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**

ОБЩИНА Нови пазар
Изх № 08-01-102
17.07 2025 г.
ПК 9900

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-НОВИ ПАЗАР
Вх. № 00-189
17.07 2025 г.
П.К. 9900

**ДО**
**ПРЕДСЕДАТЕЛЯ**
**НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**
**ГР. НОВИ ПАЗАР**

# ПРЕДЛОЖЕНИЕ

## ОТ
## ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

ОТНОСНО: вземане на решение за продажба, чрез публично оповестен конкурс, на недвижим имот – частна общинска собственост (АЧОС № 3397 / 10.07.2025г.), представляващ поземлен имот с идентификатор № 32353.25.1, находящ се в землището на с. Избул, общ. Нови пазар, обл. Шумен, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Лозе, с площ от 236 364 кв. м.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,**
**УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В общинска администрация е постъпило инвестиционно намерение от Екатерина -Пенева, в качеството ѝ на Управител на „Шардоне" ЕООД, ЕИК със седалище и адрес на управление: гр. Търговище, ул. е заведено в деловодната система на Община Нови пазар с Вх. № 26-00-212 / 03.07.2025г.

Съгласно посочения документ дружеството е заявило интерес от закупуване на ПИ с идентификатор № 32353.25.1, находящ се в землището на с. Избул, общ. Нови пазар, обл. Шумен, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Лозе с площ от 236 364 кв. м., за реализиране на следното инвестиционно намерение:

- подмяна на всички непродуктивни стари лозови насаждения с нови сортове бели лозя;
- изграждане на поливна система, захранвана чрез собствен водоизточник - сондажен кладенец;
- изграждане на селскостопанска постройка за съхранение на земеделски инвентар, необходим за обработка на лозовите масиви, които дружеството отглежда в землището на с. Избул.

В инвестиционното намерение, дружеството е обосновало виждането си за подобряване качеството на имота и дългосрочното му ползване и развитие като лозов масив, както и за осигуряването и поддържането на работни места.

Към настоящия момент „Шардоне" ЕООД е арендатор на ПИ с идентнфикатори № 32353.29.57 и 32353.25.1, находящи се в землището на с. Избул, общ. Нови пазар, обл. Шумен, съгласно сключен с Община Нови пазар Договор за аренда на земеделска земя

№ 363 / 20.09.2005г., изменен с Анекс № 670 / 30.09.2015г. Посочените поземлени имоти са засадени, съгласно условията на договора, с лозови насаждения.

Качеството арендатор на ПИ с идентификатор № 32353.25.1 е пречка дружеството да реализира посочените по-горе инвестиционни намерения, което обстоятелство е обусловило интереса им от придобиване на собствеността върху имота.

Поземленият имот е включен в Програмата за управление и разпореждане с имоти - общинска собственост в Община Нови пазар през 2025г., приета с Решение № 204 по Протокол № 18 от 30.01.2025г. от редовно заседание на Общински съвет Нови пазар.

Възложена е и изготвена пазарна оценка на ПИ с идентификатор № 32353.25.1 по КККР на с. Избул, общ. Нови пазар, за определяне на пазарната стойност на правото на собственост. Съгласно заключението на независимия оценител, пазарната стойност на недвижимия имот е 473 450,00 лв. (четиристотин седемдесет и три хиляди четиристотин и петдесет лв.) без ДДС.

Данъчната оценка на имота е в размер на 67 009,19 лв. (шестдесет и седем хиляди и девет лв. и деветнадесет ст.), съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с Изх. № ДО000787 / 10.07.2025г.

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

В настоящия случай считам за целесъобразно продажбата на ПИ с идентификатор № 32353.25.1, находящ се в землището на с. Избул, общ. Нови пазар, обл. Шумен, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Лозе, площ от 236 364 кв. м., стар № 025001, да бъде извършена чрез провеждането на публично оповестен конкурс при следните условия:

**I. Минимални изисквания към участниците, за което представят посочения вид документ:**

1. Участникът да представи проект за стопанско развитие на поземления имот.
2. Участникът да представи обосновка, съдържаща конкретни благоприятни за Общината предложения, произтичащи от придобиване от участника на поземления имот.
3. Участникът да представи заверено за вярност копие на сертификат ISO или сертификат за биологично производство.
4. Участникът да представи декларация, че ще запази НТП на имота, за срок не по-кратък от 5 /пет/ години.
5. Участникът да представи декларация за възможността си да осигури най-малко 6 /шест/ работни места, които да запази за срок не-по кратък от 5 години.
6. Участникът да представи декларация, че в 12 /дванадесет/ месечен срок от датата на сключване на договора за покупко-продажба ще изготви и представи в Община Нови пазар необходимата документация за реализиране на инвестицията.
7. Участникът да представи декларация, че няма да продаде имота в 10 /десет/ годишен срок, считано от датата на подписване на договора за покупко-продажба.

Участници, които не отговарят на минималните изисквания, няма да бъдат допускани до оценяване на представената от тях офертата.

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

1. Предложена конкурсна цена в минимален размер на 473 450,00 лв. (четиристотин седемдесет и три хиляди четиристотин и петдесет лв.) без ДДС.
2. Предложен от участника размер на инвестицията.

3. Предложен брой работни места.

**III. Критерий за оценяване на офертите:**

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

**1. К1** – Предложена от участника конкурсна цена, не по-ниска от 473 450,00 лв. (четиристотин седемдесет и три хиляди четиристотин и петдесет лв.) без ДДС.

Участниците получават не повече от 50 точки.

