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 05-01-17
16.01. 2024 г
ПК 9900

ЧРЕЗ
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-20
16.01. 2024 г.
П.К. 9900

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО: Вземане на решение за прекратяване на съсобственост между Община Нови пазар и „Електроенергиен системен оператор" ЕАД върху УПИ I „Ел. подстанция" в кв. 160^{В} по регулационния план на гр. Нови пазар, чрез продажба на частта на общината.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Нови пазар постъпи искане от „Електроенергиен системен оператор" ЕАД, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Цар Борис III" № 201 *(заявление вх. № 26-00-8/10.01.2024 год.)* за ликвидиране на съсобственост, чрез изкупуване на частта на общината (ПИ 52009.504.327) в УПИ I „Ел. подстанция" в кв. 160^{В} по регулационния план на гр. Нови пазар.

„Електроенергиен системен оператор" ЕАД е собственик, по силата на нотариален акт № 93, том I, рег. № 1092, дело 84/12.05.2017 год., вписан в Служба по вписванията с дв.вх.р. № 1419, вх. рег. № 1430, акт № 146, том 4, дело № 681/12.05.2017 год. на поземлен имот с идентификатор 52009.504.85, ведно с построените в него сгради с идентификатори 52009.504.85.1 и 52009.504.85.2 с предназначение: *за енергопроизводство* и сграда 52009.504.85.3 с предназначение: *складова база, склад* по КККР на гр. Нови пазар, за които по регулационния план на гр. Нови пазар е отреден УПИ I „Ел. подстанция" в кв. 160^{В}.

Община Нови пазар е собственик на проектен ПИ 52009.504.327 по КК на гр. Нови пазар с НТП: *за електроенергийното производство*, образуван след проведена процедура по реда на ЗУТ, за промяна предназначението на ПИ 52009.504.86, част от който е настоящият проектен (*проект одобрен със заповед № 1183/23.11.2023 год.*)

След влязлата в сила заповед за одобряване ПУП-ПЗР и внесен и приет проект в АГКК за изменение на кадастралната карта на гр. Нови пазар възниква съсобственост между Община Нови пазар и „Електроенергиен системен оператор" ЕАД върху УПИ I „Ел. подстанция" в кв. 160^{в} по регулационния план на гр. Нови пазар.

Проектния ПИ 52009.504.327 с площ от 108 кв.м. - площ отнета от ПИ 52009.504.86 по КККР на гр. Нови пазар, попада и сега и преди изменението на регулационния план на града в УПИ I „Ел. подстанция“ в кв. 160[в], който урегулиран поземлен имот обхваща територията на ПИ 52009.504.85 (собственост на „ЕСО“ ЕАД) и проектния 52009.504.327.

Дружеството желае да изкупи имота – общинска собственост. При тази фактическа обстановка е възможно, чрез провеждане на процедура по прекратяване на собствеността, чрез продажба на частта на общината, след решение на Общински съвет.

Възложената и изготвена експертна оценка, чиято цел е да се определи пазарната стойност на правото на собственост, е със заключение, че

1063,00 лв. (хиляда и шестдесет и три лева), без ДДС е пазарната стойност, която би могла да се използва като стойност за бъдеща продажба на ПИ 52009.504.327, с площ 108,00 кв.м.

Данъчната оценка на гореописаният общински недвижим имот е определена на 582,70 лв. (петстотин осемдесет и два лева и седемдесет стотинки) за площ 108,00 кв.м.

За проектния ПИ 52009.504.327 е съставен А(п)ОС № 3027/22.12.2023 год., като преди започване процедурата по разпореждане с имота е необходимо съставянето на Акт за частна общинска собственост.

За отразяване намерението на Община Нови пазар за разпореждане с имота, след вземане на решение от Общински съвет за това, в Програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2024 год., в Глава IV *„Описание на имотите, които Община Нови пазар има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба и за учредяване на ограничени вещни права”*, буква Б *„Имоти, които общината има намерение да продаде”*, т. 6 *„Прекратяване на съсобственост върху имоти между общината и физически или юридически лица – при постъпване на заявление по реда на чл. 36 ЗОС, чрез изкупуване на идеалните части на общината от съсобственици”* имота следва да се добави.

