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

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. НОВИ ПАЗАР

ОБЩИНА Нови пазар
Изх. No 08-00-91
17.06 2025 г.
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-161
17.06 2025 г.
П.К. 9900

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО: Вземане на решение за учредяване на възмездно право на строеж за изграждане на площадков енергиен обект за „Производство на зелен водород и съхранение на ел. енергия / батерийна система / без търг или конкурс.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Нови пазар постъпи писмо за инвестиционно намерение с вх. № 26-00-196/11.06.2025г. от „ГЕОСОЛАР НОВИ ПАЗАР" ЕОД, ЕИК , със седалище и адрес на управление: Област Шумен, Община Нови пазар, гр. Нови пазар, ул. „ представлявано от Бориславв Недялков – управител.

Предмет на горепосоченото инвестиционно намерение е възмездно учредяване право на строеж за изграждане на площадков енергиен обект „ Производство на зелен водород и съхранение на ел. енергия / батерийна система /", в ПИ 52009.57.457 с площ 12078 кв. м, местност: Хораз Мера, земеделска земя, НТП – за друг вид отпадъци, находящ се в гр. Нови пазар, за който има АЧОС № 3376 от 14.04.2025г. вписан в службата по вписванията при РС Нови пазар, АКТ № 109, том: 4, дела № 635.

Видно от инвестиционното намерение, заявителят желае да му се учреди право на строеж за срок – 35г. / тридесет и пет години/ по реда на Закона за енергетиката, съгласно чл. 62, ал. 2 от същият, когато изграждането или разширението на площадковите енергийни обектите се извършва върху имот - общинска собственост, компетентните общински органи учредяват в полза на лицето, което ще изгражда и експлоатира енергийния обект, възмездно право на строеж върху земята по реда на Закона за общинската собственост без търг или конкурс.

Финансови параметри на сделката са: заплащане на право на строеж в полза на община Нови пазар, промяна на предназначението и плащане на общинска такса, заплащане на годишни данъци и такси и откриване на работни места.

От проверка в отдел общинска собственост се установи, че за ПИ 52009.57.457 няма сключени договор за наем или аренда. От проверка на място се установи, че имота е негоден за земеделско ползване има наличие на храстовидна растителност и множество скали и камъни, тоест от имота до настоящият момент не са генерирани постъпления в бюджета на община Нови пазар. Съгласно приетия и действащ общ устройствен план на общината имота е отреден за „ Предимно производствена зона", допустимо е изграждането на площадков енергиен обект за „Производство на зелен водород и съхранение на ел. енергия / батерийна система / и промяната на предназначението на имота след влизане в сила на ПУП.

За имота е възложена и изготвена пазарна оценка от независим оценител възлизаща на **2.89 лв. / два лева и 89 ст. / на кв. м**., общо за **12087 кв. м. оценката е 34 905.42 лв. / тридесет и четири хиляди деветстотин и пет лева и 42 ст.**/. За имота е изготвена данъчна оценка с изх. № ДО000444/14.04.2025г., възлизаща на **2219.33 лв. / две хиляди двеста и деветнадесет лева и 33 ст./.**

Имота не е част от годишната програма за управление и разпореждане с общинско имущество за 2025г. и следва да бъде допълнен.

Предвид изложеното по-горе предлагам на Общински съвет Нови пазар да обсъди и вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 9 изречение второ, чл. 37, ал. 4, т. 4 от Закона за общинската собственост и чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката и чл. 29, ал. 1 от Закон за опазване на земеделските земи .

РЕШИ:

I. Допълва в раздел IV „ *Описание на имотите, които община Нови пазар има намерение да предложи за предоставяне под наем, за продажба и учредяване на ограничени вещни права"* на програмата за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2025г., приета с Решение № 204 по протокол № 18 от 30.01.2025г. на общински съвет, се допълва в буква „В" „ *Имоти върху, които общината има намерение да учреди ограничени вещни права* „ с нова точка , енергиен обект за „Производство на зелен водород и съхранение на ел. енергия / батерийна система /" със следният имот:

ПИ с идентификатор 52009.57.457 с площ 12078 кв. м, местност: Хораз Мера, земеделска земя, НТП – за друг вид отпадъци, находящ се в землището на гр. Нови пазар.

II. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА и чл. 29, ал. 1 от ЗОЗЗ дава предварително съгласие на „ГЕОСОЛАР НОВИ ПАЗАР" ЕООД с ЕИК _____ да изработи Подробен устройствен план за изграждане на енергиен обект за „Производство на зелен водород и съхранение на ел. енергия / батерийна система /, като определя срок от една година на предварителното съгласие.

III. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС и чл. 62, ал. 2 от ЗЕ, Общински съвет – Нови пазар:

1. Дава съгласие и упълномощава кмета на Община Нови пазар да учреди право на строеж и сервитутни права на „ГЕОСОЛАР НОВИ ПАЗАР" ЕООД с ЕИК за изграждане на енергиен обект за „Производство на зелен водород и съхранение на ел. енергия / батерийна система /" в ПИ идентификатор **52009.57.457** с площ 12078 кв. м, местност: Хораз Мера, земеделска земя, НТП – за друг вид отпадъци, находящ се в землището на гр. Нови пазар, общинска частна собственост, след влизане в сила на ПУП /подробен устройствен план/ по т. II от настоящето Решение, за срок от 35 г. /тридесет и пет/ години и сключи предварителен договор.

2. Одобрява цена на правото на строеж, съгласно пазарна оценка в размер на **34 905.42 лв. / тридесет и четири хиляди деветстотин и пет лева и 42 ст.**/. без ДДС. Да се платят при следните условия: 50% /петдесет/ процента при подписване на предварителен договор и 50% /петдесет/ процента при подписване на окончателен договор.

3. Дава съгласие да се промени предназначението на ПИ 52009.57.457 с площ 12078 кв. м, при спазване на ЗОЗЗ, ППЗОЗЗ и ЗУТ, възлага на кмета на община Нови пазар да упълномощи представител на „ГЕОСОЛАР НОВИ ПАЗАР" ЕООД с ЕИК 201250350 за последващи действия.

4. Всички разходи и такси по изработване на ПУП и промяна предназначение на имота са за сметка на „ГЕОСОЛАР НОВИ ПАЗАР" ЕООД с ЕИК 201250350.

5. Възлага на кмета на община Нови пазар да извърши всички последващи действия.

Настоящото решение подлежи на обжалване по реда на АПК в 14 дневен срок от оповестяването му.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
Кмет на Община Нови пазар

Съгласувал:
Урб. Петранка Валентинова – НО ПООСиОП

Съгласувал:
Борислав Георгиев – заместник кмет

Изготвил:
Йордан Миленов – главен юрисконсулт

Община гр. Нови пазар
Регистрационен индекс и дата
26-00-196 / 11.06.2025
Час на изпълнение

До Община Нови пазар

На Вниманието на г-н Гео[illegible]иет

ПИСМО ЗА ИН[illegible]ИОННО НАМЕРЕНИЕ

От „ГЕОСОЛАР НОВИ ПАЗАР"ЕООД, ЕИК: [illegible] с адрес на управление гр.Нови пазар, Община Нови пазар, ул., [illegible] представлявана от Борислав Недялков

Уважаеми г-н Георгиев,

Във връзка с развитие на соларен парк с мощност 40 MW/AC от „Геосолар Нови пазар"ЕООД, находящ се в землището на гр.Нови пазар, Община Нови пазар, ни е необходим допълнителен терен за изграждане на площадков енергиен обект за „Производство на зелен водород и съхранение на ел.енергия /батерийна система/", който да е в близост до бъдещата подстанция на обекта 33/110 kV, находяща се в ПИ 52009.504.88.

След извършване на проучвания в промишлената зона на гр.Нови пазар, смятаме, че подходящ е имот с ид. 52009.57.457, вид собств.Общинска частна, категория 3, НТП За друг вид отпадъци.

С настоящото писмо за Инвестиционно намерение Ви информираме за нашия интерес за придобиване на терена, при следните параметри:

1. Вид на разпоредителната сделка – Право на строеж;
2. Срок – 35 години;
3. Основание – по реда на чл.62 (2) от Закона за енергетиката ;
4. Финансови параметри и ползи за Община Нови пазар:
   - Плащане за Правото на строеж, съгласно оценка от независим оценител;
   - Плащане на общински такси при промяна предназначението на земите;
   - Заплащане на годишни данъци и такси;
   - Откриване на работни места;
   - Други съпътстващи процеса на строителство;

В случай, че Община Нови пазар в лицето на Кмета на Общината и Общински съвет – Нови пазар, прецени нашето предложение като положително, е необходимо и бихме желали Общински съвет – гр.Нови пазар да вземе следните решения:

1. ОС Нови пазар да вземе решение за предварително съгласие за учредяване Право на строеж и сервитути на основание чл.62 (2) от Закона за енергетиката на „Геосолар Нови пазар"ЕООД или нейна дъщерна компания;

2. ОС Нови пазар да вземе решение за изразяване предварително съгласие за изработване на ПУП;
3. ОС Нови пазар да вземе решение за промяна на предназначението на имота;
4. Одобряват оценка за правото на строеж изготвена от независим оценител и сключване на предварителен договор.

Надявам се на положително решение и взаимоизгодно съдрудничество.

