Началник отдел "ПООС и ОП"	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

ДОКЛАД ЗА
ОЦЕНКА

за

на поземлен имот с проектен идентификатор
52009.504.328 по КК на
град Нови пазар, собственост на
Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

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

Дата: 11.12.2023 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 или други нужди на собственика.

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 на право на собственост за поземлен имот с проектен идентификатор 52009.504.328 с площ 2267 кв.м, вид територия – урбанизирана, начин на трайно ползване – за електроенергийно предприятие, образуван при промяна на имоти: заличаване на 52009.504.86 с площ 2375 кв.м и образуване на два нови имота: 52009.504.328 с площ 2267 кв.м и 52009.504.327 с площ 108 кв.м.

Към момента имот 52009.504.86 представлява следното: Поземлен имот 52009.504.86, област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. БЕЗ АДРЕС, вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид озеленени площи, площ 2375 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-18/25.03.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

Оценката се изготвя за определяне на пазарна стойност на правото на собственост, която ще бъде използвана за нуждите на собственика на имота. Оценката се изготвя в съответствие с изискванията на Закон за независимите оценители в България, Български стандарти за оценяване 2018 г., Закон за общинската собственост и други законови актове. Изготвил оценката - независим оценител Симеон Куцаров, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти № 100100572 от 14.12.2009 г., издаден от Камарата на независимите оценители в България.

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.

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 в урбанизирана територия на гр. Нови пазар, незастроен, в добро състояние, граничи с улица, с достъп по вътрешна улица от ул. „Цар Освободител“, разположен в промишлена зона на града.

⇒ 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 2023 г. в град Нови пазар, взети от публично достъпни източници – Интернет – imot.bg, агенции за недвижими имоти, агенция по вписванията – имотен регистър и други. Приложението на метода е отразено в приложената таблица № 1.

Резултати от метода:

№	Вид имот	Идентификатор	Вид територия	НТП	площ кв.м	Стойност земята лв
1	2	3	4	5	6	7
1	ПИ	52009.504.328	урбанизирана	за електроенергийно производство	2267	22312

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 6.5 % - 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	площ кв.м	Стойност земята лв
1	2	3	4	5	6	7
1	ПИ	52009.504.328	урбанизирана	за електроенергийно производство	2267	22234

Пазарната стойност определям в размер на:

22 312 лв / двадесет и две хиляди триста и дванадесет 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 150000 лв.** (11.71 лв./кв.м) област Шумен Район: гр. Нови пазар Квадратура: 12800 кв.м Регулация: ДА ИМОТИ 'НАСТЕВ' предлага за продажба равен парцел в регулация с идеална форма, на метри от асфалтов път. Парцелът е идеален за промишлено застрояване, фотоволтаични централи, складове и много други. Тел.: 0882150233 http://: imotinastev.imot.bg публикувана в 9:49 часа на 23 ноември

https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r164733205908562&slink=a29i2g&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

ТАБЛИЦА № 1 за оценка на поземлен имот

сравнителен подход

№	Вид имот	Идентификатор	Вид територия	НТП	площ кв.м	Пазарен аналог 1 лв/кв.м	Пазарен аналог 2 лв/кв.м	Пазарен аналог 3 лв/кв.м	Пазарен аналог 4 лв/кв.м	Пазарен аналог 5 лв/кв.м	Средна ст-ст аналози лв/кв.м	Пазарна корекция лв/кв.м	Приет аналог лв/кв.м	Стойност земята лв
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	ПИ	52009.504.328	урбанизирана	за електроенергийно производство	2267	11,71	8,57	10.00	9,52	12,00	10,36	0,52	9,84	22312

Пазарната корекция е определена поради несъответствие на аналозите с оценявания обект - намаление с 5 % за предназначение.

Независим оценител:

(Симеон Куцаров)

ТАБЛИЦА № 2 за оценка на поземлен имот по метод на капитализация на доходите

№ по ред	Вид имот	Идент. №	Вид територия	НТП	площ кв.м	Среден наем год. лв/кв.м	Срок	Доход средно годишно лв	Разходи средно годишно лв	Нетни приходи годишно лв	Норма на капитал. %	Стойност земята лв
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	ПИ	52009.504.328	урбанизирана	за електроенергийно производство	2267	0,85	без срок	1926,95	481,74	1445,21	6,50	22234

Независим оценител:

(Симеон Куцаров)

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

ЗАПОВЕД
№ ..1183...
гр. Нови пазар ..23.11.....2023 г.