Предвид гореизложеното, с настоящото предлагам Общински съвет да обсъди и вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 9, изр. 2-ро, чл. 36, ал. 1, т. 2, ал. 2 и 3 и чл. 41, ал. 2 от ЗОС, чл. 50, ал. 1, т. 3 и ал. 3 от Наредба за общинската собственост и в съответствие с чл. 27, ал. 4 и ал. 5 от ЗМСМА, Общински съвет Нови пазар

РЕШИ:

1. Допълва Глава IV *„Описание на имотите, които Община Нови пазар има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба и за учредяване на ограничени вещни права”*, буква Б *„Имоти, които общината има намерение да продаде”*, т. 6 *„Прекратяване на съсобственост върху имоти между общината и физически или юридически лица – при постъпване на заявление по реда на чл. 36 ЗОС, чрез изкупуване на идеалните части на общината от съсобственици”* със следния имот:

проектен поземлен имот с идентификатор 52009.504.327 (петдесет и две хиляди и девет точка петстотин и четири точка триста двадесет и седем) по КККР на гр. Нови пазар, при граници: 52009.504.85, 52009.504.328 и 52009.504.83, територия: *урбанизирана*, НТП: *за електроенергийното производство*, площ 108 кв.м.

2. Дава съгласие да се прекрати съсобствеността между Община Нови пазар и „Електроенергиен системен оператор” ЕАД, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Цар Борис III” № 201, върху УПИ I „Ел. подстанция“ в кв. 160[в] по регулационния план на гр. Нови пазар, чрез продажба на частта на общината, представляваща:

проектен поземлен имот с идентификатор 52009.504.327 (петдесет и две хиляди и девет точка петстотин и четири точка триста двадесет и седем) по КККР на гр. Нови пазар, при граници: 52009.504.85, 52009.504.328 и 52009.504.83, територия: *урбанизирана*, НТП: *за електроенергийното производство*, площ 108 кв.м., сега част от УПИ I „Ел. подстанция“ в кв. 160[в] по регулационния план на гр. Нови пазар.

Проектния поземлен имот е част от бивш ПИ 52009.504.86 по КККР на гр. Нови пазар.

3. Определя **1063,00 лв.** (хиляда и шестдесет и три лева), без ДДС, като цена за продажба на недвижимият имот предмет на разпореждането, въз основа на пазарна оценка изготвена от лицензиран оценител.

4. Възлага на Кмета на Община Нови пазар да извърши последващите действия по изпълнение на настоящото решение – да издаде заповед и подпише договор за прекратяване на съсобствеността.

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

6. Допуска предварително изпълнение на решението по чл. 60, ал. 1 от АПК.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕ
Кмет на Община Но

ОБЩИНА гр. НОВИ ПАЗАР
Регистрационен индекс и дата
26-00-8 / 10.01.2024
за изпълнение:

Латинка Христова Ричева с ЕГН 7706033519
гр. София 1000, бул. „Витоша“ 28, ет. 4
тел. 0886904992; e–mail: richeva@ludontrans.com
Пълномощник на **Ангелин Николаев Цачев**
Изпълнителен директор на
„ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЕН СИСТЕМЕН ОПЕРАТОР“ ЕАД
град София 1618, бул. „Цар Борис III” № 201

До:
Г-н Георги Георгиев
Кмет на Община Нови пазар
Гр. Нови пазар, обл. Шумен

Г. Валентинова 10.01.2024

Относно: Ликвидация на съсобственост на ПИ 52009.504.327 по КККР гр. Нови пазар

ЗАЯВЛЕНИЕ

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

„ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЕН СИСТЕМЕН ОПЕРАТОР“ ЕАД (ЕСО ЕАД) е собственик на поземлен имот с идентификатор 52009.504.85, част от УПИ I, кв. 160в., в който имот са разположени сгради и съоръжения на подстанция Нови пазар.
От името на изпълнителният Директор на ЕСО ЕАД, моля да бъде ликвидирана съсобствеността, чрез изкупуване на частта на общината на съседния ПИ с идентификатор 52009.504.327, в УПИ I, кв. 160в по РП на гр. Нови пазар.