С уважение,

Борислав Недялков

Управител на „Геосолар Нови пазар"ЕООД

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

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 ЗСПВ 2389 - 1155
Служба по вписванията:
Вх. Рег. № 11621 от 16 -04- 2025 г.
Акт № 109 том VI дело № 635 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
/име и фамилия/

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА · Служба по вписванията · НОВИ ПАЗАР

АКТ № 3376

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 3376
Досие 3376

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	14.04.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.2, ал.1, т.3 от ЗОС, Решение №49/28.07.1992 год. по чл.17, ал.1 ЗСПЗЗ
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот в земеделска територия с НТП "За друг вид отпадъци" с площ 12078 /дванадесет хиляди седемдесет и осем / кв.м. Категория на земята: 3
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.ШУМЕН, общ.НОВИ ПАЗАР, гр. НОВИ ПАЗАР, поземлен имот с идентификатор 52009.57.457 по КК и КР гр. НОВИ ПАЗАР, общ. НОВИ ПАЗАР, одобрени със заповед № РД-18-18/25.03.2010г. на ИД на АГКК Местност: ХОРАЗ МЕРА Номер по КВС: 000457
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	52009.504.179, 52009.57.458, 52009.65.14, 52009.57.233
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2219.33 лв/две хиляди двеста и деветнадесет лева и тридесет и три стотинки/

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 381 / 21.10.2002 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: Диан Георгиев Инспектор "Общинска собственост"	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Стефан
Бъиков
Тел.моб:

гр. Шумен
ул.
офис 2*

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ

ОБЕКТ

ОБОСОБЕН ОБЕКТ – ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА ПЛОЩАДКОВ ЕНЕРГИЕН ОБЕКТ "ПРОИЗВОДСТВО НА ЗЕЛЕН ВОДОРОД И СЪХРАНЕНИЕ НА ЕЛ. ЕНЕРГИЯ /БАТЕРИЙНА СИСТЕМА" В ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 52009.57.457 В ГР.НОВИ ПАЗАР, ОБЩ.НОВИ ПАЗАР, ОБЛ.ШУМЕН.

АДРЕС

ОБЛ.ШУМЕН, ОБЩ.НОВИ ПАЗАР, ГР.НОВИ ПАЗАР, ПИ С ИДЕНТИФИКАТОР 52009.57.457

СОБСТВЕНИК

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР
КМЕТ: ГЕОРГИ САШЕВ ГЕОРГИЕВ

ЦЕЛ: ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

До възложителя

ДОКЛАД

ПО

Оценка на недвижим имот

ИЗГОТВЕН ОТ:
Стефан Симеонов Бъиков

Уважаеми Г-н възложител,

Настоящата оценка е изготвена от мен след оглед и запознаване с всички материали. Използвал съм приложимите методи за определяне на пазарна стойност.

*цел на оценяването : Оценката има за цел да даде Пазарна стойност (ПС)

*Обекти на оценяване: отстъпено право на строеж в недвижим имот в обл.Шумен, общ.Нови пазар, гр.Нови пазар, ПИ с идентификатор 52009.57.457.

*Дефиниране на основен стандарт: Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

*Информационни източници: За нуждите на настоящата оценка използваме, данни събрани от имотен регистър, интернет каталози и периодични издания.

*Оценка на активите: Изборът на методи за оценката на имотите се определят от вида и състоянието им, от потребността и уникалността им, както и състоянието на пазара - предлагането в региона. Пазарът на подобни активи е характерен с нормално предлагане и нормално търсене. В по-голяма степен подобни индивидуализирани имоти и права върху тях се предлагат и продават на определени цени.

*Изводи: индивидуализираните имоти и права върху тях могат да бъдат закупени или продадени в региона, при нормално търсене и предлагане, за ползване при нужда на нормални стойности!

*Препоръка: Има достатъчно на брой сравними аналози по вид, цена и функционалност, с които може да бъде направена замяна в страната. Същите са годни за ползване по предназначение и биха могли да послужат за аналози.

16.06.2025г.

Независим оценител:.....
(Стефан Бъиков)

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ

I. ВЪВЕДЕНИЕ;

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ И ДМА;

III. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕТО.ОЦЕНИТЕЛСКИ МЕТОДИ. ИЗБОР НА ПОДХОДЯЩИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА;

IV.РЕЗУЛТАТ;

V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ;

VI. ОГРАНИЧЕНИЯ;

VII. ДЕКЛАРАЦИЯ;

VIII. ДАННИ;

IX. ПРИЛОЖЕНИЯ – Таблици и анализи.

РЕЗЮМЕ

1.Цел на оценката:

Настоящата оценка е изготвена след спазване на изисквания за пълно точно и ясно определяне на поставените цели*.