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

**2. К2** – Предложен от участника размер на инвестицията.

Участниците получават не повече от 30 точки.

Оценяването се извършва по формулата К2=(И/И макс.) х 30, където И е предложеният от участника размер на инвестиция, а И макс. е най-високият предложен размер на инвестицията.

**3. К3** – Предложен от участника брой осигурени работни места.

Участниците получават не повече от 20 точки.

Оценяването се извършва по формулата К3=(М/М макс.) х 20, където М е предложеният от участника брой осигурени работни места, а М макс. е най-големият предложен брой осигурени работни места.

**На първо място ще бъде класиран участникът получил най-висока Комплексна оценка (К). Максималният брой точки, който може да получи участник е 100 т. При равна комплексна оценка на участниците, се класира този участник, който е предложил най-висока конкурсна цена.**

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

1. Да бъде запазен НТП на поземления имот за срок не по-кратък от 5 /пет/ години;

2. Да бъдат осигурени най-малко 6 /шест/ работни места, които да бъдат запазени за срок не-по кратък от 5 години;

3. В имота да се реализира инвестиция в размер, предложен в офертата;

4. Да се предвиди неустойка в размер на 10 % /десет/ процента от продажната цена, в случай че участникът спечелил конкурса не реализира посочения от него размер на инвестицията в срок от 2 години от сключване на договора.

Предвид всичко изложено по-горе, предлагам Общински съвет град Нови пазар да приеме следното

**РЕШЕНИЕ:**

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1 от ЗОС, чл. 44, ал. 1 и 2 от Наредба за общинската собственост и в съответствие с чл. 27, ал. 4 и 5 от ЗМСМА, Общински съвет град Нови пазар

**РЕШИ:**

**I.** Да се извърши продажба, чрез публично оповестен конкурс, на недвижим имот - частна общинска собственост (АЧОС № 3397 / 10.07.2025г.), представляващ поземлен имот с идентификатор № 32353.25.1, находящ се в землището на с. Избул, общ. Нови пазар, обл. Шумен, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Лозе, площ от 236 364 кв. м., стар № 025001, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-865 / 29.03.2018г. на Изпълнителен директор на АГКК, при граници и съседи: ПИ с идентификатори №№ 32353.25.98, 32353.27.97 и 32353.50.78

**II.** Определя начална конкурсна цена за продажба, чрез публично оповестен конкурс на поземлен имот с идентификатор № 32353.25.1 (три, две, три, пет, три, точка, две, пет, точка, едно) по КККР на с. Избул, общ. Нови пазар в размер на 473 450,00 лв. (четиристотин седемдесет и три хиляди четиристотин и петдесет лв.) без ДДС.

**III. Определя следните минимални изисквания към участниците, за което представят посочения вид документ:**

1. Участникът да представи проект за стопанско развитие на поземления имот.
2. Участникът да представи обосновка, съдържаща конкретни благоприятни за общината предложения, произтичащи от придобиване от участника на поземления имот.
3. Участникът да представи заверено за вярност копие на сертификат ISO или сертификат за биологично производство.
4. Участникът да представи декларация, че ще запази НТП на имота, за срок не по-кратък от 5 /пет/ години.
5. Участникът да представи декларация за възможността си да осигури най-малко 6 /шест/ работни места, които да запази за срок не-по кратък от 5 години.
6. Участникът да представи декларация, че в 12 /дванадесет/ месечен срок от датата на сключване на договора за покупко-продажба ще изготви и представи в Община Нови пазар необходимата документация за реализиране на инвестицията.
7. Участникът да представи декларация, че няма да продаде имота в 10 /десет/ годишен срок, считано от датата на подписване на договора за покупко-продажба.

Участници, които не отговарят на минималните изисквания, няма да бъдат допускани до оценяване на представената от тях офертата.

**IV. Определя следните условия на конкурса, по които ще се оценяват офертите:**

1. Предложена конкурсна цена в минимален размер на 473 450,00 лв. (четиристотин седемдесет и три хиляди четиристотин и петдесет лв.) без ДДС.
2. Предложен от участника размер на инвестицията.
3. Предложен брой работни места.

**V. Определя следните критерии за оценяване на офертите:**

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

1. К1 – Предложена от участника конкурсна цена, не по-ниска от 473 450,00 лв. (четиристотин седемдесет и три хиляди четиристотин и петдесет лв.) без ДДС.

Участниците получават не повече от 50 точки.

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

2. К2 – Предложен от участника размер на инвестицията.

Участниците получават не повече от 30 точки.

Оценяването се извършва по формулата К2=(И/И макс.) х 30, където И е предложеният от участника размер на инвестиция, а И макс. е най-високият предложен размер на инвестицията.

3. К3 – Предложен от участника брой осигурени работни места.

Участниците получават не повече от 20 точки.

Оценяването се извършва по формулата К3=(М/М макс.) х 20, където М е предложеният от участника брой осигурени работни места, а М макс. е най-големият предложен брой осигурени работни места.

На първо място ще бъде класиран участникът получил най-висока Комплексна оценка (К). Максималният брой точки, който може да получи участник е 100 т. При равна комплексна оценка на участниците, се класира този участник, който е предложил най-висока конкурсна цена.

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

1. Да бъде запазен НТП на поземления имот за срок не по-кратък от 5 /пет/ години;

2. Да бъдат осигурени най-малко 6 /шест/ работни места, които да бъдат запазени за срок не-по кратък от 5 години;

3. В имота да се реализира инвестиция в размер, предложен в офертата;

4. Да се предвиди неустойка в размер на 10 % /десет/ процента от продажната цена, в случай че участникът спечелил конкурса не реализира посочения от него размер на инвестицията в срок от 2 години от сключване на договора.