- Прилагам копие от пълномощно

С уважение,

LATINKA HRISTOVA RITCHEVA

Digitally signed by LATINKA HRISTOVA RITCHEVA
Date: 2024.01.09 20:18:23 +01'00'

Латинка Ричева – пълномощник

ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЕН СИСТЕМЕН ОПЕРАТОР ЕАД
1618 София, бул. „Цар Борис III" № 201; тел. (02) 9686802; факс (02)9626189; e-mail: eso@eso.bg

П Ъ Л Н О М О Щ Н О

№ ....393..../...11.05.... 2023 г.

Долуподписаният **АНГЕЛИН НИКОЛАЕВ ЦАЧЕВ**, ЕГН 7510238260, в качеството си на **изпълнителен директор** на „ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЕН СИСТЕМЕН ОПЕРАТОР" ЕАД /ЕСО ЕАД/ с ЕИК 175201304, със седалище и адрес на управление: 1618 София, район Витоша, бул. „Цар Борис III" № 201, Столична община, област София, на основание чл. 32, ал. 2 от устава на ЕСО ЕАД и в изпълнение на *Предварителен договор № ПРД-ПР-110-1329/13.04.2023 г.*, сключен между ЕСО ЕАД и „СОЛАР НОВИ ПАЗАР" ЕООД

У П Ъ Л Н О М О Щ А В А М :

ЛАТИНКА ХРИСТОВА РИЧЕВА, ЕГН 7706033519, притежаващ л. к. № 647045193, издадена на 18.05.2017 г. от МВР София, с постоянен адрес: 1404 София, бул. „България" № 111В, вх. В, ет. 1, ап. 1, Столична община, област София

СЪС СЛЕДНИТЕ ПРАВА

1. Да ме представлява във връзка с учредяването и придобиването в полза на ЕСО ЕАД на всички вещни права, необходими за изпълнението на сключен между ЕСО ЕАД и „СОЛАР НОВИ ПАЗАР" ЕООД *Предварителен договор № ПРД-ПР-110-1329/13.04.2023 г.* /Договора/ с предмет ***„Присъединяване на фотоволтаична електрическа централа /ФЕЦ/ с инсталирана мощност 40 MW, намираща се в ПИ с идентификатор 520009.119.322, м. „Кавлаклар", гр. Нови Пазар, община Нови Пазар, област Шумен, към преносната електрическа мрежа"***, и изграждането и въвеждането в експлоатация на нови съоръжения за присъединяване (електропровод/и, ел. станции и др.) на енергийната инфраструктура, при спазване на нормативната уредба, както и в съответствие с одобрения и влязъл в сила ПУП върху недвижими имоти, собственост на трети лица (Държавата, общини, физически и/или юридически лица), включително право на строеж и сервитутни права в съответствие с чл. 64 от Закона за енергетиката и Наредба № 16 от 9.06.2004 г. за сервитутите на енергийните обекти, както и да предприема всички необходими правни и/или фактически действия за вписването на тези вещни права в компетентната служба по вписванията.
2. Да представлява ЕСО ЕАД пред всички държавни и общински институции, органи и служби на Република България, експлоатационни дружества и съгласувателни инстанции, включително, но не само: пред всички регионални здравни инспекции /РЗИ/ към Министерството на здравеопазването, Министерството на земеделието, Министерството на регионалното развитие и благоустройството, Министерството на околната среда и водите, Агенция „Пътна инфраструктура", Национална компания



„Железопътна инфраструктура“, Министерството на вътрешните работи /МВР/ и КАТ, Басейнови дирекции, „Напоителни системи“ ЕАД, Дирекция „Национален строителен контрол“ /ДНСК/ и всичките ѝ регионални подразделения, Агенцията по геодезия, картография и кадастър /АГКК/, респ. съответната служба по геодезия, картография и кадастър /СГКК/, както и др., за подаване и подписване на молби и получаване на съответните писма, разрешителни, скици, съгласувания, разрешения, протоколи, заповеди, проекти, обяви, съобщения и др., и вместо изпълнителния директор на ЕСО ЕАД се снабдява с необходимите документи и се подписва като пълномощник на същия навсякъде, където е необходимо, във връзка с описаните по-горе права и изпълнението на Договора.