Те са насочени за определяне на пазарна стойност на Отстъпено право на строеж за изграждане на площадков енергиен обект "Производство на зелен водород и съхранение на ел. енергия /батерийна система" в поземлен имот с идентификатор 52009.57.457 в гр.Нови пазар, общ.Нови пазар, обл.Шумен.

2.Потребител на оценката:

Община Шумен

I.ВЪВЕДЕНИЕ:

1.1.Възложител

Настоящата е възложена от Георги Георгиев - кмет на Община Нови Пазар.

Недвижимото имущество е собственост на Община Нови пазар.

1.2.Изпълнител

Изпълнител на настоящата оценка е независим оценител: Стефан Симеонов Бънков.

1.3. Основание за оценка

Настоящата оценка е изготвена на основание – поръчка за определяне на Пазарна стойност.

1.4. Същност на разработката

Оценката цели определяне на Пазарна стойност (ПС) на отстъпено право на строеж.

1.5. Стандарт на стойността

Като стандарт на стойността се възприема термина "Пазарна стойност". Съгласно " Речник на основните термини в бизнесоценяването" към "Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители" / ДВ, бр. 57/2002г и следващи./ и БСО, Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

1.6. Предназначение на оценката

Настоящата оценка е предназначена да послужи да послужи на Възложителя пред Данъчни, Общински, Кредитни и Съдебни власти за актуване и бъдещи сделки с оглед за евентуална бъдеща продажба на обособени части или в цялост на ОПС.

1.7. Дата на ликвидната оценка

За ефективна дата на оценката се възприема 16.06.2025год.

Дата на издаване на доклада 16.06.2025год.

1.8. Валидност на оценката до 16.12.2025год.

1.9. Валидност на оценката

Независимата оценка за определяне на ПС е валидна шест месеца, с цел възможна реализация. При необходимост същата може да бъде актуализирана от оценителя.

II. ОПИСАНИЕ ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ.

1. Относно правния статут и характеристика на обекта.
От различните документи и представената информация се установи, че имотът е собственост на Община Нови пазар, съгласно Акт за общинска частна собственост №3376/14.04.2025г.

Описание и данни:

Увод:

Обектът на настоящата оценка се намира в източната част на град Нови пазар, общ.Нови пазар, обл.Шумен. Представлява отстъпено право на строеж (на кв.м.) за изграждане на площадков енергиен обект "Производство на зелен водород и съхранение на ел. енергия /батерийна система" в поземлен имот с идентификатор 52009.57.457. Отстъпеното право на строеж ще е с ограничен срок – 35 години.

Сателитна снимка на обекта:



Характеристика :

Обект на настоящата оценка е правото на строеж (на кв.м.) в поземлен имот и представлява:

* Отстъпено право на строеж за изграждане на площадков енергиен обект "Производство на зелен водород и съхранение на ел. енергия /батерийна система" в поземлен имот с идентификатор 52009.57.457 област Шумен, община Нови пазар, гр. Нови пазар, м. ХОРАЗ МЕРА, вид територия Земеделска, категория 3, НТП За друг вид отпадъци, площ 12078кв.м., стар номер 000457. Застрояването ще се извърши след промяна на вида и начина на трайно ползване на територията.

2.Общи данни:

Имотът е намира в източната част на град Нови пазар, общ.Нови пазар, обл.Шумен. Имотът има излаз на път с трайно покритие от източната си страна.

3.Състояние:

*Условно добро състояние на имота. Теренът е равен.

*Необходимост от почистване на едногодишна и многогодишна диворастяща растителност в имота.

Легитимност:

Имотът е описан като собственост на Община Нови пазар.

Констатирано:

Настоящия обект се намира в незастроен район. В непряка близост до населени, жилищни, търговски и административни обекти. Изградена е техническата инфраструктура, което е видно на място. Съществува достъп на мобилна телефония. Наличен е изход.

III. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕТО. ОЦЕНИТЕЛСКИ МЕТОДИ. ИЗБОР НА ПОДХОДЯЩИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА.

Оценката на един имот по своята дълбока същност е процес на определяне на стойността на определен интерес към него, продиктуван от специфична цел в определен момент от времето, като се отчитат всички характеристики на собствеността върху имуществото, а също така се разглеждат всички икономически фактори на съществуващия пазар, включително и възможността и обема на преките алтернативни инвестиции. От своя страна правото на строеж е вещно право на ограничена власт върху чужд имот, принадлежащо на лице различно от собственика му и представляващо изгода за ползване на имота, респективно ограничение на ползването му от собственика.

Различните видове вещни права върху недвижими имоти не са взаимно изключващи се и имат свои индивидуални характеристики. Въпреки че абсолютното право предоставя непосредствено право на собственост за неограничен срок, то може да бъде ограничено от действието на второстепенни права, съгласно действащата нормативна уредба.