**VII.** Възлага изпълнението на настоящето решение на Кмета на Община Нови пазар, както и извършването на всички произтичащи и свързани с това правни и фактически действия.

Решението подлежи на обжалване в 14-дневен срок от оповестяването му по реда на АПК.

**С Уважение,**

**ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**

***Кмет на Община Нови пазар***

Проверил: Боряна Кирякова, ст. юрисконсулт „ОП"

Изготвил: Борислав Георгиев – зам. Кмет

**ИЗПЪЛНИТЕЛ:**

**Стефан Бъйков**
**Тел.моб:**

**гр. Шумен**
**ул. „**

# ДОКЛАД

**ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**

# ОБЕКТ

**ОБОСОБЕН ОБЕКТ – ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 32353.25.1, НАХОДЯЩ СЕ В ОБЛАСТ ШУМЕН, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР, С.ИЗБУЛ, ВИД ТЕРИТОРИЯ ЗЕМЕДЕЛСКА, КАТЕГОРИЯ 3, НТП ЛОЗЕ, ПЛОЩ 236 364КВ.М., СТАР НОМЕР 025001.**

# АДРЕС

**ОБЛ.ШУМЕН, ОБЩ.НОВИ ПАЗАР, С.ИЗБУЛ, ПИ 32353.25.1**

# СОБСТВЕНИЦИ

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 Бънков

**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: недвижима собственост в обл.Шумен, общ.Нови Пазар, с.Избул, ПИ 32353.25.1.

*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 дален 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, 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 се предлагат и продават на определени цени.

*Изводи: индивидуализираните имоти 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.

14.07.2025г.

Независим оценител:....
(Стефан Бънков)



# 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 недвижим имот – Поземлен имот с идентификатор 32353.25.1, находящ се в област Шумен, община Нови Пазар, с.Избул, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Лозе, площ 236 364кв.м., стар номер 025001.

2.Потребител на оценката:

Община Нови Пазар

## 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 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 недвижим имот – земеделска земя.

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 за актуване и бъдещи сделки с оглед за евентуална бъдеща покупко-продажба на обособени части или в цялост на имота.

1.7. Дата на ликвидната оценка

За ефективна дата на оценката се възприема 14.07.2025год.

Дата на издаване на доклада 14.07.2025год.

1.8. Валидност на оценката до 14.01.2026год.

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.

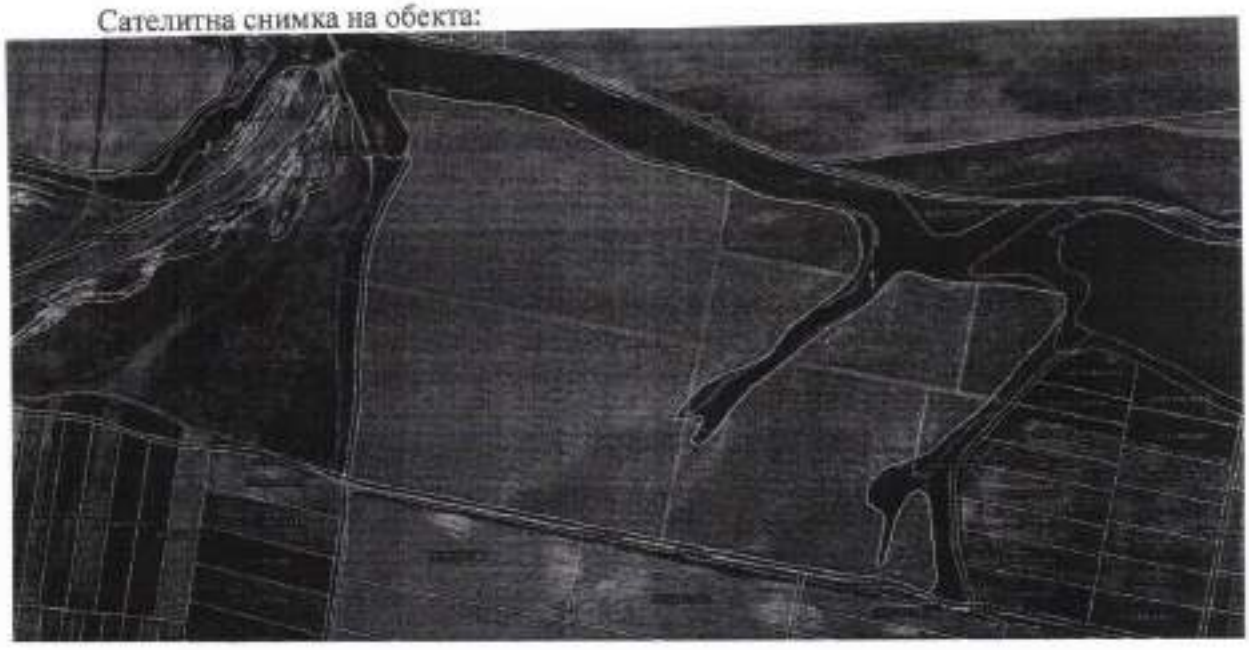
1. Относно правния статут и характеристика на обекта.
От различните документи и представената информация се установи, че имотът е актуван като собственост на Община Нови Пазар с Акт за частна общинска собственост №3397 от 10.07.2025г.