На основание чл. 44, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 13 от ЗМСМА и на основание чл. 129, ал. 2 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 2 от ЗУТ, Заповед № 1211 от 08.12.2022 г. на Кмета на Община Нови пазар, Решение по т.2 от Протокол №19/17.11.2023год.. на ОбЕСУТ и във връзка с Решение № 640 по Протокол № 57 от 27.07.2023 г. от редовно заседание на Общински съвет – Нови пазар.

ОДОБРЯВАМ:

Изменение на ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ И РЕГУЛАЦИЯ (ПУП-ПЗР) на ПИ с идентификатор 52009.504.86 по КК на гр. Нови пазар, кв. 160в (предвиден за „Озеленяване" по регулационния план на гр. Нови пазар), като:

с ПУП-ПР

- ПИ с идентификатор 52009.504.86 по КК на гр. Нови пазар се урегулира в нов УПИ II с площ 2267 кв. м., кв. 160в по регулационния план на гр. Нови пазар и се отрежда „За разширение на ел. подстанция", кв. 160в.;

с ПУП-ПЗ

- се определят застроителните линии и параметрите на застрояване на новообразуваният имот.

Настоящата заповед да се съобщи на заинтересованите лица, които на основание чл. 215, ал. 1 от ЗУТ, могат да я обжалват пред Административен съд – гр. Шумен, чрез Кмета на Община Нови пазар, в 14-дневен срок от съобщаването й.

Контрол по настоящата заповед възлагам на Айсел Руфад – Зам. кмет на Община Нови пазар.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови

Влязла в сила от 13.12.2023 г.

ПРОЕКТ

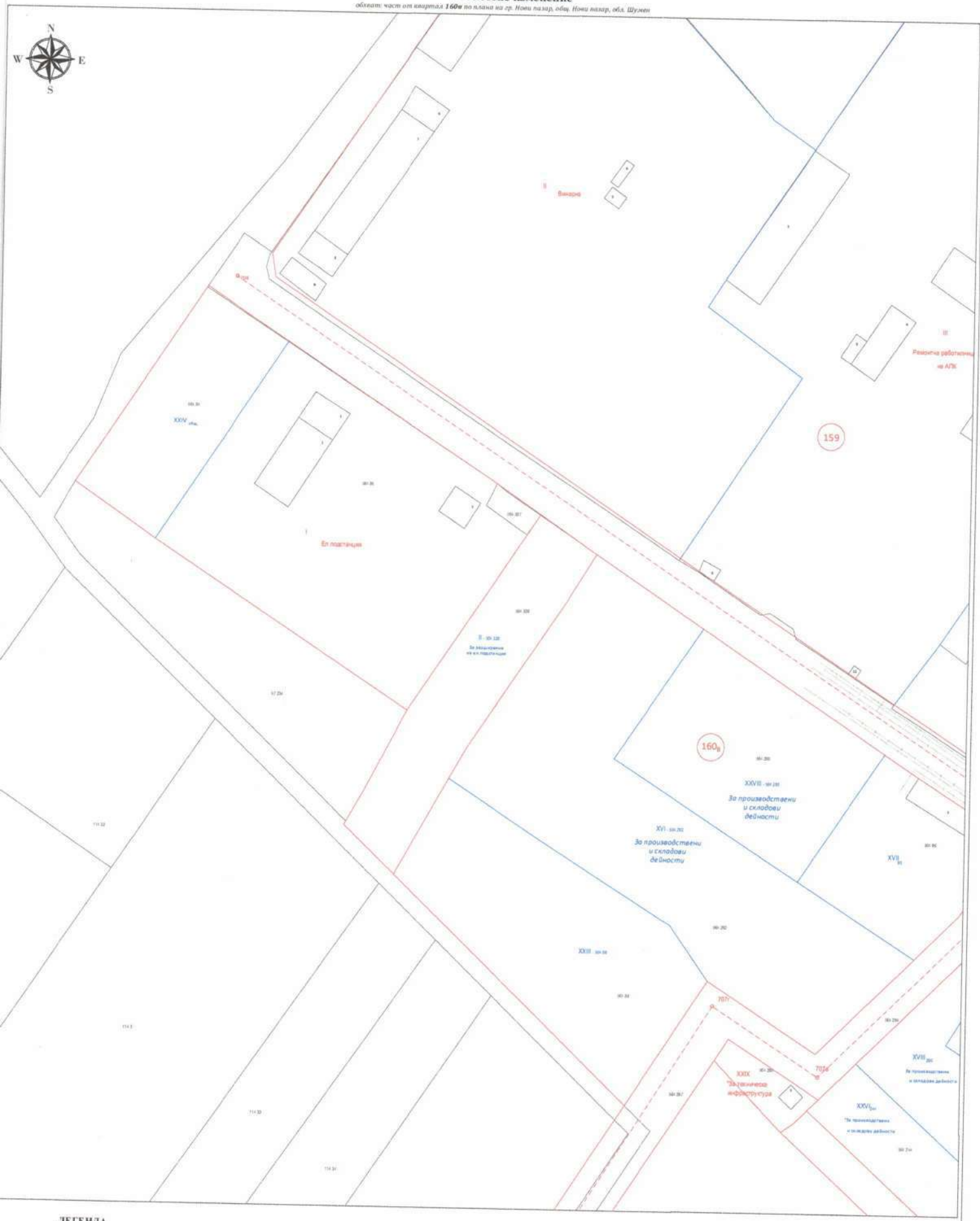
за ИЗМЕНЕНИЕ на ПУП-ПРЗ, ЧАСТ: ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

*обхват: част от квартал **160в** по плана на гр. Нови пазар, общ. Нови пазар, обл. Шумен*



ПУП-ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ
с нанесено изменение

*обхват: част от квартал **160в** по плана на гр. Нови пазар, общ. Нови пазар, обл. Шумен*



ЛЕГЕНДА

- Изградени газопровод 6bar
- Газопровод-подзб. проект
- Дълбочини на газопровода спрямо съществ. терен
- Газови подземници
- Съобщителни тръби и кожухи кранове
- Водопровод
- Кано мелиация
- Подземен кабел средно напрежение

- 11 – № КВАРТАЛ
- II – № УПИ
- №.№ – № ПИ
- II – № УПИ проектен
- №.№ – № ПИ проектен
- ---- – КАД ГРАНИЦА
- ---- – ДВ. РЕГУЛАЦИЯ
- ---- – УЗ. РЕГУЛАЦИЯ
- ---- – УЗ. РЕГУЛАЦИЯ 1-ви вариант
- ---- – ДВ. РЕГУЛАЦИЯ 1-ви вариант

ПЛОЩИ НА ПРОЕКТИРАНИТЕ УПИ		ПЛОЩИ НА ПИ по КККР	
Част от имот в област по ПИ с идентификатор 92069.504.88	2267 m²	ПИ с идентификатор 67069.504.88	2375 m²
УПИ II - За ремонтна на подстанция	2267 m²	Проектен ПИ 7 образуван с отдел. част от ПИ 67069.504.88 и ПИ 67069.504.88	2267 m²
		Проектен ПИ 7 образуван с отдел. част от ПИ 67069.504.88	108 m²

Възложител:	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
ОБЕКТ: Изменение на ПУП - ПРЗ в обхват част от кв. 160в по плана на гр. Нови пазар, общ. Нови пазар, обл. Шумен	
ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ / ФАЗА - ПРОЕКТ	
Проектант: инж. В. Харалампиев	
Чертеж №: 1 : 1	Мащаб: 1:1000
	Дата: 06.2025 г.

Заявление за ремонт с инвестиционно проектиране
Площ предмет на ремонт: 04325 кв.м.
Собственик: ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР, ВЕЛИСЛАВ ТОДОРОВ БАРБАЛИЕВ
УПИ: Част от проекта за ПИ 67069.504.88
Подпис: Заявителят/пълномощник да се попълни преди

ДО
КМЕТА НА ОБЩИНА НС

О. Валентинова
08.12.2023

ОБЩИНА гр. Нови пазар
Регистрационен индекс и дата
26-00-354 / 12.12.2023

ЗАЯВЛЕНИЕ

От

ЛАТИНКА РИЧЕВА с ЕГН пълномощник на **АНГЕЛИН ЦАЧЕВ** с ЕГН
изпълнителен директор на „ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЕН СИСТЕМЕН ОПЕРАТОР"(ЕСО) ЕАД с ЕИК

За връзка и кореспонденция: гр. София п.к.1000, бул. В
тел e-mail:

Уважаеми г-н Георгиев,

Съгласно кореспонденцията на Община Нови пазар с г-н Цачев – изпълнителния директор на ЕСО ЕАД, както и проведените многократни разговори с местното подразделение на дружеството, е обсъдена спешната необходимост от разширение на подстанция Нови пазар, поради неотложни дейности по модернизиране на наличните и изграждане на нови съоръжения в подстанцията.