Правото на строеж произтича от отделяне на право за застрояване от правата на собственост и ползване върху поземлен имот в полза на лице, което е собственик на застрояването и в този смисъл пазарната ценност на правото на строеж се базира върху възмездността по тази транзакция за собственика на поземления имот.

Отстъпено право на строеж (суперфиция)

При определяне на стойността на правото на строеж се прилага Правилника за Прилагане на ЗДС, който препраща към ЗМДТ, приложение № 2, от където получаваме данъчна оценка на правото на строеж – ДОПС чрез формулата:

ДОПС = РЗП х 0,25 х Бс х Км х Ки х Кс

където:

Цпс - цената на правото на строеж;

РЗП - бруто площ на обекта;

Бс - базисната данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на обекта (определена съгласно таблица №1);

Км - коефициент за местоположение според предназначението (определен съгласно таблица №2);

Ки - коефициент за инфраструктура (определен съгласно таблица №3);

Кс - коефициент за срока на ползване на правото на строеж - Кс = $(1 - 1{,}05^{-n})$, където n е броя на годините, за които е учредено правото. При учредяване на безсрочно право на строеж коефициентът приема стойност 1.

Таблица № 1			
Конструкция	Жилищни сгради		Нежилищни сгради
	апартаменти	къщи	
ПН - панелна	4,40 лв.	3,70 лв.	4,80 лв.
ПМ - полумасивна	7,50 лв.	6,40 лв.	8,20 лв.
М1 - масивна без стоманобетонни елементи, масивна с дървен гредоред или от сглобяеми плоскости (бунгала)	11,00 лв.	9,40 лв.	12,10 лв.
М2 - масивна - едропанелна	14,00 лв.	12,00 лв.	15,40 лв.
М3 - масивна с носещи тухлени стени и изцяло монолитни или сглобяеми стоманобетонни подови конструкции, масивна - сглобяеми скелетни и рамови стоманобетонни конструкции, пакетноповдигани плочи, едроплощен и пълзящ кофраж, скелетно-безгредови конструкции, специална конструкция (стоманени и др.)	17,00 лв.	14,50 лв.	18,70 лв.

Таблица №2					
№	Категория	Местоположение			
		Благоприятно		Неблагоприятно	
		Производствени	Селскостопански	Производствени	Селскостопански
1	София	23,4	16,4	17,3	10,8
2	Варна	22,2	15,7	16,4	10,4
3	Бургас	21,1	14,7	15,6	9,7
4	Стара Загора	20,5	14,4	15,1	9,4
5	Пловдив	19,9	14	14,7	9,1
6	I, 1 група	16,4	11,5	12,1	7,6
7	I, 2 група	14	9,9	10,4	6,5
8	II	11,7	8,2	8,6	5,4
9	III	7	4,9	5,2	3,2
10	IV, V	4,7	3,3	3,5	2,2
11	VI, VII, VIII	2,3	1,6	1,7	1,1

Таблица №3				
№	Елемент	Значение на елементите		
		Има в имота	Няма в имота	Няма в имота, но има в района
1	Водопровод	0	-0,05	-0,03
2	Канализация	0	-0,05	-0,03
3	Електрификация	0	-0,07	-0,05
4	Улична мрежа	0	-0,08	0,08

За да получим пазарната стойност на правото на строеж, ДОПС се коригира с пазарен коефициент "Пк", определен чрез съотношението между ДОПС и пазарната стойност на необременения имот, коригирано с пазарна премия за реализация на проекта, следвайки формулата:

Пк = (ПСзем / ДОПС) х (1 – ПП)

където:

Пк – пазарен коефициент;

ПСзем – пазарна стойност на земята;

ДОПС – средна данъчна оценка на отстъпено право на строеж;

ПП – пазарна премия за реализация в петгодишен срок.

Реализираното право на строеж е изчерпаем актив и може да се амортизира по линейна схема в рамките на остатъчния срок за неговото действие, т.е. при оценяване на право на строеж за застрояване, което е реализирано в миналото, настоящата стойност на това право се дефинира спрямо остатъчен срок за неговото действие, формиран като разлика между периода, съответстващ на срока по договорно споразумение за учредяването му или фактическата му възраст към момента на оценяването.

Пазарната стойност на правото на строеж не може да превишава пазарната стойност на вещните права на собственост и ползване върху прилежащия на застрояването поземлен имот в условията на неговата вакантност.