3. Пълномощникът няма право да преупълномощава трети лица с част или с всичките права, предоставени му с настоящото пълномощно.

В случай на неяснота или противоречиво тълкуване относно правото на Пълномощника да предприема определено действие, насочено към или свързано със постигането на целите, посочени по-горе, настоящото пълномощно следва да се тълкува по начин, който ще позволи на Пълномощника да предприема действието, водещо до постигане на упоменатите цели.

УПЪЛНОМОЩИТЕЛ:

Ангелин Николаев Цачев

[подпис и собственоръчно изписване на трите имена на Упълномощителя]

Нотариална такса по ЗННД	
Удостоверяван материален интерес	
72 570,00 лв.	
Пропорц.такса:	лв.
Обикн. такса:	15,00 лв.
Доп. такса:	лв
Всичко:	лв
Сметка № 0000000962 от	12.05.2017.
Кв.№	от

Вписване по ЗСПВ
Служба по вписванията
Дв.вх.рег. № 1119
Вх.рег.№ 1130 от 12-05-2017 г.
Акт № 116 том 4 дело 681 г.
Партидна книга: том ____ стр. ____
Такса за вписване по ЗДТ: 42,57 лв.
Кв. № ____
СЪДИЯ ПО ВПИСВ[illegible]

Служба по вписванията

НОТАРИАЛЕН АКТ

ЗА ПРАВО на СОБСТВЕНОСТ върху НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ПО ДОКУМЕНТИ

Акт № 93 том I рег. № 1092 дело № 84 от 2017.

---------Днес 12.05.2017г. *(дванадесети май две хиляди и седемнадесета година)*, МАРИЕЛА СТАМЕНОВА - нотариус с район на действие Районен съд град Нови пазар, област Шумен, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 662 *(шестстотин шестдесет и две)*, с кантората ми в град Нови пазар, на основание чл. 587 *(петстотин осемдесет и седем)* ал. 1 *(първа)* от Гражданско процесуалния кодекс, след като взех предвид молбата на: ----------

---------ДИЯН РУСЕВ ЧОЛАКОВ, ЕГН 5401068760, **действащ като упълномощено лице на ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЕН СИСТЕМЕН ОПЕРАТОР ЕАД (ЕСО ЕАД)**, вписано в Агенция по вписванията - Търговски регистър **с ЕИК 175201304**, седалище и адрес на управление: гр. София, общ. Столична, район Витоша, бул. Цар Борис III № 201, представлявано от ИВАН ВАСИЛЕВ ЙОТОВ, изпълнителен директор, въз основа на представените ми от него документи, и след като установих, че са достатъчни и основателни, изпълнени са особените изисквания на закона, **съставих настоящия нотариален акт, с който признавам за**

СОБСТВЕНИК: ----------

ЕЛЕКТРОЕНЕРГИЕН СИСТЕМЕН ОПЕРАТОР ЕАД (ЕСО ЕАД), вписано в Агенция по вписванията - Търговски регистър **с ЕИК 175201304**, седалище и адрес на управление: гр. София, общ. Столична, район Витоша, бул. Цар Борис III № 201, представлявано от ИВАН ВАСИЛЕВ ЙОТОВ, изпълнителен директор **на следните недвижими имоти, находящи се в гр. Нови пазар, общ. Нови пазар, обл. Шумен**, представляващи: ----------

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 52009.504.85 */пет две нула нула девет точка пет нула четири точка осем пет/*, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-18/25.03.2010 на изпълнителния директор на АГКК с адрес на имота: гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. Цар Освободител **с площ от 6 219 кв.м.** */шест хиляди двеста и деветнадесет квадратни метра/*, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За електроенергийното производство, при съседи с идентификатори: 52009.57.234, 52009.504.86, 52009.504.83, 52009.504.84, **ведно с построените в него сгради, представляващи:** ----------

СГРАДА с идентификатор 52009.504.85.1 */пет две нула нула девет точка пет нула четири точка осем пет точка едно/*, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-18/25.03.2010 на изпълнителния директор на АГКК с адрес на

имота: гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. Цар Освободител, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 52009.504.85, **застроена площ от 111 кв.м.** /сто и единадесет квадратни метра/, **брой етажи 4** /четири/, предназначение: Сграда за енергопроизводство;--- **СГРАДА с идентификатор 52009.504.85.2** /нет две нула нула девет точка пет нула четири точка осем пет точка две/, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-18/25.03.2010 на изпълнителния директор на АГКК с адрес на имота: гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. Цар Освободител, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 52009.504.85, **застроена площ от 285 кв.м.** /двеста осемдесет и пет квадратни метра/, **брой етажи 2** /два/, предназначение: Сграда за енергопроизводство;------- **СГРАДА с идентификатор 52009.504.85.3** /нет две нула нула девет точка пет нула четири точка осем пет точка три/, съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-18/25.03.2010 на изпълнителния директор на АГКК с адрес на имота: гр. Нови пазар, п.к. 9900, ул. Цар Освободител, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 52009.504.85, **застроена площ от 80 кв.м.** /осемдесет квадратни метра/, **брой етажи 1** /един/, предназначение: складова база, склад;---------- **ДАНЪЧНАТА ОЦЕНКА** на всички имоти е **72 570 лв.** (седемдесет и две хиляди петстотин и седемдесет лева). ---------- При съставянето на акта се представиха следните документи: ----------

1. Удостоверение от Агенция по вписванията Търговски регистър за вписани обстоятелства по партидата на ЕСО ЕАД с изх. № 20140211092337/11.02.2014г., вписано в СВп гр. Нови пазар с вх. рег. № 2533/18.06.2014г., акт № 27, том 3, дело № 968;----------
2. Удостоверение на Агенция по вписванията Служба по вписванията гр. Нови пазар, изх. № 202/23.03.2016г.----------
3. Протокол № 71-2013 за решения на „Български енергиен холдинг" ЕАД, едноличен собственик на „Национална електрическа компания" ЕАД и „Електроенергиен системен оператор" ЕАД от 11.12.2013г. с нотариално удостоверени подписи с рег. № 15012 от 11.12.2013г. на нотариус Валентина Василева, вписана в регистъра на НК с рег. № 320;----------
4. Приложение № 1А за недвижими имоти, които премиават от НЕК ЕАД към ЕСО ЕАД, неразделна част от Протокол № 71-2013г.;----------
5. Скици № 15-133518, 15-133450, 15-133452, 15-133453/24.03.2017г. на АГКК-СГКК Шумен;
6. Удостоверение за данъчна оценка № ДО000415/28.04.2017г. на Община Нови пазар.----------
7. Пълномощно № 771/06.01.2015г., за представителство при нотариални производства от Иван Василев Йотов- изпълнителен директор на Електроенергиен системен оператор ЕАД с нотариално удостоверяване на подписите с рег. № 2/05.01.2015г. на нотариус Валентина Василева, вписана в регистъра на НК с рег. № 320 ----------
8. Справка за балансова стойност на сгради с изх. № 372/28.04.2017г. на ЕСО ЕАД МЕР Шумен ----------

НОТАРИ[redacted]

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**

УТВЪРЖДАВАМ
/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Георги Георгиев

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ ДВР-4242
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 4275 от 28-12-2023 г.
Акт № 101 том 13 дело № 2130 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....
/име и фамилия/

Служба по вписванията

А К Т № 3027

ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 3027
Досие 3027

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	22.12.2023 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 108.00 кв.м. /сто и осем кв.м./
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл. ШУМЕН, общ. НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.504.327 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	52009.504.85, 52009.504.328, 52009.504.83
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	582.70 лв. /петстотин осемдесет и два лева и седемдесет стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 2933/19.05.2022 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: ПЕТРАНКА ВАЛЕНТИНОВА ВАСИЛЕВА – „ПООС и ОП“	л
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	ис/

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: ДО0000052/05.01.2024

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:

0 / гр. НОВИ ПАЗАР общ. НОВИ ПАЗАР идентификатор адрес: идентификатор: 52009.504.327 площ земя: 108.00кв./м.

Имот представляващ:

Номер	О б е к т	Идентификатор
О	Земя	52009.504.327
Описание:		
Общо кв./м.		
108.00		

Данъчна оценка към дата: 05.01.2024

1. Данъчна оценка върху гореописаният имот е:
За целия имот: 582.70
/петстотин осемдесет и два лева и седемдесет стотинки/
За собственика: 582.70
/петстотин осемдесет и два лева и седемдесет стотинки/

No	О б е к т	Ид.ч.	ДО/ид.ч.	Д О	кв./м.
О	Земя	1.0000	582.70	582.70	108.00

Данъчната оценка важи до 30.06.2024, при условие, че няма промени в характеристиката на имота.
На основание чл. 264, ал. 1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата собственици :

О/Земя

Вид	ЕИК / ЕГН	Име на ДЗЛ	Дял	ДО за ДЗЛ
СОБ	000931575	ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР	1.0000	582.70

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР 000931575 - Собственик Партида: 0009315751293
Няма непогасени данъчни задължения за избраната партида.

Няма непогасени данъчни задължения прехвърлени от друго ДЗЛ.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти

или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества , вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарния длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по повод подадено искане вх. N:ДО000052/05.01.2024

Настоящото се издава, за да послужи пред ПРИ НЕОБХОДИМОСТ

Орган по прихо

ДОКЛАД ЗА
ОЦЕНКА

за

на поземлен имот с проектен идентификатор
52009.504.327 по КК на
град Нови пазар, собственост на
Община Нови пазар

Възложител: Община Нови пазар

Изпълнител: Симеон Стефанов Куцаров – независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти

Дата: януари 2024 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 52009.504.327 с площ 108 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 Стефанов 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 (анализи) 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 Стефанов 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	52009.504.327	урбанизирана	за електроенергийно производство	108	1063

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	52009.504.327	урбанизирана	за електроенергийно производство	108	1059

Пазарната стойност определям в размер на:
1063 лв /хиляда шестдесет и три 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, 2023 год.

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: Ниж **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: Ниж **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

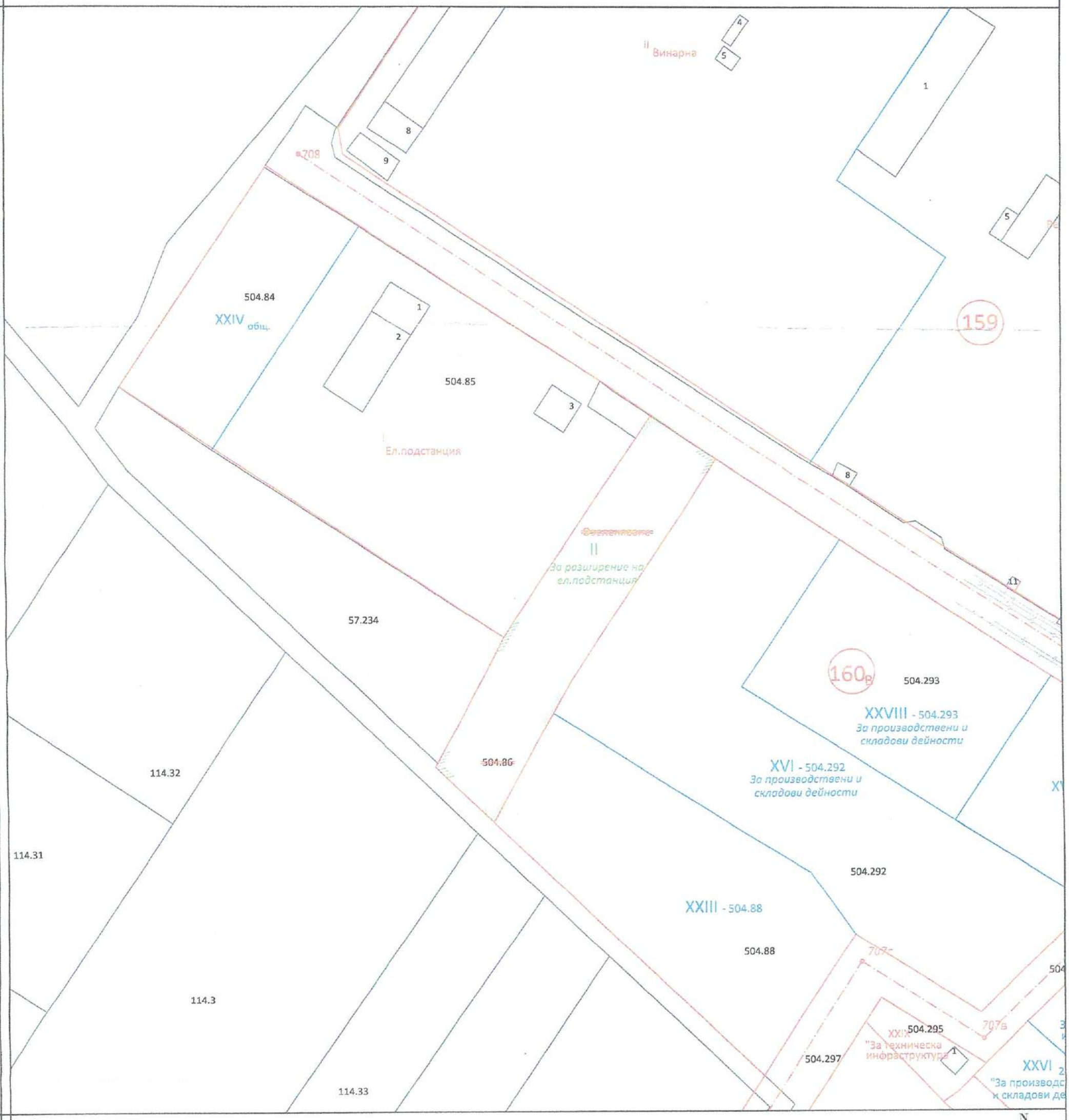
№ по ред	Вид имот	Идент. №	Вид територия	НТП	площ кв.м	Среден наем год. лв/кв.м	Срок	Доход средно годишно лв	Разходи средно годишно лв	Нетни приходи годишно лв	Норма на капитал. %	Стойност земята лв
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	ПИ	52009.504.328	урбанизирана	за електроенергийно производство	2267	0,85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

Независим оценител:

(Симеон Куцаров)

СКИЦА - ПРЕДЛОЖЕНИЕ
за ЧИ на ПУП-ПРЗ, ЧАСТ: ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

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



ПЛОЩИ НА ПРОЕКТИРАНИТЕ УПИ		ПЛОЩИ НА ПИ по КККР	
Преди изменение			
Зона озеленяване в обхвата на ПИ с идентификатор 52009.504.86	2267 m²	ПИ с идентификатор 52009.504.86	2375 m²
След изменение			
УПИ II - За разширение на подстанция	2267 m²	Проектен ПИ 1 образуван от 52009.504.86 по границите на УПИ II-За разш. на подст.	2267 m²
		Проектен ПИ 2 образуван от 52009.504.86 по границите на УПИ I - ел.подстанция	108 m²

КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ
ГЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
Регистрационен № 04325
Секция: ГПГ
ГЕО
АВ
08
Части на проекта: по удостоверение за ППП
Подпис:
ВАЖИ С ВАЛИДНО УДОСТОВЕРЕНИЕ

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 - СКИЦА-ПРЕДЛОЖЕНИЕ		
Проектант:	инж. В. Хараланов	
Чертеж № 1/1	Мащаб 1:1000	Дата 2022 г.