## Описание и данни:

Увод:

Обектът на настоящата оценка се намира в землището на село Избул, общ.Нови Пазар, обл.Шумен. Към датата на оценка начинът на трайно ползване на имотът е променен на „Лозе" и е прието, че имотът представлява земеделска земя III категория с НТП Лозе. Поземлен имот с идентификатор 32353.25.1 е с неправилна форма и е с излаз на два селскостопански пътя. В имотът са създадени лозови насаждения, които не са собственост на Общината и не са обект на настоящата оценка.

Сателитна снимка на обекта:



### Характеристика :

**Имотът, обект на настоящата оценка, е поземлен имот, който представлява:**

* Поземлен имот с идентификатор 32353.25.1, находящ се в област Шумен, община Нови Пазар, с.Избул, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Лозе, площ 236 364кв.м., стар номер 025001.

**2.Общи данни:**

Имотът се намира в землището на село Избул, общ.Нови Пазар, област Шумен. Имотът има излаз на два пътя.

**3.Състояние:**

*Много добро състояние на имота. Теренът е условно равен. Имотът е обработваем.

*Необходимост от поддържане на имота.

Легитимност:
Имотът е описан като собственост на Община Нови Пазар.

**Констатирано:**

Настоящият имот се намира в селскостопански район. В непряка близост до асфалтови пътища и селища. Наличен е изход от имота.

## 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.
В най-общ план индикациите за ПС, а в последствие и на ликвидната стойност на даден предмет или група предмети може да се получи, отчитайки и възприемайки три основни подхода към стойността:

- ПОДХОД НА ПАЗАРА
- ПОДХОД НА ДОХОДА
- ПОДХОД НА РАЗХОДИТЕ

Всеки един от тези три основни подхода е станал източник за разработка на конкретни методи.

**Метод на разходите :**

Същност на метода : същността на метода произтича от предложението, че цената и стойността на актива са взаимно свързани.
Силни страни на метода : Резултатът за стойността на актива, определена посредством цената на неговото създаване днес, създава увереността в продавача, че не би продал по-евтино активи от това, което реално му струва и у купувача, че той не плаща повече от това, което би му струвало придобиването на аналогичен съпоставим актив.
Негативи на метода : Резултатите, получени в следствие на използването на метода за конкретните цели, могат да се разминат с пазарните данни, тъй като пазара е специфичен.
Методът на разходите е нецелесъобразно да бъде използван като един от методите на оценка.

**Метод на приходите :**

Основава са на принципа на обвързаност на прогнозата за способността на актива да генерира доходи и неговата стойност, определена като настояща стойност на очакваните чисти парични потоци.
Силни страни на метода : От теоретична гледна точка е най-добрия метод в случаите, в който се очаква флуктуация на доходите в бъдещ период до достигане на нормален растеж.
Слаби страни на метода : Стойността получена по този метод е тясно свързана с точността на прогнозния период за очакваните парични потоци.
Методът в конкретния случай е подходящ, тъй като имота, предмет на оценка е с потенциал за генериране на доход от отдаване под наем/аренда като обработваема земеделска земя.
Методът е включен във формирането на ПС с тежест 70%.

**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 оферти. 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 Имотен регистър.

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. На пазарния сегмент в общ.Нови пазар съществува ограничена пазарна информация за предложения и за сключени сделки. По тази причина методът е включен във формирането на ПС с тежест 30%.

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка последните са подчинени на една обща цел, която преследва оценката, както и на съответстващата и дефиниция за стойността.

Изборът на метод за оценка няма ясно изразен субективен характер, тъй като до голяма степен зависи от обективно съществуващи фактори, определени от :

- конкретната икономическа ситуация и влиянието и върху състоянието на пазара;
- характера и спецификата на конкретния имот;
- начина на неговото ползване и естеството на ползвателя;
- наличието на алтернативни възможности за ползването му и кореспондиращите им капиталови характеристики.

## IV. РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

# РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

473 450,00лева

*ПРИЛОЖЕНИ ИЗЧИСЛЕНИЯ В ТАБЛИЦИ

| Задачи ОЦЕНКА НА : | Пазарна стойност |
|---|---|
| ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 32353.25.1, НАХОДЯЩ СЕ В ОБЛАСТ ШУМЕН, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР, С.ИЗБУЛ, ВИД ТЕРИТОРИЯ ЗЕМЕДЕЛСКА, КАТЕГОРИЯ 3, НТП ЛОЗЕ, ПЛОЩ 236 364КВ.М., СТАР НОМЕР 025001. | 473 450,00лв |
| ОБЩО | 473 450,00лв |

## 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: Имотът може да бъде закупен или продаден в региона, при нормално търсене и предлагане, за ползване при нужда на следните нормални стойности:

Пазарна стойност: **473 450,00лева**

Оценка на оценяваните активи е към месец юли 2025г.

Независим оценител:.....

(Стефан Бънков)

Камара на независимите оценители
Оценителска правоспособност
земеделска земя и трайни насаждения
Регистр. № 21.01.2017 от 20.10.2017 год.
Стефан Силвиянов Бънков

## 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, както да го обезценява при незавършена продажба.

## VII.ДЕКЛАРАЦИЯ

от Стефан Бънков от гр.Шумен у №2 с ЕГН

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!

14.07.2025г.

## VIII. ДАННИ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ:

Оценката е изготвена от Стефан ънков, 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)



# I. Резюме на оценката

**Възложител** ✓ **Георги Георгиев - кмет на Община Нови Пазар**
**Изпълнител** ✓ **Стефан Бънков**
**Собственик** ✓ **Община Нови Пазар**

Дата на оценка ✓ 14.юли.25

**ОБЕКТ**

Поземлен имот с идентификатор 32353.25.1, находящ се в област Шумен, община Нови Пазар, с.Избул, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Лозе, площ 236 364кв.м., стар номер 025001.

Собственик ✓ Община Нови Пазар

Документ за собственост ✓ Акт за частна общинска собственост №3397 от 10.07.2025г.

Площ на терена ✓ 236 364.00 кв.м

## Резултати от оценката

| | |
|---|---|
| Метод на сравнителните продажби | € 234 400 |
| Метод на поземлената рента | € 245 360 |

Show

## Заключение за стойността

| | |
|---|---|
| Предложение за пазарна стойност (Euro) | **€ 242 072** |
| Предложение за пазарна стойност (лв.) | **473 450 лв** |
| Стойност на кв.м | 1.024 €/дка |

## 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=446581 | https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=446870 | https://www.zemi.bg/contact-info.php?aid=448855 |
| 01 | Площ на имота | 236 364 кв.м | 3 500 кв.м | 3 553 кв.м | 24 000 кв.м |
| 02 | Продажна цена | ? | 4 832 € | 4 541 € | 33 130 € |
| 03 | Продажна цена | ? | 1,38 €/кв.м | 1,28 €/кв.м | 1,38 €/кв.м |

### Корекции на сравнителните цени

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 04 | Начин на продажба | - | Оферта | | Оферта | | Оферта | |
| 05 | Корекция | | -15% | -0 €/кв.м | -15% | -0 €/кв.м | -15% | -0 €/кв.м |
| 06 | Трайно предназначение | Земеделска земя | Земеделска земя | | Земеделска земя | | Земеделска земя | |
| 07 | Категория | 3 | 3 | | 3 | | 3 | |
| 08 | Корекция | | | | | | | |
| 09 | Транспортна достъпност | Отлична | Много добра | | Много добра | | Отлична | |
| 10 | Корекция | | 10% | 0 €/кв.м | 10% | 0 €/кв.м | | |
| 11 | Форма на имота | Неправилна | Правоъгълна | | Правоъгълна | | Неправилна | |
| 12 | Корекция | | -2% | -0 €/кв.м | -2% | -0 €/кв.м | | |
| 13 | Местоположение | с.Избул | гр.Нови Пазар, общ.Н.Пазар | | гр.Нови Пазар, общ.Н.Пазар | | с.Писарево, общ.Н.Пазар | |
| 14 | Корекция | общ.Н.Пазар | -5% | -0 €/кв.м | -5% | -0 €/кв.м | | |
| 15 | Големина на парцела | 236 364 кв.м | 3 500 кв.м | | 3 553 кв.м | | 24 000 кв.м | |
| 16 | Корекция | | -9% | -0 €/кв.м | -9% | -0 €/кв.м | -7% | -0 €/кв.м |
| 17 | НТП | Лозе | Нива | | Нива | | Нива | |
| 18 | Корекция | | -5% | -0 €/кв.м | -5% | -0 €/кв.м | -5% | -0 €/кв.м |
| 19 | Състояние на имота | Мн.добро | Много добро | | Много добро | | Много добро | |
| 20 | Корекция | | | | | | | |
| 21 | Приравнена цена | 1,0 €/кв.м | 1,0 €/кв.м | | 0,9 €/кв.м | | 1,0 €/кв.м | |

**Предложение за пазарна стойност на земята по метода**

- ✓ **234 400 €**
- ✓ **458 450 лв**
- ✓ 1,0 €/кв.м

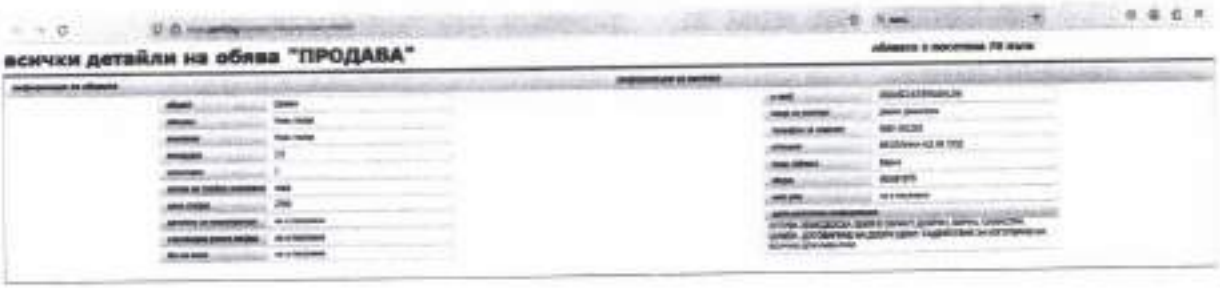
| | |
|---|---|
| Round 1 | Degree of round |
| Round 1 | Degree of round |

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА ПОЗЕМЛЕНАТА РЕНТА

| № | Идентификатор | Землище | Катег. | Площ на имота (дка) | Рента за района (лв./дка) | Норма на възвращ. емост (%) | Ръст (%) | Наст.ст-ст на рентата | Пазарна стойност /закръглена/ (лв.) | Пазарна стойност /закръглена/ (евро) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 32353.25.1 | с.Избул | 3 | 236,364 дка | 67,00 лв/дка | 5,10% | 1,80% | 2 030,30 лв. | 479 890,00 лв. | 245 360,00 € |

*Стойностите са изчислени на база данни от НСИ

## ИЗПОЛЗВАНИ АНАЛОЗИ:









КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100517 от 30 октомври 2017 год.

СТЕФАН [redacted] БЪНКОВ

роден на 30 ноември 1983 год. в гр. Шумен, област Шумен

ЗА ОЦЕНКА
земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол – Протоколно решение № 7 от 23 октомври 2017 год. на Управителния съвет на КНОБ.

[redacted]

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
земеделски земи и трайни насаждения
Рег. № 810100517 от 30.10.2017 год.
Стефан Симеонов Бънков

Председател на УС на КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 500100809 от 01 февруари 2018 год.

СТЕФАН [redacted] БЪНКОВ

роден на 30 ноември 1983 год. в гр. Шумен, област Шумен

ЗА ОЦЕНКА
търговски предприятия и вземания

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол – Протоколно решение № 13 от 22 декември 2017 год. на Управителния съвет на КНОБ.

[redacted]

Председател на УС на КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 109102440 от 24 юни 2019 год.

СТЕФАН [redacted] БЪНКОВ

роден на 30 ноември 1983 год. в гр. Шумен, област Шумен

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол – Протоколно решение № 129 от 60 юни 2019 год. на Управителния съвет на КНОБ.

[redacted]

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Рег. № 190102440 от 24.06.2019 год.
Стефан Симеонов Бънков

Председател на УС на КНОБ

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 300100965 от 24 ноември 2023 год.

СТЕФАН [redacted] БЪНКОВ

роден на 30 ноември 1983 год. в гр. Шумен, област Шумен

ЗА ОЦЕНКА
на машини и съоръжения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол – Протоколно решение № 136 от 10 ноември 2023 год. на Управителния съвет на КНОБ.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
машини и съоръжения
Рег. № 300100965 от 24.11.2023 г.
Стефан Симеонов Бънков

[redacted]

Председател на УС на КНОБ

# ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР

Изд. № Д0000787/10.07.2025

## 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:

с. ИЗВУЛ, общ.НОВИ ПАЗАР,

| Вид на имота | Идентификатор | Категория | Площ кв.м. | Дан. оценка |
|---|---|---|---|---|
| ЛОЗЕ/Трайни насаждения | 32353.25.1 | Категория III | 236364.00 | 67009.19 |
| | | | 236364.00 | 67009.19 |

67009.19 (шестдесет и седем хиляди и девет лева и деветнадесет стотинки)

На основание чл. 264 , ал. 1 от ДОПК , след извършена проверка удостоверяваме, че лицето/а - собственик/съсобственик/учредител/и/, респ. срезвърлител/и:

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

Няма непогасени данъчни задължения за имота.

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

Прехвърлането 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 повод попадено на ДО000787/10.07.2025
на да послужи пред:

Орган по приходите

/ЗЛАТИНКА ... ОРДАНОВА/

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



# СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

## №15-1165196-14.07.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **32353.25.1**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Избул**, общ. **Нови пазар**, обл. **Шумен**, одобрени със **Заповед №РД-18-865/29.03.2018 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: **с. Избул**

Площ: **236364 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

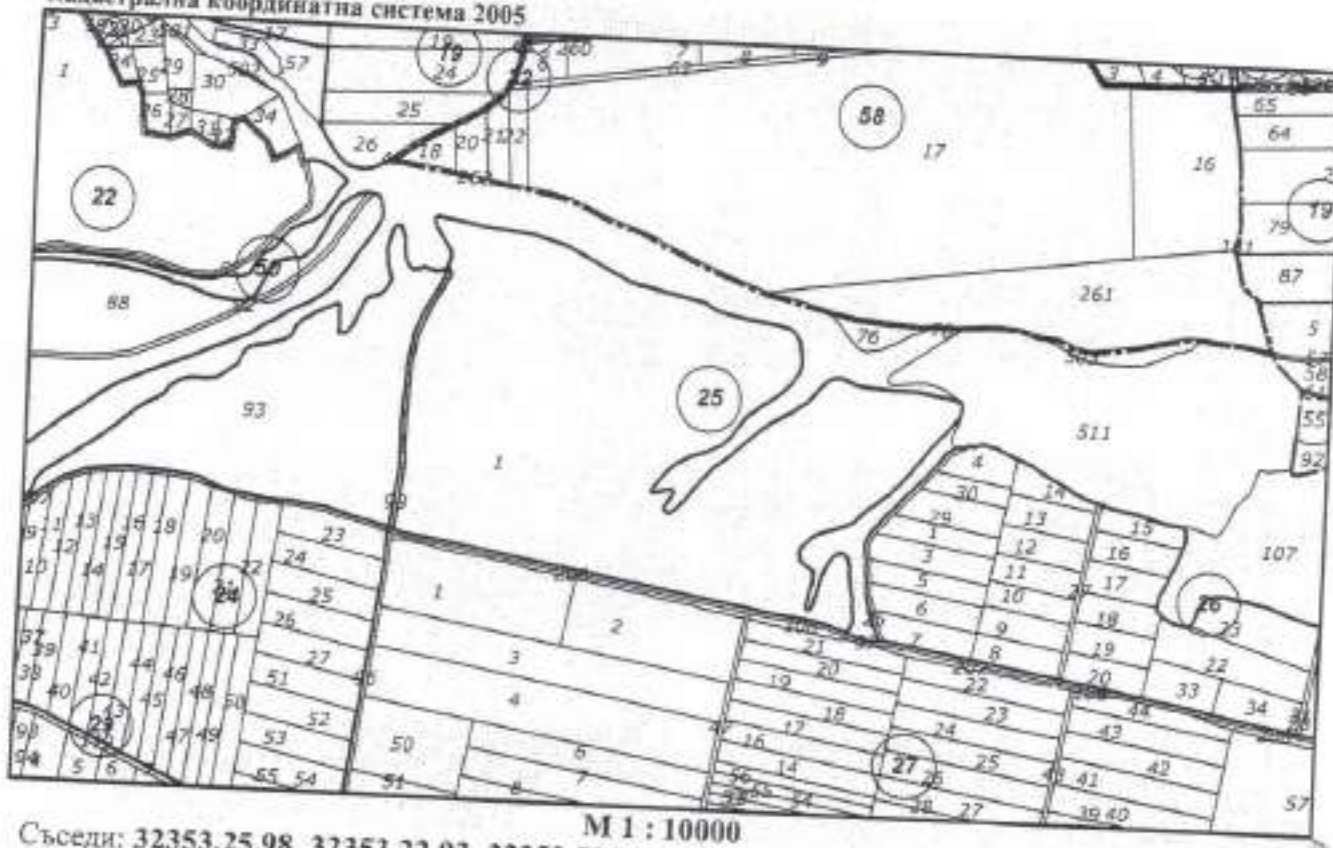
Начин на трайно ползване: **Лозе**

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

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **025001**

**Кадастрална координатна система 2005**



**М 1 : 10000**

Съседи: **32353.25.98, 32353.22.93, 32353.50.78, 32353.27.97**

Собственици по данни от КРНИ:

Скица **№15-1165196-14.07.2025 г.**, издадена въз основа на Заявление **№01-549166-14.07.2025 г.**
Код за достъп: **f5c5324a32dc**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Ивайло Иванов
Дата: 14.07.2025 Подпис:

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



**000931575, ОБЩИНА НОВИ ПАЗАР**

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 125, том 7, рег. 2151, дело 1176 от 11.07.2025г., вписан в Служба по вписванията гр.Нови пазар

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

**125550679, "ШАРДОНЕ" ООД**

Аренда

срок 01.10.2031 г.

Договор за аренда на земеделска земя № 178, том 2, рег. 1973 от 20.09.2005г., издаден от РС НОВИ ПАЗАР

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

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: Ивайло Иванов

Дата: 14.07.2025 Подпис:

Скица **№15-1165196-14.07.2025 г.**,

издадена въз основа на

Заявление **№01-549166-14.07.2025 г.**

Код за достъп: **f5e5324a32dc**

CN=Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=edd@cadastre.bg
14.07.2025 14:51:54

# 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 ПАЗ**

**ОБЛАСТ ШУМЕН**

**УТВЪРЖДАВАМ**

**/подпис и печа**

**КМЕТ НА ОБЩИНА:**
**Георги Георгиев**

**/име и фамилия/**

**Вписване по ЗС/ПВ** ДВР-2145
**Служба по вписванията:**
Вх. Рег. № 2151 от 11-07-2025 г.
Акт № 125 том. 7 дело № 1176 г.
**СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:**

.....

**/име и фамилия/**

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА • НОВИ ПАЗАР • Служба по вписванията

## А К Т № 3397

## ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 3397
Досие 3397

| | |
|---|---|
| 1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ | 10.07.2025 г. |
| 2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ | чл. 59, ал. 1 от ЗОС |
| 3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА | Поземлен имот в земеделска територия с НТП "Лозе", площ 236364 /двеста тридесет и шест хиляди триста шестдесет и четири / кв.м., категория на земята при неполивни условия: 3 |
| 4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА | Обл. ШУМЕН, общ. НОВИ ПАЗАР, с. ИЗБУЛ, поземлен имот с идентификатор 32353.25.1 по КК и КР с. ИЗБУЛ, одобрени със заповед № РД-18-865/29.03.2018г. на ИД на АГКК, номер по КВС: 025001 |
| 5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА | 32353.25.98, 32353.22.93, 32353.50.78, 32353.27.97 |
| 6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА: | 67009.19 лв. /шестдесет и седем хиляди и девет лева и деветнадесет стотинки/ |

| | |
|---|---|
| 7. СЪСОБСТВЕНИЦИ | няма |
| 8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ | АОС № 332/23.07.2001 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 ВАСИЛЕВА - началник отдел "ПООС и ОП"

/ПОДПИС/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

ОБЩИНА гр. НОВИ ПАЗАР
Регистрационен индекс и дата
26-00-212/03.07.2025
Срок за изпълнение

**ДО**
**Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕ**
**КМЕТ НА ОБЩИНА Н**

03.07.2025

# ИНВЕСТИЦИОННО НАМЕРЕНИЕ

от

Екатерина Матеева, в качеството й на Управител на „Шардоне" ЕООД, ЕИК със седалище и адрес на управление: гр. Търговище, ул. ,

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,**

Основната дейност на представляваното от мен дружество е свързана с отглеждане на висококачествени винени сортове лозови насаждения в района на общините Нови пазар и Търговище. Дружеството има дългогодишни търговски отношения с „ЛВК-ВИНПРОМ" АД, гр. Търговище, което изкупува изцяло добитата от „Шардоне" ЕООД продукция. Това обстоятелство ни дава увереност и финансова стабилност да развиваме своята дейност, като инвестираме в разширяването й и въвеждането на подобрения, допринасящи за повишаване качеството и увеличаване добивите на отглежданите от нас лозови масиви. Още от създаването си през 2006г., управляваното от мен дружество се стреми да селектира, засажда, отглежда и добива само най-високо качество грозде, както и да обогатява каталога на предлаганите сортове, като по този начин затвърждава името и мястото си на пазара.

„Шардоне" ЕООД е арендатор на ПИ с идентификатори №№ 32353.29.57 и 32353.25.1, находящи се в землището на с. Избул, общ. Нови пазар, обл. Шумен, съгласно Договор за аренда на земеделска земя от ОбПФ № 363 / 20.09.2005г., изменен с Анекс № 670 / 30.09.2015г. Договорът и анексът към него са сключени с Община Нови пазар, като собственик на поземлените имоти, за срок от 35 години. В периода 2006 - 2008г., на основание посочения договор, имотите са засадени от представляваното от мен дружество с лозови масиви.

„Шардоне" ЕООД, притежава Сертификат по член 35, параграф 1 от Регламент (ЕС) 2018 / 848 относно биологичното производство и етикетирането на биологични продукти, за отглежданото в землището на с. Избул био винено грозде, което обстоятелство свидетелства за грижата ни към околната среда.

С настоящето инвестиционно намерение, като управител и представляващ дружеството, заявявам интерес да закупя един от посочените два поземлени имота, а именно ПИ с идентификатор № 32353.25.1, находящ се в землището на с. Избул, общ. Нови пазар, обл. Шумен, с площ от 236 364 кв. м., собственост на Община Нови пазар. Считам, че площта и местоположението на посочения имот са изключително подходящи за обезпечаване нуждите на „Шардоне" ЕООД, респективно за реализиране на следните дейности:

1. Природо-климатичните условия в Община Нови пазар, съвпадат с тези в област Шампан, Франция, което прави района особено благоприятен за отглеждане на бели сортове лозя, подходящи за производство на пенливи бели вина. В този смисъл, дружеството ни има намерение да подмени всички непродуктивни стари лозови насаждения с внимателно подбрани нови сортове бели лозя, за чието отглеждане почвата и климата в с. Избул са благоприятни. Предвид стойността на инвестицията и продължителния период до встъпване в плододаване на новозасадените насаждения, който е с продължителност между 3 и 4 години, поетапното подменяне на лозовите масиви е целесъобразно и няма да наруши финансовата стабилност на дружеството. Отделно от това, считам че обогатяването на отглежданите на територията на общината сортове вина е изцяло в полза на затвърждаването ѝ като район с традиции в отглеждането на лозови насаждения, датиращи от древността.

2. Напояването на насажденията по време на вегетативния период, осигурява постигането на оптимална технологична зрялост на гроздовата реколта, поради което и предвид климатичните промени, водещи до значителни периоди на суша, дружеството ни има намерение да изгради в границите на имота поливна система, захранвана чрез собствен водоизточник - сондажен кладенец. При изпълнение на инвестиционното намерение ще бъдат спазени и проведени всички нормативно уредени административни процедури, с които дружеството ни е добре запознато.

3. Изграждане на селскостопанска постройка за съхранение на земеделски инвентар, необходим за обработка на отглежданите от дружеството лозови масиви, находящи се в землището на с. Избул, при спазване изискванията на Наредба № 19 от 25.10.2012г. за строителство в земеделските земи без промяна на предназначението им. Тази инвестиция ще улесни значително дружеството ни, както и ангажираните в него работници, по отношение на логистиката и достъпността на необходимото земеделско оборудване и инвентар.

Качеството ни на арендатор на ПИ с идентификатор № 32353.25.1 е пречка за реализиране на посочените по-горе инвестиционни намерения, което обуславя и интереса ни от придобиване на собствеността върху имота. При реализирането им поземленият имот ще запази изцяло досегашното си предназначение и начин на трайно ползване, а именно лозе, което обстоятелство е в съответствие с осъществяваната европейска, национална и не

на последно място местна политика, както и с обществените нагласи за запазване на земеделските земи и развитие на селското стопанство.

Считам, че така представеното инвестиционно намерение е гаранция за дългосрочна инвестиция, запазване на предназначението и подобряване качеството на поземления имот, като земеделска земя и по-конкретно лозов масив.

Посочените по-горе дейности ще бъдат извършени при строго спазване на приложимата нормативна уредба и всички изисквания за съхранение и опазване на екологичното и биоразнообразие. При реализирането му няма да допуснем замърсяване или влошаване качеството на околната среда.

При обработка на масивите и прибиране на реколтата, дружеството ни залага в голяма степен на човешкия фактор. С реализиране на посоченото инвестиционно намерение, ще бъде гарантирано дългосрочно поддържане на най-малко 6 работни места на постоянен трудов договор, както и осигуряване на работни места на срочен трудов договор със сезонни работници в периода на прибиране на реколтата. Приоритетно ще бъдат наемани работници от община Нови пазар, което ще окаже положително влияние за повишаване процента на трудова заетост на територията на общината.

Предвид всичко изложено по-горе, моля да инициирате предложение до Общински съвет град Нови пазар за вземане на решение за продажба на ПИ с идентификатор № 32353.25.1, находящ се в землището на с. Избул, общ. Нови пазар, обл. Шумен, вид територия Земеделска, категория 3, НТП Лозе с площ от 236 364 кв. м.

**С УВАЖЕНИЕ,**

**Управител:**

**/Екатерина Матеева/**

EKATERINA MATEEVA

Digitally signed by EKATERINA MATEEVA
Date: 2025.07.03 12:59:29 +03'00'