Предвижданите модернизации и разширения ще гарантират енергийната сигурност в района, както и качеството на доставяната електрическа енергия от енергоразпределителното дружество и ще минимализират риска от аварии и прекъсвания поради външни фактори – форсмажори, технически претоварвания, атмосферни влияния и пр.

Също в проведените досега разговори и кореспонденция е обсъден поземлен имот с идентификатор 52009.504.86 по КККР на гр. Нови пазар за подходящ за разширение на п/ст Нови пазар.

ЕСО ЕАД, съгласно сключен договор № ПРД-ПР-110-1329 / 13.04.2023г., също е издало потвърдително писмо с което изразяваме съгласие че този имот е технически подходящ за разширение на подстанцията и съответно ме оправомощава лично да представлявам изпълнителния директор и да извърша всички необходими действия с цел придобиване на този имот от ЕСО ЕАД, както и с цел да бъдат спазени поетите съгласно горепосочения договор ангажименти за реконструкция и разширение на подстанцията.

Предвид гореизложеното, моля, в най-спешен порядък, да ни бъде предоставена възможност, респективно предложени условия за закупуване на имот с ПИ 52009.504.86 по КККР на гр. Нови пазар, собственост на Община Нови пазар, за нуждите на п/ст Нови пазар, собственост на ЕСО ЕАД.

В подкрепа на гореизложеното прилагам следните документи:

- Пълномощно от изп. дир. на ЕСО ЕАД за закупуване на имота;
- Уведомително писмо съгл. сключен договор № ПРД-ПР-110-1329 / 13.04.2023г. че имот с ПИ 52009.504.86 е приемлив и подходящ за планираното разширение;
- Договор № ПРД-ПР-110-1329 / 13.04.2023г., с който ЕСО ЕАД се задължава да изпълни разширение и реконструкция на п/ст Нови пазар.

Оставам на разположение за възникнали въпроси, коментари и необходимост от информация.

С уважение,

Digitally signed by LATINKA

Латинка Ричева
Пълномощник на изп. д-р на ЕСО ЕАД

ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЕН СИСТЕМЕН ОПЕРАТОР ЕАД
1618 София, бул. „Цар Борис III" № 201; тел. (02) 9696802; факс (02)9626189; e-mail: eso@eso.bg

ДО
Г-ЖА НЕЛИ МЛАДЖОВА
УПРАВИТЕЛ НА
„СОЛАР НОВИ ПАЗАР" ЕООД
Бул. ,
1000 София
e-mail:
тел.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЕН СИСТЕМЕН ОПЕРАТОР ЕАД СОФИЯ
Вх. № ЦУ - ECO - 3735#11/28.7. 2023

Наш. Вх. № ЦУ- ECO – 3735#10/18.04.2023 г.

ОТНОСНО: Предоставяне на пълномощно и одобряване на имот за разширение на п-ст „Нови пазар", съгласно сключен предварителен договор ПРД-ПР-110-1329/13.04.2023г. за присъединяване на ФЕЦ, находяща се в ПИ 52009.119.322, местност „Кавлакар" по КККР на гр. Нови пазар, община Нови пазар, област Шумен, с инсталирана мощност 40 MW

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО МЛАДЖОВА,

Във връзка с постъпило Ваше писмо с горецитирания входящ номер Ви уведомяваме, че в изпълнение на т. 12.2.20 от предварителен договор № ПРД-ПР-110-1329/13.04.2023г., предложеният за придобиване и нотариално прехвърляне в полза на ЕСО ЕАД поземлен имот с идентификатор 52009.504.86 с площ 2375 кв. м , е технологично подходящ и достатъчен за разширение на ОРУ 110 kV в п-ст „Нови пазар".

С уважение,

АНГЕЛИН ЦАЧЕВ
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР