О Б Щ И Н А С Т Р У М Я Н И

Изх. № 0804-896/
30.10.2024 г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
с. Струмяни
Вх. № 169/30.10.2024 г.
Изх. № ..... / 201..... г.

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
СЕЛО СТРУМЯНИ

П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е

от ЕМИЛ ДИМИТРОВ ИЛИЕВ – Кмет на община Струмяни

ОТНОСНО: *Одобряване и определяне на пазарна оценка за право на строеж за обект:„Изграждане и експлоатиране на енергийни обекти на техническата инфраструктура – инсталиране на обект за съхранение на електрическа енергия с мощност до около 50 MW“, и одобряване на проект на договор за учредено право на строеж на „АМЕРИ СОЛАР ИНВЕСТМЪНТ” ЕООД* с ЕИК 207333382.

Уважаеми Госпожи и Господа общински съветници,

С т. 6 от Решение № 65 на Протокол № 8 от проведено заседание на Общински съвет Струмяни на 26.04.2024г.**, сте дали вашето съгласие да се учреди на основание чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката, без търг или конкурс в полза на „АМЕРИ СОЛАР ИНВЕСТМЪНТ” ЕООД с ЕИК 207333382**, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к 1700, район Студентски, ж.к. Студентски град, улица „8-ми декември“ № 13, ет. 2, офис 7, община Столична, област София**, възмездно право на строеж за срок от 35 (тридесет и пет) години за изграждане и експлоатиране на енергийни обекти на техническата инфраструктура – инсталиране на обект за съхранение на електрическа енергия с мощност до около 50 MW върху** следния недвижим имот, а именно: **Поземлен имот с идентификатор 32665.140.117 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Илинденци, община Струмяни, област Благоевград,** одобрени със Заповед РД- 18-497/25.07.2019 година на Изпълнителния Директор на АГКК. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение**. Адрес на поземления имот: с. Илинденци, местност: ПУШОВЕЦ. Площ: 744068 кв.** (седемстотин четиридесет и четири хиляди и шестдесет и осем квадратни метра). **Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: Пасище**. Категория на земята: 9 (девета). Предишен идентификатор: няма. Номер по преходен план: 140017-част. Съседи: 32665.140.18, 32665.154.6, 32665.140.19, 32665.140.169, 32665.140.21, 32665.139.171, 32665.140.23, 32665.140.48, 32665.140.49, 32665.140.50 и др., актуван с акт за публична общинска собственост № 1833/09.03.2023 г., вписан в Службата по вписванията: Вх. рег. 783/Дв.вх. 780/20.03.2023 г., акт № 126, том 3, дело № 531/2023 г., имотна партида: 46971.

В изпълнение на горецитираното решение се предприеха действия от страна на община Струмяни по изготвяне на пазарна оценка за право на строеж от лицензиран оценител по реда на чл. 41, ал. 2 от ЗОС, която оценка предлагам на вашето внимание. Доклада за оценка е изготвен върху част от имота, която част е с площ от **площ от 35 062 кв. м.** (тридесет и пет хиляди и шестдесет и два квадратни метра) **от поземлен имот с идентификатор 32665.140.117** /представляващи територия извън защитени зони – Натура 2000/, целия имот с

площ от 744 068 кв.м., за изграждане и експлоатиране на енергиен обект на техническата инфраструктура – инсталиране на обект за съхранение на електрическа енергия с мощност до около 50 MW.

Пазарната стойност за придобиване на вещни права (отстъпено право на строеж за срок от 35 години) за обект: *Изграждане и експлоатиране на енергийни обекти на техническата инфраструктура – инсталиране на обект за съхранение на електрическа енергия с мощност до около 50 MW" на площ от 35 062 кв. м.* върху описания по – горе имот възлизала **общо на стойност от 65,751 лв.** (шестдесет и пет хиляди седемстотин петдесет и един лева), съгласно изготвената от лицензиран оценител оценка. Съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл.26, ал.1 от ДОПК, издадено от община Струмяни, данъчната оценка на гореописаното право на строеж е 58 580,20 лв. (петдесет и осем хиляди петстотин и осемдесет и двадесет стотинки).

В настоящия случай са налице условията на чл.60, ал.1 от АПК за даване на съгласие от общински съвет за допускане на предварително изпълнение на настоящото предложение, което се налага с оглед защитата на особено важни обществени интереси и потребности от значение за населението, както и осигуряване здравето на гражданите, поради което влизане в сила на решението по стандартния ред ще доведе до забавяне в процедурата, а от закъснението на изпълнението на решението може да последва значителна или труднопоправима вреда.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, , чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката, чл. 34, ал.6 от Закона за общинската собственост, чл.60, ал.1 от АПК, Ви предлагам да вземете следното:

Проект!

РЕШЕНИЕ

1. Одобрява експертната оценка за определяне на пазарната стойност за правото на строеж за обект: *„Изграждане и експлоатиране на енергийни обекти на техническата инфраструктура – инсталиране на обект за съхранение на електрическа енергия с мощност до около 50 MW"*, върху поземлен имот с идентификатор 32665.140.117 (тридесет и две хиляди шестотин шестдесет и пет, точка, сто и четиридесет, точка, сто и седемнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Илинденци, община Струмяни, област Благоевград, одобрени със Заповед РД-18-497/25.07.2019 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение. Адрес на поземления имот: село Илинденци, местност: ПУШОВЕЦ. Площ: 744068 кв.м. (седемстотин четиридесет и четири хиляди и шестдесет и осем) квадратни метра. Трайно предназначение на територията: Земеделска. Начин на трайно ползване: ПАСИЩЕ. Категория на земята: 9 (девета). Предишен идентификатор: няма. Номер по предходен план:140017-част. Съседи: 32665.140.18 (тридесет и две хиляди шестотин шестдесет и пет, точка, сто и четиридесет, точка, осемнадесет); 32665.154.6; 32665.140.19; 32665.140.169; 32665.140.21; 32665.139.171; 32665.140.23; 32665.140.48; 32665.140.49; 32665.140.50; 32665.140.20; 32665.140.55; 32665.142.203; 32665.140.56; 32665.140.57; 32665.140.60; 32665.140.41; 32665.140.54; 32665.140.38; 32665.138.8; 32665.135.42; 32665.135.146; 32665.138.68; 32665.138.7; 32665.138.6; 32665.138.1; 32665.138.12; 32665.138.3; 32665.138.2; 32665.140.16; 32665.140.103; 32665.140.14; 32665.140.13; 32665.140.15, актуван с акт за публична общинска собственост № 1833/09.03.2023 г., вписан в Службата по вписванията: Вх. рег. 783/Дв.вх.

780/20.03.2023 г., акт № 126, том 3, дело № 531/2023 г., имотна партида: 46971, която възлиза на стойност от **65 751 лева (шестдесет и пет хиляди седемстотин петдесет и един лева).**

2. Определя учреденото право на строеж в размер на **65 751 лева** (шестдесет и пет хиляди седемстотин петдесет и един лева), която цена да бъде платена в деня на подписване на договора за учредено право на строеж.

3. Одобрява приложеният проект на Договор за учредено право на строеж за обект: *„Изграждане и експлоатиране на енергийни обекти на техническата инфраструктура – инсталиране на обект за съхранение на електрическа енергия с мощност до около 50 MW“,* със срок на договора от 35 (тридесет и пет) години.

4. Упълномощава Кмета на Община Струмяни да извърши всички необходими правни и фактически действия за изпълнение на настоящото решение, включително и да подпише договора за учредяване на прово на строеж посочено по – горе.

5.Общински съвет Струмяни допуска предварително изпълнение на горепосочените решения, съгласно нормативната уредба на чл.60, ал.1 от АПК.

Приложение:

1. Доклад за оценка за придобиване на вещни права (отстъпено право на строеж);

2. Проект на Договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот – общинска собственост;

3. Акт за публична общинска собственост № 1833/09.03.2023 г., вписан в Службата по вписванията: Вх. рег. 783/Дв.вх. 780/20.03.2023 г., акт № 126, том 3, дело № 531/2023 г., имотна партида: 46971;

4. Скица на поземлен имот с № 15-1081138-23.10.2024 г.- издадена от СГКК- гр. Благоевград;

5. Решение № 65 от Протокол № 8/ 26.04.2024г. на ОбС Струмяни;

6. Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5112004429/29.10.2024 г.- изготвено от община Струмяни.

АК[redacted]

Кмет на община Струмяни

ПРОЕКТ!!!

Договор за учредяване право на строеж върху недвижим имот - общинска собственост

Днес, …….2024г. , в с. Струмяни, община Струмяни, област Благоевград, между подписаните:

I.Община Струмяни , с БУЛСТАТ № 000024713 и адрес на управление: област Благоевград, община Струмяни, село Струмяни – 2825, площад „Седми април" № 1, **представлявана от Емил Димитров Илиев – Кмет на община Струмяни** с ЕГН ……, лична карта № ……., издадена на …… г., с адрес: село …….., улица „……." № ….., община …….., област …….. **и Славина Николаева Гутева – главен счетоводител при общинска администрация Струмяни,** с ЕГН ……, лична карта № ……, издадена на …….. г., с адрес: село …….., община ……, област ……, **наричан за краткост в договора УЧРЕДИТЕЛ,**

И

II. „Амери Солар Инвестмънт" ЕООД, с ЕИК 207333382, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „8-ми декември" № 13, ет. 2, офис 7 **представлявано от Иван Венцеславов Анчев – управител на дружеството,** с ЕГН ……, лична карта № ……., издадена на …… г., с адрес: гр. …….., улица „……." № ….., община …….., област ……..**наричано за краткост в договора СУПЕРФИЦИАР,**

На основание чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката, чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС във връзка с т. 6, 7, 8 и 9 от Решение № 65 от Протокол № 8 от проведено заседание на Общински съвет Струмяни на 26.04.2024г., Решение № ….. от протокол № …… от проведено заседание на общински съвет Струмяни на 04.11.2024г., и Заповед № …… от ……...2024г. на Кмета на Община Струмяни, се сключи настоящия договор, където:

А. УЧРЕДИТЕЛЯТ е собственик на следният недвижим имот:

Поземлен имот с идентификатор 32665.140.117, по кадастралната карта и кадастралните ригистри на село Илинденци, община Струмяни, одобрени със Заповед № РД – 18 – 497/25.07.2019г. на Изпълнителния Директор на АГККК; **с площ от 744068 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайн ползване: Пасище**, Категория на земята: 9, предишен идентификатор: няма ; номер по предходен план: 140117 – част; **адрес на поземления имот: местност „ПУШОВЕЦ"**; при съседи: 32665.140.18, 32665.154.6, 32665.140.19, 32665.140.169, 32665.140.21, 32665.139.171, 32665.140.23, 32665.140.48, 32665.140.49, 32665.140.50 и др.,

Б. УЧРЕДИТЕЛЯТ се легитимира като собственик на по-горе описаният недвижим имот с акт за общинска собственост, а именно: Акт за публична общинска собственост № 1833/09.03.2023 г., вписан в Службата по вписванията: Вх. рег. 783/Дв.вх. 780/20.03.2023 г., акт № 126, том 3, дело № 531/2023 г., имотна партида: 46971.

В. СУПЕРФИЦИАРЪТ (Приобретател) **желае да придобие правото на строеж върху гопеописания недвижим имот за изграждане и експлоатиране на енергийни обекти на техническата инфраструктура – инсталиране на обект за съхранине на елекрическа енергия с мощност до около 50 MW на площ от 35 062 кв.м**. /тридесет и пет хиляди шестдесет и два квадратни метра/.

Г. УЧРЕДИТЕЛЯТ декларира, че към момента на подписване на този договор ИМОТЪТ, предмет на същия е негова собственост; не е сключвал други договори, чийто предмет е идентичен с предмета на настоящия договор; ИМОТЪТ не е обременен с вещни права - тежести, липсват вписани искови молби, договори за наем или аренда, ипотеки; ИМОТЪТ не е предоставян като обезпечение, липсват каквито и да било тежести; липсват пречки за застрояването му; не са му известни обстоятелства, които биха могли да попречат да се извърши застрояването на ИМОТА.

С оглед на горното, **СТРАНИТЕ СЕ ДОГОВОРИХА ЗА СЛЕДНОТО:**

I. ПРЕДМЕТ и СРОК НА ДОГОВОРА

1. **УЧРЕДИТЕЛЯТ отстъпва на СУПЕРФИЦИАРА възмездно правото да построи за своя сметка обект: „Изграждане и експлоатиране на енергийни обекти на техническата инфраструктура – инсталиране на обект за съхранине на елекрическа енергия с мощност до около 50 MW на площ от 35 062 квадратни метра** върху следния недвижим имот, а именно:

Поземлен имот с идентификатор 32665.140.117 /тридесет и две хиляди шестстотин шестдесет и пет точка сто и четиридесет точка сто и седемнадесет/, по кадастралната карта и кадастралните ригистри на село Илинденци, община Струмяни, одобрени със Заповед № РД – 18 – 497/25.07.2019г. на Изпълнителния Директор на АГККК; **с площ от 744068 кв.м.** /седемстотин читиридесет и четири хиляди и шестдесет и осем квадратни метра/**, трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайн ползване: Пасище,** Категория на земята: 9, предишен идентификатор: няма ; номер по предходен план: 140117 – част; **адрес на поземления имот: местност „ПУШОВЕЦ“**, при съседи: 32665.140.18, 32665.154.6, 32665.140.19, 32665.140.169, 32665.140.21, 32665.139.171, 32665.140.23, 32665.140.48, 32665.140.49, 32665.140.50 и др., за който имот е съставен Акт за публична общинска собственост № 1833/09.03.2023 г., вписан в Службата по вписванията: Вх. рег. 783/Дв.вх. 780/20.03.2023 г., акт № 126, том 3, дело № 531/2023 г., имотна партида: 46971.

2. СУПЕРФИЦИАРЪТ приема учреденото му право на строеж за сумата от 65 751лв. / шестдесет и пет хиляди седемстотин петдесет и един лев/, определена с Решение № …… от протокол №……. от проведено заседание на общински съвет Струмяни на 04.11.2024г., както следва, която сума да бъде платена в деня на подписване на настоящия договор за учредяване на право на строеж.

Данъчната оценка на отстъпеното право на строеж е в размер на 58 580.20 лв. / петдесет и осем хиляди петстотин и осемдесет лева и двадесет стотинки/, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК с № 5112004429/29.10.2024г. издадено от община Струмяни.

3. Върху продажната цена на правото на строеж върху недвижимите имоти са начислени и **СУПЕРФИЦИАРЪТ** следва да внесе сумите, в деня на сключване на настоящия договор, както следва:

- 2.1% (два цяло и един процента) данък за придобиване на имущество по възмезден начин, съгласно чл. 47, ал. 2 от ЗМДТ в размер на **1 380.77лв. (хиляда триста и осемдесет лева и седемдесет и седем стотинки)**.

4. Настоящият договор **се сключва за срок от 35 (тридесет и пет) години**, който срок започва да тече след влизане в сила на разрешението за строеж.

II. СУПЕРФИЦИАРЪТ се задължава в срок от 3 (три) години от сключване на настоящия договор да започне процедура за промяна на предназначението и утвърждаване на площадка по реда и условията на ЗОЗЗ от земеделска земя в земя за неземеделски нужди.

III. УЧРЕДИТЕЛЯТ отстъпва правото на строеж и определя реализацията на строителството да започне най-късно до 3(три) години от сключване на настоящия договор.

IV. УЧРЕДИТЕЛЯТ се задължава в 7 (седем) дневен срок от сключването на настоящия договор да предаде на СУПЕРФИЦИАРЪТ имотът, предназначен за реализация на отстъпеното право на строеж.

V. СУПЕРФИЦИАРЪТ се задължава да изгради обекта в съответствия с нормативните изисквания за такъв вид строеж и изискванията на техническите органи по проектиране и строителство.

VI. След изпълнения на договорените условия на настоящия договор СУПЕРФИЦИАРЪТ става СОБСТВЕНИК и ПОЛЗВАТЕЛ на ОБЕКТА за срок от 35 (тридесет и пет) години, считано от датата на влизане в сила на разрешението за строеж.

VII. При установяване на недостоверност на декларираните в буква „Г" от настоящия договор обстоятелства **СУПЕРФИЦИАРЪТ** има право да прекрати договора по предвидения от закона ред.

VIII. При неизпълнение на условията по чл. I, точка 2 от договора, **УЧРЕДИТЕЛЯТ** може да развали договора по предвидения от закона ред.

IX. Възникналите спорове и разногласия между страните по изпълнение на настоящия договор се решават чрез преговори между тях. Постигнатите договорености се оформят в писмени споразумения, които се превръщат в неразделна част от настоящия договор.

При невъзможност да бъде постигнато споразумение между страните, възникналите спорове се решават съгласно ЗЗД, ГПК и другите граждански закони на Република България по съответния ред.

X. Изменения и допълнения на настоящия договор са възможни само на основата на изрично писмено споразумение между страните.

XI. Страните заявяват, че приемат всички клаузи на настоящия договор.

На основание чл. 34, ал.2 от ЗОС и чл. 18 от ЗС нотариална форма не е необходима и договора прехвърля правото на собственост.

Настоящия договор се сключи в четири еднообразни екземпляра – един за Учредителят, два за Службата по вписванията гр. Сандански към Агенцията по вписванията София и един за СУПЕРФИЦИАРЪТ.

При сключването на настоящия договор се представиха следните документи:

1. Акт за публична общинска собственост № 1833/09.03.2023 г., вписан в Службата по вписванията: Вх. рег. 783/Дв.вх. 780/20.03.2023 г., акт № 126, том 3, дело № 531/2023 г., имотна партида: 46971.

2. Скица на имота № 15-1081138 – 23.1.2024г. издадена от СГКК – Благоевград.

3. Решение 65 от протокол № 8 от заседание на ОбС - Струмяни, проведено на 26.04.2024 год. и Решение № …….. от протокол № ….. от заседание на ОбС Струмяни, проведено на 04.11.2024г.

4. Заповед № ……2024 год. на Кмета на община Струмяни.

5.Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК с № 5112004429/29.10.2024г. издадено от община Струмяни.

УЧРЕДИТЕЛ:

Кмет на община Струмяни

.....

Емил Димитров Илиев

Главен счетоводител:

.....

Славина Николаева Гутева

СУПЕРФИЦИАР:
„Амери Солар Инвестмънт“ ЕООД

.....

Иван Венцеславов Анчев

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. БЛАГОЕВГРАД
2700, ПОЩЕНСКА КУТИЯ - 318, Ул. "ИВАН МИХАЙЛОВ" №49, вх.Б, ет.4, 073/832459; 830423,
blagoevgrad@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1081138-23.10.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **32665.140.117**

С. Илинденци, общ. **Струмяни**, обл. **Благоевград**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-497/25.07.2019 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма данни за изменение**
Адрес на поземления имот: **с. Илинденци, местност ПУШОВЕЦ**
Площ: **744068 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Пасище**
Категория на земята: **9**

Координатна система ККС2005

М 1:10000

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **140017-част**
Съседи: **32665.140.18, 32665.154.6, 32665.140.19, 32665.140.169, 32665.140.21, 32665.139.171, 32665.140.23, 32665.140.48, 32665.140.49, 32665.140.50, 32665.140.20, 32665.140.55, 32665.142.203, 32665.140.56, 32665.140.57, 32665.140.60, 32665.140.41, 32665.140.54, 32665.140.38, 32665.138.8, 32665.135.42, 32665.135.146, 32665.138.68, 32665.138.7, 32665.138.6, 32665.138.1, 32665.138.12, 32665.138.3, 32665.138.2, 32665.140.16, 32665.140.103, 32665.140.14, 32665.140.13, 32665.140.15**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **ОБЩИНА СТРУМЯНИ**
Няма данни за идеалните части
Други № РД-10-105 от 21.07.2008г., издаден от ОД"ЗЕМЕДЕЛИЕ"ГР.БЛАГОЕВГРАД

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица № 15-1081138-23.10.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-682630-23.10.2024 г.

АЛБЕНА БЛАГОЕВА КОМИТОВА ОЗЛ Струмяни

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

Подписан в системата за електронен документооборот на Агенция по геодезия, картография и кадастър
DN: C=BG, L=Sofia, O=Agency Geodesy, Cartography and Cadastre Agency, E=, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Agency Geodesy Cartography and Cadastre Agency

ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД
ОБЩИНА СТРУМЯНИ
2825 с.СТРУМЯНИ ---пл. 7-ми април № 1

Изх. № 5112004429 / 29.10.2024 г.
РНУ: 7b99d7e9-7b31-4df3-a70f-c4a0d143e9a6

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

"АМЕРИ СОЛАР ИНВЕСТМЪНТ" ЕООД

ЕИК по БУЛСТАТ 207333382

Адрес за кореспонденция
ул. 8-МИ ДЕКЕМВРИ № 13 ет. 2 ап. ОФИС 7, гр. СОФИЯ 1000, общ. СТОЛИЧНА, обл. СОФИЯ-град

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот , находящ се в 2833 с.ИЛИНДЕНЦИ , планоснимачен номер ..... от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през г., идентификатор на поземления имот 32665.140.117

Данъчната оценка на правото на строеж за

Обект	ид.част	площ, кв.м.	мазе, кв.м.	таван, кв.м.	Данъчна оценка
Производствен обект ОБЕКТ ЗА СЪХРАНЕНИЕ НА ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЕНЕРГИЯ С МОЩНОСТ ОКОЛО 50 MW, ет. 1 идентификатор:	1/1	35 062,00			58 580,20

за срок 35 г., считано от 04.11.2024 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 58580.20 лв. словом
ПЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ ЛВ. И 20 СТ.

за 1/1 идеална част от него 58580.20 лв. словом:
ПЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ ЛВ. И 20 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - прехвърлители

1. "АМЕРИ СОЛАР ИНВЕСТМЪНТ" ЕООД , ЕГН/БУЛСТАТ: 207333382 - няма непогасени задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2024 г.

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, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на

принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 5112004429/29.10.2024 г., за да послужи пред където е необходимо.

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА СТРУМЯНИ , актуални към 29.10.2024 г.

Подпис: . [redacted]

Издал: Иван Саулов Стойчев

Служба по вписванията гр. Сандански
Вх. рег. 783/20.03.2023 г.
Акт № 126 том 3 дело № 531/2023 г.
Партидна книга: том ..... стр. .....
Имотна партида 46971
и т. № ..... / ..... 20..... г.
Съдия по вписванията

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА СТРУМЯНИ, ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД

[redacted]

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Емил Илиев
(име и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯ

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име и фамилия)

А К Т № 1833
ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.03.2023 г
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, ал. 1 т. 2 от Закона за общинската собственост и Заповед № РД-10-105/21.07.2008 година на ОД "Земеделие" с която е одобрено протоколно решение № 12 от 16.07.2008 година на комисия по чл. 19, ал. 2 от ЗСПЗЗ, във връзка с чл. 25, ал. 1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор **32665.140.117** (тридесет и две хиляди шестотин шестдесет и пет, точка, сто и четиридесет, точка, сто и седемнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на **село Илинденци**, одобрени със Заповед № РД-18-497/25.07.2019 година на Изпълнителния Директор на АГКК. Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение. **Площ: 744068 кв.м.** (седемстотин четиридесет и четири хиляди и шестдесет и осем квадратни метра). Трайно предназначение на територията: **Земеделска**. Начин на трайно ползване: **Пасище**. Категория на земята: 9 (девета). Предишен идентификатор: няма. Номер по преходен план: 140117 - част.

4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	**Село Илинденци,** община Струмяни, област Благоевград, Поземлен имот с идентификатор **32665.140.117** (тридесет и две хиляди шестотин шестдесет и пет, точка, сто и четиридесет, точка, сто и седемнадесет) по КККР, одобрени със Заповед РД-18-497/25.07.2008 година на Изпълнителния Директор на АГКК. Адрес на поземления имот: **село Илинденци**, местност: **ПУШОВЕЦ**. Предишен идентификатор: няма. Номер по преходен план: 140117 - част.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседи: 32665.140.18, 32665.154.6, 32665.140.19, 32665.140.21, 32665.140.169, 32665.139.171, 32665.140.23, 32665.140.48, 32665.140.49, 32665.140.50, 32665.140.20, 32665.140.55, 32665.142.203, 32665.140.56, 32665.140.57, 32665.140.60, 32665.140.41, 32665.140.54, 32665.140.38, 32665.138.8, 32665.135.42, 32665.135.146, 32665.138.68, 32665.138.7, 32665.-138.6, 32665.138.1, 32665.138.12, 32665.138.3, 32665.138.2, 32665.140.16, 32665.140.103, 32665.140.14, 32665.140.13, 32665.140.15
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6250.20 лв. (шест хиляди двеста и петдесет лева и двадесет стотинки)
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	няма
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Община Струмяни с Булстат: 000024713	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: **АЛБЕНА БЛАГОЕВА КОМИТОВА - СТ.ИНСП. Д-Я "МПОСООСФСТРЗО"** [redacted] **(ПОДПИС)**	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Определяне на дължимите суми за придобиване на вещни права (отстъпено право на строеж за срок от 35 години) върху част от поземлен имот **с ид. 32665.140.117** /представляващи територия извън защитени зони - натура 2000/, целия имот с площ от 744 068 кв.м., **за изграждане и експлоатиране на енергийни обекти на техническата инфраструктура – инсталиране на обект за съхранение на електрическа енергия с мощност около 50 MW на площ от 35 062 квадратни метра**, съгласно задание от Община Струмяни, **а именно:**

1. 14750 / 744068 идеални части от ПИ с ид. 32665.140.117, находящ се в област Благоевград, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, целия с площ от 744 068 кв.м., при съседи на на идеалната част: ***ПИ с ид. 32665.154.6***, община Струмяни, с. Илинденци, м. Няма данни, вид собств. Държавна публична, вид територия Територия на транспорта, НТП За линии на релсов транспорт, площ 75913 кв. м; ***ПИ с ид. 32665.140.103***, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 97563 кв. м.; ***ПИ с ид. 32665.140.13***, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Ливада, площ 1112 кв. м.

2. 13970 / 744068 идеални части от ПИ с ид. 32665.140.117, находящ се в област Благоевград, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, целия с площ от 744 068 кв.м., при съседи на на идеалната част: ***ПИ с ид. 32665.138.2,*** община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, Земеделска, категория 6, НТП Нива, с площ 15527 кв. м.; ***ПИ с ид. 32665.135.146,*** община Струмяни, с. Илинденци, вид собств. Общинска частна, вид територия Територия, заета от води и водни обекти, НТП Напоителен канал, площ 8539 кв. м.

3. 6342 / 744068 идеални части от ПИ с ид. 32665.140.117, находящ се в област Благоевград, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, целия с площ от 744 068 кв.м., при съседи на на идеалната част: ***ПИ с ид. 32665.138.3***, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, Земеделска, категория 6, НТП Нива, площ 2999 кв. м.; ***ПИ с ид. 32665.138.12***, община Струмяни, с.Илинденци, м. ушовец, Земеделска, категория 6, НТП Нива, площ 4000 кв. м.; ***ПИ с ид. 32665.138.6***, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, Земеделска, категория 6, НТП Нива, площ 7723 кв. м.; ***ПИ с ид. 32665.138.7***, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, Земеделска, категория 6, НТП Нива, площ 3261 кв. м.

Дата на възлагане на оценката	Дата на оценката	Дата на доклада	Срок на пазарна адекватно2ст
15.10.2024	**19.10.2024**	**19.10.2024**	**19.04.2025**

РЕЗЮМЕ на ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Възложител: "Община Струмяни"

Предназначение на оценката: **За "Община Струмяни"**

Оценявано имущество: Определяне на дължимите суми за придобиване на вещни права (отстъпено право на строеж за срок от 35 години) върху описаните по - горе части от поземлен имот за монтиране на фотоволтаични електроцентрали, съгласно задание от Община Струмяни.

Становище за стойността:

Пазарната стойност за придобиване на вещни права (отстъпено право на строеж за срок от 35 години) върху описаните части от поземлен имот **за изграждане и експлоатиране на енергийни обекти на техническата инфраструктура – инсталиране на обект за съхранение на електрическа енергия с мощност около 50 MW на площ от 35 062 квадратни метра**, съгласно задание от Община Струмяни:

				курс лв./евро	1.95583
	Пазарна стойност на правото на строеж			**дата**	**19/10/2024**
	Методи /подходи на оценяване	**Стойност**	Отн. тегло		
	Пазарна стойност на правото на строеж	33,618 €	100%	33,618 €	
	Пазарна стойност на правото на строеж			**33,618 €**	**65,751 лв**
	в това число:				
1	14750 / 744068 ид.части от 32665.140.117; Земеделска, кат.9	14750 кв.м		15,012 €	**29,361 лв**
2	13970 / 744068 ид. части от ПИ 32665.140.117; Земеделска, кат.9	13970 кв.м		12,797 €	**25,029 лв**
3	6342 / 744068 ид. части от ПИ 32665.140.117; Земеделска, кат.9	6342 кв.м		5,809 €	**11,361 лв**

Независими оценители

публичен регистър www.ciab-bg.com на Камара на независимите оценители /КНОБ/

Оценители:

Ваня Сотирова Симеонова,
Рег. № 100101183/2009 за недвижими имоти

Петьо Танев Танев,
рег. № 810100345 / 16.08.2011 г на КНОБ за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

Оценявано имущество: **Определяне на дължимите суми за придобиване на вещни права (отстъпено право на строеж за срок от 35 години)** върху част от поземлен имот **с ид. 32665.140.117 /представляващи територия извън защитени зони – Натура 2000/,** целия имот с площ от 744 068 кв.м., **за изграждане и експлоатиране на енергийни обекти на техническата инфраструктура – инсталиране на обект за съхранение на електрическа енергия с мощност около 50 MW на площ от 35 062 квадратни метра**, съгласно задание от Община Струмяни, **а именно:**

1. 14750 / 744068 идеални части от ПИ с ид. 32665.140.117, находящ се в област Благоевград, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, целия с площ от 744 068 кв.м., при съседи на на идеалната част: ***ПИ с ид. 32665.154.6,*** община Струмяни, с. Илинденци, м. Няма данни, вид собств. Държавна публична, вид територия Територия на транспорта, НТП За линии на релсов транспорт, площ 75913 кв. м; ***ПИ с ид. 32665.140.103,*** община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 97563 кв. м.; ***ПИ с ид. 32665.140.13***, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Ливада, площ 1112 кв. м.

2. 13970 / 744068 идеални части от ПИ с ид. 32665.140.117, находящ се в област Благоевград, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, целия с площ от 744 068 кв.м., при съседи на на идеалната част: ***ПИ с ид. 32665.138.2,*** община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, Земеделска, категория 6, НТП Нива, с площ 15527 кв. м.; ***ПИ с ид. 32665.135.146,*** община Струмяни, с. Илинденци, вид собств. Общинска частна, вид територия Територия, заета от води и водни обекти, НТП Напоителен канал, площ 8539 кв. м.

3. 6342 / 744068 идеални части от ПИ с ид. 32665.140.117, находящ се в област Благоевград, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, целия с площ от 744 068 кв.м., при съседи на на идеалната част: ***ПИ с ид. 32665.138.3***, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, Земеделска, категория 6, НТП Нива, площ 2999 кв. м.; ***ПИ с ид. 32665.138.12***, община Струмяни, с.Илинденци, м. ушовец, Земеделска, категория 6, НТП Нива, площ 4000 кв. м.; ***ПИ с ид. 32665.138.6***, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, Земеделска, категория 6, НТП Нива, площ 7723 кв. м.; ***ПИ с ид. 32665.138.7***, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, Земеделска, категория 6, НТП Нива, площ 3261 кв. м.

Документи, използвани при оценката: Оценката е изготвена на база предоставено задание от Община Струмяни и представени акт за ПОС № 1833 от 09.03.2023 г, Вписан в Службата по вписване Сандански с вх. Рег. № 783,акт 126, том 3, дело 531 от 2023 г., както и схема с територия извън защитени зони - НАТУРА 2000 в ПИ32665.140.117.

Предназначение и приложение на оценката: Определяне на пазарна стойност на правото на строеж за срок от 35 години към датата на оценка.

Приложими стандарти за оценяване: Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г.

База / норма на стойността на недвижимите имоти (БСО) по т.5.1, стр.25:

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Пазарен наем - оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Дефиниции:

Недвижимо имущество: всички права, интереси и ползи, свързани с притежаването на недвижим имот.

Недвижим имот: земя и всички вещи, които са естествена част от земята, например трайна растителност, минерали и вещи прикрепени към земята, като сгради и подобрения, както и всички трайни съоръжения,

например механични и електрически инсталации за обслужване на сградите, включително подземни и надземни съоръжения.

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

Оценки на недвижими имоти се извършват в съответствие с БСО чрез прилагането на трите основни оценителски подходи и методи на оценка, дефинирани в Част втора, раздел I на БСО т.6, стр.26 :

- Пазарен подход
- Приходен подход
- Подход на разходите

Приложими методи в настоящата оценка

- Метод на пазарните сравнения (аналози);

Забележка: Предвид предмета на оценка не е възможно използване на други методи за оценка

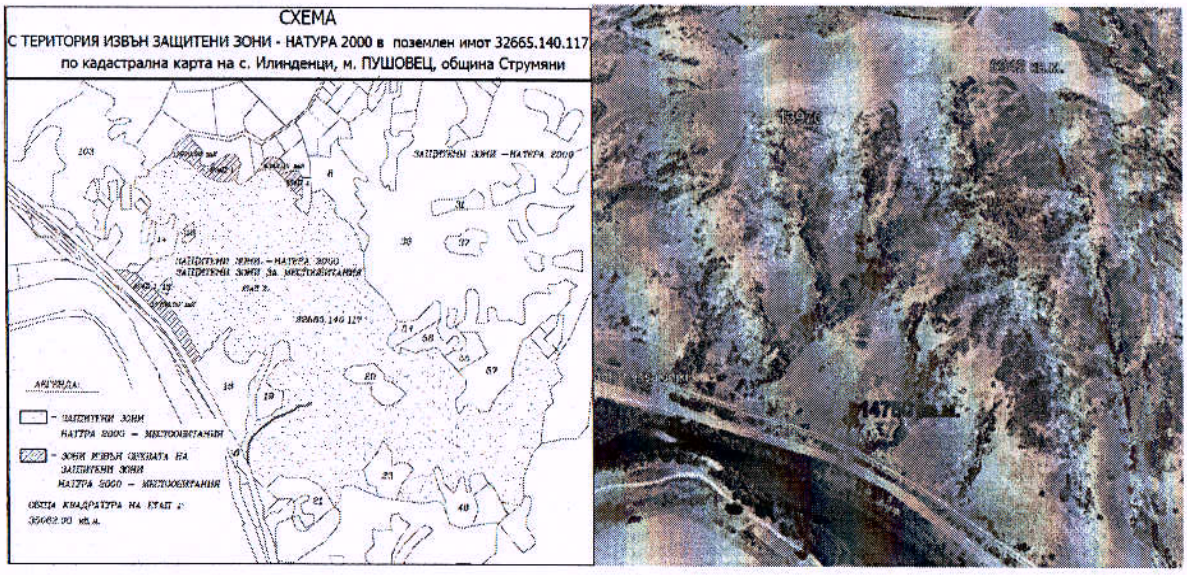
Ограничение на отговорността:

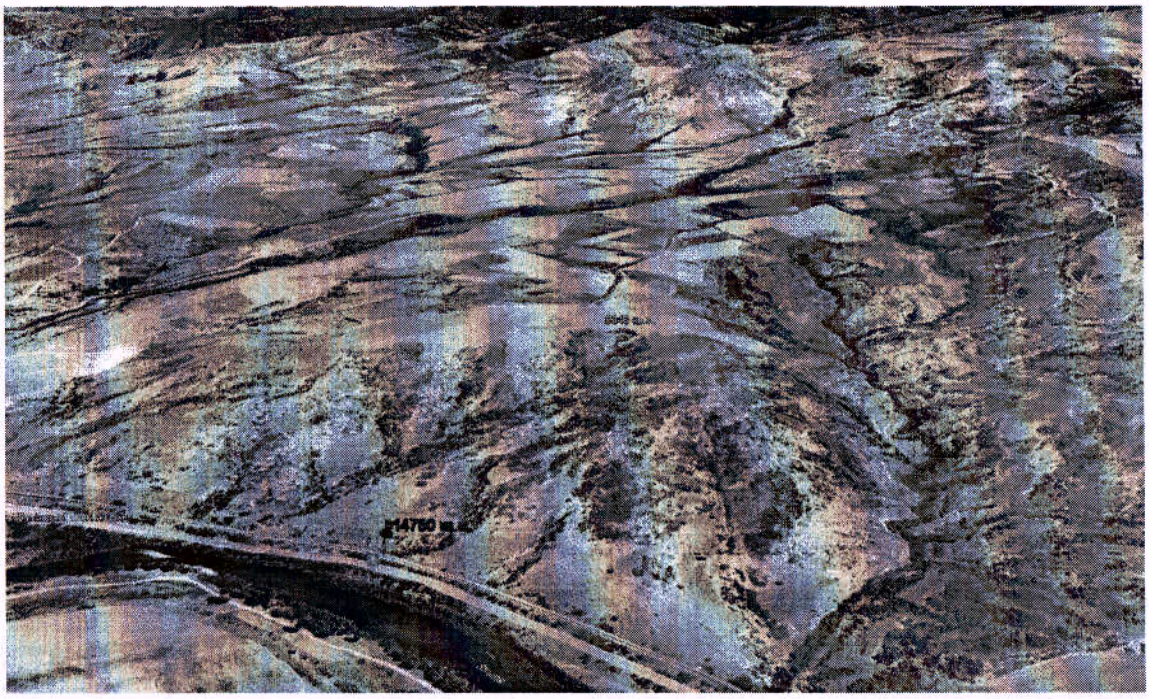
- ☑ Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
- ☑ Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на активите.
- ☑ Настоящата оценка представлява становище на независимите оценители относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.
- ☑ Становището на независимите оценители не е задължително за възложителя.
- ☑ Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ

ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

Оценяваните имоти се намират извън очертанията на с. Струмяни, на около 1200 до 2000 м югоизточно от селото. Частите от имота са незастроени, без ограда, с денивелация от 30 м спрямо главен път Е79 и се намират от североизток на ж.п. линия София Кулата. Нама директен път към тези части на ПИ, но са подходящи за монтаж на фотоволтаици с оглед ниската категория на земята, като същите са обрасли основно с храстова растителност. Имотите не се използват.



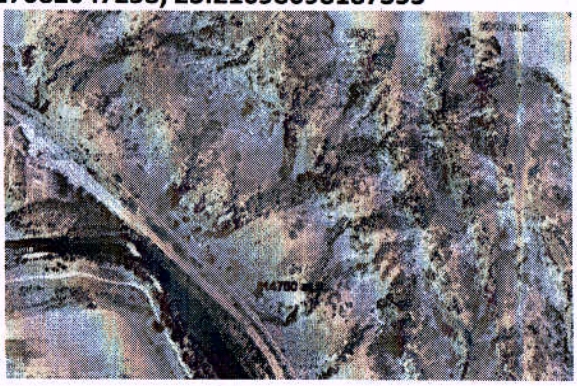


ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ

Предмет на оценяване е правото на строеж за срок от 35 години върху <u>върху част от поземлен имот с ид. 32665.140.117 /представляващи територия извън защитени зони - натура 2000/, целия имот с площ от 744 068 кв.м.</u>, за изграждане и експлоатиране на енергийни обекти на техническата инфраструктура – инсталиране на обект за съхранение на електрическа енергия с мощност около 50 MW на площ от 35 062 квадратни метра,, съгласно задание от Община Струмяни, а именно:

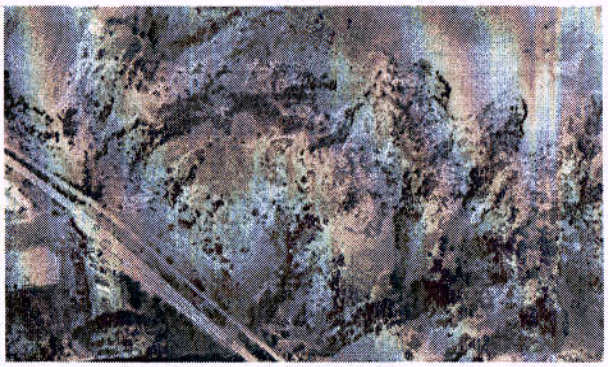
<u>1. 14750 /744068 идеални части</u> <u>от ПИ с ид. 32665.140.117</u>, находящ се в област Благоевград, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, целия с площ от 744 068 кв.м., при съседи на на идеалната част: ***<u>ПИ с ид. 32665.154.6</u>***, община Струмяни, с. Илинденци, м. Няма данни, вид собств. Държавна публична, вид територия Територия на транспорта, НТП За линии на релсов транспорт, площ 75913 кв. м; ***<u>ПИ с ид. 32665.140.103</u>***, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 97563 кв. м.; ***<u>ПИ с ид. 32665.140.13</u>***, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Ливада, площ 1112 кв. м. **Имотът е незастроен, без ограда, с денивелация от 9 м във височина спрямо главен път Е79 и се намира от североизток в непосредствена близост на ж.п. линия София Кулата. Нама директен път към тази част на ПИ.**

Приблизителни координати:41.63027082047258, 23.21098098187353

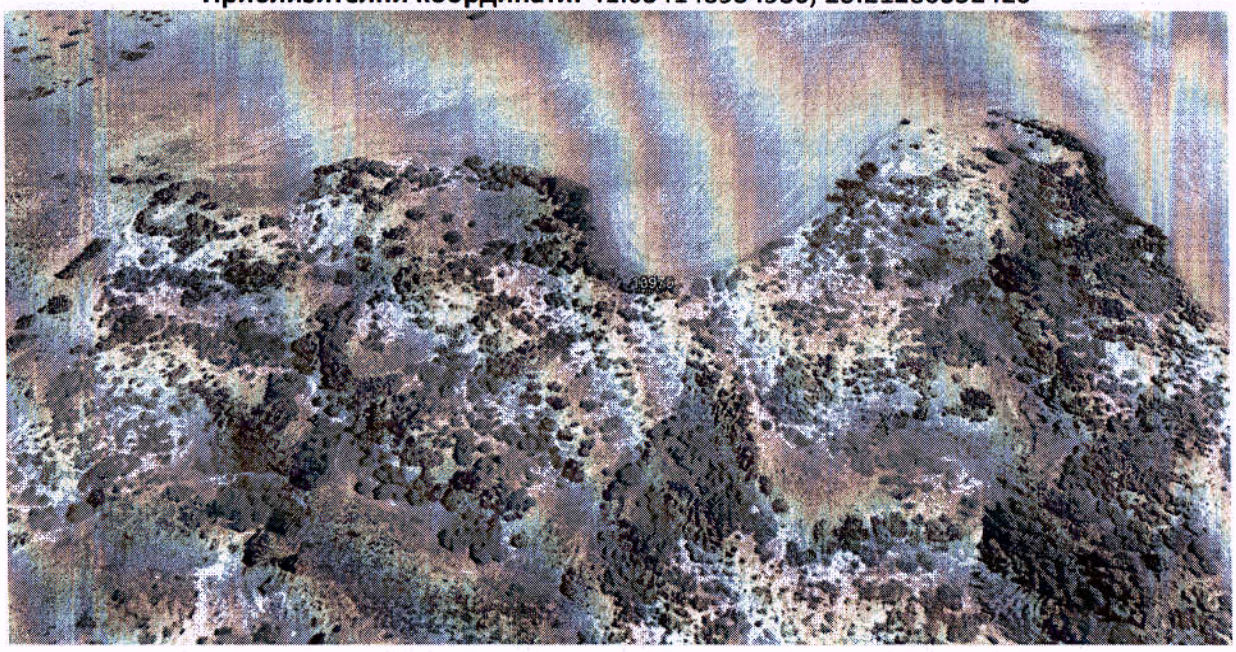


2. 13970 / 744068 идеални части от ПИ с ид. 32665.140.117, находящ се в област Благоевград, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, целия с площ от 744 068 кв.м., при съседи на на идеалната част: ***ПИ***

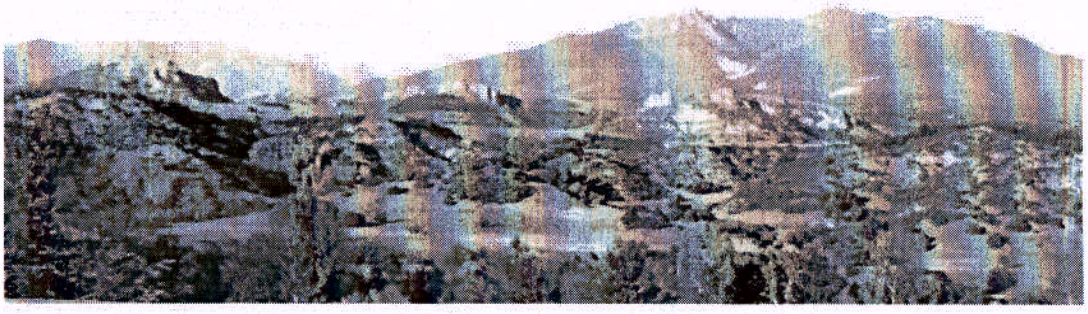
с ид. 32665.138.2, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, Земеделска, категория 6, НТП Нива, с площ 15527 кв. м.; ***ПИ с ид. 32665.135.146,*** община Струмяни, с. Илинденци, вид собств. Общинска частна, вид територия Територия, заета от води и водни обекти, НТП Напоителен канал, площ 8539 кв. м. **Имотът е незастроен, без ограда, с денивелация от 65 м във височина спрямо главен път Е79 и се намира на разстояние по въздух от 500 м до ж.п. линия София Кулата в североизточна посока. Няма директен път към тази част на ПИ.**

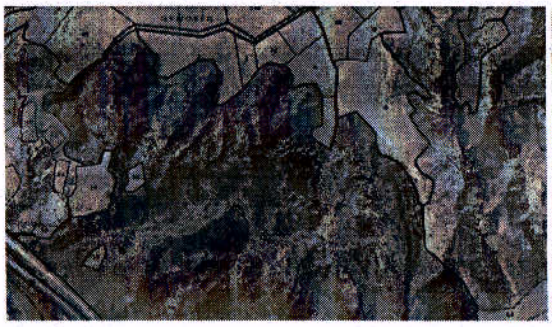


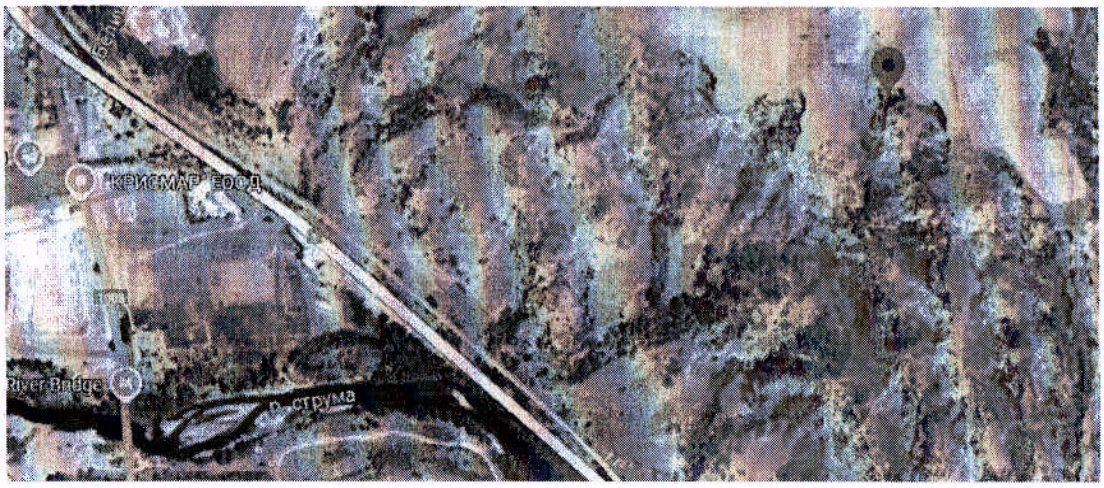
Приблизителни координати: 41.634148934930, 23.21286352420



3. 6342 / 744068 идеални части от ПИ с ид. 32665.140.117, находящ се в област Благоевград, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, целия с площ от 744 068 кв.м., при съседи на на идеалната част: ***ПИ с ид. 32665.138.3***, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, Земеделска, категория 6, НТП Нива, площ 2999 кв. м.; ***ПИ с ид. 32665.138.12***, община Струмяни, с.Илинденци, м. ушовец, Земеделска, категория 6, НТП Нива, площ 4000 кв. м.; ***ПИ с ид. 32665.138.6***, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, Земеделска, категория 6, НТП Нива, площ 7723 кв. м.; ***ПИ с ид. 32665.138.7***, община Струмяни, с. Илинденци, м. Пушовец, Земеделска, категория 6, НТП Нива, площ 3261 кв. м. **Имотът е незастроен, без ограда, с денивелация от 80 м във височина спрямо главен път Е79 и се намира на разстояние по въздух от 600 м до ж.п. линия София Кулата в североизточна посока. Няма директен път към тази част на ПИ.**







Приблизителни координати:41.634217897416846, 23.215803795365186

За нуждите на настоящата оценка данни за определяне право на строеж за технологичните съоръжения са предоставени от възложителя на оценката.
В района на разработката не са предоставени данни за обекти, представляващи културно - историческо наследство и защитени територии.

III. ОЦЕНКА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ за срок от 35 години.

1.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ:

Обектът на оценката е право на строеж за части от поземлен имот, върху които ще се монтират фотоволтаични електроцентрали, съгласно задание от Община Струмяни.
Оценява се по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за оценяване. Предвид предназначението на обектите е приложен само **Метода на пазарните сравнения /аналози/.**

Метода на остатъчната стойност, метода на нормативната стойност и метода въз основа възможностите за застрояване и очакван чист доход(ф-ла от ГДР) **са неприложими в настоящата оценка.**

Подобно на покупко-продажбата учредяването на право на строеж е възмездна, двустранна правна сделка, при която учредителят на правото на строеж извежда от правото си на собственост едно ограничено вещно право и го трансферира в правната сфера на приемателя на правото на строеж.
Правото на строеж е сложно право и включва в себе си правото на приемателя да построи недвижим имот в имот, който не е негова собственост, и в последствие да притежава, да ползва и да се разпорежда с така построения имот. При правото на строеж се прави изключение от правилото, че собственикът на земята е собственик и на всичко, което е трайно прикрепено към нея.

Стойността на земята, респективно стойността на правото на строеж, в нашия случай се определя на базата само на метода на сравнимите продажби.
Формулата за определяне на пазарната стойност на учредените ограничения е следната :
Оценката на сервитута се извършва по следната формула:

Ссерв = Сзем * Кс * Ксп

където:

- Ссерв. - пазарна стойност на сервитута
- Сзем. - пазарна стойност на земята
- Кс - коефициент отчитащ срока, за който е учредено ограниченото вещно право с точност до три знака след десетичната запетая

$$Кс = (1-1,05^{-n}),$$

където:

- "п" е броят на годините, за които е учредено правото. **Коефициентът не може да бъде по голям от 0,9**
- Ксп - експертно определян коефициент отчитащ вида на сервитута
  при отрицателен сервитут е равен на 1,00,
  при положителен се определя в зависимост от ограниченията, които сервитута налага на собственика на земята за ползването и е в границите между 0,5 и 1,0

Сзем. = (Sтр. + Sш + Sт + Sд)Цзем.

където:

Sтр - площ на трасето в м2

Sш - площ на шахтите в $м^2$

Sт - площ на таблата в $м^2$

Sд - площ заета от други съоръжения в $м^2$

Цзем.- относителна пазарна стойност на земята в района на трасето в лева/ кв.м.

No	Имот	Трайно предназначение	Нов НТП	Кат.	Местност	Площ (дка)	Засегната площ (М2)	Вид собственост
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	14750 / 744068 ид.части от 32665.140.117; Земеделска, кат.9	Земеделска територия	пасище	9	с. Илинденци, м. Пушовец	14.750	14750	Общинска публична
2	13970 / 744068 ид. части от ПИ 32665.140.117; Земеделска, кат.9	Земеделска територия	пасище	9	с. Илинденци, м. Пушовец	13.970	13970	Общинска публична
3	6342 / 744068 ид. части от ПИ 32665.140.117; Земеделска, кат.9	Земеделска територия	пасище	9	с. Илинденци, м. Пушовец	6.342	6342	Общинска публична
						35.062	35062	

<u>Определяне пазарната стойност на земята</u>

Метод на пазарните сравнения /аналози/

За намиране на относителната пазарна цена на земята за съответните райони на преминаване на трасетата се използва метод на сравнителната стойност /посредствено сравнение на база пазарни аналози/

Оценката на имота по метода на сравнителните продажби се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти и на другите действуващи пазарни регулатори при сделки с недвижими имоти, които са извършени при пазарна конкуренция и удовлетворяват изискванията за сравнимост с предмета на настоящата оценка.

Сравнимите имоти са избрани от реални продажби на подобни имоти, направени през последните шест месеца и актуални оферти от Агенции за недвижими имоти. Подбрани са имоти с най-близки пазарни характеристики до оценявания имот.

Влияние върху цената на земята оказват фактори като:

разположение спрямо центъра

нивото (степента) на развитие на района

инфраструктура - пътища, комуникации, транспортни връзки;

степен на строително използване

предназначение

За оценка по сравнителния метод е използвана и информация от www.imot.bg, www.realestates.bg, коригирани с коефициенти, отразяващи съответствието с оценявания имот.

19/10/2024

Метод на "Сравнителната стойност"

* оферти ПРОДАВА - зем.земи	Предлаг. цена:	РЗП	Цена на кв.м.	Коеф.	Коригирана пазарна цена на 1 кв.м.:
Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ;Цена: EUR 13600 Област: област Благоевград, Землище: с. Микрево, Данни: Площ: 16 дка, Гори и храсти в земеделска земя, кат. 7 Допълнителна информация: В землището на с. Микрево, води се самозасадили се храсти, има лице на широк черен път, 0889007955;Продавач: Тел.:0889007955, http://:hercules.imot.bg публикувана в 12:22 часа на 17 Октомври, 2024 год.	13,600 €	16000 кв.м	0.85 €	0.15	За Местоположение
				0.00	Техн. усл./форма, големина/
				0.00	Инфраструктура /Вода, канал, Ел, Газ, достъп/
				0.20	Индивид х-ки /статут, категория,предназначение, лице на път/
				0.35	**ОБЩ Корек к-т**
				1.35	**1.15 €**
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1s166650594196405&slink=b8ptxu&f1=1					
Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ;Цена: EUR 11250 Област: област Благоевград, Землище: с. Долна Градешница, район: Хилядница;Данни: Площ: 5 дка, Лозе, кат. 9;Допълнителна информация: Агенция за недвижими имоти Домосс предлага за продажба два съседни Земеделски имота находящи се в с. Долна Градешница, местността Хилядница. Имотите са с площи 2417кв.м + 2681кв.м и са 9-та категория. Продават се заедно! Цената е 4.5лв./кв.м.Продавач: Тел.:0877237799,	11,250 €	5000 кв.м	2.25 €	-0.10	За Местоположение
				-0.05	Техн. усл./форма, големина/
				0.00	Инфраструктура /Вода, канал, Ел, Газ, достъп/
				-0.20	Индивид х-ки /статут, предназначение, лице на път категория /
				-0.35	**ОБЩ Корек к-т**
				0.65	**1.46 €**
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1s171266364118966&slink=b8pucf&f1=1					
Вид имот: ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ;Цена: лв. 40000 Област: област Благоевград, Землище: с. Долна Градешница,Данни: Площ: 10 дка, Нива, кат. 9 Допълнителна информация: Земеделска земя с площ от 9979 кв.м в местността Никокош, землището на с. Долна Градешница, община Кресна, област Благоевград. Категорията на земята при неполивни условия е девета. Начинът на трайно ползване е нива. Намира се на 900 метра от главен път Е79. Продавач: Тел.:0888 02 44 88, http://:macedonia.imot.bg; публикувана в 11:18 часа на 30 Септември, 2024 год.	20,452 €	10000 кв.м	2.05 €	-0.10	За Местоположение
				0.00	Техн. усл./форма, големина/
				0.00	Инфраструктура /Вода, канал, Ел, Газ, достъп/
				-0.15	Индивид х-ки /статут, категория; предназначение, лице на път/
				-0.25	**ОБЩ Корек к-т**
				0.75	**1.53 €**
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1s167068716106291&slink=b8pucf&f1=1					
		средно:	1.72 €		
	Коригирана средна офертна стойност			**0.81**	**1.38 €**
Срок за реализиране на сделка		отбив за оферти и пазарна реализация			0.90
			Прието за оценката		**1.24 €** **2.43 лв**

Пазарна стойност на ЗЕМЯ по Метод на "Пазарни сравнения /аналози/

Наименование	Площ	К корекция, местонахожд.	Паз. стойност (на кв.м.)	Сравнителна стойност	
14750 / 744068 ид.части от 32665.140.117; Земеделска, кат.9	14,750 кв.м.	1.00	1.24 €	18,337 €	**35,900 лв**
13970 / 744068 ид. части от ПИ 32665.140.117; Земеделска, кат.9	13,970 кв.м.	0.90	1.12 €	15,630 €	**30,600 лв**
6342 / 744068 ид. части от ПИ 32665.140.117; Земеделска, кат.9	6,342 кв.м.	0.90	1.12 €	7,096 €	**13,900 лв**
Пазарна стойност на ЗЕМЯ по Метод на "Пазарни сравнения /аналози/	**35,062 кв.м.**			**41,063 €**	**80,400 лв**

Пазарна стойност на правото на строеж за срок от 35 години:

дата на оценка: 19/10/2024

ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ за 14750 / 744068 ид.части от 32665.140.117; Земеделска, кат.9

Стойността на земята се коригира с експертно определян коефициент отчитащ вида на правото на строеж в зависимост от ограниченията, които налага на собственика на земята

	Показатели	мярка		Стойност
	Стойност на земята по сравнителен метод	евро/м2	1.24	
1.	Площ на имота (сервитутната зона)	кв.м.	14750.00	
	Пазарна стойност на земята	евро	18,336.65	
	Ксп - експертно определян коефициент отчитащ вида на правото на строеж в зависимост от ограниченията, които налага на собственика на земята	коеф.	1.00	
	Кс - коефициент за броя на годините за които е учредено правото Кс = (1-1,05^{-n})	коеф.	0.8187	
	Корегирана стойност на земята	евро	15012	
	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ		**15,012.00 €**	**29,361 лв**

ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ за 13970 / 744068 ид. части от ПИ 32665.140.117; Земеделска, кат.9

Стойността на земята се коригира с експертно определян коефициент отчитащ вида на правото на строеж в зависимост от ограниченията, които налага на собственика на земята

	Показатели	мярка		Стойност
	Стойност на земята по сравнителен метод	евро/м2	1.12	
	Площ на имота (сервитутната зона)	кв.м.	13970.00	
2.	Пазарна стойност на земята	евро	15,630.28	
	Ксп - експертно определян коефициент отчитащ вида на правото на строеж в зависимост от ограниченията, които налага на собственика на земята	коеф.	1.00	
	Кс - коефициент за броя на годините за които е учредено правото Кс = (1-1,05^{-n})	коеф.	0.8187	
	Корегирана стойност на земята	евро	12797	
	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ		**12,797.00 €**	**25,029 лв**

ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ 6342 / 744068 ид. части от ПИ 32665.140.117; Земеделска, кат.9

Стойността на земята се коригира с експертно определян коефициент отчитащ вида на правото на строеж в зависимост от ограниченията, които налага на собственика на земята

	Показатели	мярка		Стойност
	Стойност на земята по сравнителен метод	евро/м2	1.12	
	Площ на имота (сервитутната зона)	кв.м.	6342.00	
3.	Пазарна стойност на земята	евро	7,095.72	
	Ксп - експертно определян коефициент отчитащ вида на правото на строеж в зависимост от ограниченията, които налага на собственика на земята	коеф.	1.00	
	Кс - коефициент за броя на годините за които е учредено правото Кс = (1-1,05^{-n})	коеф.	0.8187	
	Корегирана стойност на земята	евро	5809	
	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ		**5,809.00 €**	**11,361 лв**

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Становище за стойността:

Пазарната стойност за придобиване на вещни права (отстъпено право на строеж за срок от 35 години) върху описаните части от поземлен имот за изграждане и експлоатиране на енергийни обекти на техническата инфраструктура – инсталиране на обект за съхранение на електрическа енергия с мощност около 50 MW на площ от 35 062 квадратни метра, съгласно задание от Община Струмяни:

				курс лв./евро	1.95583
	Пазарна стойност на правото на строеж			**дата**	**19/10/2024**
	Методи /подходи на оценяване	**Стойност**	Отн. тегло		
	Пазарна стойност на правото на строеж	33,618 €	100%	33,618 €	
	Пазарна стойност на правото на строеж			**33,618 €**	**65,751 лв**
	в това число:				
1	14750 / 744068 ид.части от 32665.140.117; Земеделска, кат.9	14750 кв.м		15,012 €	**29,361 лв**
2	13970 / 744068 ид. части от ПИ 32665.140.117; Земеделска, кат.9	13970 кв.м		12,797 €	**25,029 лв**
3	6342 / 744068 ид. части от ПИ 32665.140.117; Земеделска, кат.9	6342 кв.м		5,809 €	**11,361 лв**

Независими оценители

публичен регистър www.ciab-bg.com на Камара на независимите оценители /КНОБ/

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност недвижими имоти
Регистр. № 100101183 от 14.12.2009
Ваня Сотирова Симеонова
[redacted]

Оценители:

Ваня Сотирова Симеонова,
Рег. № 100101183/2009 за недвижими имоти

Петьо Танев Танев,
рег. № 810100345 / 16.08.2011 г на КНОБ за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ
по чл. 21 от Закона за независимите оценители

Декларирам, че

1. Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката.
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СТРУМЯНИ

Област Благоевград; тел./факс: 07434/30 60, 31-05, E-mail: strumyani_obs@abv.bg

ПРЕПИС ИЗВЛЕЧЕНИЕ

ПРОТОКОЛ №8

От заседание на ОбС, проведено на 26.04.2024 год. (петък) при следния дневен ред:

Гласува се поименно: (*в съответствие с изменение на ЗМСМА, осн.чл.27, ал.5, обнр.ДВ, бр.69 от 200бг.*) **Предложението с ваш изх. №0804-351/22.04.2024 г., относно даване на разрешение за започване на процедура за проектиране и изработване на ПУП-ПЗ и ПУП-ПП за промяна на предназначението на Поземлен имот с НТП: Пасище от общинския поземлен фонд от „земеделски" в за неземеделски нужди за инсталиране на възобновяеми енергийни източници от слънчева енергия и производство на електрическа енергия – фотоволтаична централа за производство електроенергия от ВЕИ и складиране, както и даване на разрешение за започване на процедура за проектиране и изработване на ПУП-ПЗ, ПУП-ПП за осигуряване на транспортен достъп през имоти с идентификатори: 32665.142.203 и 32665.121.203 и ПУП-ПП за елементи на техническата инфраструктура извън границите на населените места.**

№	Име	Гласували „ЗА"	Гласували „ПРОТИВ"	Гласували „ВЪЗДЪРЖАЛ СЕ"
1.	Севделина Георгиева Траянова	За	-	-
2.	Мария Петрова Паскова	За	-	-
3.	Красимир Динчов Димев	За	-	-
4.	Зоя Руменова Иванова	За	-	-
5.	Величка Давиткова Манолска	За	-	-
6.	Анита Василева Митрева	За	-	-
7.	Кирил Стоилов Писков	За	-	-
8.	Радослав Кирилов Пецанов	-	-	Въздържал се
9.	Никол Янкова Тимева-Митрева	-	-	Въздържал се
10.	Славчо Димитров Благоев	-	-	Въздържал се
11.	Блажка Огнянова Христова	За	-	-
12.	Васил Пламенов Атанасов	-	-	Въздържал се
13.	Борислав Йорданов Чиликов	За	-	-

На основание чл. 8, ал. 9 от ЗОС, чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11, чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 9 от ЗОС, чл. 8, ал. 1 и чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС, чл. 124а, ал. 1 и ал. 5, чл. 124б и чл. 125 от ЗУТ, във връзка с чл. 110, ал. 1, т. 5 от ЗУТ, чл. 29, ал. 1 от ЗОЗЗ, чл. 62, ал. 2 и сл. от Закона за енергетиката, чл. 25, ал. 3, т. 1, т. 2 и т. 5, ал. 4, ал. 5, ал. 6 и ал. 7 от ЗСПЗЗ, с 9 – за ; против – 0 ; възд.се – 4 ОбС взе

Решение № 65

Общински съвет Струмяни реши:

1. Дава съгласие на фирма Амери Солар Инвестмънт ЕООД, с ЕИК 207333382, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „8-ми декември“ № 13, ет. 2, офис 7 за започване на процедура за промяна предназначението и утвърждаване на площадка по реда и условията на ЗОЗЗ от земеделска земя в земя за неземеделски нужди – за изграждане и инсталиране на възобновяеми енергийни източници от слънчева енергия чрез наземна Фотоволтаична електроцентрала (ФЕЦ) за производство на електроенергия с мощност от около 50 MW на следния недвжим имот: Поземлен имот с идентификатор 32665.140.117, по кадастралната карта и кадастралните ригистри на село Илинденци, община Струмяни, одобрени със Заповед № РД – 18 – 497/25.07.2019г. на Изпълнителния Директор на АГККК; с площ от 744068 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска; начин на трайн ползване: Пасище, Категория на земята: 9, предишен идентификатор: няма ; номер по предходен план: 140117 – част; адрес на поземления имот: местност „ПУШОВЕЦ“. За имота е съставен Акт № 1833 за публична общинска собственост от 09.03.2023 г., вписан в Службата по вписванията гр. Сандански с вх. рег. № 783/Дв.вх. 780 от 20.03.2023г., Акт № 126, том 3, дело № 531/2023 г.

2. Дава съгласие на Амери Солар Инвестмънт ЕООД, с ЕИК 207333382, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „8-ми декември“ № 13, ет. 2, офис 7 за започване на процедура процедура по изработването на ПУП-ПП за осигуряване на транспортен достъп през имоти с дентификатори:

- Поземлен имот 32665.142.203, с площ 12725 кв.м., с НТП: за селскостопански горски, ведомствен път, зем. на с. Илинденци, общ. Струмяни по по КККР на зем. на с. Илинденци, общ. Струмяни, одобрени със Заповед № РД-18-497/25.07.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК, общинска публична собственост;
- Поземлен имот 32665.121.203, с площ 2369 кв.м., с НТП: за селскостопански горски, ведомствен път, зем. на с. Илинденци, общ. Струмяни по по КККР на зем. на с. Илинденци, общ. Струмяни, одобрени със Заповед № РД-18-497/25.07.2019 г. на Изпълнителния директор на АГКК, общинска публична собственост;

3. Дава съгласие за предоставяне на права на търговско дружество „Амери Солар Инвестмънт“ ЕООД с ЕИК 207333382, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „8-ми декември“ № 13, ет. 2, офис 7 за извършване на цялата процедура за промяна на предназначението и утвърждаване на площадка при спазване на изискванията на ЗОЗЗ и др. на описания в т.1 от настоящото решение недвижим имот, като всички разходи свързани с посоченото са изцяло за сметка и в полза на „Амери Солар Инвестмънт“ ЕООД.

4. Дава съгласие за предоставяне на права и разрешава на търговско дружество „Амери Солар Инвестмънт“ ЕООД с ЕИК 207333382, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „8-ми декември“ № 13, ет. 2, офис 7 да изработи ПУП-ПЗ и ПУП-ПП, за осигуряване на транспортен достъп през имоти с идентификатори: 32665.142.203 и 32665.121.203 и ПУП-ПП за елементи на техническата инфраструктура извън границите на населените места, както и по възлагане и съгласуване на същите със заинтересованите централни и териториални администрации, а при необходимост със специализираните контролни органи и организации за инсталиране на Индустриална зона и наземна Фотоволтаична електроцентрала (ФЕЦ) за производство на

електроенергия от възобновяем източник (слънце) с мощност от около 50 MW и складиране, така както всички разходи са за сметка и в полза на фирма Амери Солар Инвестмънт ЕООД, гр. София на описания в т. 1-ва от настоящето решение поземлен имот, а именно: Поземлен имот с идентификатор 32665.140.117, с площ от 744068 кв.м., с НТП: Пасище, Категория на земята: 9, местността „Пушовец", по КККР на зем. на с. Илинденци, общ. Струмяни, публична общинска собственост, съгласно Акт № 1833 от 09.03.2023 г., вписан в Службата по вписванията гр. Сандански с вх. рег. № 783, Акт № 126, том 3, дело № 531/2023 г.

5. На основание чл. 124б, ал. 1, във връзка с чл. 125, ал. 1 от ЗУТ, одобрява Задание за изработване на ПУП-ПЗ, ПУП-ПП за осигуряване на транспортен достъп през имоти с идентификатори: 32665.142.203 и 32665.121.203 и ПУП-ПП за елементи на техническата инфраструктура извън границите на населените места, подробно описан в т. 1, т. 2 и т. 4 от настоящото решение.

6. Общински съвет Струмяни разрешава върху недвижимия имот, подробно описан в т.1 от настоящото решение да се учреди възмездно право на строеж за срок от 35 години за изграждане и експлоатиране на енергийни обекти на техническата инфраструктура – инстарлиране на наземна Фотоволтаична електроцентрала (ФЕЦ) за производство на електрическа енергия от възобновяем източник (слънце) и съхранение с мощност от около 50 MW на основание чл. 62, ал. 2 от Закона за енергетиката, във връзка с чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС, без търг или конкурс в полза на „Амери Солар Инвестмънт" ЕООД, с ЕИК 207333382, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „8-ми декември" № 13, ет. 2, офис 7.

7. Цената на правото на строеж да се възложи и определи от независим лицензиран оценител, като разходите за това са за сметка на „Амери Солар Инвестмънт" ЕООД, гр. София.

8. Определя срок на валидност на предварителното съгласие за промяна на предназначението на описания в т.1 от настоящото решение недвижим имот 3 (три) календарни години, считано от влизане в сила на настоящото решение на общински съвет.

9. Възлага на Кмета на община Струмяни да внесе най-късно до следващото заседание на общински съвет проект на договор между Община Струмяни и фирма Амери Солар Инвестмънт ЕООД, с ЕИК 207333382, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „8-ми декември" № 13, ет. 2, офис 7, който да бъде разгледан и одобрен.

[redacted]

Председател на ОбС:
Севделина Траянова