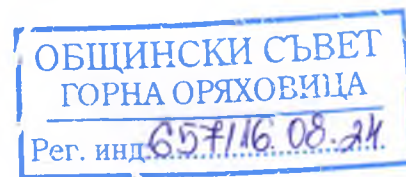
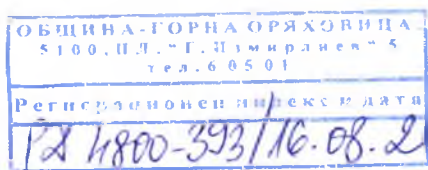


ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Николай Ангелов Рашков –
Кмет на Община Горна Оряховица

ОТНОСНО: Утвърждаване на списък с общински жилища, за продажба на лица, настанени в тях по административен ред и продажба на 6 броя недвижими имоти, частна общинска собственост, представляващи:

1. Недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №28, вх. Б, ет. 5, ап. 14, самостоятелен обект с идентификатор **16359.515.16.2.44** с площ от **69,21 кв.м.** в сграда с идентификатор **16359.515.16.2**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.16**, заедно с прилежащите части: изба 14 с площ от 3,64 кв.м., съгласно АОС №7165/01.08.2024 г.

2. Недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №16, ет. 4, ет. 3, ап. 8 самостоятелен обект с идентификатор **16359.515.279.1.8** с площ от **24,50 кв.м.** в сграда с идентификатор **16359.515.279.1**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.279**, заедно с прилежащите части: мазе, съгласно АОС №7154/22.07.2024 г.

3. Недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №23, вх. А, ет. 1, ап. 3 самостоятелен обект с идентификатор **16359.515.214.1.3** с площ от **75,28 кв.м.** в сграда с идентификатор **16359.515.214.1**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.214**, заедно с прилежащите части: изба 3 с площ от 4,88 кв.м., съгласно АОС №7155/22.07.2024 г.

4. Недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №21, вх. Б, ет. 2, ап. 6, самостоятелен обект с идентификатор **16359.515.229.1.24** с площ от **54,05 кв.м.** в сграда с идентификатор **16359.515.229.1**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.229**, заедно с прилежащите части: изба №11 с площ 7,08 кв.м., съгласно АОС №7156/22.07.2024 г.

5. Недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №16, ет. 4, ап. 14, самостоятелен обект с идентификатор **16359.515.279.1.14** с площ от **86,45 кв.м.** в сграда с идентификатор **16359.515.279.1**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.279**, заедно с прилежащите части: мазе, съгласно АОС № 7157/22.07.2024 г.

6. Недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Свети Княз Борис I" №27 А, вх. А, ет. 1, ап. 3, самостоятелен обект с идентификатор **16359.511.33.1.3** с площ от **46,83 кв.м.** в сграда с идентификатор **16359.511.33.1**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.511.33**, заедно с прилежащите части: избено помещение №7 с площ от 7,68 кв.м., 10,33 кв.м. ид.ч. от общите части, съгласно АОС №7149/22.07.2024 г.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В Община Горна Оряховица са постъпили 7 броя заявления за закупуване на недвижими имоти, частна общинска собственост:

1. Заявление с вх. №9400-1460/13.05.2024 г. от Детелинка Йорданова Мирчева, гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №28, вх. Б, ет. 5, ап. 14, за закупуване на недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №28, вх. Б, ет. 5, ап. 14, самостоятелен обект с идентификатор **16359.515.16.2.44** с площ от **69,21 кв.м.** в сграда с идентификатор **16359.515.16.2**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.16**, заедно с прилежащите части: изба 14 с площ от 3,64 кв.м., съгласно АОС №7165/01.08.2024 г.

Съгласно Заповед №1958/04.07.2019 г. на Община Горна Оряховица, Детелинка Йорданова Мирчева е настанена в гореописания недвижим имот, представляващ общинско жилище. Същата отговаря на изискванията на чл. 38, ал. 1, т. 1-т. 5 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, а именно: български гражданин, отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно чл. 5 от Наредбата, наемател на общинско жилище, на основание на настанителна заповед и да е живял в него не по-малко от 5 години от датата на издаването ѝ, обитава общинско жилище, предназначено за продажба, включено в списъка по чл. 2, ал. 2 от Наредбата, подала е писмена молба за закупуване на жилището до кмета на общината.

2. Заявление с вх. №9400-865/19.03.2024 г. от Димитрана Колева Горидкова, гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №16, за закупуване на недвижим имот, частна общинска собственост представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №16, ет. 4, ет. 3, ап. 8 самостоятелен обект с идентификатор **16359.515.279.1.8** с площ от **24,50 кв.м.** в сграда с идентификатор **16359.515.279.1**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.279**, заедно с прилежащите части: мазе, съгласно АОС №7154/22.07.2024 г.

Съгласно Заповед №3447/20.11.2013 г. на Община Горна Оряховица, Димитрана Колева Горидкова е настанена в гореописания недвижим имот, представляващ общинско жилище. Същата отговаря на изискванията на чл. 38, ал. 1, т. 1-т. 5 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, а именно: български гражданин, отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно чл. 5 от Наредбата, наемател на общинско жилище, на основание на настанителна заповед и да е живял в него не по-малко от 5 години от датата на издаването ѝ, обитава общинско жилище, предназначено за продажба, включено в списъка по чл. 2, ал. 2 от Наредбата, подала е писмена молба за закупуване на жилището до кмета на общината.

3. Заявление с вх. № 9400-1783/03.06.2024 г. от Дияна Димитрова Парушева, гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" № 23, вх. А, ет. 1, ап. 3, за закупуване на недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №23, вх. А, ет. 1, ап. 3 самостоятелен обект с идентификатор **16359.515.214.1.3** с площ от **75,28 кв.м.** в сграда с идентификатор **16359.515.214.1**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.214**, заедно с прилежащите части: изба 3 с площ от 4,88 кв.м., съгласно АОС №7155/22.07.2024 г.

Съгласно Заповед №1746/16.08.2011 г. на Община Горна Оряховица, Дияна Димитрова Парушева е настанена в гореописания недвижим имот, представляващ общинско жилище. Същата отговаря на изискванията на чл. 38, ал. 1, т. 1-т. 5 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, а именно: български гражданин, отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно чл. 5 от Наредбата, наемател на общинско жилище, на основание на настанителна заповед и да е живял в него не по-малко от 5 години от датата на издаването ѝ, обитава общинско жилище, предназначено за продажба, включено в списъка по чл. 2, ал. 2 от Наредбата, подала е писмена молба за закупуване на жилището до кмета на общината.

4. Заявление с вх. №9400-1746/31.05.2024 г. от Кина Симеонова Ангелова, гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" № 21, вх. Б, за закупуване на недвижим имот, частна общинска

собственост представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №21, вх. Б, ет. 2, ап. 6, самостоятелен обект с идентификатор **16359.515.229.1.24** с площ от **54,05** кв.м. в сграда с идентификатор **16359.515.229.1**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.229**, заедно с прилежащите части: изба №11 с площ 7.08 кв.м., съгласно АОС №7156/22.07.2024 г.

Съгласно Заповед №1623/08.06.2016 г. на Община Горна Оряховица, Кина Симеонова Ангелова е настанена в гореописания недвижим имот, представляващ общинско жилище. Същата отговаря на изискванията на чл. 38, ал. 1, т. 1-т. 5 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, а именно: български гражданин, отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно чл. 5 от Наредбата, наемател на общинско жилище, на основание на настанителна заповед и да е живял в него не по-малко от 5 години от датата на издаването ѝ, обитава общинско жилище, предназначено за продажба, включено в списъка по чл. 2, ал. 2 от Наредбата, подала е писмена молба за закупуване на жилището до кмета на общината.

5. Заявление с вх. №9400-269/29.01.2024 г. от Полина Петрова Георгиева, дъщеря на Христина Василева Георгиева и член на домакинството, посочено в настанителната заповед, гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №16, ет. 4, ап. 14, за закупуване на недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №16, ет. 4, ап. 14, самостоятелен обект с идентификатор **16359.515.279.1.14** с площ от **86,45** кв.м. в сграда с идентификатор **16359.515.279.1**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.279**, заедно с прилежащите части: мазе, съгласно АОС №7157/22.07.2024 г.

Съгласно Заповед №1288/05.07.2011 г. на Община Горна Оряховица, Христина Василева Георгиева е настанена в гореописания недвижим имот, представляващ общинско жилище. Същата отговаря на изискванията на чл. 38, ал. 1, т. 1-т. 5 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, а именно: български гражданин, отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно чл. 5 от Наредбата, наемател на общинско жилище, на основание на настанителна заповед и да е живял в него не по-малко от 5 години от датата на издаването ѝ, обитава общинско жилище, предназначено за продажба, включено в списъка по чл. 2, ал. 2 от Наредбата, подала е писмена молба за закупуване на жилището до кмета на общината чрез дъщеря си Полина Петрова Георгиева.

6. Заявление с вх. № 9400-150/17.01.2024 г. от Антоанета Миткова Ангелова, гр. Горна Оряховица, ул. "Свети Княз Борис I" №27 А, за закупуване на недвижим имот, частна общинска собственост представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Свети Княз Борис I" №27 А, вх. А, ет. 1, ап. 3, самостоятелен обект с идентификатор **16359.511.33.1.3** с площ от **46,83** кв.м. в сграда с идентификатор **16359.511.33.1**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.511.33**, заедно с прилежащите части: избено помещение №7 с площ от 7,68 кв.м., 10,33 кв.м. ид.ч. от общите части, съгласно АОС №7149/22.07.2024 г.

Съгласно Заповед №4201/31.10.2008 г. на Община Горна Оряховица, Антоанета Миткова Ангелова е настанена в гореописания недвижим имот, представляващ общинско жилище. Същата отговаря на изискванията на чл. 38, ал. 1, т. 1-т. 5 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, а именно: български гражданин, отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно чл. 5 от Наредбата, наемател на общинско жилище, на основание на настанителна заповед и да е живял в него не по-малко от 5 години от датата на издаването ѝ, обитава общинско жилище, предназначено за продажба, включено в списъка по чл. 2, ал. 2 от Наредбата, подала е писмена молба за закупуване на жилището до кмета на общината.

С оглед разпоредбите на Закона за общинската собственост и Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, продажбата на горепосочения имот – частна общинска

собственост, се извършва със заповед на кмета на Община Горна Оряховица и договор за покупко-продажба на недвижим имот.

Предвид гореизложеното, предлагам на Общински съвет Горна Оряховица да обсъди и приеме следното

РЕШЕНИЕ

1. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 47, ал. 3 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 36, ал.1, т.1 и ал. 5 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища и във връзка с чл. 2, ал. 1, т. 2 и ал. 2 от същата наредба, Общинския съвет утвърждава списък с общински жилища, за продажба на лица, настанени в тях по административен ред.

2. На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 47, ал. 1, т. 3 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 39, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, Общински съвет дава съгласие за продажба на следните недвижими имоти, частна общинска собственост, представляващи:

1. Недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №28, вх. Б, ет. 5, ап. 14, самостоятелен обект с идентификатор **16359.515.16.2.44** с площ от **69,21 кв.м.** в сграда с идентификатор **16359.515.16.2**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.16**, заедно с прилежащите части: изба 14 с площ от 3,64 кв.м., съгласно АОС №7165/01.08.2024 г. по пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител в размер на **63 130 лв.** /Словом: шестдесет и три хиляди сто и тридесет лева/;

2. Недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №16, ет. 4, ет. 3, ап. 8 самостоятелен обект с идентификатор **16359.515.279.1.8** с площ от **24,50 кв.м.** в сграда с идентификатор **16359.515.279.1**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.279**, заедно с прилежащите части: мазе, съгласно АОС №7154/22.07.2024 г. по пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител в размер на **19 910 лв.** /Словом: деветнадесет хиляди деветстотин и десет лева/;

3. Недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №23, вх. А, ет. 1, ап. 3 самостоятелен обект с идентификатор **16359.515.214.1.3** с площ от **75,28 кв.м.** в сграда с идентификатор **16359.515.214.1**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.214**, заедно с прилежащите части: изба 3 с площ от 4,88 кв.м., съгласно АОС №7155/22.07.2024 г. по пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител в размер на **64 940,00 лв.** /Словом: шестдесет и четири хиляди деветстотин и четиридесет лева/;

4. Недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №21, вх. Б, ет. 2, ап. 6, самостоятелен обект с идентификатор **16359.515.229.1.24** с площ от **54,05 кв.м.** в сграда с идентификатор **16359.515.229.1**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.229**, заедно с прилежащите части: изба №11 с площ 7,08 кв.м., съгласно АОС №7156/22.07.2024 г. по пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител в размер на **46 570,00 лв.** /Словом: четиридесет и шест хиляди петстотин и седемдесет лева/;

5. Недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №16, ет. 4, ап. 14, самостоятелен обект с идентификатор **16359.515.279.1.14** с площ от **86,45 кв.м.** в сграда с идентификатор **16359.515.279.1**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.279**, заедно с прилежащите части: мазе, съгласно АОС №7157/22.07.2024 г. по пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител в размер на **68 990,00 лв.** /Словом: шестдесет и осем хиляди деветстотин и деветдесет лева/;

6. Недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Свети Княз Борис I" № 27 А, вх. А, ет. 1, ап. 3, самостоятелен обект с идентификатор **16359.511.33.1.3** с площ от **46,83** кв.м. в сграда с идентификатор **16359.511.33.1**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.511.33**, заедно с прилежащите части: избено помещение № 7 с площ от 7,68 кв.м., 10,33 кв.м. ид.ч. от общите части, съгласно АОС №7149/22.07.2024 г. по пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител в размер на **29 890 лв.** /Словом: двадесет и девет хиляди осемстотин и деветдесет лева/;

С оглед разпоредбата на чл. 45, ал. 3 от Закона за данък върху добавената стойност при определянето на продажната цена на общински жилища не се включва ДДС.

Съгласно чл. 47, ал. 2 изречение второ от Закона за общинската собственост посочената пазарна оценка е по – висока от данъчната оценка на недвижимия имот.

3. Възлага на Кмета на Община Горна Оряховица да издаде заповед съгласно чл. 39, ал. 2 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, както и да сключи договор за покупко-продажба на недвижим имот по реда на Закона за общинската собственост и Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища.

Приложение:

- 1.
2. Копия на Заявления – 7 броя.
3. Копия на Схеми – 7 броя.
4. Копия от АОС – 7 броя.
4. Копия от Пазарни оценки – 7 броя.
5. Копия от Данъчни оценки – 7 броя.
6. Копия на Заповеди за настаняване – 7 броя.
7. Списък на общински жилища, които се предлагат да бъдат определени за продажба на лица, настанени по административен ред

КМЕТ:

/НИКОЛАЙ РАШКОВ/



СЪГЛАСУВАЛИ:

Съгласувал:.....
Зам. кмет /инж. Анелия Христова/

Съгласувал:.....
Д-р Дирекция СА /инж. Людмила Бояджиева/

Съгласувал:.....
Н-к отдел ТСУОС за юрист /Христо Ангелов/

Изготвил:.....
Специалист /Красимира Недялкова/

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ОДОБРЯВАМ: 
КМЕТ НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА:
/НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ РАШКОВ/

Списък на общински жилища, които се предлагат да бъдат определени за продажба на лица, настанени по административен ред

1. Недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №28, вх. Б, ет. 5, ап. 14, самостоятелен обект с идентификатор **16359.515.16.2.44** с площ от **69,21 кв.м.** в сграда с идентификатор **16359.515.16.2**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.16**, заедно с прилежащите части: изба 14 с площ от 3,64 кв.м., съгласно АОС №7165/01.08.2024 г.

2. Недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №16, ет. 4, ет. 3, ап. 8 самостоятелен обект с идентификатор **16359.515.279.1.8** с площ от **24,50 кв.м.** в сграда с идентификатор **16359.515.279.1**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.279**, заедно с прилежащите части: мазе, съгласно АОС №7154/22.07.2024 г.

3. Недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №23, вх. А, ет. 1, ап. 3 самостоятелен обект с идентификатор **16359.515.214.1.3** с площ от **75,28 кв.м.** в сграда с идентификатор **16359.515.214.1**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.214**, заедно с прилежащите части: изба 3 с площ от 4,88 кв.м., съгласно АОС №7155/22.07.2024 г.

4. Недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №21, вх. Б, ет. 2, ап. 6, самостоятелен обект с идентификатор **16359.515.229.1.24** с площ от **54,05 кв.м.** в сграда с идентификатор **16359.515.229.1**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.229**, заедно с прилежащите части: изба №11 с площ 7,08 кв.м., съгласно АОС №7156/22.07.2024 г.

5. Недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" №16, ет. 4, ап. 14, самостоятелен обект с идентификатор **16359.515.279.1.14** с площ от **86,45 кв.м.** в сграда с идентификатор **16359.515.279.1**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.279**, заедно с прилежащите части: мазе, съгласно АОС № 7157/22.07.2024 г.

6. Недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. "Свети Княз Борис I" №27 А, вх. А, ет. 1, ап. 3, самостоятелен обект с идентификатор **16359.511.33.1.3** с площ от **46,83 кв.м.** в сграда с идентификатор **16359.511.33.1**, разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.511.33**, заедно с прилежащите части: избено помещение №7 с площ от 7,68 кв.м., 10,33 кв.м. ид.ч. от общите части, съгласно АОС №7149/22.07.2024 г.

А. Христова
18.01.2020

Л. Топова
Ахз

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА, 5100, ПЛ. "Г. Игмърлиев" 5 тел. 60501	
Регистрационен номер и дата	0400-150 / 14.01.2024г.

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

З А Я В Л Е Н И Е

От: Анйоранея Мийкова Ангелова
(/трите имена за физическо лице/за юридически лица-наименование на фирмата, адрес на управление, ЕИК, представител)

Адрес: гр. Горна Оряховица община: Горна Оряховица
ул. Р. Княз Борис 27а № 27а тел: 0876728645

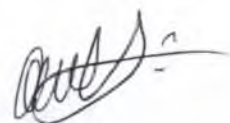
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Меная да закупя общинска милиция
с която работи на ул. "Р. Княз Борис 27а"
в х. ет 4 аи 3

14.01

202....г.

С уважение:



ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ЗАПОВЕД

№ 4201

Горна Оряховица, ...31.10... 2008г.

На основание чл. 43 от Закона за общинската собственост и чл. 17 ал. 1 от Наредбата за реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

НАСТАНЯВАМ:

АНТОАНЕТА МИТКОВА АНГЕЛОВА

ЕГН 7009211476 л.к. № 114992833 изд. на 15.03.2002г. от МВР – гр. В. Търново
Работник /служител/ - безработна

Заедно с членовете на семейството /домакинството/ му:

1. Мартин Стефанов Ангелов ЕГН 7011191468 – съпруг
2. Алдин Мартинов Стефанов – ЕГН 9103231446 – син
3. Биляна Мартинова Стефанова – ЕГН 9408131477 – дъщеря

в апартамент №3, собственост на Община Горна Оряховица, състоящ се от помещения с жилищна площ 17,00 кв.м. и нежилищна площ 23,60 кв.м., находящ се на ул. “Свети княз Борис I” №27 А вх. А ет. 1 в гр. Горна Оряховица при наемна цена 12,60 лв. за срок от 10 години.

МОТИВИ: Решение №288 т. 1 от Протокол № 42 от 16.10.2008г. на Комисията за картотекиране на нуждаещи граждани и настаняване в общински жилища.

КМЕТ:



МАТ/

Подписаният Антоанета Миткова Ангелова, днес на ...31.10...2008г. получих
Заповед № 4201/31.10...2008г. за настаняване в обекта на
ул. “Свети княз Борис I” №27 А вх. А ет. 1 ап. 3.

ПОЛУЧАТЕЛ:



ОБЛАСТ В.ТЪРНОВО
ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
ОТДЕЛ МДТ
5100 гр.ГОРНА ОРЯХОВИЦА пл.ГЕОРГИ ИЗМИРЛИЕВ № 5

Изх. № 5402001577 / 18.07.2024 г.
РНУ: 4f982d1e-85a7-469e-93e5-c76f6529e10b

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

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

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ЕИК по БУЛСТАТ 000133673

Адрес за кореспонденция

пл. ГЕОРГИ ИЗМИРЛИЕВ № 5, гр. ГОРНА ОРЯХОВИЦА 5100

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот 5100 гр.ГОРНА ОРЯХОВИЦА ул.СВЕТИ КНЯЗ БОРИС ПЪРВИ №: 27-А вх.А ап.3 ет.1, кадастрален номер от 2018 квартал 913, УПИ парцел VIII одобрен през 1997 г., идентификатор на поземления имот 16359.511.33 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Жилище идентификатор: 16359.511.33.1.3	46,83	7,68	1/1	6 501,50	6 501,50

данъчната оценка на гореописания имот е: 6501.50 лв. словом
ШЕСТ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН И ЕДИН ЛВ. И 50 СТ.

за собственика е: 6501.50 лв. словом
ШЕСТ ХИЛЯДИ ПЕТСТОТИН И ЕДИН ЛВ. И 50 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5402001577/18.07.2024 г., за да послужи пред ОТДЕЛ "ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ"

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА, актуални към 18.07.2024 г.

Подпис: _____
Издаде: ПЕТЯ ВАСИЛЕВА





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР.ВЕЛИКО ТЪРНОВО

5000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ – 331, Бул. "Цар Т.СВЕТОСЛАВ" №59, 062/622536; 623889,
veliko.tarnovo@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СХЕМА № 15-729275-17.07.2024 г. НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА

с идентификатор 16359.511.33.1.3

Гр. Горна Оряховица, общ. Горна Оряховица, обл. Велико Търново

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-1539/31.08.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект: **няма данни за изменение**

Адрес на имота: гр. Горна Оряховица, ул. **СВЕТИ КНЯЗ БОРИС ПЪРВИ № 27-А, вх. А, ет. 1, ап. 3**

Самостоятелният обект се намира на етаж **1** в сграда с идентификатор **16359.511.33.1**, предназначение:

Жилищна сграда - многофамилна

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.511.33**

Предназначение на самостоятелния обект: **Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение**

Брой нива на обекта: **1**

Посочена в документа площ: **46.83 кв.м**

Прилежащи части: **маза 7-7.68кв.м., 10.33кв.м. ид.ч. от общ.ч.**

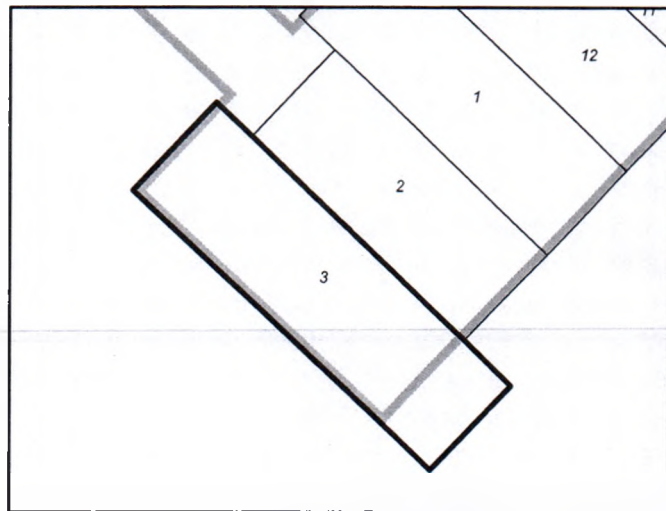
Ниво: **1**

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: **16359.511.33.1.2**

Под обекта: **няма**

Над обекта: **16359.511.33.1.6**



Стар идентификатор: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000133673, ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

площ 46.83 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 120 том I рег. 185 от 17.01.2017г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА-ГР.ГОРНА ОРЯХОВИЦА

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни



Схема № 15-729275-17.07.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-389801-17.07.2024 г.

Людмила Радева Бояджиева Община Горна Оряховица

4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	ул. „Свети Княз Борис Първи” № 27А, вх. А, ет. 1, ап. 3, гр. Горна Оряховица, общ. Горна Оряховица, обл. Велико Търново
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседни самостоятелни обекти в сградата: На същия етаж: 16359.511.33.1.2 Под обекта: няма Над обекта: 16359.511.33.1.6
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6 501,50 лв.
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	-
8. НОМЕРИ ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 1903/02.06.2009 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	КМЕТА НА ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА – чл.12, ал.5 от ЗОС
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Красимира Василева Недялкова – Специалист ОС: (ПОДПИС)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

Вписване по ЗС/ПВ

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)



КМЕТ НА ОБЩИНА: НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ

РАШКОВ

(име, презиме и фамилия)

Служба по вписванията 26-07-2024
Вх. рег. № 3309 отг.

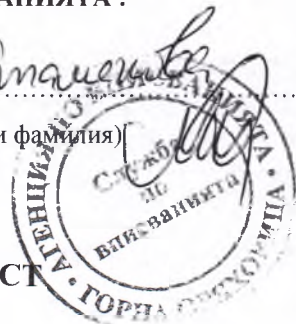
Акт № 200 том X дело № 1824г.

Партидна книга: том стр.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Мария Ангелова

(име, презиме и фамилия)



АКТ № 7149

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Картотека
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ

22.07.2024 г.

2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

Чл.2, ал.1, чл.56, ал.1 и чл. 59, ал. 1 от ЗОС, Скица № 15-729275/18.07.2024 г. във връзка със Заповед РД-18-1539/31.08.2018г. на Изпълнител директор на АГКК, Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5402001577/18.07.2024 г.

3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

Самостоятелен обект с идентификатор 16359.511.33.1.3 с площ 46,83 кв.м. в сграда с идентификатор 16359.511.33.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 16359.511.33, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение.

Брой нива на обекта: 1

Прилежащи части: маза с площ 7-7,68 кв.м., 10,33 кв.м. ид.ч. от общите части.



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

ДОКЛАД

за пазарна оценка на недвижим имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА, с ЕИК 000133673 - гр. Горна Оряховица, пл. "Георги Измирлиев" № 5

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

"БАНОВА" ЕООД - Сертификат за правоспособност с 901300220 от 04.01.2023 г.

изготвил оценката инж. Станислава Христова Банова - оценител на недвижими имоти

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

СОС с идентификатор 16359.511.33.1.3 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с площ от 46,83 кв.м., в Сграда с идентификатор 16359.511.33.1, разположена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.511.33, с предназначение: жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива: 1, прилежащи части: маза № 7 с площ 7,68 кв.м., с 10,33 кв.м. ид.ч.от общите части на сградата, с административен адрес гр. Горна Оряховица, ул. "Св. Княз Борис Първи" № 27-А, вх. А, ет. 1, ап. 3, съгласно АОС № 7149 / 22.07.2024 г.

GPS координати: 43.135069, 25.709733

СОБСТВЕНИК:

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА, с ЕИК 000133673 - гр. Горна Оряховица, пл. "Георги Измирлиев" № 5

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Да се определи пазарна стойност на недвижимия имот с цел продажбата му по реда на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

МЕТОДИ ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

29 890 лева

Пазарна стойност на недвижимия имот за 1 кв.м.

638,27 лева/кв.м.

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оглед: 09.08.2024 г.

Дата на оценката: 12.08.2024 г.

инж. Станислава Банова



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.мел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ:

1. Акт № 7149 / 22.07.2024 г. за частна общинска собственост , утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица
2. Схема № 15-729275 / 17.07.2024 г. на СОС с идентификатор 16359.511.33.1.3 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново
3. Удостоверение с Изх. № 5402001577 / 18.07.2024 г. за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ, издадена от Отдел МДТ при Община Горна Оряховица
4. Заповед № 4201 / 31.10.2008 г. настаняване на Антоанета Миткова Ангелова в общинско жилище - апартамент № 3 на ул. "Свети княз Борис I" № 27-А, вх. А, ет. 1 в гр. Горна Оряховица, издадена от Кмета на Община Горна Оряховица
5. Молба с Вх. № 9400-150 / 17.01.2024 г. за закупуване на общинско жилище от наемател по реда на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, подадено от Антоанета Миткова Ангелова

2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА И ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

Местоположение: Оценяваният имот е разположен в жилищен блок, намиращ се на територията на комбинат „Захарни заводи“, в Източна промишлена зона на гр. Горна Оряховица. Жилищната сграда се намира на 2,3 км от центъра на града. На територията на комбината са разположени няколко завода, жилищни кооперации, кино, библиотека, няколко магазина и кафе сладкарници, собствена фотоволтаична централа и ТЕЦ. В непосредствена близост до имота има недовършен хотел и стадион. Целия комбинат е ограден с прозрачна ограда. Имота е разположен в жилищен блок, с административен адрес ул. "Св. Княз Борис Първи" № 27-А, вх. А.



Сграден фонд: Характерът на околното застрояване е с предимно производствено-складови сгради. Съседните на имота поземлени имоти са незастроени.

Екология: Зоната, в която е разположен имота е производствена. Самата сграда, в която е разположен имота е била бивша детска градина за дацата на работещите в Комбинат "Захарни заводи". Сградата е разположена в богато озеленен парк и в непосредствена близост няма изградени производствени сгради. В близост се намира Стадиона на комбината. Няма данни за измерване на вредни емисии и нива на шум по-големи от допустимото.

Инженерна инфраструктура: Инженерната инфраструктура е изградена с основните елементи - водопровод, канализация, електрификация, улична мрежа. Районът е газифициран.

Транспорт: Районът е достъпен за автомобили и пешеходци. Имотът е с лице на вътрешна за комбината асфалтова улица. Достъпът до тази част на комбината е свободен, през портал от юг. Самият завод е с лице на ул. „Св. Княз Борис I“, която е главната транспортна пътна артерия на Източна промишлена зона и осигурява автомобилния трафик към изхода на града на изток.

3. ОПИСАНИЕ И ФУНКЦИОНАЛНО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ИМОТА

Предмет на оценителския доклад е определяне пазарната стойност на:

СОС с идентификатор 16359.511.33.1.3 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с площ от 46,83 кв.м., в Сграда с идентификатор 16359.511.33.1, разположена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.511.33, с предназначение: жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива: 1, прилежащи части: маза № 7 с площ 7,68 кв.м., с 10,33 кв.м. ид.ч.от общите части на сградата, с административен адрес гр. Горна Оряховица, ул. "Св. Княз Борис Първи" № 27-А, вх. А, ет. 1, ап. 3, съгласно АОС № 7149 / 22.07.2024 г.

В общинска администрация Горна Оряховица е постъпило заявление от Антоанета Миткова Ангелова - наемател на жилището, в което се изразява желание за закупуването му.

Целта на настоящия оценителски доклад е да се изведе пазарна стойност на имота, която да послужи на Община Горна Оряховица като база за продажбата му на наемателя.

GPS координати: 43.135069, 25.709733



Апартаментът се намира в сграда строена през 80-те години за детска градина за децата на служителите на Комбинат "Захарни заводи". През периода 2008 - 2009 г. по проект "Красива България" е финансирана нейната реконструкция и промяна на предназначението в сграда с жилища, съгласно Удостоверение за въвеждане в експлоатация на строеж № 11 / 06.04.2009 г. Жилищата са включени към оборотния жилищен фонд на Община Горна Оряховица. Населени са предимно със семейства от малцинствата. Сградата е триетажна, със сутеренен етаж, на който са разположени избени помещения. Конструкцията е масивна - стоманобетонови носещи елементи и тухлени зидове. Покривът е четирискатен, покрит с цигли. Изпълнена е система за отвеждане на дъждовните води от улици и водосточни тръби. Външно сградата е измазана с вароциментова мазилка и е изпълнен цокъл от мита бучарда. Достъпът до сградата се осъществява от север.

Общите части са в добро състояние. Подът на входа на сградата и стълбищните площадки е на венецианска мозайка. Стените и таваните са измазани и боядисани с постна боя. Връзката между отделните нива се осъществява посредством стоманобетонено стълбище, покрито с мозайка, обезопасено с метален парапет с дървена ръкохватка. Входната врата на сградата е еднокрила, дървена. Дограмата на прозорците разположени на стълбищната клетка е дървена, тип: тип-топ.

АПАРТАМЕНТ № 3 е разположен на първи етаж на сградата. Изложението му е на северозапад и на югоизток. Функционално се състои от дневна с кухненски бокс, баня и тоалетна, стая и тераса към нея. Терасата е изидана и над нея е изпълнен покрив - така ппеграденото помещение се ползва като стая. Подовите покрития са: тераса - венецианска мозайка, баня и тоалетна - теракот, дневна с кухненски бокс и двете стаи - ламиниран паркет. Таваните са измазани, шпакловани и боядисани с латекс. Стените са: баня и тоалетна и кухненски бокс - фаянсови плочки, дневната и двете стаи - измазани, шпакловани и боядисани с латекс. Дограмата на прозорците е дървена, тип: тип - топ. Входната врата и вътрешните врати са обикновенни дървени. В жилището е е развита ел. и ВиК инсталации.

Не се забелязват конструктивни дефекти по сградата. В санитарния възел има течове от тавана и по стените.

МАЗА № 7 се намира в сутеренния етаж на сградата, до което ниво не бе осъществен достъп. Приемам, че състоянието на довършителните работи е стандартно изпълнение и качество към годината на построяване на сградат: Подът е на циментова замазка. Стените и таванът са на вароциментова мазилка. Вратата е с обикновена дървена дограма. Помещението е захранено с ел.енергия и е осигурено осветление.

Характеристика на имота:

- Вид и предназначение	апартамент
- Година на строителството	1985 год.
- Конструкция	стоманобетонена

Параметри на оценявания имот :

Застроена площ апартамент	46,83	кв.м
Застроена площ маза	7,68	кв.м
Идеални части от общите части на сградата	10,33	кв.м
Площ на правото на строеж - приета е РЗП на имота	54,51	кв.м

Етажност: 1/3+сутерен

Продължителност на ползване:

- Обща продължителност	80 години
- Срок на експлоатация	39 години
- Остатъчен живот	41 години

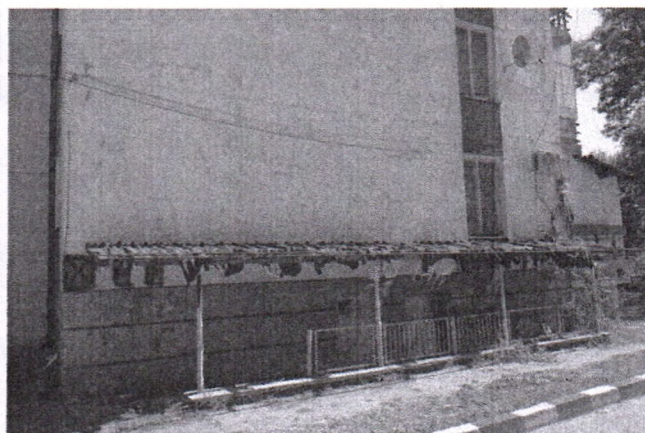
Граници на СОС с идентификатор 16359.511.33.1.3 по кадастрална карта:

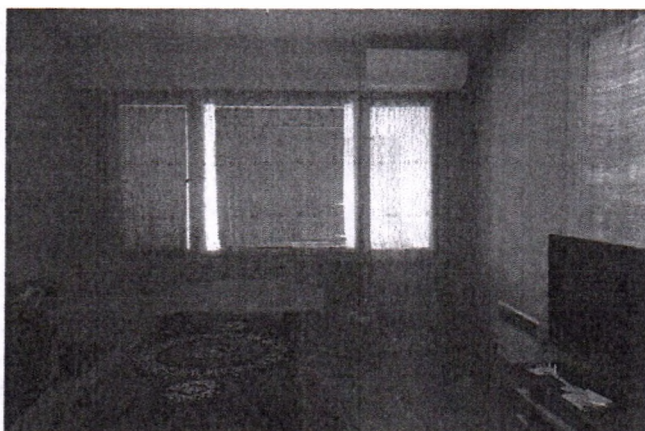
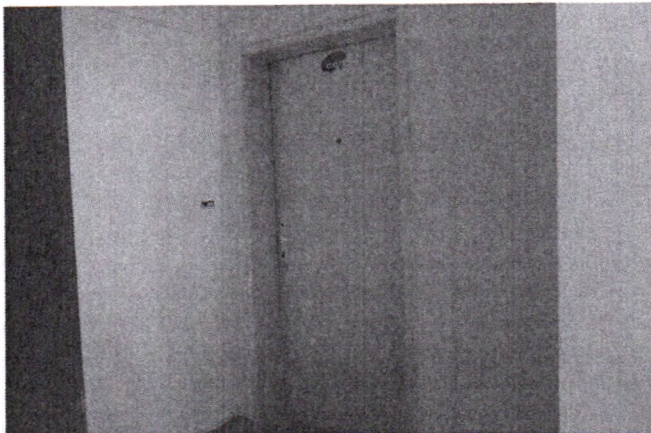
на същия етаж: СОС с идентификатор 16359.511.33.1.2

Под обекта: няма

Над обекта: СОС с идентификатор 16359.511.33.1.6

4. СНИМКОВ МАТЕРИАЛ







"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

5. ИЗВЕЖДАНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА:

СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА:

Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с:

БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ приети от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ), в сила от 01.06.2018 г.

БАЗА НА СТОЙНОСТТА:

Като база на стойността е възприета следната стойност:

СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална реализация на оценявания обект/актив между идентифицирани страни. Справедливата стойност се извежда при настоящото ползване на актива, като се прилагат всички подходящи и приложими методи. Тя се различава от пазарната стойност на имота, защото при нея липсва по-широк пазар на възможните оференти. Примери за справедлива стойност са наемател придобива собственост върху обекта, собственик на сграда, придобива земята под сградата и др. Обикновено тази стойност се прилага в съдебен контекст. За разлика от нея, пазарната стойност изисква да се абстрахираме от всякакви предимства, които не са налични за участниците на пазара по принцип.

Всички стойности в настоящия оценителски доклад са в лева без ДДС.

База на стойността 1 € = 1,95583 лв.

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ:

Исхождайки от вида на оценявания имот и целта на оценката, оценителя приема да използва следните подходи и да приложи разработените към тях методи или комбинация от тях:

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

Нормативен метод за данъчната оценка на правото на строеж съгласно "Закона за местните данъци и такси" регламентиран в чл. 22 от Приложение № 2 - Норми за данъчна оценка на недвижимите имоти.

СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценката с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация.

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Основава се на информация на пазарни свидетелства (аналози) за сходни недвижими имоти, като се отчетат отклоненията в качествата на оценявания имот, спрямо сходните такива.

РАЗХОДЕН ПОДХОД извежда стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане.

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Извежда стойността на недвижимия имот като сума от стойността на равностоеен терен, стойността на равностойна сграда и разходи за пълен инженеринг по създаването ѝ. Амортизираната възстановителна стойност отчита изхадяването на оценявания имот, като се включва физическото, функционалното и икономическо изхадяване.

ДАТА НА ОГЛЕД:

09.08.2024 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

12.08.2024 г.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:

12 (дванадесет) месеца при запазване на пазарните и макроикономически условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническо състояние на имота.



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.мел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

5.1. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ:

Информационни източници: При определяне на пазарната стойност по сравнителния метод е използвана публикувана информация в Интернет на адреси: www.portalimoti.com, www.imot.bg, www.olx.bg и www.imoti.net, за покупко-продажби на жилищни имоти в гр. Горна Оряховица

Използваните пазарни аналози са дадени в Приложение 1 към доклада.

№	Местоположение и описание на аналога	Обща площ	Офертна цена в лева	Цена, лв/кв.м.	Информационен източник	К 1	К 2	Коригирана стойност
1	Апартамент, 2-стаен, с изба и таванско помещение, тухла, в р-на на Захарни заводи, но не е в сграда от жилищния фонд, ет. 2 от 3, без асансьор, в добро състояние, с обзавеждане	56	82 145	1 467	оферта в www.imot.bg	0,85	0,95	1 184,50
2	Апартамент, 2-стаен, с маза, тухла, старо строителство, ет. 2 от 2, кв. Гарата, без асансьор, южно изложение, ремонтирана баня, останалите помещения за ремонт	75	65 000	867	оферта в www.imot.bg	0,85	1,00	736,67
3	Апартамент, 2-стаен, с маза, тухла, старо строителство, ет. 4 от 4, кв. Гарата, без асансьор, източно изложение, за ремонт	59	51 000	864	оферта в www.imot.bg	0,85	1,00	734,75

К 1 - корекционен коефициент за източник (отразява дали са използвани действителни сделки или са ползвани пазарни оферти)

К 2 - корекционен коефициент за несъответствие (отразява различия между оценявания имот и пазарните аналози, като прилежаща земя, обзавеждане и др)

№	Сравнителен фактор	Тежест на фактор а %	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
			Корек- ционен коефи- циент	%	Корек- ционен коефи- циент	%	Корек- ционен коефи- циент	%
1.	Местоположение, специфика на обитаване на сградата	10%	0,50	0,050	0,50	0,050	0,50	0,050
2.	Стр.конструкция	10%	1,00	0,100	1,00	0,100	1,00	0,100
3.	Възраст	10%	1,00	0,100	1,05	0,105	1,05	0,105
4.	Етаж	10%	0,90	0,090	1,00	0,100	1,00	0,100
5.	Площ	10%	1,03	0,103	1,07	0,107	1,02	0,102
6.	Изложение	10%	1,00	0,100	0,70	0,070	1,00	0,100
7.	Наличие на асансьор	10%	1,00	0,100	1,00	0,100	1,00	0,100
8.	Прилежащи части	10%	0,70	0,070	1,00	0,100	1,00	0,100
9.	Състояние покрив, наличие на течове	10%	0,40	0,040	0,50	0,050	0,50	0,050
10.	Качество, състояние	10%	0,65	0,065	0,75	0,075	0,85	0,085
Сравнение в %			0,818		0,857		0,892	
Първоначална единична цена в лв/кв.м.			1 184,50		736,67		734,75	
Коригирана единична цена в лв/кв.м.			968,92		631,32		655,39	
Средна единична цена в лв/кв.м.			751,90					

Определяне на крайна цена по пазарни аналози

Средна единична цена застрояване	751,90	лв/кв.м.
Застроена площ на апартамент	46,83	кв.м.
Стойност на имота по метода на посредственото сравнение	35 210	лева

ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

$C_{пс} = P * 0,25 * ПС * k$, където:

Показател	Озна- чение	Стойност	Мярка
Площ на правото на строеж	П	54,51	кв.м.
Пазарна стойност 1 кв.м. застрояване	ПС	751,90	лв/кв.м.
Корекционен коэффициент	k	0,50	
Цена право на строеж	$C_{пс}$	5 123	лева

K - корекционен коэффициент за интензивност на застрояване (отразява съотношението $F / 2S$, където F е разгърнатата застроена площ на сградата, а S е площта на прилежащия парцел)



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

5.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Строителната стойност е приета съгласно средни цени за 1 кв.м. за **еталон 1 Четириетажна монолитна жилищна сграда** на "СЕК" кн. 7-8 / 2023 год. на "Строителен обзор" и съгласно осреднени офертни цени на строителни компании за определени видове работи.

Стойността на проектанския хонорар, строителния надзор и инвеститорския контрол е приета съгласно средни цени на кв.м. на Таблица № 5, на "СЕК" кн. 5-6 / 2023 год. на "Строителен обзор".

№	Наименование	Показатели	Мярка
1.	Вид на имота	апартамент	
2.	Година на строителство	1985	год.
3.	Обща експлоатационна годност	80	год.
4.	Срок на експлоатация	39	год.
5.	Разгърната застроена площ апартамент	46,83	кв.м
6.	Строителна стойност на кв.метър апартамент	816,00	лева/кв.м
7.	Разгърната застроена площ мазе и общи части от сградата	18,01	кв.м
8.	Строителна стойност на кв.метър изба - 40% от р. 6	326,40	лева/кв.м
9.	Производствена стойност към датата на оценка	44 091,74	лева
10.	Цена за проектиране, строителен надзор и инвеститорски контрол за 1 кв.м.	66,66	лева/кв.м
11.	Стойност на хонорари за проектиране, строителен надзор и инвеститорски контрол	4 322,23	лева
12.	Производствена стойност към датата на оценка	48 413,98	лева
13.	Корекционен коефициент за физич. износване на сградата	36,26	%
14.	Физическо износване на сградата	17 553,85	
15.	Междинна възстановителна стойност /р.12-р.14/	30 860,13	лева
16.	Функционално изхабяване 25 % от р. 30	7 715,03	лева
17.	Междинна възстановителна стойност	23 145,10	лева
18.	Икономическо изхабяване 20 % от р. 15	4 629,02	лева
19.	Междинна възстановителна стойност	18 516,08	лева
20.	Подобрения, допълнителни разходи, вертикална планировка, огради - 5 %	925,80	лева
21.	Стойност на земята	5 123,26	лева
22.	Възстановителна стойност на имота	24 570,00	лева

Възстановителна стойност на имота за 1 кв.м.

524,66

лева



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.мел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

за пазарна оценка на недвижим имот

При извеждане на крайната пазарна стойност на имота, оценителя въвежда следните тежестни коефициенти на различните методи на оценка:

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

Определя коефициент на тежест **0,00**, тъй като цената изведена по този метод е нормативен начин да се определи минималната стойност, под която не трябва да пада изведената стойност. Оценителя преценявайки, че това изискване на чл. 93 от ППЗДС е изпълнено, и счита, че другите приложени методи ще доведат до извеждане на стойност по-близка до пазарната.

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Определя коефициент на тежест **0,50** - тъй като стойността изведена по този метод е най-близка до тази, която се реализира на пазара на недвижими имоти.

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Определя коефициент на тежест **0,50** - тъй като е точен метод при слабо пазарно търсене и предлагане, и отчитайки спецификите на конкретния имот извежда разумна стойност на имота.

№	Метод на оценка	Стойност	Тежест
1.	БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА - съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал. 1 от ДОПК	6 558,80 лв.	0,00
2	МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	35 210,00 лв.	0,50
3.	МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ	24 570,00 лв.	0,50
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ		29 890,00 лв.	

Пазарна стойност на на недвижимия имот за 1 кв.м. 638,27 лв.

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката:

12.08.2024 г.

инж. Станислава Банова

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 1



Продава 2-СТАЕН

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица,
Захарни заводи



42 000 EUR(583 EUR/m²)

Не се начислява ДДС

Коригирана в 10:44 на 6 март, 2024 год.
Обявата е посетена **682** пъти.

Купи само за **161 €**/месец с **КредитЦентър** **30 г.** Заяви

Площ: **72 m²** Етаж: **2-ри от 3** Газ: **НЕ** ТЕЦ: **НЕ** Строителство: **Тухла**

Напиши Бележка Дай оценка Съобщи за нередност

Описание на имота:

Предлагаме двустаен, монолитен апартамент, на междинен етаж с изложение юг в гр. Горна Оряховица. Имота е с жилищна площ 56 кв.м. и се състои от: коридор, спалня, хол, кухня, баня с тоалетна, една тераса, маза 7кв.м., и таванска стая след ремонт 9кв.м.. Продава се с наличното обзавеждане, дограмата е подменена. ID2655

Виж всички обяви на агенцията в imotivordanov.bazar.bg или [тук](#).

Особености:

- Тухла
- Обзаведен

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 2



Продава 2-СТАЕН

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица,
Гарата



65 000 лв.(867 лв./m²)

Не се начислява ДДС

Коригирана в 12:19 на 10 януари, 2024 год.
Обявата е посетена **828** пъти.

Купи само за **127 €**/месец с **КредитЦентър** **30 г.** Заяви

Площ: **75 m²** Етаж: **2-ри от 2** Газ: **НЕ** ТЕЦ: **Лок.отопл.** Строителство: **Тухла**

Напиши Бележка Дай оценка Съобщи за нередност

Описание на имота:

Агенция ИВА предлага за продажба апартамент двустаен, старо строителство, изцяло южен, за ремонт. Състои се от: кухня, хол, две спални, баня и тоалетна, тераса, таван и маза.

Виж всички обяви на агенцията в imoti_iva.bazar.bg или [тук](#).

Особености:

- Тухла
- С преход
- С паркинг
- Обзаведен

За контакти: **0888850484**

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 3



Продава 2-СТАЕН

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица



Виж карта



51 000 лв. (864 лв./m²)

Не се начислява ДДС

Коригирана в 14:33 на 9 март, 2024 год.

Обявата е посетена **1059** пъти.

Купи само за 100 €/месец с КредитЦентър 30 г. Заяви

Площ: **59 m²** Етаж: **4-ти от 4** Строителство: **Тухла**



Напиши Бележка



Дай оценка



Съобщи за нередност

Описание на имота:

Топ Естейт Невджими имоти Ви предлага двустаен тухлен апартамент в квартал Гарата, град Горна Оряховица. Жилището се в непосредствена близост до ЖП гара Горна Оряховица, автобусна спирка, магазини, разположено е на четвърти жилищен етаж в четириетажна сграда. Апартаментът е с площ от 59 кв. м, състои се от коридор, кухня с излаз на тераса, дневна, спалня, баня с тоалетна, както и прилежащо мазе 7 кв. м. Изложението е източно. Номер на оферта: 1636. We speak English.

АХУЕТОВЪ

30.01.24г.

А. Топова

ОБЩИНА-ГОРНА ОРЯХОВИЦА

116050

ОБЩИНСКИ ИНТЕРЕСИ

0400-26912401.24

ПО КМЕТА НА
ГР ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ЗАЯВЛЕНИЕ

ОТ

ПОЛИНА ПЕТРОВА ГЕОРГИЕВА

УЛ. СЛАВЯНСКА №16 ЕТ.3 АП 14.

ТЕЛ. 0888950460

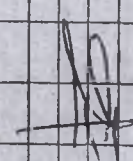
Г-Н РАШКОВ,

АЗ И МОЯТА МАЙКА ХРИСТИНА ГЕОРГИЕВА СМЕ
НАЕМАТЕЛИ ПОВЕЧЕ ОТ 10 ГОД. НА ОБЩИНСКО НИЛИЩЕ.

ПРОЯВЯВАМЕ ИНТЕРЕС ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА
ПОЛЗВАНИЯТ ОТ НАС АПАРТАМЕНТ.

23.01.2024г.

ГР. ГОРНА ОРЯХОВИЦА

С УВАЖЕНИЕ: 

ПОЛИНА ГЕОРГИЕВА



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА: НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ

РАШКОВ

(име, презиме и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията

24-07-2024

Вх. рег. № 3260 от г.

Акт № 173 том X дело № 1484/..... г.

Партидна книга: том стр.

СЪДИА ПО ВПИСВАНИЯТА

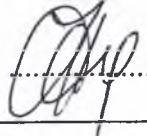
(име, презиме и фамилия)

АКТ № 7157

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Картотека
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	22.07.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, чл.56, ал.1 от ЗОС, Схема № 15-733080/18.07.2024 г. във връзка със Заповед РД-18-1539/31.08.2018г. на Изпълнител директор на АГКК, Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5402001587/19.07.2024 г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Самостоятелен обект с идентификатор 16359.515.279.1.14 с площ 86,45 кв.м. в сграда с идентификатор 16359.515.279.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 16359.515.279, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение. Брой нива на обекта: 1 Прилежащи части: мазе

4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	ул. „Славянска“ № 16, ет. 4, ап. 14, гр. Горна Оряховица, общ. Горна Оряховица, обл. Велико Търново
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседни самостоятелни обекти в сградата: На същия етаж: 16359.515.279.1.13; 16359.515.279.1.15 Под обекта: 16359.515.279.1.9 Над обекта: 16359.515.279.1.19
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	15 810,30 лв.
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	-
8. НОМЕРИ ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 6042/03.06.2019 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	КМЕТА НА ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА – ЧЛ.12, АЛ.5 ОТ ЗОС
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Красимира Василева Недялкова – Специалист ОС:  (ПОДПИС)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ЗАПОВЕД

№ 1288

Горна Оряховица, 05.07 2011 год.

На основание на чл.43 ал.1 т.1 от Закона за общинската собственост и чл.17, ал.1 от Наредбата за реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища и заповед № 447 / 21.02.2006 г. във връзка с молба с вх.№ 9400-880/30.05.2011 г. и решение № 10 от протокол № 2 от 16.06.2011 г. на комисията за картотекиране на нуждаещи се граждани и настаняване в общински жилища и картотекиране на граждани за жилищно спестовни влогове.

О П Р Е Д Е Л Я М:

ХРИСТИНА ВАСИЛЕВА ГЕОРГИЕВА

ЕГН 5101071573 като наемател на апартамент № 14, собственост на Община Горна Оряховица, състоящ се от помещения с жилищна площ 50,00 кв.м. и нежилищна площ 21.00 кв.м на ул."Славянска" № 16, ет.3. ап.14, при наемна цена 23.22 лв

ЧЛЕНОВЕ НА ДОМАКИНСТВОТО:

- | | | | |
|----------------------------|---|----------------|----------|
| 1.Полина Петрова Георгиева | - | ЕГН 7810201473 | - дъщеря |
| 2.Мартин Димитров Георгиев | - | ЕГН 9912111400 | - внук |

КМЕТ:



/инж.Й.Михтиев/

Подписаната Христина Василева Георгиева, днес 06.07 2011 г. получих Заповед № 1288 05.07 2011 г. за настаняване в жилището на ул."Славянска" № 16.

Молуших лично:



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР.ВЕЛИКО ТЪРНОВО

5000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ – 331, Бул. "Цар Т.СВЕТОСЛАВ" №59, 062/622536; 623889,
veliko.tarnovo@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СХЕМА № 15-733080-18.07.2024 г. НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА

с идентификатор 16359.515.279.1.14

Гр. Горна Оряховица, общ. Горна Оряховица, обл. Велико Търново

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-1539/31.08.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния обект: **няма данни за изменение**

Адрес на имота: **гр. Горна Оряховица, ул. СЛАВЯНСКА № 16, ет. 4, ап. 14**

Самостоятелният обект се намира на етаж **4** в сграда с идентификатор **16359.515.279.1**, предназначение: **Жилищна сграда - многофамилна**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.279**

Предназначение на самостоятелния обект: **Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение**

Брой нива на обекта: **1**

Посочена в документа площ: **86.45 кв.м**

Прилежащи части: **мазе**

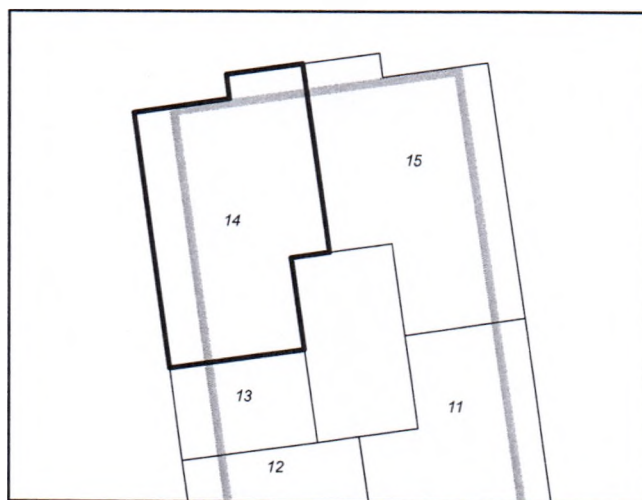
Ниво: **1**

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: **16359.515.279.1.13,**
16359.515.279.1.15

Под обекта: **16359.515.279.1.9**

Над обекта: **16359.515.279.1.19**



Стар идентификатор: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000133673, ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

площ 86.45 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 135 том X рег. 2933 от 25.05.2005г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА-ГР.ГОРНА ОРЯХОВИЦА

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Схема № 15-733080-18.07.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-392629-18.07.2024 г.

Людмила Радева Бояджиева Община Горна Оряховица



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА: ДОБРОМИР СТОЙКОВ

ДОБРЕВ

(име, презиме и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията

Вх. рег. № 2462 от 04.06.2019 г.

Акт № 58 том IX дело №/.....г.

Партидна книга: том стр.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

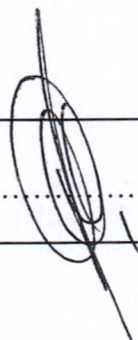
(име, презиме и фамилия)

АКТ № 6042

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Картотека
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	03.06.2019г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.1 от ЗОС и Схема № 15-451728/23.05.2019г. на самостоятелен обект в сграда във връзка с Заповед РД-18-1539/31.08.2018г. на Изпълнител директор на АГКК
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Самостоятелен обект с идентификатор 16359.515.279.1.14 с площ 86.45 кв.м. в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 16359.515.279 Предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент Брой нива на обекта: 1 Прилежащи части: мазе
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Горна Оряховица, ул. „Славянска” № 16, ет.4, ап.14

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседни самостоятелни обекти в сградата: На същия етаж: 16359.515.279.1.13, 16359.515.279.1.15 Под обекта: 16359.515.279.1.9 Над обекта: 16359.515.279.1.19
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 304/05.03.1998г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Красимира Тодорова Радославова – Ст.специалист ОС: (ПОДПИС)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



Изх. № 5402001587 / 19.07.2024 г.
РНУ: cf777089-a263-4b05-8b61-9f3c4f2598b9

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

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ЕИК по БУЛСТАТ 000133673

Адрес за кореспонденция

пл. ГЕОРГИ ИЗМИРЛИЕВ № 5, гр. ГОРНА ОРЯХОВИЦА 5100

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 0001336730135, находящ се в 5100 гр.ГОРНА ОРЯХОВИЦА ул.СЛАВЯНСКА № 16 ап.14 ет.4 планоснимачен номер 5370 от 2000 квартал 63, УПИ парцел III одобрен през 2000 г. идентификатор на поземления имот 16359.515.279 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Жилище АПАРТАМЕНТ, ет. 4 идентификатор: 16359.515.279.1.14	86,45	3,95		1/1	15 810,30	15 810,30

данъчната оценка на гореописания имот е: 15810.30 лв. словом
ПЕТНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ДЕСЕТ ЛВ. И 30 СТ.

за собственика е: 15810.30 лв. словом
ПЕТНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ДЕСЕТ ЛВ. И 30 СТ.

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

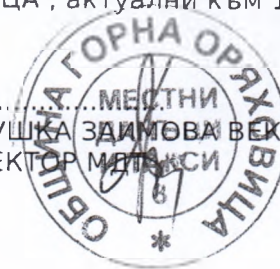
Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА - собственик	000133673	Няма непогасени задължения

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. № 5402001587/19.07.2024 г., за да послужи пред НОТАРИУС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА , актуални към 19.07.2024 г.

Подпис:
Издам: ДУШКА ЗАДМОВА ВЕКIROBA
СТ.ИНСПЕКТОР МПДКСИ





"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

ДОКЛАД

за пазарна оценка на недвижим имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА, с ЕИК 000133673 - гр. Горна Оряховица, пл. "Георги Измирлиев" № 5

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

"БАНОВА" ЕООД - Сертификат за правоспособност с 901300220 от 04.01.2023 г.
изготвил оценката инж. Станислава Христова Банова - оценител на недвижими имоти

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

СОС с идентификатор 16359.515.279.1.14 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с площ от 86,45 кв.м., в Сграда с идентификатор 16359.515.279.1, разположена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.279, с предназначение: жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива: 1, прилежащи части: мазе, с административен адрес гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" № 16, ет. 4, ап. 14, съгласно АОС № 7157 / 22.07.2024 г.
GPS координати: 43.131478, 25.682512

СОБСТВЕНИК:

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА, с ЕИК 000133673 - гр. Горна Оряховица, пл. "Георги Измирлиев" № 5

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Да се определи пазарна стойност на недвижимия имот с цел продажбата му по реда на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища.

МЕТОДИ ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

68 990 лева

Пазарна стойност на недвижимия имот за 1 кв.м.

798,03 лева/кв.м.

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оглед: 09.08.2024 г.

Дата на оценката: 12.08.2024 г.

инж. Станислава Банова



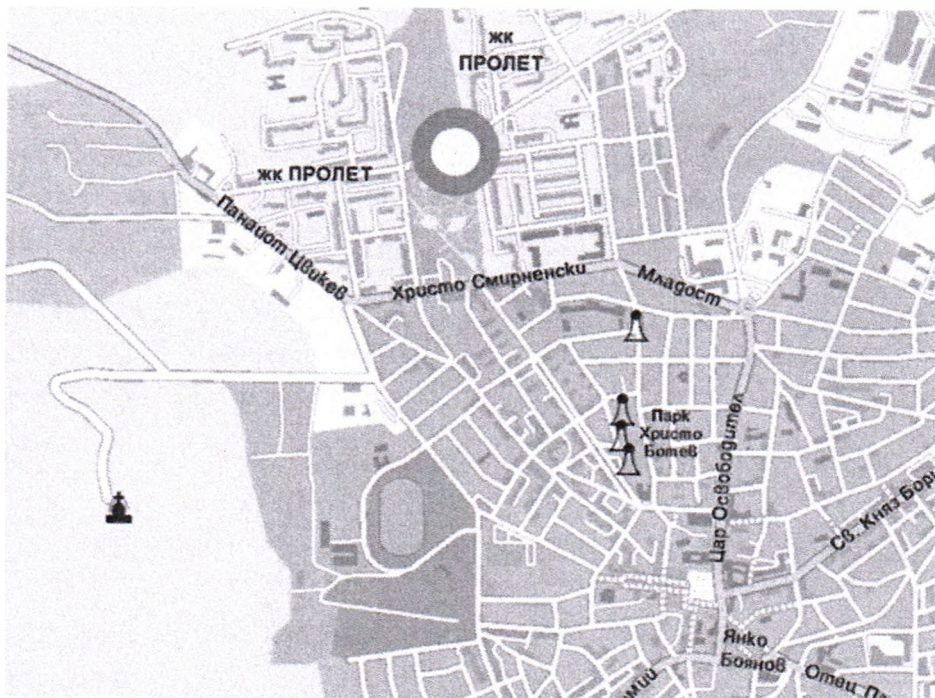
"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ:

1. Акт № 7157 / 22.07.2024 г. за частна общинска собственост, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица
2. Схема № 15-733080 / 18.07.2024 г. на СОС с идентификатор 16359.515.279.1.14 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново
3. Удостоверение с Изх. № 5402001587 / 19.07.2024 г. за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, издадена от Отдел МДТ при Община Горна Оряховица
4. Заповед № 1288 / 05.07.2011 г. за настаняване на Христина Василева Георгиева в общинско жилище - апартамент № 14 на ул. "Славянска" № 16, ет. 3 в гр. Горна Оряховица, издадена от Кмета на Община Горна Оряховица
5. Молба с Вх. № 9400-269 / 29.01.2024 г. за закупуване на общинско жилище от наемател по реда на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, подадено от Христина Василева Георгиева

2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА И ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

Местоположение: ЖИЛИЩНИЯТ ИМОТ предмет на оценката се намира в жилищен блок "Еделвайс" в жилищен район "Север" в кв. "Пролет" на гр. Горна Оряховица. Отстои на около 1,5 км от центъра на града. Намира се в непосредствена близост до Църквата "Св. Три Светители" и парк "Никола Петков". В близост се намира новият ритейл парк, в който се намират магазините ЮСК, ДМ, ПЕПКО и Т МАРКЕТ.



Сграден фонд: Характера на околното застрояване е жилищни сгради панелен тип до 8 етажа и монолитни жилищни сгради до десет етажа, строени предимно през 70-те и 80-те години на миналия век. Кварталът е най-големия в града. В него има училище, детски градини, добре развита търговска мрежа, бензиностанция и др. Кварталът е удобно и предпочитано място за живеене.

Екология: В микрорайона на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата, както и значителни източници на шум и вибрации.

Инженерна инфраструктура: Инженерната инфраструктура е изградена с основните елементи - водопровод, канализация, електрификация, газификация. Уличната мрежа и прилежащата вертикална планировка около сградите са в добро състояние. Възможностите за открито паркиране на леки автомобили, както и за товаро-разтоварна дейност на товарни автомобили в близост до сградите са добри.

Транспорт: Сградата е с лице на ул. „Славянска“, която е второстепенна, вътрешна за района улица, с асфалтово покритие в добро състояние. Входът за сградата се намира към паркинг от западната ѝ фасада. Вертикалната планировка на паркинга не е изградена. Има градски транспорт обслужващ квартала - няколко редовни автобусни линии. На около 500 м от имота има автобусна спирка.

3. ОПИСАНИЕ И ФУНКЦИОНАЛНО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ИМОТА

Предмет на оценителския доклад е определяне пазарната стойност на:

СОС с идентификатор 16359.515.279.1.14 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с площ от 86,45 кв.м., в Сграда с идентификатор 16359.515.279.1, разположена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.279, с предназначение: жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива: 1, прилежащи части: мазе, с административен адрес гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" № 16, ет. 4, ап. 14, съгласно АОС № 7157 / 22.07.2024 г.

В общинска администрация Горна Оряховица е постъпило заявление от Христина Василева Георгиева - наемател на жилището, в което се изразява желание за закупуването му.

Целта на настоящия оценителски доклад е да се изведе пазарна стойност на имота, която да послужи на Община Горна Оряховица като база за продажбата му на наемателя.

GPS координати: 43.131478, 25.682512



Апартаментът се намира в жилищна сграда строена през 1978 г. Сградата е девет етажна с партерен и сутеренен етаж. Конструкцията е едроплочен кофраж - стоманобетонени носещи елементи и тухлени стени. Покривът е плосък, покрит с хидроизолация. В сградата са инсталирани два асансьора. В деня на огледа работи само единия.

Входната врата на сградата е метална двукрила. Общите части са в добро състояние. Подът е на мозайка, стените и таваните са измазани и боядисани с постна боя. На височина 1,2 метра на стените е изпълнен цокъл с блажна боя. Връзката между отделните нива се осъществява посредством стоманобетонено стълбище, покрито с мозайка, обезопасено с метален парапет с дървена ръкохватка.

Апартамент № 14 се намира на четвърти етаж (трети жилищен) и е със западно и северно изложение. Функционално се състои от спалня, дневна, кухня, баня, тоалетна, мокро помещение, коридор и една тераса. Предаден е на наемателя на степен стандарт по БДС, без водонагревателни, отоплителни и охладителни уреди. Подовите покрития в санитарните помещения, кухнята, коридора и терасата са са на мозайка, в кухнята е на циментова замазка, а в спалните и дневната е с естетсвен дървен паркет. Стените и таваните са измазани, шпакловани и боядисани или облепени с тапети. В санитарните помещения стените са боядисани с блажна боя. Дограмата на прозорците е от обикновена дървена, тип: "тип-топ". Подменени е дограмата на прозорците на дневната и северната спалня. Входната и вътрешните врати са обикновени дървени. В жилището е развита ВиК и ел.инсталация.

Не се забелязват конструктивни дефекти по сградата. Жилището се нуждае от съвременен ремонт. В северната спалня и в санитарните помещения се наблюдава влага и течове от стените и таваните.

Прилежащата към жилището маза се намира в сутеренния етаж на сградата, до което ниво не бе осъществен достъп. Приемам, че състоянието на довършителните работи е стандартно изпълнение и качество към годината на построяване на сградата: Подът е на циментова замазка. Стените и таванът са на вароциментова мазилка. Врата е обикновена дървена. Помещението е захранено с ел.енергия и е осигурено осветление.

Характеристика на имота:

- Вид и предназначение	апартамент
- Година на строителството	1978 год.
- Конструкция	ЕПК - стоманобетон

Параметри на оценявания имот :

Застроена площ апартамент	86,45	кв.м
Застроена площ изба в документите липсва площ - условно е приета за целите на доклада, че е 1,2/1,8	2,16	кв.м
Площ на правото на строеж	88,61	кв.м
Етажност: 2/8+партер и сутерен		

Продължителност на ползване:

- Обща продължителност	80 години
- Срок на експлоатация	46 години
- Остатъчен живот	34 години

Граници на СОС с идентификатор 16359.515.279.1.14 по кадастрална карта:

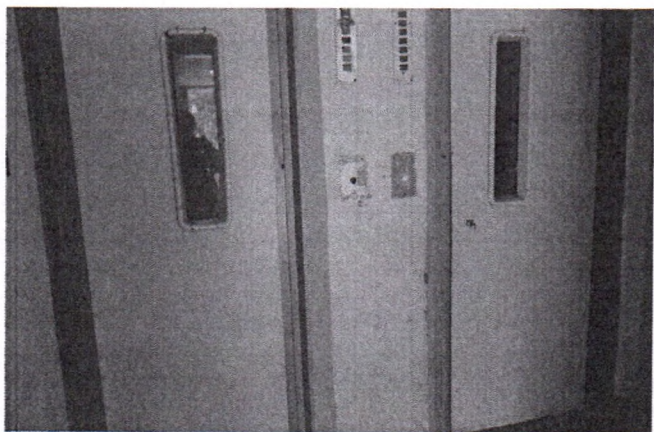
на същия етаж: СОС с идентификатор 16359.515.279.1.13

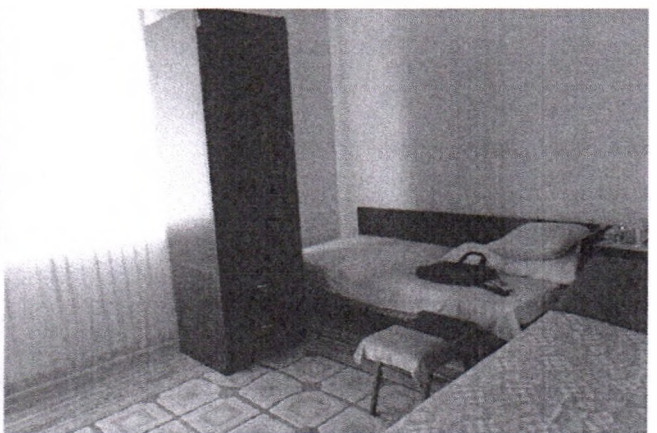
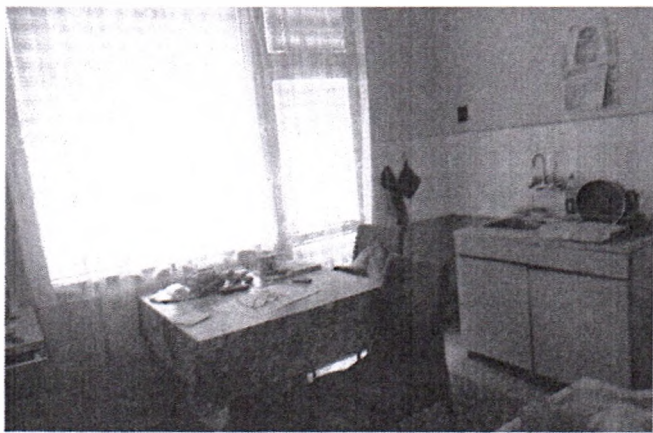
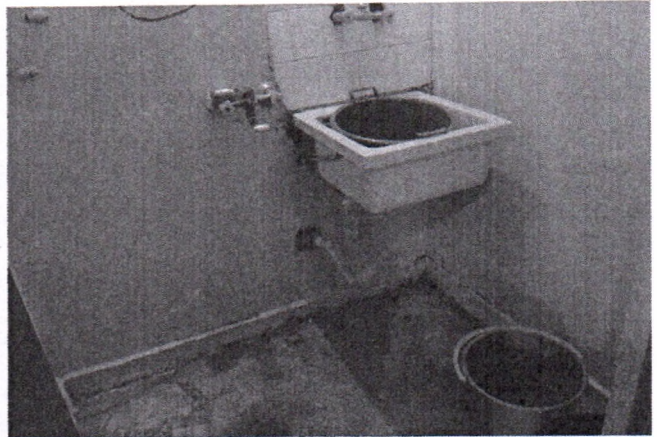
СОС с идентификатор 16359.515.279.1.15

Под обекта: СОС с идентификатор 16359.515.279.1.9

Над обекта: СОС с идентификатор 16359.515.279.1.19

4. СНИМКОВ МАТЕРИАЛ







"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.мел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislabanova.com

5. ИЗВЕЖДАНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА:

СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА:

Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с:

БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ приети от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ), в сила от 01.06.2018 г.

БАЗА НА СТОЙНОСТТА:

Като база на стойността е възприета следната стойност:

СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална реализация на оценявания обект/актив между идентифицирани страни. Справедливата стойност се извежда при настоящото ползване на актива, като се прилагат всички подходящи и приложими методи. Тя се различава от пазарната стойност на имота, защото при нея липсва по-широкия пазар на възможните оференти. Примери за справедлива стойност са наемател придобива собственост върху обекта, собственик на сграда, придобива земята под сградата и др. Обикновено тази стойност се прилага в съдебен контекст. За разлика от нея, пазарната стойност изисква да се абстрахираме от всякакви предимства, които не са налични за участниците на пазара по принцип.

Всички стойности в настоящия оценителски доклад са в лева без ДДС.

База на стойността 1 € = 1,95583 лв.

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ:

Исхождайки от вида на оценявания имот и целта на оценката, оценителя приема да използва следните подходи и да приложи разработените към тях методи или комбинация от тях:

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

Нормативен метод за данъчната оценка на правото на строеж съгласно "Закона за местните данъци и такси" регламентиран в чл. 22 от Приложение № 2 - Норми за данъчна оценка на недвижимите имот.

СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценката с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация.

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Основава се на информация на пазарни свидетелства (аналози) за сходни недвижими имоти, като се отчетат отклоненията в качествата на оценявания имот, спрямо сходните такива.

РАЗХОДЕН ПОДХОД извежда стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане.

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Извежда стойността на недвижимия имот като сума от стойността на равностоеен терен, стойността на равностойна сграда и разходи за пълен инженеринг по създаването ѝ. Амортизираната възстановителна стойност отчита изхадяването на оценявания имот, като се включва физическото, функционалното и икономическо изхадяване.

ДАТА НА ОГЛЕД:

09.08.2024 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

12.08.2024 г.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:

12 (дванадесет) месеца при запазване на пазарните и макроикономически условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническо състояние на имота.



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

5.1. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ:

Информационни източници: При определяне на пазарната стойност по сравнителния метод е използвана публикувана информация в Интернет на адреси: www.portalimoti.com, www.imot.bg, www.olx.bg и www.imoti.net, за покупко-продажби на жилищни имоти в гр. Горна Оряховица

Използваните пазарни аналози са дадени в Приложение 1 към доклада.

№	Местоположение и описание на аналога	Обща площ	Офертна цена в лева	Цена, ле/кв.м.	Информационен източник	К 1	К 2	Коригирана стойност
1	Апартамент, 2-стаен, тухла, в р-на на жп гарата, ет. 2 от 3, без асансьор, за ремонт, с обзавеждане	53	54 763	1 033	оферта в www.imot.bg	0,95	1,00	981,61
2	Апартамент, 3-стаен, с маза, тухла, старо строителство, ет. 5 от 5, широк център, без съвременни подобрения, изложение северозападно, лок.отопление, с обзавеждане	90	93 000	1 033	оферта в www.imot.bg	0,95	1,00	981,67
3	Апартамент, 4-стаен, с гараж, маза и таван, тухла, старо строителство, кв. Пролет, със подобрения и сменена дограма	92	110 015	1 196	оферта в www.imot.bg	0,95	1,00	1 136,03

К 1 - корекционен коефициент за източник (отразява дали са използвани действителни сделки или са ползвани пазарни оферти)

К 2 - корекционен коефициент за несъответствие (отразява различия между оценявания имот и пазарните аналози, като прилежаща земя, обзавеждане и др)

№	Сравнителен фактор	Тежест на фактор а %	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
			Корек- ционен коефи- циент	%	Корек- ционен коефи- циент	%	Корек- ционен коефи- циент	%
1.	Местоположение	10%	1,20	0,120	1,00	0,100	1,00	0,100
2.	Стр.конструкция	10%	1,00	0,100	1,05	0,105	1,05	0,105
3.	Възраст	10%	1,15	0,115	1,15	0,115	1,10	0,110
4.	Етаж	10%	1,00	0,100	1,10	0,110	1,00	0,100
5.	Площ	10%	0,87	0,087	1,01	0,101	1,02	0,102
6.	Изложение	10%	1,00	0,100	1,00	0,100	1,00	0,100
7.	Наличие на асансьор	10%	1,00	0,100	1,00	0,100	1,00	0,100
8.	Прилежащи части	10%	1,00	0,100	1,00	0,100	1,00	0,100
9.	Състояние покрив, наличие на течове	10%	0,50	0,050	0,50	0,050	0,50	0,050
10.	Качество, състояние	10%	0,95	0,095	1,00	0,100	1,05	0,105
Сравнение в %			0,967		0,981		0,972	
Първоначална единична цена в лв/кв.м.			981,61		981,67		1 136,03	
Коригирана единична цена в лв/кв.м.			949,21		963,02		1 104,22	
Средна единична цена в лв/кв.м.			1 005,50					

Определяне на крайна цена по пазарни аналози

Средна единична цена застрояване	1 005,50	лв/кв.м.
Застроена площ на апартамент	86,45	кв.м.
Стойност на имота по метода на посредственото сравнение	86 930	лева

ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

$Ц_{пс} = П * 0,25 * ПС * k$, където:

Показател	Озна- чение	Стойност	Мярка
Площ на правото на строеж	П	88,61	кв.м.
Пазарна стойност 1 кв.м. застрояване	ПС	1 005,50	лв/кв.м.
Корекционен коэффициент	k	0,30	
Цена право на строеж	$Ц_{пс}$	6 682	лева

K - корекционен коэффициент за интензивност на застрояване (отразява съотношението $F / 2S$, където F е разгърнатата застроена площ на сградата, а S е площта на прилежащия парцел)



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.мел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

5.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Строителната стойност е приета съгласно средни цени за 1 кв.м. за **еталон 1 Пететажна монолитна жилищна сграда** на "СЕК" кн. 7-8 / 2023 год. на "Строителен обзор" и съгласно осреднени офертни цени на строителни компании за определени видове работи.

Стойността на проектанския хонорар, строителния надзор и инвеститорския контрол е приета съгласно средни цени на кв.м. на Таблица № 5, на "СЕК" кн. 5-6 / 2023 год. на "Строителен обзор".

№	Наименование	Показатели	Мярка
1.	Вид на имота	апартамент	
2.	Година на строителство	1978	год.
3.	Обща експлоатационна годност	80	год.
4.	Срок на експлоатация	46	год.
5.	Разгърната застроена площ апартамент	86,45	кв.м
6.	Строителна стойност на кв.метър апартамент	850,00	лева/кв.м
7.	Разгърната застроена площ мазе	2,16	кв.м
8.	Строителна стойност на кв.метър изба - 40% от р. 6	340,00	лева/кв.м
9.	Производствена стойност към датата на оценка	74 216,90	лева
10.	Цена за проектиране, строителен надзор и инвеститорски контрол за 1 кв.м.	66,66	лева/кв.м
11.	Стойност на хонорари за проектиране, строителен надзор и инвеститорски контрол	5 906,74	лева
12.	Производствена стойност към датата на оценка	80 123,64	лева
13.	Корекционен коефициент за физич. износване на сградата	45,28	%
14.	Физическо износване на сградата	36 280,99	
15.	Междинна възстановителна стойност /р.12-р.14/	43 842,66	лева
16.	Функционално изхабяване 8 % от р. 30	3 507,41	лева
17.	Междинна възстановителна стойност	40 335,24	лева
18.	Икономическо изхабяване 0 % от р. 15	0,00	лева
19.	Междинна възстановителна стойност	40 335,24	лева
20.	Подобрения, допълнителни разходи, вертикална планировка, огради - 10 %	4 033,52	лева
21.	Стойност на земята	6 682,30	лева
22.	Възстановителна стойност на имота	51 050,00	лева

Възстановителна стойност на имота за 1 кв.м.

590,51

лева



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

за пазарна оценка на недвижим имот

При извеждане на крайната пазарна стойност на имота, оценителя въвежда следните тежестни коефициенти на различните методи на оценка:

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

Определя коефициент на тежест **0,00**, тъй като цената изведена по този метод е нормативен начин да се определи минималната стойност, под която не трябва да пада изведената стойност. Оценителя преценявайки, че това изискване на чл. 93 от ППЗДС е изпълнено, и счита, че другите приложени методи ще доведат до извеждане на стойност по-близка до пазарната.

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Определя коефициент на тежест **0,50** - тъй като стойността изведена по този метод е най-близка до тази, която се реализира на пазара на недвижими имоти.

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Определя коефициент на тежест **0,50** - тъй като е точен метод при слабо пазарно търсене и предлагане, и отчитайки спецификите на конкретния имот извежда разумна стойност на имота.

№	Метод на оценка	Стойност	Тежест
1.	БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА - съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал. 1 от ДОПК	15 810,30 лв.	0,00
2.	МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	86 930,00 лв.	0,50
3.	МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ	51 050,00 лв.	0,50
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ		68 990,00 лв.	

Пазарна стойност на недвижимия имот за 1 кв.м. 798,03 лв.

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката:

12.08.2024 г.

инж. Станислава Банова

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 1



Продава 2-СТАЕН

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица

Виж карта

28 000 EUR (528 EUR/m²)

Цената е с включено ДДС

 Публикувана в 9:17 на 29 юни, 2023 год.
 Обявата е посетена 2570 пъти.

Купи само за 107 €/месец с КредитЦентър 30 г. Заяви

 Площ: 53 m² | Етаж: 2-ри от 3 | Газ: НЕ | ТЕЦ: НЕ | Строителство: Тухла

Напиши Бележка
 Дай оценка
 Съобщи за нередност

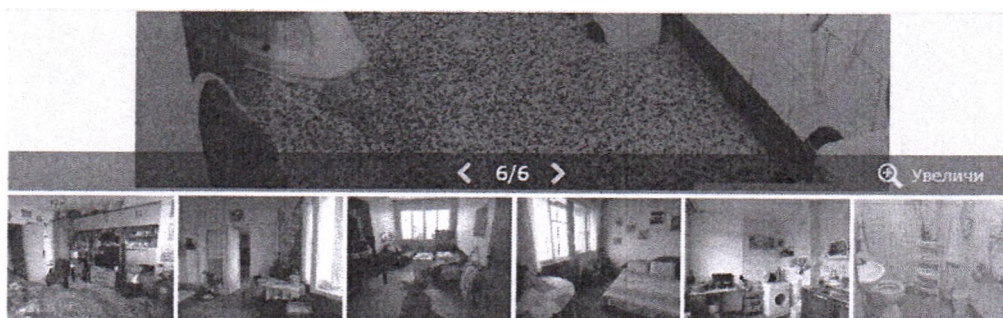
Описание на имота:

За повече информация обадете ни се на тел: 0882 817 481 или 062 520 289 и цитирайте референтния номер на имота: VT 82099.

Отговорен брокер: Димитър Павлов

Предлагаме ви двустаен апартамент в района на ЖП Гара Горна Оряховица. Състои се от кухня с трапезария, просторна спалня, коридор, баня, тоалетна и тераса. Нуждае се от основен ремонт. Намира се на втори жилищен от три етажа в кооперацията. ...

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 2



Продава 3-СТАЕН

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица, Широк Център

Виж карта

93 000 лв. (1033 лв./m²)

Не се начислява ДДС

 Публикувана в 12:44 на 15 юли, 2024 год.
 Обявата е посетена 257 пъти.

Купи само за 182 €/месец с КредитЦентър 30 г. Заяви

 Площ: 90 m² | Етаж: 5-ти от 5 | Газ: НЕ | ТЕЦ: Лок.отопл. | Строителство: Тухла

Напиши Бележка
 Дай оценка
 Съобщи за нередност

Описание на имота:

Агенция за недвижими имоти ИВА предлага за продажба апартамент масивно строителство, с добро местоположение, панорама. Състои се от: кухня, хол, две спални, баня и тоалетна, коридор, две тераси и маза. За контакти :тел. 0888500561

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 3



Продава 4-СТАЕН

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица



Виж карта



56 250 EUR(611 EUR/m²)

Коригирана в 14:39 на 5 август, 2024 год.
Обявата е посетена **425** пъти.

Не се начислява ДДС

Купи само за 215 €/месец с КредитЦентър 30 г. Заяви

Площ: 92 m² Строителство: Тухла



Напиши Бележка



Дай оценка



Съобщи за нередност

Описание на имота:

ЕКСКЛУЗИВНО!

#40956 апартамент; Агенция за недвижими имоти SUNNY HOMES Ви предлага за продажба четиристаен апартамент, находящ се в гр. Горна Оряховица, кв. Пролет. Жилището е с площ от 92кв.м., разпределен между: Г-образен коридор, две спални, дневна, кухня, баня, тоалетна и две тераси. Апартаментът е със сменена ПВЦ дограма, ремонтиран санитарен възел, подовата настилка е естествен дървен паркет, част от стените в стаите са шпакловани и боядисани. Локацията му е чудесна в близост до

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА 5100 ПЛ "Г. Измирлиев" 5 тел 60501	
Регистрационен индекс и дата	
9400-1846	31.05.2024

инж. А. Бриздишева
ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

Вр. Черзиев
05.06.2024г.

З А Я В Л Е Н И Е

От: Катя Симеонова Ангелова

(/трите имена за физическо лице/за юридически лица-наименование на фирмата, адрес на управление, ЕИК, представител)

Адрес: гр./с/ Горна Оряховица
ул. Славянска

община: Велике Търново
№ 21 в тел: 0883509880

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Уважаем господин кмете желая да закупя
автоматното кимче в което живея. Високо
предсрещаме

31.05 2024...г.

С уважение: 



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

Вписване по ЗС/ПВ

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА: НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ

РАШКОВ

(име, презиме и фамилия)

Служба по вписванията 24-07-2024

Вх. рег. № 354 от Г.

Акт № 118 том X, дело № 1198/..... Г.

Партидна книга: том стр.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Мария Станчева

(име, презиме и фамилия)

АКТ № 7156

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Картотека
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	22.07.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, чл.56, ал.1 и чл. 59, ал. 1 от ЗОС, Схема № 15-733022/18.07.2024 г. във връзка със Заповед РД-18-1539/31.08.2018г. на Изпълнител директор на АГКК, Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5402001580/19.07.2024 г.
3. ВИДИ ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Самостоятелен обект с идентификатор 16359.515.229.1.24 с площ 54,05 кв.м. в сграда с идентификатор 16359.515.229.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 16359.515.229, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение. Брой нива на обекта: 1 Прилежащи части: изба 11 – 7,08 кв.м.

4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	ул. „Славянска” № 21, вх. Б, ет. 2, ап. 6, гр. Горна Оряховица, общ. Горна Оряховица, обл. Велико Търново
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседни самостоятелни обекти в сградата: На същия етаж: 16359.515.229.1.23; 16359.515.229.1.6 Под обекта: 16359.515.229.1.21 Над обекта: 16359.515.229.1.27
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6 117,90лв.
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	-
8. НОМЕРИ ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 272/12.01.1998 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	КМЕТА НА ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА – чл.12, ал.5 от ЗОС
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Красимира Василева Недялкова – Специалист ОС: (ПОДПИС)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ЗАПОВЕД

№ 1623

Горна Оряховица, 08.06.2016г.

На основание чл.44, ал.1, т.8 и ал.2 от ЗМСМА, чл.43, т.1 от Закона за общинската собственост и чл.17 ал.1 от Наредбата за реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

НАСТАНЯВАМ:

КИНА СИМЕОНОВА АНГЕЛОВА

ЕГН 4705011593 л.к. № 642606708 изд. 19.07.2011 г. от МВР – В.Търново
Работник /служител/ - пенсионер

в апартамент № 6, частна общинска собственост съгласно АОС № 272/12.01.1998 г., находящ се в гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" № 21, вх.Б, ет.2, с площ от 54,05 кв.м., от която жилищна площ 29,54 кв.м, за срок от 6 месеца, при месечна наемна цена – **32,68 лв** без ДДС.

МОТИВИ: Подадено заявление с вх. № 9400-475/19.02.2016г. от лицето и Решение № 193 от Протокол № 23/17.05.2016г. на комисията за разглеждане на нуждаещи се граждани и настаняване под наем в общински жилища

инж. Добромир Добрев

Кмет на Община Горна Оряховица

Съгласувал:

Зам.кмет /Д.Коева/

Съгласувал:

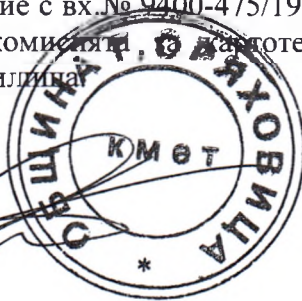
Гл.експерт /арх.П.Пенев/

Съгласувал:

Ст.юрисконсулт /В.Иванова-Петкова/

Изготвил:

Мл.специалист /К.Радославова/



Подписаната Кина Симеонова Ангелова, днес на 15.06.2016г. получи Заповед № 1623 08.06.16 за настаняване в общинско жилище в гр. Горна Оряховица, ул. „Славянска” № 21, вх.Б, ет.2, ап.6.

ПОЛУЧАТЕЛ:

Кина Симеонова Ангелова



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО

5000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ – 331, Бул. "Цар Т.СВЕТОСЛАВ" №59, 062/622536; 623889,
veliko.tarnovo@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СХЕМА № 15-733022-18.07.2024 г. НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА

с идентификатор 16359.515.229.1.24

Гр. Горна Оряховица, общ. Горна Оряховица, обл. Велико Търново

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-1539/31.08.2018 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния
обект: няма данни за изменение

Адрес на имота: гр. Горна Оряховица, ул. СЛАВЯНСКА № 21, вх. Б, ет. 2, ап. 6

Самостоятелният обект се намира на етаж 2 в сграда с идентификатор 16359.515.229.1,

предназначение: Жилищна сграда - многофамилна

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 16359.515.229

Предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или
в сграда със смесено предназначение

Брой нива на обекта: 1

Посочена в документа площ: 54.05 кв.м

Прилежащи части: изба 11-7.08 кв.м.

Ниво: 1

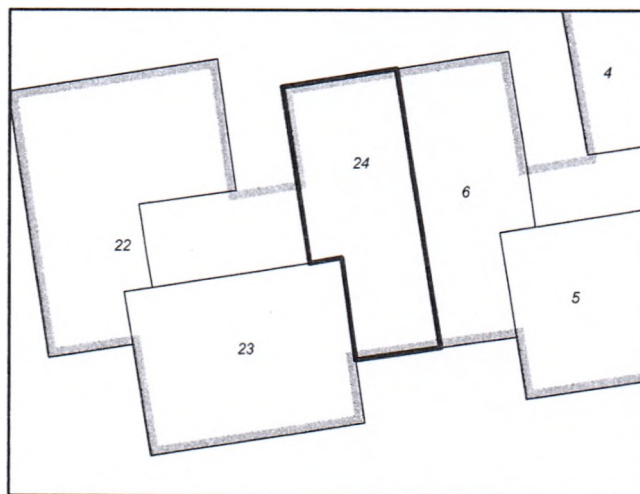
Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: 16359.515.229.1.23,

16359.515.229.1.6

Под обекта: 16359.515.229.1.21

Над обекта: 16359.515.229.1.27



Стар идентификатор: няма

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000133673, ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

площ 54.05 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 38 том XI рег. 3067 от 28.05.2005г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА-ГР.ГОРНА ОРЯХОВИЦА

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Схема № 15-733022-18.07.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-392613-18.07.2024 г.

Людмила Радева Бояджиева Община Горна Оряховица



ОБЛАСТ В.ТЪРНОВО
ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
ОТДЕЛ МДТ
5100 гр.ГОРНА ОРЯХОВИЦА пл.ГЕОРГИ ИЗМИРЛИЕВ N: 5

Изх. № 5402001580 / 19.07.2024 г.
РНУ: 87e29b0a-597f-46bb-b94e-0fee431d5e25

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

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ЕИК по БУЛСТАТ 000133673

Адрес за кореспонденция

пл. ГЕОРГИ ИЗМИРЛИЕВ № 5, гр. ГОРНА ОРЯХОВИЦА 5100

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 0001336730122, находящ се в 5100 гр.ГОРНА ОРЯХОВИЦА ул.СЛАВЯНСКА N: 21 вх.Б ап.6 ет.2, планоснимачен номер от 2018 квартал 27, УПИ парцел I-ЗА ЖС И ГАРАЖИ одобрен през 2000 г. , идентификатор на поземления имот 16359.515.229 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Жилище , ет. 2 идентификатор: 16356.515.229.1.24	54,05	7,08		1/1	6 117,90	6 117,90

данъчната оценка на гореописания имот е: 6117.90 лв. словом
ШЕСТ ХИЛЯДИ СТО И СЕДЕМНАДЕСЕТ ЛВ. И 90 СТ.

за собственика е: 6117.90 лв. словом
ШЕСТ ХИЛЯДИ СТО И СЕДЕМНАДЕСЕТ ЛВ. И 90 СТ.

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

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА - собственик	000133673	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2024 г.

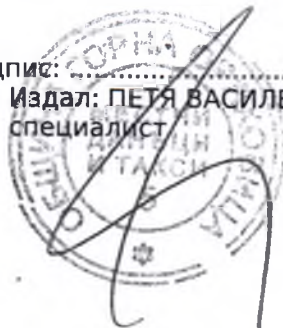
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, 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. № 5402001580/19.07.2024 г., за да послужи пред
ОТДЕЛ "ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ"

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА, актуални към 19.07.2024 г.

Подпис:

Идал: ПЕТЯ ВАСИЛЕВА
специалист



ГРАДСКИ НАРОДЕН СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ЗАПОВЕД

№ 4/1.11.1977 година

Началник на службата за жилищно настаняване при издълкома на
..... народен съвет
район на основание чл. 12 от Закона за наемните отношения Правилника
за приложението му.

НАСТАНЯВА

КРИНА СИНЕОНОВА АНГЕЛОВА

(собствено, бащино и фамилно име)

работник (~~свободен~~) при ДЗЗ Горна Оряховица
излишното се зачертава, посочва се предприятието или учреждениято
..... 8 членното му семейство в (да ползува)

Гарсоньера

описват се помещенията

на ул. Славянска " № 197Б собственост на

СИП "Благоустроителски строежи" Г.Оряховица

посочва се името на собственика или собствениците

Мотиви: 1. квартирата и подлаци на съборване

излагат се кр. мотиви за настаняване или разрешаване допълнителни сервиз. помещения или

Началник служба за жилищно настаняване:

(подпис)

Този формуляр служи за разрешаване на допълнителните исмещения за утврежяване професия на сервизни помещения, както временно настаняване на учащи, командировани и назначени по разпределение съгласно чл. 12 от Закона за наемните отношения.

Подписаният КРИНА СИНЕОНОВА АНГЕЛОВА

(собствено, бащино и фамилно име)

днес на 1.11.1977 получих заповед № 4 на настаняване

(разрешаване) в обекта на ул. " Славянска " № 197Б

Получател:
(подпис)



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

ДОКЛАД

за пазарна оценка на недвижим имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА, с ЕИК 000133673 - гр. Горна Оряховица, пл. "Георги Измирлиев" № 5

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

"БАНОВА" ЕООД - Сертификат за правоспособност с 901300220 от 04.01.2023 г.
изготвил оценката инж. Станислава Христова Банова - оценител на недвижими имоти

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

СОС с идентификатор 16359.515.229.1.24 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с площ от 54,05 кв.м., в Сграда с идентификатор 16359.515.229.1, разположена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.229, с предназначение: жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива: 1, прилежащи части: изба № 11 с площ 7,08 кв.м., и със съответните ид.ч.от общите части на сградата, с административен адрес гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" № 21, вх. Б, ет. 2, ап. 6, съгласно АОС № 7156 / 22.07.2024 г.

GPS координати: 43.130357, 25.677364

СОБСТВЕНИК:

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА, с ЕИК 000133673 - гр. Горна Оряховица, пл. "Георги Измирлиев" № 5

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Да се определи пазарна стойност на недвижимия имот с цел продажбата му по реда на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища.

МЕТОДИ ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

46 570 лева

Пазарна стойност на на недвижимия имот за 1 кв.м.

861,61 лева/кв.м.

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оглед: 09.08.2024 г.

Дата на оценката: 12.08.2024 г.

инж. Станислава Банова



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ:

1. Акт № 7156 / 22.07.2024 г. за частна общинска собственост , утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица
2. Схема № 15-733022 / 18.07.2024 г. на СОС с идентификатор 16359.515.229.1.24 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново
3. Удостоверение с Изх. № 5402001580 / 19.07.2024 г. за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, издадена от Отдел МДТ при Община Горна Оряховица
4. Заповед № 4 / 01.02.1977 г. настаняване на Кина Симеонова Ангелова в общинско жилище - гарсонiera на ул. "Славянска" № 21, вх. Б в гр. Горна Оряховица, издадена от Кмета на Община Горна Оряховица
5. Заповед № 1623 / 08.06.2016 г. настаняване на Кина Симеонова Ангелова в общинско жилище - апартамент № 6 на ул. "Славянска" № 21, вх. Б, ет. 2 в гр. Горна Оряховица, издадена от Кмета на Община Горна Оряховица
6. Молба с Вх. № 9400-1746 / 31.05.2024 г. за закупуване на общинско жилище от наемател по реда на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, подадено от Кина Симеонова Ангелова

2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА И ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

Местоположение: ЖИЛИЩНИЯТ ИМОТ предмет на оценката е с административен адрес ул. "Славянска" № 21, вх. "Б", и се намира в най-северозападната част на кв. "Пролет" на гр. Горна Оряховица. Отстои на около 1,5 км от центъра на града. Намира се в непосредствена близост до Детска Градина "Елена Грънчарова" и Бензиностанция МАТ. В близост се намира Парк "Никола Петков".



Сграден фонд: Характера на околното застрояване е жилищни сгради панелен тип до 8 етажа и монолитни жилищни сгради до десет етажа, строени предимно през 70-те и 80-те години на миналия век. Кварталът е най-големия в града. В него има училище, детски градини, добре развита търговска мрежа, бензиностанция и др. Кварталът е удобно и предпочитано място за живеене.

Екология: В микрорайона на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата, както и значителни източници на шум и вибрации.

Инженерна инфраструктура: Инженерната инфраструктура е изградена с основните елементи - водопровод, канализация, електрификация, газификация. Уличната мрежа и прилежащата вертикална планировка около сградите са в добро състояние. Възможностите за открито паркиране на леки автомобили, както и за товаро-разтоварна дейност на товарни автомобили в близост до сградите са добри.

Транспорт: Сградата е с лице на ул. „Славянска“, която е второстепенна, вътрешна за района улица, с асфалтово покритие в добро състояние. Входът за сградата се намира към паркинг от северната ѝ фасада. Вертикалната планировка на паркинга е изградена. Има градски транспорт обслужващ квартала - няколко редовни автобусни линии. На около 450 м от имота има автобусна спирка.

3. ОПИСАНИЕ И ФУНКЦИОНАЛНО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ИМОТА

Предмет на оценителския доклад е определяне пазарната стойност на:

СОС с идентификатор 16359.515.229.1.24 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с площ от 54,05 кв.м., в Сграда с идентификатор 16359.515.229.1, разположена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.229, с предназначение: жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива: 1, прилежащи части: изба № 11 с площ 7,08 кв.м., и със съответните ид.ч.от общите части на сградата, с административен адрес гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" № 21, вх. Б, ет. 2, ап. 6, съгласно АОС № 7156 / 22.07.2024 г.

В общинска администрация Горна Оряховица е постъпило заявление от Кина Симеонова Ангелова - наемател на жилището, в което се изразява желание за закупуването му.

Целта на настоящия оценителски доклад е да се изведе пазарна стойност на имота, която да послужи на Община Горна Оряховица като база за продажбата му на наемателя.

GPS координати: 43.130357, 25.677364



Апартаментът се намира в жилищна сграда строена през 1977 г. Сградата е шест жилищни етаж и сутеренен етаж с избени помещения. Конструктивната строителната система е пакетно повдигани плочи (ППП), представляваща скелетно-безгредова система с плочи изливани на място в пакет. Покривът е плосък, покрит с хидроизолация. Външно сградата е измазана и частично облицована с декоративни тухлички.

Входната врата на сградата е двукрила от алуминиеви профили с остъкляване в горния си край. Общите части са в добро състояние. Подът е на мозайка, стените и таваните са измазани и боядисани с постна боя. На височина 1,2 метра на стените е изпълнен цокъл с блажна боя. Връзката между отделните нива се осъществява посредством стоманобетонено стълбище, покрито с мозайка, обезопасено с метален парапет, с дървена ръкохватка. На всяка междинна площадка има тераси за общо ползване. Дограмата на прозорците и балконските врати, разположени на стълбищната клетка е дървена. В сградата е инсталиран асансьор, който е в експлоатация. Сградата е захранена с централна газ, но оценяваното жилище не е свързано към мрежата.

АПАРТАМЕНТ № 6 се намира на втори етаж и е с южно и северно изложение. Функционално се състои от спалня, дневна, кухненски бокс, баня-тоалетна, килер, коридор и две тераси - една към дневната и една към спалнята. Предаден е на наемателя на степен стандарт по БДС, без водонагревателни, отоплителни и охладителни уреди. Подовите покрития в коридора, терасите, банята-тоалетната са на мозайка, спалнята, дневната и кухнята е на циментова замазка покрита с мокет. Таваните са измазани и боядисани с постна боя. Стените са измазани и боядисани с постна боя или облепени с тапети. В банята-тоалетна стените са с блажна боя. Около мивките кухнята и банята стените са облицовани с фаянсови плочки. Дограмата на прозорците е обикновена дървена. Входната врата е дървена. Вътрешните врати са обикновени - от фазер. В имота са развити ел. и ВиК инсталации.

Не се забелязват конструктивни дефекти по сградата. В жилището няма съвременни подобрения.

ИЗБА № 11 се намира в сутеренния етаж на сградата, до което ниво не бе осъществен достъп. Приемам, че състоянието на довършителните работи е стандартно изпълнение и качество към годината на построяване на сградата: Подът е на циментова замазка. Стените и таванът са на вароциментова мазилка. Вратата е с обикновена дървена дограма. Помещението е захранено с ел.енергия и е осигурено осветление.

Характеристика на имота:

- Вид и предназначение	апартамент
- Година на строителството	1980 год.
- Конструкция	ППП

Параметри на оценявания имот :

Застроена площ апартамент	54,05	кв.м
Застроена площ изба	7,08	кв.м
Площ на правото на строеж	61,13	кв.м
Етажност: 2/6+сутерен		

Продължителност на ползване:

- Обща продължителност	80 години
- Срок на експлоатация	44 години
- Остатъчен живот	36 години

Граници на СОС с идентификатор 16359.515.229.1.24 по кадастрална карта:

на същия етаж: СОС с идентификатор 16359.515.229.1.23

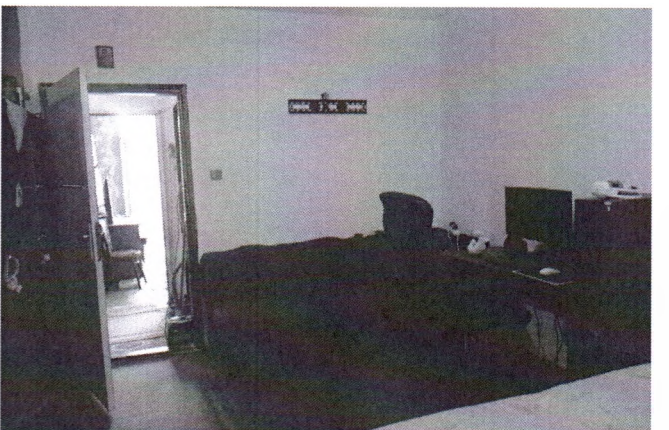
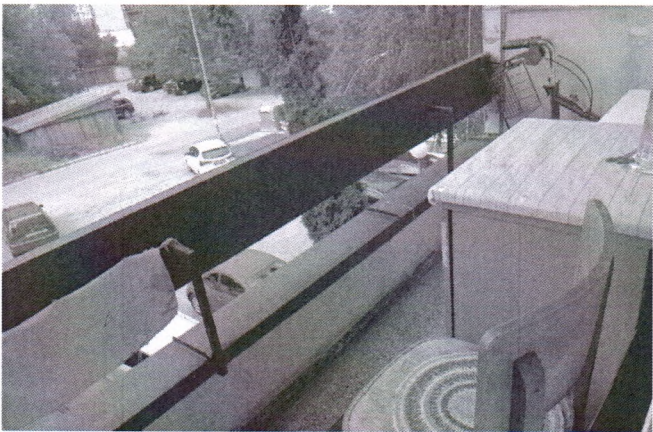
СОС с идентификатор 16359.515.229.1.6

Под обекта: СОС с идентификатор 16359.515.229.1.21

Над обекта: СОС с идентификатор 16359.515.229.1.27

4. СНИМКОВ МАТЕРИАЛ







"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.мел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

5. ИЗВЕЖДАНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА:

СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА:

Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с:

БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ приети от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ), в сила от 01.06.2018 г.

БАЗА НА СТОЙНОСТТА:

Като база на стойността е възприета следната стойност:

СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална реализация на оценявания обект/актив между идентифицирани страни. Справедливата стойност се извежда при настоящото ползване на актива, като се прилагат всички подходящи и приложими методи. Тя се различава от пазарната стойност на имота, защото при нея липсва по-широкият пазар на възможните оференти. Примери за справедлива стойност са наемател придобива собственост върху обекта, собственик на сграда, придобива земята под сградата и др. Обикновено тази стойност се прилага в съдебен контекст. За разлика от нея, пазарната стойност изисква да се абстрахираме от всякакви предимства, които не са налични за участниците на пазара по принцип.

Всички стойности в настоящия оценителски доклад са в лева без ДДС.

База на стойността 1 € = 1,95583 лв.

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ:

Изхождайки от вида на оценявания имот и целта на оценката, оценителя приема да използва следните подходи и да приложи разработените към тях методи или комбинация от тях:

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

Нормативен метод за данъчната оценка на правото на строеж съгласно "Закона за местните данъци и такси" регламентиран в чл. 22 от Приложение № 2 - Норми за данъчна оценка на недвижимите имот.

СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценката с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация.

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Основава се на информация на пазарни свидетелства (аналози) за сходни недвижими имоти, като се отчетат отклоненията в качествата на оценявания имот, спрямо сходните такива.

РАЗХОДЕН ПОДХОД извежда стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане.

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Извежда стойността на недвижимия имот като сума от стойността на равностоеен терен, стойността на равностойна сграда и разходи за пълен инженеринг по създаването ѝ. Амортизираната възстановителна стойност отчита изхадяването на оценявания имот, като се включва физическото, функционалното и икономическо изхадяване.

ДАТА НА ОГЛЕД:

09.08.2024 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

12.08.2024 г.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:

12 (дванадесет) месеца при запазване на пазарните и макроикономически условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническо състояние на имота.



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

5.1. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ:

Информационни източници: При определяне на пазарната стойност по сравнителния метод е използвана публикувана информация в Интернет на адреси: www.portalimoti.com, www.imot.bg, www.olx.bg и www.imoti.net, за покупко-продажби на жилищни имоти в гр. Горна Оряховица

Използваните пазарни аналози са дадени в Приложение 1 към доклада.

№	Местоположение и описание на аналога	Обща площ	Офертна цена в лева	Цена, ле/кв.м.	Информационен източник	К 1	К 2	Коригирана стойност
1	Апартамент, 2-стаен, тухла, в р-на на жп гарата, ет. 2 от 3, без асансьор, за ремонт, с обзавеждане	53	54 763	1 033	оферта в www.imot.bg	0,95	1,00	981,61
2	Апартамент, 3-стаен, с маза, тухла, старо строителство, ет. 5 от 5, широк център, без съвременни подобрения, изложение северозападно, лок.отопление, с обзавеждане	90	93 000	1 033	оферта в www.imot.bg	0,95	1,00	981,67
3	Апартамент, 4-стаен, с гараж, маза и таван, тухла, старо строителство, кв. Пролет, със подобрения и сменена дограма	92	110 015	1 196	оферта в www.imot.bg	0,95	1,00	1 136,03

К 1 - корекционен коефициент за източник (отразява дали са използвани действителни сделки или са ползвани пазарни оферти)

К 2 - корекционен коефициент за несъответствие (отразява различия между оценявания имот и пазарните аналози, като прилежаща земя, обзавеждане и др)

№	Сравнителен фактор	Тежест на фактор а %	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
			Корек- ционен коефи- циент	%	Корек- ционен коефи- циент	%	Корек- ционен коефи- циент	%
1.	Местоположение	10%	1,20	0,120	1,00	0,100	1,00	0,100
2.	Стр.конструкция	10%	1,20	0,120	1,10	0,110	1,10	0,110
3.	Възраст	10%	1,15	0,115	1,15	0,115	1,10	0,110
4.	Етаж	10%	1,00	0,100	1,10	0,110	1,00	0,100
5.	Площ	10%	1,00	0,100	1,14	0,114	1,16	0,116
6.	Изложение	10%	1,00	0,100	1,00	0,100	1,00	0,100
7.	Наличие на асансьор	10%	1,00	0,100	1,00	0,100	1,00	0,100
8.	Прилежащи части	10%	1,00	0,100	1,00	0,100	1,00	0,100
9.	Състояние покрив, наличие на течове	10%	1,10	0,110	1,10	0,110	1,10	0,110
10.	Качество, състояние	10%	1,05	0,105	1,05	0,105	0,95	0,095
Сравнение в %			1,070		1,064		1,041	
Първоначална единична цена в лв/кв.м.			981,61		981,67		1 136,03	
Коригирана единична цена в лв/кв.м.			1 050,32		1 044,49		1 182,61	
Средна единична цена в лв/кв.м.			1 092,50					

Определяне на крайна цена по пазарни аналози

Средна единична цена застрояване	1 092,50	лв/кв.м.
Застроена площ на апартамент	54,05	кв.м.
Стойност на имота по метода на посредственото сравнение	59 050	лева

ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

$Ц_{пс} = П * 0,25 * ПС * k$, където:

Показател	Означение	Стойност	Мярка
Площ на правото на строеж	П	61,13	кв.м.
Пазарна стойност 1 кв.м. застрояване	ПС	1 092,50	лв/кв.м.
Корекционен коефициент	k	0,30	
Цена право на строеж	Ц _{пс}	5 009	лева

K - корекционен коефициент за интензивност на застрояване (отразява съотношението $F / 2S$, където F е разгърнатата застроена площ на сградата, а S е площта на прилежащия парцел)



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

5.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Строителната стойност е приета съгласно средни цени за 1 кв.м. за **еталон 1 Пететажна монолитна жилищна сграда** на "СЕК" кн. 7-8 / 2023 год. на "Строителен обзор" и съгласно осреднени офертни цени на строителни компании за определени видове работи.

Стойността на проектанския хонорар, строителния надзор и инвеститорския контрол е приета съгласно средни цени на кв.м. на Таблица № 5, на "СЕК" кн. 5-6 / 2023 год. на "Строителен обзор".

№	Наименование	Показатели	Мярка
1.	Вид на имота	апартамент	
2.	Година на строителство	1980	год.
3.	Обща експлоатационна годност	80	год.
4.	Срок на експлоатация	44	год.
5.	Разгърнатата застроена площ апартамент	54,05	кв.м
6.	Строителна стойност на кв.метър апартамент	781,00	лева/кв.м
7.	Разгърнатата застроена площ мазе	7,08	кв.м
8.	Строителна стойност на кв.метър изба - 40% от р. 6	312,40	лева/кв.м
9.	Производствена стойност към датата на оценка	44 424,84	лева
10.	Цена за проектиране, строителен надзор и инвеститорски контрол за 1 кв.м.	66,66	лева/кв.м
11.	Стойност на хонорари за проектиране, строителен надзор и инвеститорски контрол	4 074,93	лева
12.	Производствена стойност към датата на оценка	48 499,77	лева
13.	Корекционен коефициент за физич. износване на сградата	42,63	%
14.	Физическо износване на сградата	20 673,03	
15.	Междинна възстановителна стойност /р.12-р.14/	27 826,74	лева
16.	Функционално изхабяване 5 % от р. 30	1 391,34	лева
17.	Междинна възстановителна стойност	26 435,40	лева
18.	Икономическо изхабяване 0 % от р. 15	0,00	лева
19.	Междинна възстановителна стойност	26 435,40	лева
20.	Подобрения, допълнителни разходи, вертикална планировка, огради - 10 %	2 643,54	лева
21.	Стойност на земята	5 008,84	лева
22.	Възстановителна стойност на имота	34 090,00	лева

Възстановителна стойност на имота за 1 кв.м.

630,71

лева



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

за пазарна оценка на недвижим имот

При извеждане на крайната пазарна стойност на имота, оценителя въвежда следните тежестни коефициенти на различните методи на оценка:

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

Определя коефициент на тежест **0,00**, тъй като цената изведена по този метод е нормативен начин да се определи минималната стойност, под която не трябва да пада изведената стойност. Оценителя преценявайки, че това изискване на чл. 93 от ППЗДС е изпълнено, и счита, че другите приложени методи ще доведат до извеждане на стойност по-близка до пазарната.

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Определя коефициент на тежест **0,50** - тъй като стойността изведена по този метод е най-близка до тази, която се реализира на пазара на недвижими имоти.

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Определя коефициент на тежест **0,50** - тъй като е точен метод при слабо пазарно търсене и предлагане, и отчитайки спецификите на конкретния имот извежда разумна стойност на имота.

№	Метод на оценка	Стойност	Тежест
1.	БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА - съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал. 1 от ДОПК	6 117,90 лв.	0,00
2	МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	59 050,00 лв.	0,50
3.	МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ	34 090,00 лв.	0,50
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ		46 570,00 лв.	

Пазарна стойност на на недвижимия имот за 1 кв.м. 861,61 лв.

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката: 12.08.2024 г.

инж. Станислава Банова

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 1



Продава 2-СТАЕН

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица



Виж карта

28 000 EUR (528 EUR/m²)

Цената е с включено ДДС

Публикувана в 9:17 на 29 юни, 2023 год.

Обявата е посетена 2570 пъти.

Купи само за 107 €/месец с КредитЦентър 30 г. Заяви

Площ: 53 m²

Етаж: 2-ри от 3

Газ: НЕ

ТЕЦ: НЕ

Строителство: Тухла



Напиши Бележка



Дай оценка



Съобщи за нередност

Описание на имота:

За повече информация обадете ни се на тел: 0882 817 481 или 062 520 289 и цитирайте референтния номер на имота: VT 82099.

Отговорен брокер: Димитър Павлов

Предлагаме ви двустаен апартамент в района на ЖП Гара Горна Оряховица. Състои се от кухня с трапезария, просторна спалня, коридор, баня, тоалетна и тераса. Нуждае се от основен ремонт. Намира се на втори жилищен от три етажа в кооперацията. ...

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 2



Продава 3-СТАЕН

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица, Широк Център



Виж карта

93 000 лв. (1033 лв./m²)

Не се начислява ДДС

Публикувана в 12:44 на 15 юли, 2024 год.

Обявата е посетена 257 пъти.

Купи само за 182 €/месец с КредитЦентър 30 г. Заяви

Площ: 90 m²

Етаж: 5-ти от 5

Газ: НЕ

ТЕЦ: Лок.отопл.

Строителство: Тухла



Напиши Бележка



Дай оценка



Съобщи за нередност

Описание на имота:

Агенция за недвижими имоти ИВА предлага за продажба апартамент масивно строителство, с добро местоположение, панорама. Състои се от: кухня, хол, две спални, баня и тоалетна, коридор, две тераси и маза. За контакти : тел. 0888500561

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 3



Продава 4-СТАЕН

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица

Виж карта



56 250 EUR(611 EUR/m²)

Коригирана в 14:39 на 5 август, 2024 год.

Обявата е посетена **425** пъти.

Не се начислява ДДС

Купи само за **215 €/месец** с **КредитЦентър**

30 г.

Заяви

Площ: **92 m²** | Строителство: **Тухла**



Напиши Бележка



Дай оценка



Съобщи за нередност

Описание на имота:

ЕКСКЛУЗИВНО!

#40956 апартамент; Агенция за недвижими имоти SUNNY HOMES Ви предлага за продажба четиристаен апартамент, находящ се в гр. Горна Оряховица, кв. Пролет. Жилището е с площ от 92кв.м., разпределен между: Г-образен коридор, две спални, дневна, кухня, баня, тоалетна и две тераси. Апартаментът е със сменена ПВЦ дограма, ремонтиран санитарен възел, подовата настилка е естествен дървен паркет, част от стените в стаите са шпакловани и боядисани. Локацията му е чудесна в близост до

До Кмета на град
Горна Оряховица

Молба

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА	
5100 ПП - Г. М. 1111111111	
тел. 60501	
Регистрационен индекс и дата	
9400-1483	03.06.2024

кмет. Л. Везджиев
Акт

от Диана Димитрова Парушева
гр. Горна Оряховица

тел. 0886888742

кмет. Червенов
05.06.2024

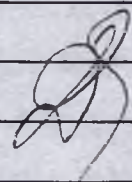
Господин Кмете,

Желая да закупя общинското жилище, в което
живея под наем, намиращо се на ул. "Славянска" №23
вх. А ет. 1 ап. 3.

3.06.2024г

гр. Горна Оряховица

С уважение:



ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА**ЗАПОВЕД**

№ 1746

Горна Оряховица, 16.08.2011 г.

На основание чл.43 от Закона за общинската собственост и чл.17 ал.1 от Наредбата за реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

НАСТАНЯВАМ:**ДИЯНА ДИМИТРОВА ПАРУШЕВА**

ЕГН 8008175313 л.к. № 115095127 изд. на 27.11.2002 г. от МВР – В.Търново
Работник /служител/ при „Астрей 91” ООД гр. Г. Оряховица
Заедно с членовете на семейството /домакинството/ й :

- 1.Емил Йорданов Парушев - ЕГН 7803211502 - съпруг
- 2.Йордан Емилов Парушев - ЕГН 0042091462 - син
- 3.Мартин Емилов Парушев - ЕГН 0551211424 - син

в апартамент № 3, собственост на Община Горна Оряховица, състоящ се от две спални, хол, кухня и сервизни помещения с жилищна площ 42.40 кв.м и нежилищна площ 22.85 кв.м на ул. “Славянска” № 23, вх.А, ет.1 в гр.Горна Оряховица при наемна цена 39,80 лв.месечно, за срок от 10 /десет/ години.

МОТИВИ: молба с вх. № 9400-1381/12.07.2011 г., решение № 14 от протокол № 3 от 27.07.2011 г. на Комисията за картотекиране на нуждаещите се граждани и настаняване в общински жилища.

КМЕТ:

/инж.ЙОРДАН МИХТЕНОВ/



АД

Подписаната Дияна Димитрова Парушева, днес на 26.08.2011 г. получи
Заповед № 1746/16.08.2011 г. за настаняване в обекта на ул.”Славянска” № 23
вх.А, ет.1, ап.3

ПОЛУЧАТЕЛ:



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР.ВЕЛИКО ТЪРНОВО

5000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ – 331, Бул. "Цар Т.СВЕТОСЛАВ" №59, 062/622536; 623889,
veliko.tarnovo@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СХЕМА № 15-733020-18.07.2024 г. НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА

с идентификатор **16359.515.214.1.3**

Гр. Горна Оряховица, общ. Горна Оряховица, обл. Велико Търново

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-1539/31.08.2018 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния
обект: **няма данни за изменение**

Адрес на имота: **гр. Горна Оряховица, ул. СЛАВЯНСКА № 23, вх. А, ет. 1, ап. 3**

Самостоятелният обект се намира на етаж **1** в сграда с идентификатор **16359.515.214.1**,
предназначение: **Жилищна сграда - многофамилна**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.214**

Предназначение на самостоятелния обект: **Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или
в сграда със смесено предназначение**

Брой нива на обекта: **1**

Посочена в документа площ: **75.28 кв.м**

Прилежащи части: **изба 3-4.88 кв.м.**

Ниво: **1**

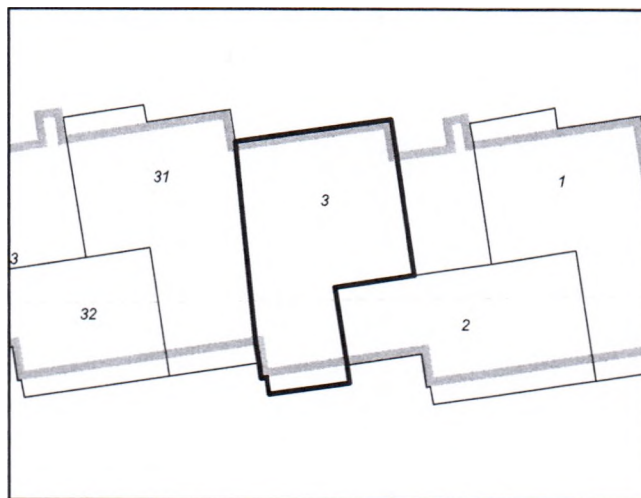
Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: **16359.515.214.1.2,**

16359.515.214.1.31

Под обекта: **няма**

Над обекта: **16359.515.214.1.6**



Стар идентификатор: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

1. **000133673, ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА**

площ 75.28 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 39 том XI рег. 3068 от 28.05.2005г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА-ГР.ГОРНА ОРЯХОВИЦА

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Схема № 15-733020-18.07.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-392599-18.07.2024 г.

.....
Людмила Радева Бояджиева Община Горна Оряховица



ОБЛАСТ В.ТЪРНОВО
ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
ОТДЕЛ МДТ
5100 гр.ГОРНА ОРЯХОВИЦА пл.ГЕОРГИ ИЗМИРЛИЕВ № 5

Изх. № 5402001585 / 19.07.2024 г.
ПНУ: d31007a3-0dd5-47dd-b9b9-5163ae6a0e58

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

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ЕИК по БУЛСТАТ 000133673

Адрес за кореспонденция
пл. ГЕОРГИ ИЗМИРЛИЕВ № 5, гр. ГОРНА ОРЯХОВИЦА 5100

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 0001336730120, находящ се в 5100 гр.ГОРНА ОРЯХОВИЦА ул.СЛАВЯНСКА №: 23 вх.А ап.3 ет.1, планоснимачен номер от 2018 квартал 43, УПИ парцел I-ЗА ЖС одобрен през 2000 г. , идентификатор на поземления имот 16359.515.214 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Жилище , ет. 1 идентификатор: 16359.515.214.1.3	75,28	4,88	1/1	7 901,00	7 901,00

данъчната оценка на гореописания имот е: 7901.00 лв. словом
СЕДЕМ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН И ЕДИН ЛВ. И 00 СТ.

за собственика е: 7901.00 лв. словом
СЕДЕМ ХИЛЯДИ ДЕВЕТСТОТИН И ЕДИН ЛВ. И 00 СТ.

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

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА - собственик	000133673	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2024 г.

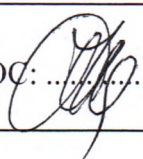
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, 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. № 5402001585/19.07.2024 г., за да послужи пред ОТДЕЛ
"ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ"
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА , актуални към 19.07.2024 г.

Подпис:

Издадено от: ЛЕЛЯ ВАСИЛЕВА
специалист



4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	ул. „Славянска” № 23, вх. А, ет. 1, ап. 3, гр. Горна Оряховица, общ. Горна Оряховица, обл. Велико Търново
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседни самостоятелни обекти в сградата: На същия етаж: 16359.515.214.1.2; 16359.515.214.1.31 Под обекта: няма Над обекта: 16359.515.214.1.6
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	7 901,00 лв.
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	-
8. НОМЕРИ ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 273/12.01.1998 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	КМЕТА НА ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА – ЧЛ.12, АЛ.5 ОТ ЗОС
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Красимира Василева Недялкова – Специалист ОС:  (ПОДПИС)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА: НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ

РАШКОВ

(име, презиме и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията 24-07-2024

Вх. рег. № 3261 от г.

Акт № 174 том X, дело № 1795 г.

Партидна книга: том стр.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

(име, презиме и фамилия)

АКТ № 7155

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Картотека
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ

22.07.2024 г.

2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

Чл.2, ал.1, чл.56, ал.1 и чл. 59, ал. 1 от ЗОС, Схема № 15-733020/18.07.2024 г. във връзка със Заповед РД-18-1539/31.08.2018г. на Изпълнител директор на АГКК, Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5402001585/19.07.2024 г.

3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

Самостоятелен обект с идентификатор 16359.515.214.1.3 с площ 75,28 кв.м. в сграда с идентификатор 16359.515.214.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 16359.515.214, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение.
Брой нива на обекта: 1
Прилежащи части: изба – 3 – 4,88 кв.м.



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

ДОКЛАД

за пазарна оценка на недвижим имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА, с ЕИК 000133673 - гр. Горна Оряховица, пл. "Георги Измирлиев" № 5

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

"БАНОВА" ЕООД - Сертификат за правоспособност с 901300220 от 04.01.2023 г.

изготвил оценката инж. Станислава Христова Банова - оценител на недвижими имоти

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

СОС с идентификатор 16359.515.214.1.3 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с площ от 75,28 кв.м., в СГРАДА идентификатор 16359.515.214.1, разположена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.214, с предназначение: жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива: 1, прилежащи части: изба № 3 с площ 4,88 кв.м., с административен адрес гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" № 23, вх. "А", ет. 1, ап. 3, с АОС № 7155 / 22.07.2024 г.

GPS координати: 43.130192, 25.676862

СОБСТВЕНИК:

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА, с ЕИК 000133673 - гр. Горна Оряховица, пл. "Георги Измирлиев" № 5

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Да се определи пазарна стойност на недвижимия имот, с цел продажбата му по реда на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища.

МЕТОДИ ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

64 940 лева

Пазарна стойност на недвижимия имот за 1 кв.м.

862,65 лева/кв.м.

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оглед: 09.08.2024 г.

Дата на оценката: 12.08.2024 г.

инж. Станислава Банова



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.мел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ:

1. Акт № 7155 / 22.07.2024 г. за частна общинска собственост, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица
2. Схема № 15-733020 / 18.07.2024 г. на СОС с идентификатор 16359.515.214.1.3 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново
3. Удостоверение с Изх. № 5402001585 / 19.07.2024 г. за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, издадена от Община Горна Оряховица
4. Заповед № 1746 / 16.08.2011 г. за настаняване на Дияна Димитрова Парушева в общинско жилище - апартамент № 3 на ул. "Славянска" № 23, вх. А, ет. 1, гр. Горна Оряховица, издадена от Кмета на Община Горна Оряховица
5. Заявление с Вх. № 9400-1783 / 03.06.2024 г. за закупуване на общинско жилище от наемател по реда на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, подадено от Дияна Димитрова Парушева

2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА И ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА:

Местоположение: ЖИЛИЩНИЯТ ИМОТ предмет на оценката е с административен адрес ул. "Славянска" № 23, вх. "А", и се намира в най северозападната част на кв. "Пролет" на гр. Горна Оряховица. Отстои на около 1,7 км от центъра на града. Намира се в непосредствена близост до Детска Градина "Елена Грънчарова" и Бензиностанция МАТ. В близост се намира Парк "Никола Петков".

Сграден фонд: Характера на околното застрояване е предимно жилищно, със сгради панелен тип строени предимно през 70-те и 80-те години на миналия век. Кварталът е най-големия в града. В него има училище, детски градини, добре развита търговска мрежа, бензиностанция и др. Кварталът е удобно и предпочитано място за живеене.



Екология: В микрорайона на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата, както и значителни източници на шум и вибрации.

Инженерна инфраструктура: Районът на оценявания имот е с изградени основни елементи на локалната инженерна инфраструктура /Ел.захранване, ВиК, телефонизация, газификация, улици/. Уличната мрежа и прилежащата вертикална планировка около сградите са в добро състояние. Възможностите за открито паркиране на леки автомобили, както и за товаро-разтоварна дейност на товарни автомобили в близост до сградите са добри - пред сградата има обществен паркинг за автомобили.

GPS координати: 43.130192, 25.676862



Транспорт: Сградата е с лице на ул. „Славянска“, която е второстепенна, вътрешна за района улица, с асфалтово покритие в добро състояние. Входът за сградата се намира към паркинг от северната ѝ фасада. Вертикалната планировка на паркинга е изградена. Има градски транспорт обслужващ квартала - няколко редовни автобусни линии. На около 500 м от имота има автобусна спирка.

3. ОПИСАНИЕ И ФУНКЦИОНАЛНО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ИМОТА:

Предмет на оценителския доклад е:

СОС с идентификатор 16359.515.214.1.3 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с площ от 75,28 кв.м., в СГРАДА идентификатор 16359.515.214.1, разположена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.214, с предназначение: жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива: 1, прилежащи части: изба № 3 с площ 4,88 кв.м., с административен адрес гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" № 23, вх. "А", ет. 1, ап. 3, с АОС № 7155 / 22.07.2024 г.

В общинска администрация Горна Оряховица е постъпило заявление от Дияна Димитрова Парушева - наемател на жилището, в което се изразява желание за закупуването му.

Целта на настоящия оценителски доклад е да се изведе справедлива стойност на имота, която да послужи на Община Горна Оряховица като база за продажбата му на наемателя.

Апартамент № 3 се намира в жилищна сграда строена през 1981 г. Сградата е с седем жилищни етажа и сутеренен етаж с избени помещения. Конструкцията е ЕПЖС (едропанелна жилищна сграда) - безскелетна, от сглобяеми подови и стенни стоманобетонени панели. Покривът е плосък, покрит с хидроизолация. През 2020 г. сградата е санирана по Националната програма за енергийна ефективност. Сградата е захранена с централна газ, но оценяваното жилище не е присъединено към мрежата. В сградата е инсталиран асансьор, който е в експлоатация.

Входната врата на сградата е двукрила от алуминиеви профили с остъкляване в горния си край. Общите части са в ремонтирани по време на ремонта на сградата и са в много добро състояние. Подът е на мозайка, стените и таваните са измазани и боядисани с постна боя. На височина 1,20 метра на стените е изпълнен цокъл с блажна боя. Връзката между отделните нива се осъществява посредством стоманобетонено стълбище, покрито с мозайка, обезопасено с метален парапет с дървени перила.

Апартаментът се намира на първи етаж и е с северно и южно изложение. Функционално се състои от две спални, дневна, кухня, баня, тоалетна, коридор и една тераса към дневната. Предаден е на наемателя на степен стандарт по БДС, без водонагревателни, отоплителни и охладителни уреди. Подовите покрития в санитарните помещения, коридора и терасата са на мозайка, в останалите помещения са на циментова замазка. В коридора е покрито с балатум и мокет, в дневната, едната спалня и кухнята е с мокет, в другата спалнята е с ламиниран паркет. Стените в едната спалня, дневната и коридора са облепени с тапети, в санитарния възел са боядисани с блажна боя, кухнята и другата спалня са боядисани с постна боя. Стените в кухнята и банята около мивките са облицовани с фаянсови плочки.

Дограмата на прозорците и балконската врата на дневната е дървена тип: Тип-топ с обикновено остъкляване. При ремонта на сградата балконите са остъклени с алуминиеви профили и е подменена дограмата на спалните и кухнята. Външната и вътрешните врати са обикновени - от фазер. В имота са развити ел. и ВиК инсталации. Отоплението е на печка с твърдо гориво, като е изградена локална отоплителна инсталация и са монтирани радиатори в стаите.

Жилището е без подобрения и в лошо санитарно-хигиенно състояние. В кухнята, коридора се наблюдават течове по тавана и стените. Стените в санитарния възел са изцяло с уронена мазилка и покрити с мухъл.

ИЗБА № 3 прилежаща към апартаментата се намира в сутеренния етаж на сградата, до което ниво не бе осигурен достъп. Приемам, че състоянието на довършителните работи е стандартно изпълнение и качество към годината на построяване на сградата: Подът е на циментова замазка. Стените и таванът са на вароциментова мазилка. Вратата е с обикновена дървена дограма. Помещението е захранено с ел.енергия и е осигурено осветление.

Характеристика на имота:

- Вид и предназначение	апартамент
- Година на строителството	1991 год.
- Конструкция	ЕПЖС

Параметри на оценявания имот :

Застроена площ апартамент	75,28	кв.м
Застроена площ изба	4,88	кв.м
Площ на правото на строеж	80,16	кв.м
Етажност: 1/7+сутерен		

Продължителност на ползване:

- Обща продължителност	70 години
- Срок на експлоатация	33 години
- Остатъчен живот	37 години

Инженерна инфраструктура: изградена инфраструктура, с удобни комуникации

Граници на имота:

на същия етаж: СОС с идентификатор 16359.515.214.1.2

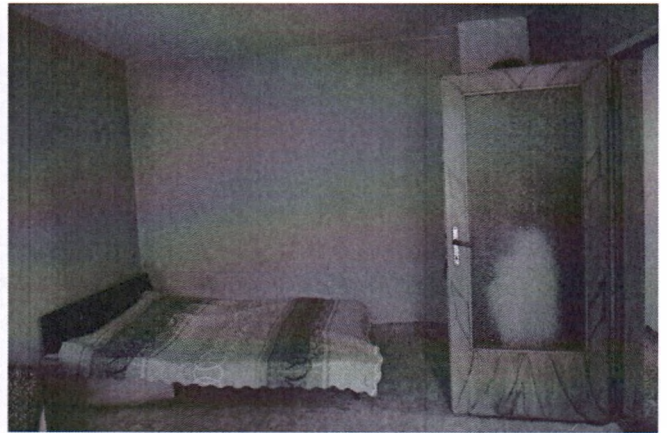
СОС с идентификатор 16359.515.214.1.31

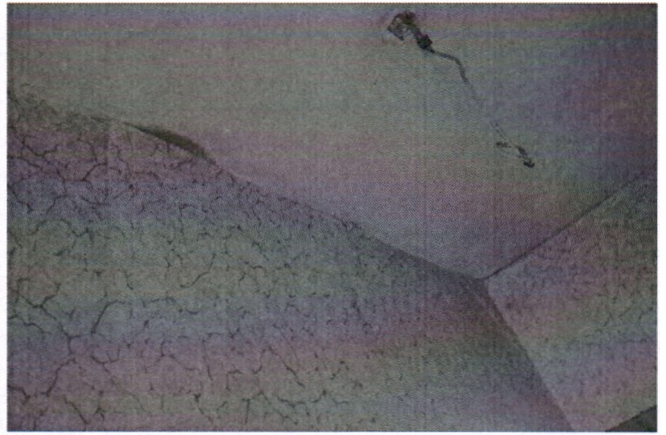
Под обекта: няма

Над обекта: СОС с идентификатор 16359.515.214.1.6

4. СНИМКОВ МАТЕРИАЛ









"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.мел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

5. ИЗВЕЖДАНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА:

СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА:

Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с:

БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ приети от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ), в сила от 01.06.2018 г.

БАЗА НА СТОЙНОСТТА:

Като база на стойността е възприета следната стойност:

СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална реализация на оценявания обект/актив между идентифицирани страни. Справедливата стойност се извежда при настоящото ползване на актива, като се прилагат всички подходящи и приложими методи. Тя се различава от пазарната стойност на имота, защото при нея липсва по-широкия пазар на възможните оференти. Примери за справедлива стойност са наемател придобива собственост върху обекта, собственик на сграда, придобива земята под сградата и др. Обикновено тази стойност се прилага в съдебен контекст. За разлика от нея, пазарната стойност изисква да се абстрахираме от всякакви предимства, които не са налични за участниците на пазара по принцип.

Всички стойности в настоящия оценителски доклад са в лева без ДДС.

База на стойността 1 € = 1,95583 лв.

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ:

Изхождайки от вида на оценявания имот и целта на оценката, оценителя приема да използва следните подходи и да приложи разработените към тях методи или комбинация от тях:

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

Нормативен метод за данъчната оценка на правото на строеж съгласно "Закона за местните данъци и такси" регламентиран в чл. 22 от Приложение № 2 - Норми за данъчна оценка на недвижимите имоти.

СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценката с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация.

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Основава се на информация на пазарни свидетелства (аналози) за сходни недвижими имоти, като се отчетат отклоненията в качествата на оценявания имот, спрямо сходните такива.

РАЗХОДЕН ПОДХОД извежда стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане.

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Извежда стойността на недвижимия имот като сума от стойността на равностоеен терен, стойността на равностойна сграда и разходи за пълен инженеринг по създаването ѝ. Амортизираната възстановителна стойност отчита изхадяването на оценявания имот, като се включва физическото, функционалното и икономическо изхадяване.

ДАТА НА ОГЛЕД:

09.08.2024 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

12.08.2024 г.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:

12 (дванадесет) месеца при запазване на пазарните и макроикономически условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническо състояние на имота.



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

5.1. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ:

Информационни източници: При определяне на пазарната стойност по сравнителния метод е използвана публикувана информация в Интернет на адреси: www.portalimoti.com, www.imot.bg, www.olx.bg и www.imoti.net, за покупко-продажби на жилищни имоти в гр. Горна Оряховица

Използваните пазарни аналози са дадени в Приложение 1 към доклада.

№	Местоположение и описание на аналога	Обща площ	Офертна цена в лева	Цена, лв/кв.м.	Информационен източник	К 1	К 2	Коригирана стойност
1	Апартамент, 2-стаен, панел, 1978, кв. Пролет, ет. 4 от 6, с работещ асансьор, за ремонт, без обзавеждане	64	70 000	1 094	оферта в www.imot.bg	0,85	1,00	929,69
2	Апартамент, 2-стаен, панел, 1980 г., кв. Пролет, ет. 6 от 6, с работещ асансьор, за ремонт, обзавеждането подлежи на доп.уточнение	60	68 454	1 141	оферта в www.imot.bg	0,85	1,00	969,77
3	Апартамент, 2-стаен, панел, 1985 г., кв. Пролет, ет. 1 от 6, с частични подобрения	83	99 500	1 199	оферта в www.imot.bg	0,85	1,00	1 018,98

К 1 - корекционен коефициент за източник (отразява дали са използвани действителни сделки или са ползвани пазарни оферти)

К 2 - корекционен коефициент за несъответствие (отразява различия между оценявания имот и пазарните аналози, като прилежаща земя, обзавеждане и др)

№	Сравнителен фактор	Тежес т на фас то ра %	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
			Корек ционен коэф ици ент	%	Корек ционен коэф ици ент	%	Корек ционен коэф ици ент	%
1.	Местоположение	20%	1,00	0,200	1,00	0,200	1,00	0,200
2.	Стр.конструкция	10%	1,00	0,100	1,00	0,100	1,00	0,100
3.	Възраст	10%	1,15	0,115	1,10	0,110	1,05	0,105
4.	Етаж	10%	0,90	0,090	1,05	0,105	1,05	0,105
5.	Площ	10%	0,90	0,090	0,85	0,085	1,10	0,110
6.	Изложение	10%	1,00	0,100	0,80	0,080	1,00	0,100
7.	Наличие на раб.асансьор	10%	1,00	0,100	1,00	0,100	1,00	0,100
8.	Ремонт на покрив и фуги	10%	0,90	0,090	0,90	0,090	0,90	0,090
9.	Качество, състояние	10%	0,80	0,080	0,75	0,075	0,65	0,065
Сравнение в %			0,965		0,945		0,975	
Първоначална единична цена в лв/кв.м.			929,69		969,77		1 018,98	
Коригирана единична цена в лв/кв.м.			897,15		916,43		993,50	
Средна единична цена в лв/кв.м.			935,69					

Определяне на крайна цена по пазарни аналози

Средна единична цена застрояване	935,69	лв/кв.м.
Застроена площ на апартамент	75,28	кв.м.
Стойност на имота по метода на посредственото сравнение	70 439	лева

ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

$Ц_{пс} = П * 0,25 * ПС * k$, където:

Показател	Означение	Стойност	Мярка
Площ на правото на строеж	П	80,16	кв.м.
Пазарна стойност 1 кв.м. застрояване	ПС	935,69	лв/кв.м.
Корекционен коефициент	k	0,30	
Цена право на строеж	Ц _{пс}	5 625	лева

K - корекционен коефициент за интензивност на застрояване (отразява съотношението $F / 2S$, където F е разгърнатата застроена площ на сградата, а S е площта на прилежащия парцел)



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

5.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Строителната стойност е приета съгласно средни цени за 1 кв.м. за **еталон 12 Едносекционна панелна сграда, степен "Стандарт"** на "СЕК" кн. 7-8 / 2023 год. на "Строителен обзор" и съгласно осреднени офертни цени на строителни компании за определени видове работи.

Стойността на проектанския хонорар, строителния надзор и инвеститорския контрол е приета съгласно средни цени на кв.м. на Таблица № 5, на "СЕК" кн. 5-6 / 2023 год. на "Строителен обзор".

№	Наименование	Показатели	Мярка
1.	Вид на имота	апартамент	
2.	Година на строителство	1991	год.
3.	Обща експлоатационна годност	70	год.
4.	Срок на експлоатация	33	год.
5.	Разгърната застроена площ апартамент	75,28	кв.м
6.	Строителна стойност на кв.метър апартамент	853,00	лева/кв.м
7.	Разгърната застроена площ изба	4,88	кв.м
8.	Строителна стойност на кв.метър изба - 50% от р. 6	341,20	лева/кв.м
9.	Производствена стойност към датата на оценка	65 878,90	лева
10.	Цена за проектиране, строителен надзор и инвеститорски контрол за 1 кв.м.	66,07	лева/кв.м
11.	Стойност на хонорари за проектиране, строителен надзор и инвеститорски контрол	5 296,17	лева
12.	Производствена стойност към датата на оценка	71 175,07	лева
13.	Корекционен коефициент за физич. износване на сградата	34,68	%
14.	Физическо износване на сградата	24 686,13	
15.	Междинна възстановителна стойност /р.12-р.14/	46 488,94	лева
16.	Функционално изхабяване 15 % от р. 15	6 973,34	лева
17.	Междинна възстановителна стойност	39 515,60	лева
18.	Икономическо изхабяване 10 % от р. 15	3 951,56	лева
19.	Междинна възстановителна стойност	35 564,04	лева
20.	Подобрения, допълнителни разходи, вертикална планировка - 5 %	1 778,20	лева
21.	Стойност на земята/отстъпеното право строеж	5 625,39	лева
22.	Възстановителна стойност на имота	42 967,63	лева

Възстановителна стойност на имота за 1 кв.м.

570,77

лева



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

за пазарна оценка на недвижим имот

При извеждане на крайната пазарна стойност на имота, оценителя въвежда следните тежестни коефициенти на различните методи на оценка:

Определя коефициент на тежест **0,00**, тъй като цената изведена по този метод е нормативен начин да се определи минималната стойност, под която не трябва да пада изведената стойност. Оценителя преценявайки, че това изискване на чл. 93 от ППЗДС е изпълнено, и счита, че другите приложени методи ще доведат до извеждане на стойност по-близка до пазарната.

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Определя коефициент на тежест **0,80** - тъй като стойността изведена по този метод е най-близка до тази, която се реализира на пазара на недвижими имоти.

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Определя коефициент на тежест **0,20** - тъй като е точен метод при слабо пазарно търсене и предлагане, и отчитайки спецификите на конкретния имот извежда разумна стойност на имота.

№	Метод на оценка	Стойност	Тежест
1.	БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА - съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал. 1 от ДОПК	7 901,00 лв.	0,00
2.	МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	70 438,96 лв.	0,80
3.	МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ	42 967,63 лв.	0,20
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ		64 940,00 лв.	

Пазарна стойност на недвижимия имот за 1 кв.м. 862,65 лв.

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката: 12.08.2024 г.

инж. Станислава Банова

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 1



Продава 2-СТАЕН

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица



Виж карта

70 000 лв. (1094 лв./m²)

Публикувана в 15:27 на 25 юни, 2024 год.

Обявата е посетена 225 пъти.

Не се начислява ДДС

Купи само за 137 €/месец с КредитЦентър 30 г.

Заяви

Площ: 64 m²

Етаж: 4-ти от 6

Строителство: Панел, 1978 г.



Напиши Бележка



Дай оценка



Съобщи за нередност

Описание на имота:

Двустаен. Адрес недвижими имоти продава двустаен апартамент в кв. Пролет на гр. Горна Оряховица. Имотът разполага с една спалня, хол и кухня, баня, тоалетна, две тераси. Апартаментът е за ремонт.

Код на оферта: 623586

Виж всички обяви на агенцията в address_vt.bazar.bg или [тук](#).

Особености:

• Панел

• Асансьор

• За ремонт

За контакти:



0886222174

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 2



Продава 2-СТАЕН

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица



Виж карта

35 000 EUR (583 EUR/m²)

Коригирана в 11:12 на 6 август, 2024 год.

Обявата е посетена 1450 пъти.

Купи само за 134 €/месец с КредитЦентър 30 г.

Заяви

Площ: 60 m²

Етаж: 6-ти от 6

Строителство: Панел, 1980 г.



Напиши Бележка



Дай оценка



Съобщи за нередност

Описание на имота:

429570 Предлагаме ви двустаен панелен апартамент в кв. Пролет, гр. Горна Оряховица. Жилището се състои от спалня, хол, кухня, санитарен възел, коридор, две тераси и прилежащо избено помещение. Апартаментът се намира на шести етаж в шестетажна жилищна сграда с работещ асансьор. Допълнително може да закупите законен гараж в близост до апартаментът.

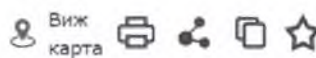
Имотът има жилищен статут; Сградата има асансьор; Продава се с обзавеждане, което подлежи на уточнение; ЕТАП НА СТРОИТЕЛСТВО: разрешение за ползване (Акт 16); ОТОПЛЕНИЕ: ел. нагреватели; Има 1 балкон/тераса; Има нужда от ремонт; Непреходен;

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 3



Продава 3-СТАЕН

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица,
кв.Пролет



99 500 лв. (1199 лв./m²) ↑↓

Не се начислява ДДС

Публикувана в 13:43 на 29 март, 2024 год.
Обявата е посетена **97** пъти.

Купи само за **194 €**/месец с **КредитЦентър** **30 г.** ↑↓ **Заяви**

Площ: **83 m²** Етаж: **5-ти от 7** Строителство: **Панел, 1985 г.**



Особености:

- Панел
- С паркинг

За контакти: **0886 517 465**

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА 5100 ПЛ "1 Измирлен" 5 тел 60511	
Регистрационен индекс и дата	
9400-865	19.03.2024

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

инст. Л. Богданова
ЛБ

З А Я В Л Е Н И Е

кр. Фердинандова

От: Димитраха Калева Ториджова 21.03.2024
(/трите имена за физическо лице/за юридически лица-наименование на фирмата, адрес на управление, ЕИК, представител)

ОГН 4611101455 л.в. 641989458 изд. до 16.01.2011. КРВ-Турбо

Адрес: гр. Горна Оряховица
ул. Славянска

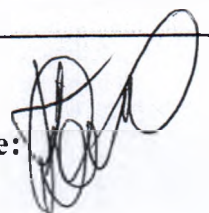
община: Горна Оряховица
№ 14 тел: 0884058032

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

С хатозащото заявление показвам целите
да закупя общинското жилище, в което
живея от 28.09.2010г. и което
представлява апартамент №8 състоящ се
от влиз, коридор и санитарни помещения
с обща площ 14.62 кв.м. и дехици
по 6.87 кв.м. разположен на ул. Славянска №16.

19.03 2024...г.

С уважение:





ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ЗАПОВЕД

№ 3117.....

Горна Оряховица, 20.11.2013 г.

На основание чл.44, ал.2 от ЗМСМА, чл.43, т.1 от Закона за общинската собственост и чл.17 ал.1 от Наредбата за реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

НАСТАНЯВАМ:

ДИМИТРАНА КОЛЕВА ГОРИДКОВА

ЕГН 4611101455 л.к. № 641989458 изд. 16.02.2011 г. от МВР – В.Търново
Работник /служител/ - пенсионер

в апартамент № 8, частна общинска собственост съгласно АОС № 303/05.03.1998 г. състоящ се от стая, коридор и сервизни помещения с жилищна площ 14,62 кв.м и нежилищна площ 6,77 кв.м, обща площ 21,39 кв.м, находящ се в гр. Горна Оряховица, ул. „Славянска” № 16, ет.2, при месечна наемна цена – **13,26 лв.** за срок от 6 месеца.

МОТИВИ: Решение № 104 от Протокол № 11 / 25.10.2013 г. във връзка с чл. 17, ал.1 от Наредбата за реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища и заявление с вх. № 9400-3453/04.10.2013 г.




инж. Добромир Добрев
Кмет на Община Горна Оряховица

Съгласувал:.....

Зам.кмет /Деница Крива/

Съгласувал:.....

Директор Дирекция /инж. Милена Найденова/

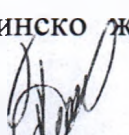
Съгласувал:.....

Юрисконсулт /М.Хаджиев/

Изготвил:.....

Специалист /С. Бакърджиева/

Подписаната Димитрана Колева Горидкова, днес на 20.11.2013 г. получих Заповед № 3117.....2013 г. за настаняване в общинско жилище в гр. Горна Оряховица, ул. „Славянска” № 16, ет.2, ап.8.

ПОЛУЧАТЕЛ: 



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР.ВЕЛИКО ТЪРНОВО

5000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ – 331, Бул. "Цар Т.СВЕТОСЛАВ" №59, 062/622536; 623889,
veliko.tarnovo@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СХЕМА № 15-733018-18.07.2024 г. НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА

с идентификатор 16359.515.279.1.8

Гр. Горна Оряховица, общ. Горна Оряховица, обл. Велико Търново

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-1539/31.08.2018 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния
обект: няма данни за изменение

Адрес на имота: гр. Горна Оряховица, ул. СЛАВЯНСКА № 16, ет. 3, ап. 8

Самостоятелният обект се намира на етаж 3 в сграда с идентификатор 16359.515.279.1,

предназначение: Жилищна сграда - многофамилна

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 16359.515.279

Предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или
в сграда със смесено предназначение

Брой нива на обекта: 1

Посочена в документа площ: няма данни

Прилежащи части: мазе

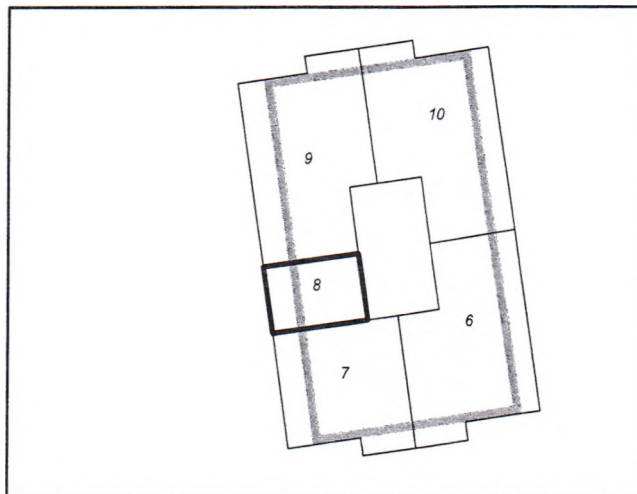
Ниво: 1

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: 16359.515.279.1.7, 16359.515.279.1.9

Под обекта: 16359.515.279.1.3

Над обекта: 16359.515.279.1.13



Стар идентификатор: няма

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000133673, ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

площ 24.5 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 136 том X рег. 2934 от 25.05.2005г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА-ГР.ГОРНА ОРЯХОВИЦА

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Схема № 15-733018-18.07.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-392584-18.07.2024 г.

.....
Людмила Радева Бояджиева Община Горна Оряховица

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903; CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency



ОБЛАСТ В.ТЪРНОВО
ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
ОТДЕЛ МДТ
5100 гр.ГОРНА ОРЯХОВИЦА пл.ГЕОРГИ ИЗМИРЛИЕВ № 5

Изх. № 5402001586 / 19.07.2024 г.
РНУ: 3b9b7442-928c-4428-9c7b-fff35c4b5cef

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

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ЕИК по БУЛСТАТ 000133673

Адрес за кореспонденция

пл. ГЕОРГИ ИЗМИРЛИЕВ № 5, гр. ГОРНА ОРЯХОВИЦА 5100

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 0001336730114, находящ се в 5100 гр.ГОРНА ОРЯХОВИЦА ул.СЛАВЯНСКА № 16 ап.8 ет.3, планоснимачен номер от 2018 квартал 63, УПИ парцел III-ЗА ЖС И ГАРАЖИ одобрен през 2000 г. , идентификатор на поземления имот 16359.515.279 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Жилище АПАРТАМЕНТ, ет. 3 идентификатор: 16359.515.279.1.8	24,50		1/1	4 420,10	4 420,10

данъчната оценка на гореописания имот е: 4420.10 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН И ДВАДЕСЕТ ЛВ. И 10 СТ.

за собственика е: 4420.10 лв. словом
ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН И ДВАДЕСЕТ ЛВ. И 10 СТ.

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

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА - собственик	000133673	Няма непогасени задължения

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. № 5402001586/19.07.2024 г., за да послужи пред ОБЩИНА
Г.ОРЯХОВИЦА- ВЪВ ВР. С ИЗДАВАНЕ НА АОС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА , актуални към 19.07.2024 г. »

Подпис:

Издам: ДУШКА ЗАИМОВА ВЕКИРОВА
СТ.ИНСПЕКТОР МДЗ



4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	ул. „Славянска” № 16, ет. 3, ап. 8, гр. Горна Оряховица, общ. Горна Оряховица, обл. Велико Търново
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседни самостоятелни обекти в сградата: На същия етаж: 16359.515.279.1.7; 16359.515.279.1.9 Под обекта: 16359.515.279.1.3 Над обекта: 16359.515.279.1.13
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	4 420,10 лв.
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	-
8. НОМЕРИ ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 303/05.03.1998 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	КМЕТА НА ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА – ЧЛ.12, АЛ.5 ОТ ЗОС
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Красимира Василева Недялкова – Специалист ОС: (ПОДПИС)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА: НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ

РАШКОВ

(име, презиме и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията

26-07-2024

Вх. рег. № 3306 от г.

Акт № 187 том X дело № 1826 г.

Партидна книга: том стр.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Мария Ангелова

(име, презиме и фамилия)

АКТ № 7154

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Картотека
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ

22.07.2024 г.

2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

Чл.2, ал.1, чл.56, ал.1 и чл. 59, ал. 1 от ЗОС, Схема № 15-733018/18.07.2024 г. във връзка със Заповед РД-18-1539/31.08.2018г. на Изпълнител директор на АГКК, Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5402001586/19.07.2024 г.

3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

Самостоятелен обект с идентификатор 16359.515.279.1.8 с площ **24,50 кв.м.** в сграда с идентификатор 16359.515.279.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 16359.515.279, предназначение на самостоятелния обект: **жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение.**
Брой нива на обекта: 1
Прилежащи части: мазе.



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislabanova.com

ДОКЛАД

за пазарна оценка на недвижим имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА, с ЕИК 000133673 - гр. Горна Оряховица, пл. "Георги Измирлиев" № 5

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

"БАНОВА" ЕООД - Сертификат за правоспособност с 901300220 от 04.01.2023 г.
изготвил оценката инж. Станислава Христова Банова - оценител на недвижими имоти

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

СОС с идентификатор 16359.515.279.1.8 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с площ от 24,50 кв.м., в Сграда с идентификатор 16359.515.279.1, разположена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.279, с предназначение: жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива: 1, прилежащи части: мазе, с административен адрес гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" № 16, ет. 3, ап. 8, съгласно АОС № 7153 / 22.07.2024 г.

GPS координати: 43.131478, 25.682512

СОБСТВЕНИК:

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА, с ЕИК 000133673 - гр. Горна Оряховица, пл. "Георги Измирлиев" № 5

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Да се определи пазарна стойност на недвижимия имот с цел продажбата му по реда на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища.

МЕТОДИ ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

19 910 лева

Пазарна стойност на недвижимия имот за 1 кв.м.

812,65 лева/кв.м.

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оглед: 09.08.2024 г.

Дата на оценката: 12.08.2024 г.

инж. Станислава Банова



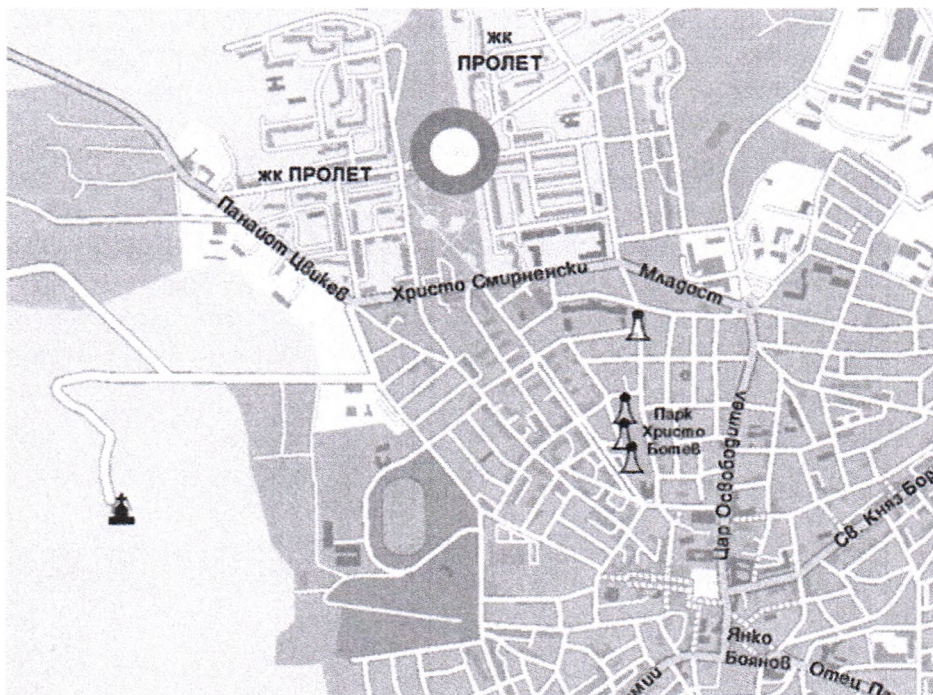
"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ:

1. Акт № 7154 / 22.07.2024 г. за частна общинска собственост, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица
2. Схема № 15-733018 / 18.07.2024 г. на СОС с идентификатор 16359.515.279.1.8 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново
3. Удостоверение с Изх. № 5402001586 / 19.07.2024 г. за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, издадена от Отдел МДТ при Община Горна Оряховица
4. Заповед № 3447 / 20.11.2013 г. за настаняване на Димитрана Колева Горидкова в общинско жилище - апартамент № 8 на ул. "Славянска" № 16, ет. 2 в гр. Горна Оряховица, издадена от Кмета на Община Горна Оряховица
5. Молба с Вх. № 9400-865 / 19.03.2024 г. за закупуване на общинско жилище от наемател по чл. 38, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, подадено от Димитрана Колева Горидкова

2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА И ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

Местоположение: ЖИЛИЩНИЯТ ИМОТ предмет на оценката се намира в жилищен блок "Еделвайс" в жилищен район "Север" в кв. "Пролет" на гр. Горна Оряховица. Отстои на около 1,5 км от центъра на града. Намира се в непосредствена близост до Църквата "Св. Три Светители" и парк "Никола Петков". В близост се намира новият ритейл парк, в който се намират магазините ЮСК, ДМ, ПЕПКО и Т МАРКЕТ.



Сграден фонд: Характера на околното застрояване е жилищни сгради панелен тип до 8 етажа и монолитни жилищни сгради до десет етажа, строени предимно през 70-те и 80-те години на миналия век. Кварталът е най-големия в града. В него има училище, детски градини, добре развита търговска мрежа, бензиностанция и др. Кварталът е удобно и предпочитано място за живеене.

Екология: В микрорайона на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата, както и значителни източници на шум и вибрации.

Инженерна инфраструктура: Инженерната инфраструктура е изградена с основните елементи - водопровод, канализация, електрификация, газификация. Уличната мрежа и прилежащата вертикална планировка около сградите са в добро състояние. Възможностите за открито паркиране на леки автомобили, както и за товаро-разтоварна дейност на товарни автомобили в близост до сградите са добри.

Транспорт: Сградата е с лице на ул. „Славянска“, която е второстепенна, вътрешна за района улица, с асфалтово покритие в добро състояние. Входът за сградата се намира към паркинг от западната ѝ фасада. Вертикалната планировка на паркинга не е изградена. Има градски транспорт обслужващ квартала - няколко редовни автобусни линии. На около 500 м от имота има автобусна спирка.

3. ОПИСАНИЕ И ФУНКЦИОНАЛНО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ИМОТА

Предмет на оценителския доклад е определяне пазарната стойност на:

СОС с идентификатор 16359.515.279.1.8 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с площ от 24,50 кв.м., в Сграда с идентификатор 16359.515.279.1, разположена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.279, с предназначение: жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива: 1, прилежащи части: мазе, с административен адрес гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" № 16, ет. 3, ап. 8, съгласно АОС № 7153 / 22.07.2024 г.

В общинска администрация Горна Оряховица е постъпило заявление от Димитрана Колева Горидкова - наемател на жилището, в което се изразява желание за закупуването му.

Целта на настоящия оценителски доклад е да се изведе пазарна стойност на имота, която да послужи на Община Горна Оряховица като база за продажбата му на наемателя.

GPS координати: 43.131478, 25.682512



Апартамента се намира в жилищна сграда строена през 1978 г. Сградата е девет етажна с партерен и сутеренен етаж. Конструкцията е едроплочен кофраж - стоманобетонени носещи елементи и тухлени стени. Покривът е плосък, покрит с хидроизолация. В сградата са инсталирани два асансьора. В деня на огледа работи само единия.

Входната врата на сградата е метална двукрила. Общите части са в добро състояние. Подът е на мозайка, стените и таваните са измазани и боядисани с постна боя. На височина 1,2 метра на стените е изпълнен цокъл с блажна боя. Връзката между отделните нива се осъществява посредством стоманобетонено стълбище, покрито с мозайка, обезопасено с метален парапет с дървена ръкохватка.

Апартамент № 8 се намира на трети етаж (втори жилищен) и е със западно изложение. Функционално се състои от стая с кухненски бокс, баня-тоалетна и коридор. Предаден е на наемателя на степен стандарт по БДС, без водонагревателни, отоплителни и охладителни уреди. Подовите покрития в санитарния възел, и коридора са на мозайка, в кухненския бокс е на ламиниран паркет, а в стаята е с естествен дървен паркет. Стените и таваните са измазани, шпакловани и боядисани посна боя. В санитарното помещение стените са боядисани с блажна боя. Дограмата на прозореца е от обикновена дървена, тип: "тип-топ". Входната и вътрешните врати са обикновени дървени. В жилището е развита ВиК и ел.инсталация.

Не се забелязват конструктивни дефекти по сградата. Жилището се нуждае от съвременен ремонт. Мазилките по стените са уронени и покрити с мухъл.

Прилежащата към жилището маза се намира в сутеренния етаж на сградата, до което ниво не бе осъществен достъп. Приемам, че състоянието на довършителните работи е стандартно изпълнение и качество към годината на построяване на сградата: Подът е на циментова замазка. Стените и таванът са на вароциментова мазилка. Врата е обикновена дървена. Помещението е захранено с ел.енергия и е осигурено осветление.

Характеристика на имота:

- Вид и предназначение	апартамент
- Година на строителството	1978 год.
- Конструкция	ЕПК - стоманобетон

Параметри на оценявания имот :

Застроена площ апартамент	24,50	кв.м
Застроена площ изба в документите липсва площ - условно е приета за целите на доклада, че е 1,2/1,8	2,16	кв.м
Площ на правото на строеж	26,66	кв.м
Етажност: 2/8+партер и сутерен		

Продължителност на ползване:

- Обща продължителност	80 години
- Срок на експлоатация	46 години
- Остатъчен живот	34 години

Граници на СОС с идентификатор 16359.515.279.1.38 по кадастрална карта:

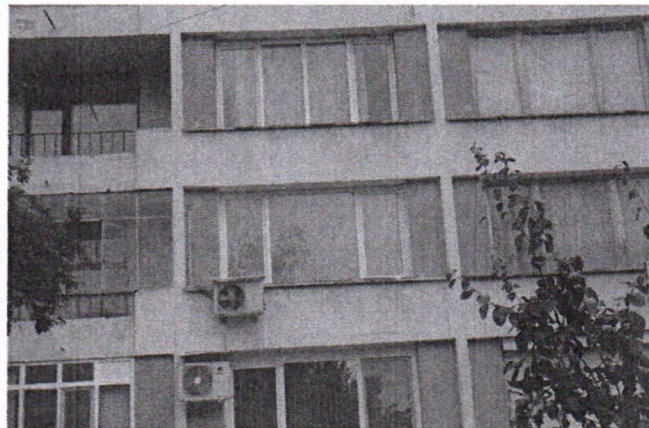
на същия етаж: СОС с идентификатор 16359.515.279.1.7

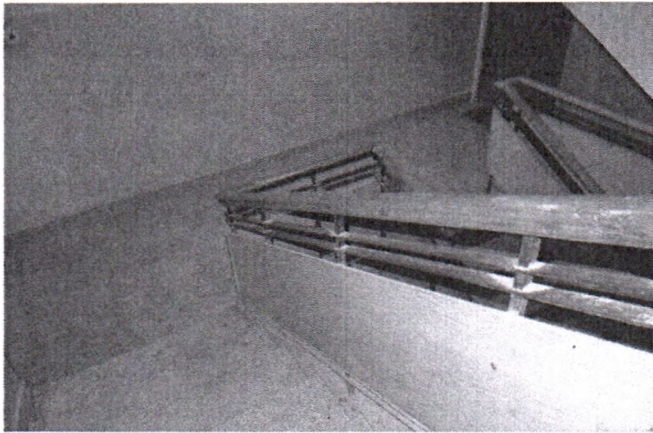
СОС с идентификатор 16359.515.279.1.9

Под обекта: СОС с идентификатор 16359.515.279.1.3

Над обекта: СОС с идентификатор 16359.515.279.1.13

4. СНИМКОВ МАТЕРИАЛ







"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.мел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

5. ИЗВЕЖДАНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА:

СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА:

Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с:

БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ приети от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ), в сила от 01.06.2018 г.

БАЗА НА СТОЙНОСТТА:

Като база на стойността е възприета следната стойност:

СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална реализация на оценявания обект/актив между идентифицирани страни. Справедливата стойност се извежда при настоящото ползване на актива, като се прилагат всички подходящи и приложими методи. Тя се различава от пазарната стойност на имота, защото при нея липсва по-широкия пазар на възможните оференти. Примери за справедлива стойност са наемател придобива собственост върху обекта, собственик на сграда, придобива земята под сградата и др. Обикновено тази стойност се прилага в съдебен контекст. За разлика от нея, пазарната стойност изисква да се абстрахираме от всякакви предимства, които не са налични за участниците на пазара по принцип.

Всички стойности в настоящия оценителски доклад са в лева без ДДС.

База на стойността 1 € = 1,95583 лв.

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ:

Изхождайки от вида на оценявания имот и целта на оценката, оценителя приема да използва следните подходи и да приложи разработените към тях методи или комбинация от тях:

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

Нормативен метод за данъчната оценка на правото на строеж съгласно "Закона за местните данъци и такси" регламентиран в чл. 22 от Приложение № 2 - Норми за данъчна оценка на недвижимите имот.

СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценката с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация.

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Основава се на информация на пазарни свидетелства (аналози) за сходни недвижими имоти, като се отчетат отклоненията в качествата на оценявания имот, спрямо сходните такива.

РАЗХОДЕН ПОДХОД извежда стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане.

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Извежда стойността на недвижимия имот като сума от стойността на равностоеен терен, стойността на равностойна сграда и разходи за пълен инженеринг по създаването ѝ. Амортизираната възстановителна стойност отчита изхадяването на оценявания имот, като се включва физическото, функционалното и икономическо изхадяване.

ДАТА НА ОГЛЕД:

09.08.2024 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

12.08.2024 г.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:

12 (дванадесет) месеца при запазване на пазарните и макроикономически условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническо състояние на имота.



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.мел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

5.1. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ:

Информационни източници: При определяне на пазарната стойност по сравнителния метод е използвана публикувана информация в Интернет на адреси: www.portalimoti.com, www.imot.bg, www.olx.bg и www.imoti.net, за покупко-продажби на жилищни имоти в гр. Горна Оряховица

Използваните пазарни аналози са дадени в Приложение 1 към доклада.

№	Местоположение и описание на аналога	Обща площ	Офертна цена в лева	Цена, лв/кв.м.	Информационен източник	К 1	К 2	Коригирана стойност
1	Апартамент, 2-стаен, тухла, в р-на на жп гарата, ет. 2 от 3, без асансьор, за ремонт, с обзавеждане	53	54 763	1 033	оферта в www.imot.bg	0,95	1,00	981,61
2	Апартамент, 3-стаен, с маза, тухла, старо строителство, ет. 5 от 5, широк център, без съвременни подобрения, изложение северозападно, лок.отопление, с обзавеждане	90	93 000	1 033	оферта в www.imot.bg	0,95	1,00	981,67
3	Апартамент, 4-стаен, с гараж, маза и таван, тухла, старо строителство, кв. Пролет, със подобрения и сменена дограма	92	110 015	1 196	оферта в www.imot.bg	0,95	1,00	1 136,03

К 1 - корекционен коефициент за източник (отразява дали са използвани действителни сделки или са ползвани пазарни оферти)

К 2 - корекционен коефициент за несъответствие (отразява различия между оценявания имот и пазарните аналози, като прилежаща земя, обзавеждане и др)

№	Сравнителен фактор	Тежест на фактор а %	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
			Корек- ционен коефи- циент	%	Корек- ционен коефи- циент	%	Корек- ционен коефи- циент	%
1.	Местоположение	10%	1,20	0,120	1,00	0,100	1,00	0,100
2.	Стр.конструкция	10%	1,00	0,100	1,05	0,105	1,05	0,105
3.	Възраст	10%	1,15	0,115	1,15	0,115	1,10	0,110
4.	Етаж	10%	1,00	0,100	1,10	0,110	1,00	0,100
5.	Площ	10%	1,11	0,111	1,26	0,126	1,27	0,127
6.	Изложение	10%	1,00	0,100	1,00	0,100	1,00	0,100
7.	Наличие на асансьор	10%	1,00	0,100	1,00	0,100	1,00	0,100
8.	Прилежащи части	10%	1,00	0,100	1,00	0,100	1,00	0,100
9.	Състояние покрив, наличие на течове	10%	0,50	0,050	0,50	0,050	0,50	0,050
10.	Качество, състояние	10%	0,90	0,090	0,95	0,095	1,00	0,100
Сравнение в %			0,986		1,001		0,992	
Първоначална единична цена в лв/кв.м.			981,61		981,67		1 136,03	
Коригирана единична цена в лв/кв.м.			967,86		982,65		1 126,94	
Средна единична цена в лв/кв.м.			1 025,80					

Определяне на крайна цена по пазарни аналози

Средна единична цена застрояване	1 025,80	лв/кв.м.
Застроена площ на апартамент	24,50	кв.м.
Стойност на имота по метода на посредственото сравнение	25 130	лева

ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

$C_{пс} = П * 0,25 * ПС * k$, където:

Показател	Означение	Стойност	Мярка
Площ на правото на строеж	П	26,66	кв.м.
Пазарна стойност 1 кв.м. застрояване	ПС	1 025,80	лв/кв.м.
Корекционен коефициент	k	0,30	
Цена право на строеж	$C_{пс}$	2 051	лева

K - корекционен коефициент за интензивност на застрояване (отразява съотношението $F / 2S$, където F е разгърнатата застроена площ на сградата, а S е площта на прилежащия парцел)



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

5.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Строителната стойност е приета съгласно средни цени за 1 кв.м. за **еталон 1 Пететажна монолитна жилищна сграда** на "СЕК" кн. 7-8 / 2023 год. на "Строителен обзор" и съгласно осреднени офертни цени на строителни компании за определени видове работи.

Стойността на проектанския хонорар, строителния надзор и инвеститорския контрол е приета съгласно средни цени на кв.м. на Таблица № 5, на "СЕК" кн. 5-6 / 2023 год. на "Строителен обзор".

№	Наименование	Показатели	Мярка
1.	Вид на имота	апартамент	
2.	Година на строителство	1978	год.
3.	Обща експлоатационна годност	80	год.
4.	Срок на експлоатация	46	год.
5.	Разгърната застроена площ апартамент	24,50	кв.м
6.	Строителна стойност на кв.метър апартамент	850,00	лева/кв.м
7.	Разгърната застроена площ мазе	2,16	кв.м
8.	Строителна стойност на кв.метър изба - 40% от р. 6	340,00	лева/кв.м
9.	Производствена стойност към датата на оценка	21 559,40	лева
10.	Цена за проектиране, строителен надзор и инвеститорски контрол за 1 кв.м.	66,66	лева/кв.м
11.	Стойност на хонорари за проектиране, строителен надзор и инвеститорски контрол	1 777,16	лева
12.	Производствена стойност към датата на оценка	23 336,56	лева
13.	Корекционен коефициент за физич. износване на сградата	45,28	%
14.	Физическо износване на сградата	10 567,08	
15.	Междинна възстановителна стойност /р.12-р.14/	12 769,47	лева
16.	Функционално изхабяване 10 % от р. 30	1 276,95	лева
17.	Междинна възстановителна стойност	11 492,52	лева
18.	Икономическо изхабяване 0 % от р. 15	0,00	лева
19.	Междинна възстановителна стойност	11 492,52	лева
20.	Подобрения, допълнителни разходи, вертикална планировка, огради - 10 %	1 149,25	лева
21.	Стойност на земята	2 051,09	лева
22.	Възстановителна стойност на имота	14 690,00	лева

Възстановителна стойност на имота за 1 кв.м.

599,59

лева



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.мел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

за пазарна оценка на недвижим имот

При извеждане на крайната пазарна стойност на имота, оценителя въвежда следните тежестни коефициенти на различните методи на оценка:

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

Определя коефициент на тежест **0,00**, тъй като цената изведена по този метод е нормативен начин да се определи минималната стойност, под която не трябва да пада изведената стойност. Оценителя преценявайки, че това изискване на чл. 93 от ППЗДС е изпълнено, и счита, че другите приложени методи ще доведат до извеждане на стойност по-близка до пазарната.

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Определя коефициент на тежест **0,50** - тъй като стойността изведена по този метод е най-близка до тази, която се реализира на пазара на недвижими имоти.

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Определя коефициент на тежест **0,50** - тъй като е точен метод при слабо пазарно търсене и предлагане, и отчитайки спецификите на конкретния имот извежда разумна стойност на имота.

№	Метод на оценка	Стойност	Тежест
1.	БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА - съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал. 1 от ДОПК	4 420,10 лв.	0,00
2	МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	25 130,00 лв.	0,50
3.	МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ	14 690,00 лв.	0,50
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ		19 910,00 лв.	

Пазарна стойност на недвижимия имот за 1 кв.м. 812,65 лв.

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката:

12.08.2024 г.

инж. Станислава Банова

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 1



Продава 2-СТАЕН

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

28 000 EUR (528 EUR/m²)

Цената е с включено ДДС

Публикувана в 9:17 на 29 юни, 2023 год.

Обявата е посетена **2570** пъти.

Купи само за **107 €/месец** с **КредитЦентър** **30 г.** **Заяви**

Площ: **53 m²** Етаж: **2-ри от 3** Газ: **НЕ** ТЕЦ: **НЕ** Строителство: **Тухла**



Напиши Бележка



Дай оценка



Съобщи за нередност

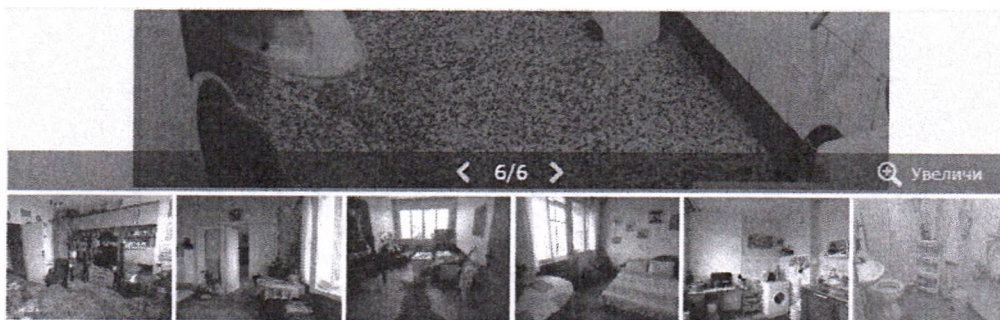
Описание на имота:

За повече информация обадете ни се на тел: 0882 817 481 или 062 520 289 и цитирайте референтния номер на имота: VT 82099.

Отговорен брокер: Димитър Павлов

Предлагаме ви двустаен апартамент в района на ЖП Гара Горна Оряховица. Състои се от кухня с трапезария, просторна спалня, коридор, баня, тоалетна и тераса. Нуждае се от основен ремонт. Намира се на втори жилищен от три етажа в кооперацията. ...

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 2



Продава 3-СТАЕН

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица,
Широк Център



Виж карта



93 000 лв. (1033 лв./m²)

Не се начислява ДДС

Публикувана в 12:44 на 15 юли, 2024 год.

Обявата е посетена **257** пъти.

Купи само за **182 €/месец** с **КредитЦентър** **30 г.** **Заяви**

Площ: **90 m²** Етаж: **5-ти от 5** Газ: **НЕ** ТЕЦ: **Лок.отопл.** Строителство: **Тухла**



Напиши Бележка



Дай оценка



Съобщи за нередност

Описание на имота:

Агенция за недвижими имоти ИВА предлага за продажба апартамент масивно строителство, с добро местоположение, панорама. Състои се от: кухня, хол, две спални, баня и тоалетна, коридор, две тераси и маза. За контакти :тел. 0888500561

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 3



Продава 4-СТАЕН

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица



Виж карта



56 250 EUR(611 EUR/m²)

Коригирана в 14:39 на 5 август, 2024 год.

Обявата е посетена **425** пъти.

Не се начислява ДДС

Купи само за **215 €/месец** с **КредитЦентър** **30 г.** **Заяви**

Площ: **92 m²** Строителство: **Тухла**



Напиши Бележка



Дай оценка



Съобщи за нередност

Описание на имота:

ЕКСКЛУЗИВНО!

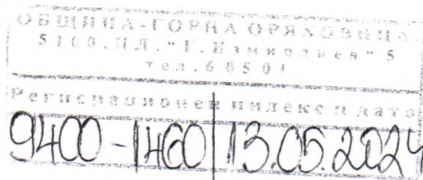
#40956 апартамент; Агенция за недвижими имоти SUNNY HOMES Ви предлага за продажба четиристаен апартамент, находящ се в гр. Горна Оряховица, кв. Пролет. Жилището е с площ от 92кв.м., разпределен между: Г-образен коридор, две спални, дневна, кухня, баня, тоалетна и две тераси. Апартаментът е със сменена ПВЦ дограма, ремонтиран санитарен възел, подовата настилка е естествен дървен паркет, част от стените в стаите са шпакловани и боядисани. Локацията му е чудесна в близост до

ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА
гр.ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ижд. Л. Радостева

Л. Попова

14.05.2024 г.



З А Я В Л Е Н И Е

От: Атентенка Георганова Мирчева

(/трите имена за физическо лице/за юридически лица-наименование на фирмата, адрес на управление, ЕИК, представител)

Адрес: гр./с/ Горна Оряховица община: Г. Оряховица
ул. Славянска № 28 Б тел: 0877 92 1446

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Искан да закупя общинското жилище,
в което живея по наем на горе-
посоченият адрес.

13.05

2024 г.

С уважение:



ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ЗАПОВЕД

№.....1958.....

Горна Оряховица, 04.08. 2019г.

На основание чл.44, ал.1, т.8 и ал.2 от ЗМСМА, чл.43, т.1 от Закона за общинската собственост и чл.17 ал.1 от Наредбата за реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

НАСТАНЯВАМ:

ДЕТЕЛИНА ЙОРДАНОВА МИРЧЕВА

ЕГН 7210191516 л.к. № 645758258 изд. на 29.04.2015 г. от МВР – гр. Велико Търново
Работеща

Заедно с членовете на семейството /домакинството/ и:

1. Денислав Светославов Йорданов – ЕГН 9805031421 – син
2. Илия Светославов Йорданов – ЕГН 0848011400 – син

в апартамент № 14, частна общинска собственост съгласно АОС № 768/14.06.2001г., състоящ се от помещения с полезна площ от 58,08 кв.м. от която жилищна площ 42,55 кв.м и нежилищна площ 15,53 кв.м., находящ се в гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" № 28, вх. Б, ет. 5, за срок от 6 месеца, при месечна наемна цена – **37,17 лв.** /Словом: тридесет и седем лева и седемнадесет стотинки/ без ДДС.

МОТИВИ: Заявление с вх. № 9400-2660/29.09.2016г. до Кмета на община Горна Оряховица и Решение № 249 от Протокол № 27/17.07.2017г. на комисията за картотекиране на нуждаещи се граждани и настаняване под наем в общински жилища.



инж. Добромир Добрев

Кмет на Община Горна Оряховица

Съгласувал:.....

Зам.кмет /инж. Д.Коева/

Съгласувал:.....

Юрисконсулт /Веселина Енчева/

Изготвил:.....

Ст.специалист /Красимира Радославова/

Подписаната Детелина Йорданова Мирчева, днес на 05.08. 2019г. получи Заповед № 1958 /07.08.2019г. за настаняване в общинско жилище в гр. Горна Оряховица, ул. „Славянска“ № 28, вх. Б, ет.5, ап.14.

ПОЛУЧАТЕЛ:



ОБЛАСТ В.ТЪРНОВО
ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
ОТДЕЛ МДТ
5100 гр.ГОРНА ОРЯХОВИЦА пл.ГЕОРГИ ИЗМИРЛИЕВ № 5

Изх. № 5402001656 / 30.07.2024 г.
РНУ: 5fd03ada-49c1-459b-b503-2e86813e291d

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

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ЕИК по БУЛСТАТ 000133673

Адрес за кореспонденция
пл. ГЕОРГИ ИЗМИРЛИЕВ № 5, гр. ГОРНА ОРЯХОВИЦА 5100

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 0001336730144, находящ се в 5100 гр.ГОРНА ОРЯХОВИЦА ул.СЛАВЯНСКА № 28 вх.Б ап.14 ет.5, планоснимачен номер 5257 от 2000 квартал 1, УПИ парцел XIX-ЖС одобрен през 2000 г. , идентификатор на поземления имот и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Жилище , ет. 5 идентификатор: 16359.515.16.2.44	69,21	3,64	1/1	8 616,20	8 616,20

данъчната оценка на гореописания имот е: 8616.20 лв. словом
ОСЕМ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН И ШЕСТНАДЕСЕТ ЛВ. И 20 СТ.

за собственика е: 8616.20 лв. словом
ОСЕМ ХИЛЯДИ ШЕСТСТОТИН И ШЕСТНАДЕСЕТ ЛВ. И 20 СТ.

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

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА - собственик	000133673	Няма непогасени задължения

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. № 5402001656/30.07.2024 г., за да послужи пред ВЪВ ВР.С
ИЗДАВАНЕ НА АОС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА , актуални към 30.07.2024 г.

Подпис:

Издаде: Радостина Маринова
СТ.ИНСПЕКТОР





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР.ВЕЛИКО ТЪРНОВО

5000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ – 331, Бул. "Цар Т.СВЕТОСЛАВ" №59, 062/622536; 623889,
veliko.tarnovo@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СХЕМА № 15-772735-29.07.2024 г. НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА

с идентификатор **16359.515.16.2.44**

Гр. Горна Оряховица, общ. Горна Оряховица, обл. Велико Търново

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-1539/31.08.2018 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо самостоятелния
обект: **няма данни за изменение**

Адрес на имота: гр. Горна Оряховица, ул. **СЛАВЯНСКА № 28, вх. Б, ет. 5, ап. 14**

Самостоятелният обект се намира на етаж **5** в сграда с идентификатор **16359.515.16.2**, предназначение:
Жилищна сграда - многофамилна

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.16**

Предназначение на самостоятелния обект: **Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или
в сграда със смесено предназначение**

Брой нива на обекта: **1**

Посочена в документа площ: **69.21 кв.м**

Прилежащи части: **изба 14-3.64 кв.м.**

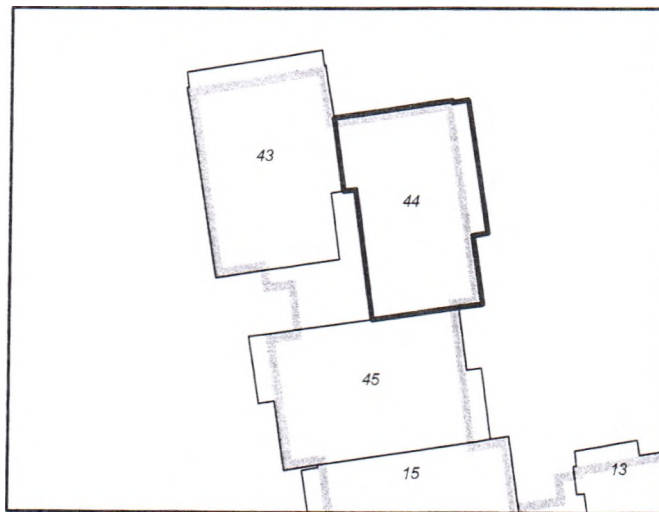
Ниво: **1**

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: **16359.515.16.2.45, 16359.515.16.2.43**

Под обекта: **16359.515.16.2.41**

Над обекта: **16359.515.16.2.47**



Стар идентификатор: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000133673, ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

площ 69.21 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 79 том V рег. 1399 от 11.03.2005г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА-ГР.ГОРНА ОРЯХОВИЦА

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Схема № 15-772735-29.07.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-413411-29.07.2024 г.

.....
Людмила Радева Бояджиева Община Горна Оряховица

6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	8 616,20 лв.
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	-
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС №768/14.06.2001 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: КМЕТА НА ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА – ЧЛ.12, АЛ.5 ОТ ЗОС	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Красимира Недялкова - специалист	 /ПОДПИС/
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА

ОБЛАСТ

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:

НИКОЛАЙ РАШКОВ

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:.....

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

/име и фамилия/

А К Т № 7165

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.08.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, чл.56, ал.1 и чл.59, ал. 1 от ЗОС, Схема № 15-772735/29.07.2024 г. във връзка със Заповед РД-18-1539/31.08.2018 г. на Изпълнител директор на АГКК, Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5402001656/30.07.2024 г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Самостоятелен обект с идентификатор 16359.515.16.2.44 с площ 69,21 кв.м. в сграда с идентификатор 16359.515.16.2, разположена в поземлен имот с идентификатор 16359.515.16, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение. Брой нива на обекта: 1 Прилежащи части: изба 14 – 3,64 кв.м.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл. Велико Търново, общ. Горна Оряховица, гр. Горна Оряховица, ул. Славянска № 28, вх. Б, ет. 5, ап. 14
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседни самостоятелни обекти в сградата: На същия етаж: 16359.515.16.2.45; 16359.515.16.2.43 Под обекта: 16359.515.16.2.41 Над обекта: 16359.515.16.2.47



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

ДОКЛАД

за пазарна оценка на недвижим имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА, с ЕИК 000133673 - гр. Горна Оряховица, пл. "Георги Измирлиев" № 5

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

"БАНОВА" ЕООД - Сертификат за правоспособност с 901300220 от 04.01.2023 г.

изготвил оценката инж. Станислава Христова Банова - оценител на недвижими имоти

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

СОС с идентификатор 16359.515.16.2.44 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с площ от 69,21 кв.м., в СГРАДА идентификатор 16359.515.16.2, разположена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.16, с предназначение: жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива: 1, прилежащи части: изба № 14 с площ 3,64 кв.м., с административен адрес гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" № 28, вх. "Б", ет. 5, ап. 14, с АОС № 7165 / 01.08.2024 г.

GPS координати: 43.130736, 25.675539

СОБСТВЕНИК:

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА, с ЕИК 000133673 - гр. Горна Оряховица, пл. "Георги Измирлиев" № 5

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Да се определи пазарна стойност на недвижимия имот, с цел продажбата му по реда на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища.

МЕТОДИ ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ:

63 130 лева

Пазарна стойност на недвижимия имот за 1 кв.м.

912,15 лева/кв.м.

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оглед: 12.08.2024 г.

Дата на оценката: 13.08.2024 г.

инж. Станислава Банова



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.мел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ:

1. Акт № 7165 / 01.08.2024 г. за частна общинска собственост, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица
2. Акт № 768 / 14.06.2001 г. за частна общинска собственост, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица
3. Схема № 15-772735 / 29.07.2024 г. на СОС с идентификатор 16359.515.16.2.44 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново
4. Удостоверение с Изх. № 5402001656 / 30.07.2024 г. за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, издадена от Община Горна Оряховица
5. Заповед № 1958 / 04.07.2019 г. за настаняване на Детелина Йорданова Мирчева в общинско жилище - апартамент № 14 на ул. "Славянска" № 28, вх. Б, ет. 5, гр. Горна Оряховица, издадена от Кмета на Община Горна Оряховица
6. Заявление с Вх. № 9400-1460 / 13.05.2024 г. за закупуване на общинско жилище от наемател по реда на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, подадено от Детелина Йорданова Мирчева

2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА И ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА:

Местоположение: ЖИЛИЩНИЯТ ИМОТ предмет на оценката е с административен адрес ул. "Славянска" № 23, вх. "А", и се намира в най-северозападната част на кв. "Пролет" на гр. Горна Оряховица. Отстои на около 1,8 км от центъра на града. Намира се в непосредствена близост до Детска Градина "Елена Грънчарова" и Бензиностанция МАТ. В близост се намира Парк "Никола Петков".

Сграден фонд: Характера на околното застрояване е предимно жилищно, със сгради панелен тип строени предимно през 70-те и 80-те години на миналия век. Кварталът е най-големия в града. В него има училище, детски градини, добре развита търговска мрежа, бензиностанция и др. Кварталът е удобно и предпочитано място за живеене.



Екология: В микрорайона на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата, както и значителни източници на шум и вибрации.

Инженерна инфраструктура: Районът на оценявания имот е с изградени основни елементи на локалната инженерна инфраструктура /Ел.захранване, ВиК, телефонизация, газификация, улици/. Уличната мрежа и прилежащата вертикална планировка около сградите са в добро състояние. Възможностите за открито паркиране на леки автомобили, както и за товаро-разтоварна дейност на товарни автомобили в близост до сградите са добри - пред сградата има обществен паркинг за автомобили.

GPS координати: 43.130736, 25.675539



Транспорт: Сградата е с лице на ул. „Славянска“, която е второстепенна, вътрешна за района улица, с асфалтово покритие в добро състояние. Входът за сградата се намира към паркинг от северната ѝ фасада. Вертикалната планировка на паркинга е изградена. Има градски транспорт обслужващ квартала - няколко редовни автобусни линии. На около 500 м от имота има автобусна спирка.

3. ОПИСАНИЕ И ФУНКЦИОНАЛНО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ИМОТА:

Предмет на оценителския доклад е:

СОС с идентификатор 16359.515.16.2.44 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с площ от 69,21 кв.м., в СГРАДА идентификатор 16359.515.16.2, разположена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.16, с предназначение: жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива: 1, прилежащи части: изба № 14 с площ 3,64 кв.м., с административен адрес гр. Горна Оряховица, ул. "Славянска" № 28, вх. "Б", ет. 5, ап. 14, с АОС № 7165 / 01.08.2024 г.

В общинска администрация Горна Оряховица е постъпило заявление от Детелина Йорданова Мирчева - наемател на жилището, в което се изразява желание за закупуването му.

Целта на настоящия оценителски доклад е да се изведе справедлива стойност на имота, която да послужи на Община Горна Оряховица като база за продажбата му на наемателя.

Оценяваното жилище се намира в жилищна сграда строена през 1993 г. Сградата е с осем жилищни етажа и сутеренен етаж с избени помещения. Конструкцията е ЕПЖС (едропанелна жилищна сграда) - безскелетна, от сглобяеми подови и стенни стоманобетонени панели. Покривът е плосък, покрит с хидроизолация. През 2020 г. сградата е санирана по Националната програма за енергийна ефективност. В сградата е инсталиран асансьор, който е в експлоатация.

Входната врата на сградата е двукрила от алуминиеви профили с остъкляване в горния си край. Общите части са ремонтирани по време на ремонта на сградата и са в много добро състояние. Подът е на мозайка, стените и таваните са измазани и боядисани с постна боя.

На височина 1,20 метра на стените е изпълнен цокъл с блажна боя. Връзката между отделните нива се осъществява посредством стоманобетонново стълбище, покрито с мозайка, обезопасено с метален парапет с дървени перила.

Апартамент № 14 се намира на пети етаж и е с източно изложение. Функционално се състои от спалня, дневна, кухня, баня с тоалетна, коридор и една обща тераса към дневната и кухнята. Предаден е на наемателя на степен стандарт по БДС, без водонагревателни, отоплителни и охладителни уреди. По време на огледа се установи, че частта на терасата към дневната е приобщена към обема на дневната и там е изграден кухненски ъгъл, а кухнята е преустроена в спалня. Подовите покрития в санитарните помещения, коридора и терасата са на теракот, в останалите помещения са на ламиниран паркет. Таваните са шпакловани и боядисани с постра боя. В санитарното помещение таванът е окачен тип "Армстронг" с вградено осветление. Стените са облепени с тапети или боядисани с латекс, в санитарния възел са облицовани с фаянсови плоскости.

Дограмата на прозорците и балконската врата на подменена с нова от PVC профили. Терасата към обособената втора спалня е остъклена сх алуминиева дограма. Външната врата е блиндирана, а вътрешните врати са подменени с нови - интериорни. В имота са развити ел. и ВиК инсталации. Отоплението е нпосредством климатици.

Жилището е поддържано и ремонтирано през годините от наемателя в добро състояние.

ИЗБА № 14 прилежаща към апартамента се намира в сутеренния етаж на сградата, до което ниво не бе осигурен достъп. Приемам, че състоянието на довършителните работи е стандартно изпълнение и качество към годината на построяване на сградата: Подът е на циментова замазка. Стените и таванът са на вароциментова мазилка. Вратата е с обикновена дървена дограма. Помещението е захранено с ел.енергия и е осигурено осветление.

Характеристика на имота:

- Вид и предназначение	апартамент
- Година на строителството	1993 год.
- Конструкция	ЕПЖС

Параметри на оценявания имот :

Застроена площ апартамент	69,21	кв.м
Застроена площ изба	3,64	кв.м
Площ на правото на строеж, съгласно предходен документ за собственост Акт № 768 / 14.06.2001 г.	77,22	кв.м

Етажност: 5/8+сутерен

Продължителност на ползване:

- Обща продължителност	70 години
- Срок на експлоатация	31 години
- Остатъчен живот	39 години

Инженерна инфраструктура: изградена инфраструктура, с удобни комуникации

Граници на имота:

на същия етаж: СОС с идентификатор 16359.515.16.2.45

СОС с идентификатор 16359.515.16.2.43

Под обекта: СОС с идентификатор 16359.515.16.2.41

Над обекта: СОС с идентификатор 16359.515.214.2.47

4. СНИМКОВ МАТЕРИАЛ







5. ИЗВЕЖДАНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА:

СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА:

Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с:

БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ приети от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ), в сила от 01.06.2018 г.

БАЗА НА СТОЙНОСТТА:

Като база на стойността е възприета следната стойност:

СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална реализация на оценявания обект/актив между идентифицирани страни. Справедливата стойност се извежда при настоящото ползване на актива, като се прилагат всички подходящи и приложими методи. Тя се различава от пазарната стойност на имота, защото при нея липсва по-широкият пазар на възможните оференти. Примери за справедлива стойност са наемател придобива собственост върху обекта, собственик на сграда, придобива земята под сградата и др. Обикновено тази стойност се прилага в съдебен контекст. За разлика от нея, пазарната стойност изисква да се абстрахираме от всякакви предимства, които не са налични за участниците на пазара по принцип.

Всички стойности в настоящия оценителски доклад са в лева без ДДС.

База на стойността 1 € = 1,95583 лв.

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ:

Исхождайки от вида на оценявания имот и целта на оценката, оценителя приема да използва следните подходи и да приложи разработените към тях методи или комбинация от тях:

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

Нормативен метод за данъчната оценка на правото на строеж съгласно "Закона за местните данъци и такси" регламентиран в чл. 22 от Приложение № 2 - Норми за данъчна оценка на недвижимите имот.

СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценката с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация.

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Основава се на информация на пазарни свидетелства (аналози) за сходни недвижими имоти, като се отчетат отклоненията в качествата на оценявания имот, спрямо сходните такива.

РАЗХОДЕН ПОДХОД извежда стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане.

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Извежда стойността на недвижимия имот като сума от стойността на равностоеен терен, стойността на равностойна сграда и разходи за пълен инженеринг по създаването ѝ. Амортизираната възстановителна стойност отчита изхадяването на оценявания имот, като се включва физическото, функционалното и икономическо изхадяване.

ДАТА НА ОГЛЕД:

12.08.2024 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

13.08.2024 г.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:

12 (дванадесет) месеца при запазване на пазарните и макроикономически условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническо състояние на имота.



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

5.1. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ:

Информационни източници: При определяне на пазарната стойност по сравнителния метод е използвана публикувана информация в Интернет на адреси: www.portalimoti.com, www.imot.bg, www.olx.bg и www.imoti.net, за покупко-продажби на жилищни имоти в гр. Горна Оряховица

Използваните пазарни аналози са дадени в Приложение 1 към доклада.

№	Местоположение и описание на аналога	Обща площ	Офертна цена в лева	Цена, лв/кв.м.	Информационен източник	К 1	К 2	Коригирана стойност
1	Апартамент, 2-стаен, панел, 1978, кв. Пролет, ет. 4 от 6, с работещ асансьор, за ремонт, без обзавеждане	64	70 000	1 094	оферта в www.imot.bg	0,85	1,00	929,69
2	Апартамент, 2-стаен, панел, 1980 г., кв. Пролет, ет. 6 от 6, с работещ асансьор, за ремонт, обзавеждането подлежи на доп.уточнение	60	68 454	1 141	оферта в www.imot.bg	0,85	1,00	969,77
3	Апартамент, 2-стаен, панел, 1985 г., кв. Пролет, ет. 1 от 6, с частични подобрения	83	99 500	1 199	оферта в www.imot.bg	0,85	1,00	1 018,98

К 1 - корекционен коефициент за източник (отразява дали са използвани действителни сделки или са ползвани пазарни оферти)

К 2 - корекционен коефициент за несъответствие (отразява различия между оценявания имот и пазарните аналози, като прилежаща земя, обзавеждане и др)

№	Сравнителен фактор	Тежес т на фасто ра %	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
			Корек- ционен коефи- циент	%	Корек- ционен коефи- циент	%	Корек- ционен коефи- циент	%
1.	Местоположение	20%	1,00	0,200	1,00	0,200	1,00	0,200
2.	Стр.конструкция	10%	1,00	0,100	1,00	0,100	1,00	0,100
3.	Възраст	10%	1,15	0,115	1,10	0,110	1,05	0,105
4.	Етаж	10%	1,00	0,100	1,10	0,110	1,10	0,110
5.	Площ	10%	0,98	0,098	0,96	0,096	1,06	0,106
6.	Изложение	10%	1,00	0,100	0,80	0,080	1,00	0,100
7.	Наличие на раб.асансьор	10%	1,00	0,100	1,00	0,100	1,00	0,100
8.	Ремонт на покрив и фуги	10%	0,90	0,090	0,90	0,090	0,90	0,090
9.	Качество, състояние	10%	1,00	0,100	1,00	0,100	1,00	0,100
Сравнение в %			1,003		0,986		1,011	
Първоначална единична цена в лв/кв.м.			929,69		969,77		1 018,98	
Коригирана единична цена в лв/кв.м.			932,48		956,19		1 030,18	
Средна единична цена в лв/кв.м.			972,95					

Определяне на крайна цена по пазарни аналози

Средна единична цена застрояване	972,95	лв/кв.м.
Застроена площ на апартамент	69,21	кв.м.
Стойност на имота по метода на посредственото сравнение	67 338	лева

ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

$Ц_{пс} = П * 0,25 * ПС * k$, където:

Показател	Означение	Стойност	Мярка
Площ на правото на строеж	П	77,22	кв.м.
Пазарна стойност 1 кв.м. застрояване	ПС	972,95	лв/кв.м.
Корекционен коефициент	k	0,30	
Цена право на строеж	$Ц_{пс}$	5 635	лева

K - корекционен коефициент за интензивност на застрояване (отразява съотношението $F / 2S$, където F е разгърнатата застроена площ на сградата, а S е площта на прилежащия парцел)



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

5.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Строителната стойност е приета съгласно средни цени за 1 кв.м. за **еталон 12 Едносекционна панелна сграда, степен "Стандарт"** на "СЕК" кн. 7-8 / 2023 год. на "Строителен обзор" и съгласно осреднени офертни цени на строителни компании за определени видове работи.

Стойността на проектанския хонорар, строителния надзор и инвеститорския контрол е приета съгласно средни цени на кв.м. на Таблица № 5, на "СЕК" кн. 5-6 / 2023 год. на "Строителен обзор".

№	Наименование	Показатели	Мярка
1.	Вид на имота	апартамент	
2.	Година на строителство	1993	год.
3.	Обща експлоатационна годност	70	год.
4.	Срок на експлоатация	31	год.
5.	Разгърната застроена площ апартамент	69,21	кв.м
6.	Строителна стойност на кв.метър апартамент	853,00	лева/кв.м
7.	Разгърната застроена площ изба	3,64	кв.м
8.	Строителна стойност на кв.метър изба - 50% от р. 6	341,20	лева/кв.м
9.	Производствена стойност към датата на оценка	60 278,10	лева
10.	Цена за проектиране, строителен надзор и инвеститорски контрол за 1 кв.м.	66,07	лева/кв.м
11.	Стойност на хонорари за проектиране, строителен надзор и инвеститорски контрол	4 813,20	лева
12.	Производствена стойност към датата на оценка	65 091,30	лева
13.	Корекционен коефициент за физич. износване на сградата	31,95	%
14.	Физическо износване на сградата	20 796,01	
15.	Междинна възстановителна стойност /р.12-р.14/	44 295,29	лева
16.	Функционално изхабяване 8 % от р. 15	3 543,62	лева
17.	Междинна възстановителна стойност	40 751,67	лева
18.	Икономическо изхабяване 5 % от р. 15	2 037,58	лева
19.	Междинна възстановителна стойност	38 714,09	лева
20.	Подобрения, допълнителни разходи, вертикална планировка - 5 %	1 935,70	лева
21.	Стойност на земята/отстъпеното право строеж	5 634,84	лева
22.	Възстановителна стойност на имота	46 284,63	лева

Възстановителна стойност на имота за 1 кв.м.

668,76

лева



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.мел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

за пазарна оценка на недвижим имот

При извеждане на крайната пазарна стойност на имота, оценителя въвежда следните тежестни коефициенти на различните методи на оценка:

Определя коефициент на тежест **0,00**, тъй като цената изведена по този метод е нормативен начин да се определи минималната стойност, под която не трябва да пада изведената стойност. Оценителя преценявайки, че това изискване на чл. 93 от ППЗДС е изпълнено, и счита, че другите приложени методи ще доведат до извеждане на стойност по-близка до пазарната.

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Определя коефициент на тежест **0,80** - тъй като стойността изведена по този метод е най-близка до тази, която се реализира на пазара на недвижими имоти.

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Определя коефициент на тежест **0,20** - тъй като е точен метод при слабо пазарно търсене и предлагане, и отчитайки спецификите на конкретния имот извежда разумна стойност на имота.

№	Метод на оценка	Стойност	Тежест
1.	БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА - съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал. 1 от ДОПК	7 901,00 лв.	0,00
2.	МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	67 337,87 лв.	0,80
3.	МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ	46 284,63 лв.	0,20
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ		63 130,00 лв.	

Пазарна стойност на недвижимия имот за 1 кв.м. 912,15 лв.

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката: 13.08.2024 г.

инж. Станислава Банова

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 1



Продава 2-СТАЕН

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица [Виж карта](#) 70 000 лв. (1094 лв./m²) Публикувана в 15:27 на 25 юни, 2024 год.
Обявата е посетена 225 пъти.

Не се начислява ДДС

Купи само за 137 €/месец с КредитЦентър 30 г. [Заяви](#)Площ: 64 m² | Етаж: 4-ти от 6 | Строителство: Панел, 1978 г.[Напиши Бележка](#)[Дай оценка](#)[Съобщи за нередност](#)

Описание на имота:

Двустаен. Адрес недвижими имоти продава двустаен апартамент в кв. Пролет на гр. Горна Оряховица. Имотът разполага с една спалня, хол и кухня, баня, тоалетна, две тераси. Апартамента е за ремонт.

Код на оферта: 623586

Виж всички обяви на агенцията в address.vt.bazar.bg или [тук](#).

Особености:

- Панел
- Асансьор
- За ремонт

За контакти: 0886222174

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 2



Продава 2-СТАЕН

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица [Виж карта](#) 35 000 EUR (583 EUR/m²)Коригирана в 11:12 на 6 август, 2024 год.
Обявата е посетена 1450 пъти.Купи само за 134 €/месец с КредитЦентър 30 г. [Заяви](#)Площ: 60 m² | Етаж: 6-ти от 6 | Строителство: Панел, 1980 г.[Напиши Бележка](#)[Дай оценка](#)[Съобщи за нередност](#)

Описание на имота:

429570 Предлагаме ви двустаен панелен апартамент в кв. Пролет, гр. Горна Оряховица. Жилището се състои от спалня, хол, кухня, санитарен възел, коридор, две тераси и прилежащо избено помещение. Апартамента се намира на шести етаж в шестетажна жилищна сграда с работещ асансьор. Допълнително може да закупите законен гараж в близост до апартамента.

Имотът има жилищен статут; Сградата има асансьор; Продава се с обзавеждане, което подлежи на уточнение; ЕТАП НА СТРОИТЕЛСТВО: разрешение за ползване (Акт 16); ОТОПЛЕНИЕ: ел. нагреватели; Има 1 балкон/тераса; Има нужда от ремонт; Непреходен;

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 3



Продава 3-СТАЕН

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица,
кв.Пролет

Виж
карта

99 500 лв. (1199 лв./m²)

Не се начислява ДДС

Публикувана в 13:43 на 29 март, 2024 год.
Обявата е посетена **97** пъти.

Купи само за **194 €**/месец с **КредитЦентър** **30 г.** **Заяви**

Площ: **83 m²** Етаж: **5-ти от 7** Строителство: **Панел, 1985 г.**



Напиши Бележка



Дай оценка



Съобщи за нередност

Особености:

- Панел
- С паркинг

За контакти: **0886 517 465**