При определянето на пазарна стойност на имота преди учредяване на право на строеж е приложен сравнителен метод:

Пазарен /сравнителен / метод :

Същност на метода : Основава са на принципа за обвързаност между пазарната стойност на оценявания имот и достигнати пазарни цени на аналогичен имоти при конкретни пазарни сделки или предложения. Реална пазарна цена на един обект се определя при осредняване на близки по време покупателни или офертни цени на сравними обекти. Тази цена се коригира с коефициент, който отчита предимствата и недостатъците на оценяваният обект в сравнение с използваните аналози. Информация за тези аналози е ползвана от базата данни на специализирани сайтове за продажба на недвижими имоти.

Силни страни на метода : Методът предлага възможността да бъдат използвани конкретни реализирани пазарни сделки с аналогичен имот и условия при които те са извършени.

Слаби страни на метода : методът не притежава слаби страни при достатъчно дълги и устойчиви редици от пазарни свидетелства. На пазарният сегмент в област Шумен се продават множество видове имоти - апартаменти, къщи, производствени помещения, празни парцели, земеделски земи и други. Има наличие на пазарна информация за предложения и за сключени сделки. Този сегмент от пазара е стабилен и действа на свободен пазарен принцип. Най – сериозно приложимия метод.

IV. РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

2,89лева/кв.м.

*ПРИЛОЖЕНИ ИЗЧИСЛЕНИЯ В ТАБЛИЦИ. Стойностите са без ДДС!

Задачи ОЦЕНКА НА :	Пазарна стойност
ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА ПЛОЩАДКОВ ЕНЕРГИЕН ОБЕКТ "ПРОИЗВОДСТВО НА ЗЕЛЕН ВОДОРОД И СЪХРАНЕНИЕ НА Е.Л. ЕНЕРГИЯ /БАТЕРИЙНА СИСТЕМА" В ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 52009.57.457 В ГР.НОВИ ПАЗАР, ОБЩ.НОВИ ПАЗАР, ОБЛ.ШУМЕН ЗА СРОК ОТ 35 ГОДИНИ.	2,89лв/кв.м.
ОБЩО	2,89лв/кв.м.

V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Уважаеми Г-н възложител,

Настоящата оценка е изготвена след оглед и запознаване с всички материали. Използвал съм приложимите методи за определяне на пазарна стойност.

*ИЗВОДИ: Правото на строеж може да бъде закупено или продадено в региона, при нормално търсене и предлагане, за ползване при нужда на следните нормални стойности:

Пазарна стойност: **2,89лева/кв.м.**

Оценка на оценяваните активи е към месец юни 2025г.

Независим оценител:.....

(Стефан Бъчков)

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100102440 от 24.06.2010 год.
Стефан Семенов Бъчков

VI. ОГРАНИЧЕНИЯ:

1. Не е установено нищо, което да е свързано с данните и фактите, изложени в настоящия доклад - като неверни.
2. Правото на собственост е безусловно прието – като частна.
3. Прието е, че информацията и информационни източници са достоверни.
4. Не поемаме отговорност за въпроси от правен характер.
5. Настоящия доклад е изготвен за посочените цели и е необходимо да се използва по само своето предназначение.
6. Доклада, части от него и публикуваните приложения не могат да бъдат разпространявани публично, без предварително съгласие на оценителя.
7. Заключенията и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад, съгласно чл.6 ал.3 от Закона за независимите оценители, обн.бр.98/14.11.2008г., имат препоръчителен характер и право на собственика е да определи крайната стойност.

VII.ДЕКЛАРАЦИЯ

от Стефан Симеонов Бънков от гр.Шумен ул."Момчил войвода"№2 с ЕГН 9311308760.

Декларирам, че съм запознат със задължението ми по чл.122, 123, 179 от НПК, както и отговорността по чл.284 ал.3 и чл.291 от НК.

Към оценените от мен обекти не проявявам личен интерес, както сътрудниците ми и мои близки по възходяща и низходяща родствена връзка. Не съм обвързан с трети лица по договор и задължение!

16.06.2025г

VIII. ДАННИ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ:

Оценката е изготвена от Стефан Симеонов Бънков, независим оценител на търговски предприятия и вземания, недвижими имоти, земеделски земи и трайни насаждения, машини и съоръжения, финансови активи и финансови институции.

-Сертификати на КНОБ приложени копия:

*810100517/30.10.2017г.;

*500100809/01.02.2018г.;

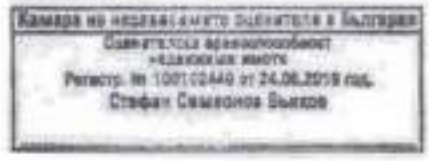
*100102440/24.06.2019г.;

*300100965/24.11.2023г.;

*600100081/06.12.2024г.

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Независим оценител:.....



(Стефан Бънков)

Право на строеж

№	*Показатели*	*Стойност*
1	Базисна данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на сградата (съгласно таблица 1)	8,20 лв.
	Площ на поземления имот	12 078,00 кв.м
3	Коефициент за местоположение Км (съгласно таблица 2)	1,70
4	Коефициент за инфраструктура Ки (съгласно таблица 3)	0,75
5	Коефициент за срок на ползване Кс	0,82
6	Стойност на правото на строеж за постройките	25 845,74 лв.
7	Стойност на правото на строеж за постройките на кв.м.	2,14 лв/кв.м
8	Процент от идеалните части от правато на строеж на обекта	100,00%
9	Данъчна оценка на правото на строеж на обекта на кв.м. от ПИ	2,14 лв/кв.м
10	Пазарен коефициент при определяне правото на строеж	1,35
	Пазарна стойност на правото на строеж на кв.м.	***2,89 лв/кв.м***

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1	Сравнителен имот 2	Сравнителен имот 3
			https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=449581	https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=447437	https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=447486
01	Площ на имота	1 кв.м	3 500 кв.м	20 000 кв.м	3 500 кв.м
02	Продажна цена	?	4 830 €	26 590 €	6 442 €
03	Продажна цена	?	1,38 €/кв.м	1,33 €/кв.м	1,84 €/кв.м

Корекции на сравнителните цени

04	Начин на продажба	-	Оферта		Оферта		Оферта	
05	Корекция		-10%	-0 €/кв.м	-10%	-0 €/кв.м	-10%	-0 €/кв.м
06	Трайно предназначение	Земеделска земя	Земеделска земя		Земеделска земя		Земеделска земя	
07	Категория	3	3		4		3	
08	Корекция		0%	0 €/кв.м	2%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
09	Транспортна достъпност	Отлична	Добра		Добра		Мн.добра	
10	Корекция		20%	0 €/кв.м	20%	0 €/кв.м	10%	0 €/кв.м
11	Форма на имота	Неправилна	Неправилна		Неправилна		Правилна	
12	Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	-5%	-0 €/кв.м
13	Местоположение	гр.Н.лазар	гр.Н.лазар		гр.Н.лазар		гр.Н.лазар	
14	Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
15	Големина на парцела	1 кв.м	3 500 кв.м		20 000 кв.м		3 500 кв.м	
16	Корекция		0%	0 €/кв.м	5%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
17	НТП	За друг вид	Нива		Нива		Нива	
18	Корекция	отпадъци	-5%	-0 €/кв.м	-5%	-0 €/кв.м	-5%	-0 €/кв.м
19	Други							
20	Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
21	Приравнена цена	1,5 €/кв.м	1,4 €/кв.м		1,5 €/кв.м		1,7 €/кв.м	

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

- ✓ 1,53 €/кв.м
- ✓ 3,00 лв./кв.м

ИЗПОЛЗВАНИ АНАЛОЗИ:







КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100517 от 30 ноември 2017 год.

СТЕФАН [redacted] БЪНКОВ

ЗА ОЦЕНКА
земеделски земи и трайни насаждения

[redacted]

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 000100605 от 01 февруари 2018 год.

СТЕФАН [redacted] БЪНКОВ

ЗА ОЦЕНКА
търговски предприятия и вземания

[redacted]

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100102440 от 24 юни 2019 год.

СТЕФАН [redacted] НКОВ

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

[redacted]

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 300100605 от 24 ноември 2023 год.

СТЕФАН [redacted] БЪНКОВ

ЗА ОЦЕНКА
на машини и съоръжения

[redacted]

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 605100081 от 06 декември 2024 год.

СТЕФАН [redacted] БЪНКОВ

ЗА ОЦЕНКА
Финансови активи и финансови институции

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
Финансови активи и финансови институции
Регистр. № 605100081 от 06.12.2024 год.
Стефан Самуилов Бънков

[redacted]

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел. 02/955 48 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-733346-08.05.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **52009.57.457**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Нови пазар**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**, 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: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **няма данни**

Местност: **"ХОРАЗ МЕРА"**

Площ: **12078 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

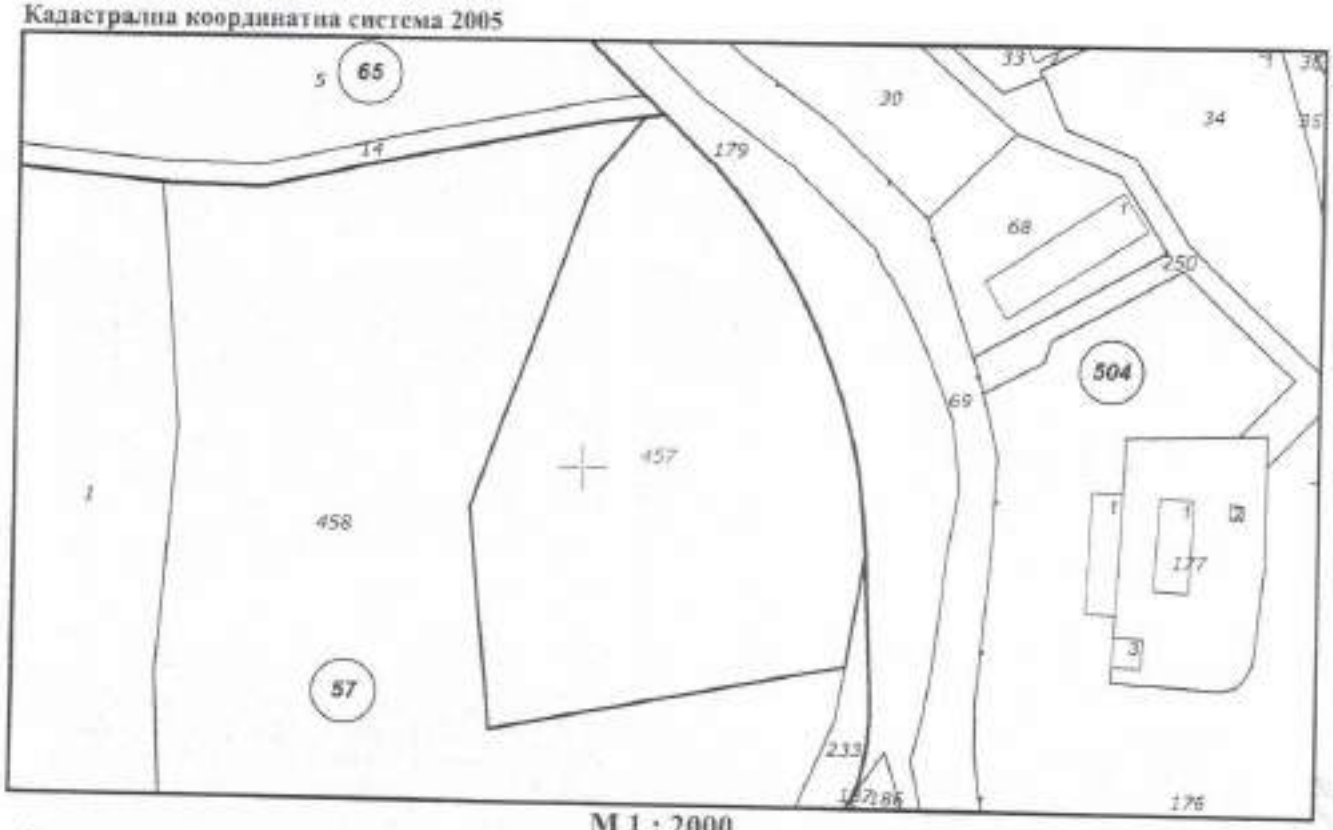
Начин на трайно ползване: **За друг вид отпадъци**

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

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **000457**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседи: **52009.504.179, 52009.57.458, 52009.65.14, 52009.57.233**

Скица **№15-733346-08.05.2025 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-355255-08.05.2025 г.**
Код за достъп: **0aacda078e03**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: Ивайло Иванов

Дата: 08.05.2025 Подпис:

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

Собственици по данни от КРНИ:

000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 109, том 4, рег. 1162, дело 635 от 16.04.2025г., вписан в Служба по вписванията гр.Нови пазар

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: Ивайло Иванов

Дата: 02.05.2025 Подпис:

Скица №15-733346-08.05.2025 г.
издадена въз основа на
Заявление №01-355255-08.05.2025 г.
Код за достъп: 0aacda078c03

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
08.05.2025 12:00:39

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изх. N: Д0000444/14.04.2025

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

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

ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ЕГН/ЛНЧ/ЕИК по БУЛСТАТ

Адрес за кореспонденция:

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

Адрес на имота:

гр. НОВИ ПАЗАР, общ.НОВИ ПАЗАР,

Вид на имота	Идентификатор	Категория	Площ кв.м.	Дан. оценка
за друг вид отпадъци	52009.57.457	Категория III	12078.00	2219.33
			12078.00	2219.33

2219.33 (две хиляди двеста и деветнадесет лева и тридесет и три 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	000931575

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 след проверка, извършена от нотариуса, съдията по вписванията, длъжностното лице по регистрация по Закона за търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел или длъжностното лице по вписванията по Закона за особените залози, по електронен път в Националната агенция за приходите, в резултат на която се установи, че прехвърлителят или учредителят на вещни права, съответно ипотекарният длъжник или залогодателят, няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични задължения(чл. 264, ал. 1 от ДОПК).
Настоящото се издава по пов[illegible] 000444/14.04.2025
За да послужи пред:

Орган по приходите: