

О Б Щ И Н А Г О Р Н А О Р Я Х О В И Ц А

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Николай Ангелов Рашков –
Кмет на Община Горна Оряховица

ОТНОСНО: Продажба на имот, частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор **16359.15.9**, местност „Белянка”, по кадастралната карта на гр. Горна Оряховица, с площ **500,00 кв.м.** /петстотин кв.м./, предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 5, номер по предходен план 015009, съгласно АОС № 6817/10.06.2022 г.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В Община Горна Оряховица е постъпило Заявление с Вх. № 9400-1316/ 29.04.2024 г. от Ивайло Филипов Дюлгеров, с адрес гр. Горна Оряховица, общ. Горна Оряховица, ул. ”Ангел Кънчев” № 84, за закупуване на поземлен имот с идентификатор **16359.15.9**, местност „Белянка”, по кадастралната карта на гр. Горна Оряховица, с площ **500,00 кв.м.** /петстотин кв.м./, предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 5, номер по предходен план 015009, съгласно АОС № 6817/10.06.2022 г.

С оглед разпоредбите на Закона за общинската собственост, продажбата на горепосочения имот – частна общинска собственост, се извършва чрез провеждането на публичен търг.

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 ЗМСМА, чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 53, ал. 1 и чл. 64, ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общинският съвет дава съгласие за провеждане на публичен търг с тайно наддаване за продажба на поземлен имот с

идентификатор **16359.15.9**, местност „Белянка”, по кадастралната карта на гр. Горна Оряховица, с площ **500,00 кв.м.** /петстотин кв.м./, предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 5, номер по предходен план 015009, съгласно АОС № 6817/10.06.2022 г., частна общинска собственост и първоначална тръжна цена, определена от лицензиран оценител, в размер на **5 350,00 лв.** /Словом: пет хиляди триста и петдесет лева/, която е по – висока от данъчната оценка.

2. Възлага на Кмета на Община Горна Оряховица да организира и проведе публичен търг с тайно наддаване по реда на ЗОС и НРПУРОИ.

Приложение:

1. Копие на Заявление № 9400 - 1316/29.04.2024 г.
2. Копие на Скица № 15-617824/07.06.2022 г.
3. Копие от АОС № 6817/10.06.2022 г.
4. Копие от данъчна оценка
5. Копие от пазарна оценка

КМЕТ:

/НИКОЛАЙ РАШКОВ/

Съгласувал:

Зам. кмет /инж. Анелия Христова/

Съгласувал:

Дир. дирекция СА /инж. Людмила Бояджиева/

Съгласувал:

Н-к отдел ТСХОС за юрист /Хрието Ангелов/

Изготвил:

Ст. специалист ОС /инж. Лалка Попова/

9400-1316 | 29.04.2024
име: Л. Георгиев
ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

З А Я В Л Е Н И Е

От: Иванчо Димитров Димитров

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

Адрес: гр. Г. Оряховица община: Г. Оряховица
ул. Арсен Китев № 84 тел: 0888740332

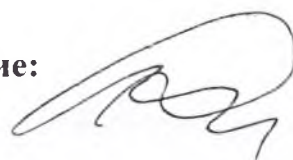
м. Белска

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Искам да закупя икот с ~~вн~~ идентификтор
16354, 15.7 с ~~гост~~ сьм на ~~свещ~~
икот с идентификтор 16354, 15.746

14.04 2024.г.

С уважение:





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 15.06.2022

Вх. рег. № 2663 от г.

Акт № 14 том 7х дело № 1364/..... г.

Партидна книга: том стр.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

(име, презиме и фамилия)

Служба
по
вписванията

АКТ № 6817

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Картотека
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	10.06.2022г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.1, чл.56, ал.1 и чл.59, ал.2 от ЗОС и Скица на поземлен имот № 15-617824/07.06.2022г. във връзка с Заповед РД-18-1539/31.08.2018г. на Изпълнител директор на АГКК
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 16359.15.9, местност "Белянка" с площ 500,00 кв.м. /петстотин квадратни метра/, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: нива, категория на земята: 5 /номер по предходен план: 015009/
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Горна Оряховица, община Горна Оряховица, местност „Белянка”

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	1. Поземлен имот с идентификатор 16359.15.25 2. Поземлен имот с идентификатор 16359.15.242 3. Поземлен имот с идентификатор 16359.15.746
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	63,70 лв.
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕРИ И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 4168/02.05.2017г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Андреана Йорданова Недялкова – Гл.специалист ОС: (ПОДПИС) 	
ЗАБЕЛЕЖКИ:	



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

CTD 1 OT 1

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

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-617824-07.06.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **16359.15.9**

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 поземления имот:
няма данни за изменение

Адрес на поземления имот: **гр. Горна Оряховица, местност БЕЛЯНКА**

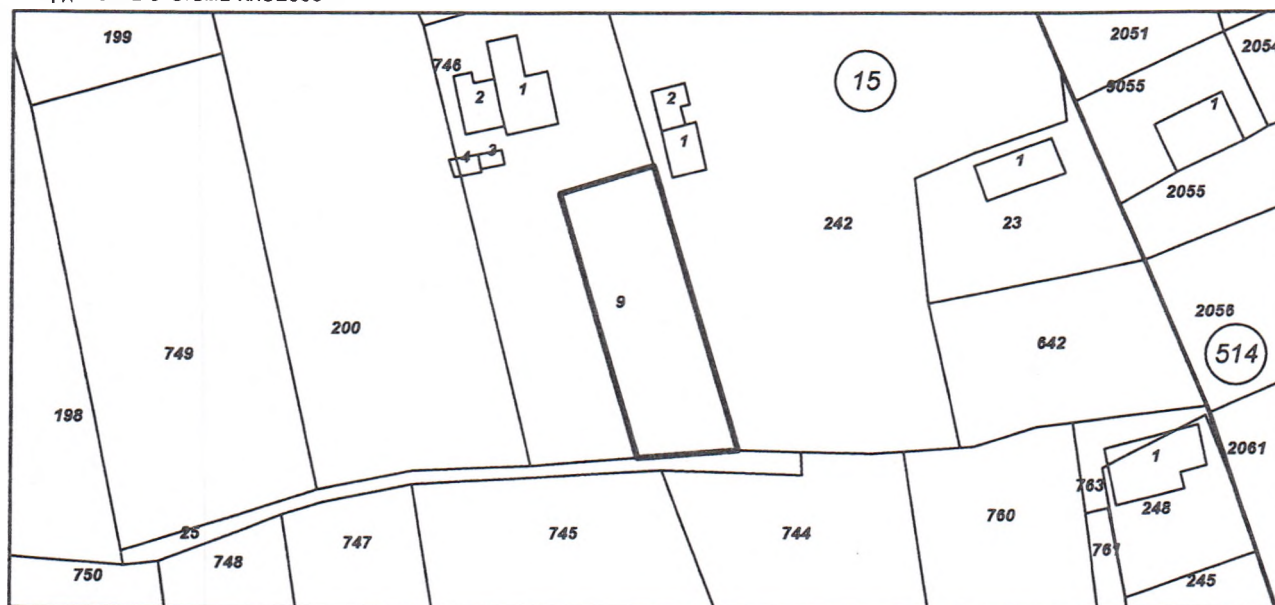
Площ: 500 кв. м

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята: 5

Координатна система KKC2005



M 1:1000

Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: 015009

Съседни: 16359.15.25, 16359.15.242, 16359.15.746

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000133673, ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

площ 500 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 121 том IX рег. 2886 от 09.05.2017г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПСИВАНИЯТА-ГР. ГОРНА ОРЯХОВИЦА

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Скица № 15-617824-07.06.2022 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-312823-03.06.2022 г.



инж. Георги Георгиев/



Исходящ № 25-167761-07.06.2022 г.

стр. 1 от 1

УДОСТОВЕРЕНИЕ
за характеристики на поземлен имот
в Земеделска територия

Службата по геодезия, картография и кадастър - ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО, във връзка със заявление с вх. № 01-312823-03.06.2022 г., издава на **ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА**

настоящото удостоверение за характеристика на поземлен имот с идентификатор **16359.15.9**, в землището на Горна Оряховица:

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване на поземления имот: **Нива**

Площ: **500** кв. м

Адрес на поземления имот: **гр. Горна Оряховица, местност БЕЛЯНКА**

Категория на земята при неполивни условия: **5**

Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното място, в което се намира:
до 1 км

Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка:
до 1 км



Изработил:

/Петя Ячева/



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

Изх. № 5402001698 / 02.08.2024 г.
РНУ: 23d408be-15fe-4b6b-83b7-3769a537a52d

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 находящ се в 5100 гр.ГОРНА ОРЯХОВИЦА и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м	Дан. оценка лв.
Ниви	16359.15.9	Категория V	500.00	63.70

данъчната оценка на гореописания имот е: 63.70 лв. словом:
ШЕСТИДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 70 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5402001698/02.08.2024 г., за да послужи пред ВЪНШЕН
ОЦЕНИТЕЛ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА , актуални към 02.08.2024 г.

Подпис:
Издаде: Десислава Наскова Кунчева



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 900300202 от 09.02.2017 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 земеделска земя

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

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

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

"БАНОВА" ЕООД - Сертификат за правоспособност с Рег.№ 900300202 от 09.02.2017 г.
отговорен за изготвяне на оценката оценител - инж. Станислава Христова Банова

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.15.9 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, местност "Белянка", с площ от 500,00 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, с НТП: Нива, Категория на земята: 5, номер по предходен план: 015009, с АОС № 6817 / 10.06.2022 г.

GPS координати: 43.118359, 25.678701

СОБСТВЕНИК:

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

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Да се определи пазарна стойност на имота с цел предприемане на процедура за продажбата му.

МЕТОДИ ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:

НОРМАТИВНА ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО НАРЕДБА ПРИЕТА С ПМС № 118 / 26.05.1998 г.

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕННОТО СРАВНЕНИЕ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ

5 350,00 лв.

Пазарна стойност на 1 кв.м.земя

10,70 лв.

Изведената крайна пазарна стойност на имота не е обект на третиране с ДДС, съгласно ЗДДС. Поради това, ДДС не се отразява в настоящата оценка.

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.№ 900300202 от 09.02.2017 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 № 6817 / 10.06.2022 г. за частна общинска собственост на поземлен имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица
2. Скица № 15-617824 / 07.06.2022 г. на ПИ с идентификатор 16359.15.9 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, местност "Белянка", издадена от СГКК - гр. Велико Търново
3. Удостоверение № 25-167761 / 07.06.2022 г. за характеристика на поземлен имот в Земеделска територия, издадено от СГКК - гр. Велико Търново
4. Удостоверение № 5402001698 / 02.08.2024 г. за данъчна оценка по чл.3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ, издадено от Община Горна Оряховица
5. Заявление Вх. № 9400-1316 / 29.04.2024 г. за закупуване на имот - частна общинска собственост, подадено от Ивайло Филипов Дюлгерев

2. ПРАВНО-ТЕХНИЧЕСКА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА:

Според представен Акт № 6817 / 10.06.2022 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица, имотът - ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.15.9 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, местност "Белянка", с площ от 500,00 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, с НТП: Нива, Категория на земята: 5, номер по предходен план: 015009 и **е собственост на Община Горна Оряховица.**

Представена е скица на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.15.9 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, местност "Белянка", **с площ от 1 362,00 кв.м.**

Правната характеристика и техническата идентификация на оценявания имот са изяснени.

3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ И ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА:

Местоположение: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.15.9 предмет на оценката се намира в местността "Белянка" в землището на гр. Горна Оряховица. Местността "Белянка" се намира в непосредствена близост до града, западно от урбанизираната територия - района на парк "Детски кът". В близост се намира спортен комплекс "Прити Спорт". Имотът е с начин на трайно ползване: нива.



GPS координати: 43.118359, 25.678701

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.



Транспорт: До имота се достига по черен път. Имотът има лице на пътя по южната си граница.

Инженерна инфраструктура: В имота **няма** доведени комуникации - водопровод, канализация и електрификация. В района има изградена електрическа и водопроводна мрежа. Канализацията е на септични ями.

Сграден фонд: На 200 метра източно от имота се намира малък жилищен район, застроен с еднофамилни и двуфамилни жилищни сгради, построени през 70-те и 80-те години на миналия век. През последните години районът се разраства на запад, като се застроява с нови жилищни сгради.

4. ОПИСАНИЕ И ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Предмет на оценителския доклад е определяне пазарната стойност на:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.15.9 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, местност "Белянка", с площ от 500,00 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, с НТП: Нива, Категория на земята: 5, номер по предходен план: 015009, с АОС № 6817 / 10.06.2022 г.

Имотът е собственост на Община Горна Оряховица и представлява земеделска земя, категория 5-та, с начин на трайно ползване - нива. Имотът не се обработва. Той е затревен и обръсъл с храсти и разстителност.

Характеристика на имота:

Площ	500,00	кв.м
Трайно предназначение на територията	земеделска	
Начин на трайно ползване	нива	
Категория на земята	5	
Форма	правилна, трапецовидна	
Релеф	наклонен	
Настилка	няма	

Постройки	няма
Ограда	няма
Инженерна инфраструктура	в района електрическа мрежа
Транспортна достъпност	по южната му граница - полски път

Граници на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.15.9 по КК и КР:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.15.25

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.15.242

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.15.746

5. СНИМКОВ МАТЕРИАЛ





"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 900300202 от 09.02.2017 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

6. ИЗВЕЖДАНЕ 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 са възприети следните стойности:

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

База на стойността 1 € = 1,95583 лв.

Изведената крайна пазарна стойност на имота не е обект на третиране с ДДС, съгласно ЗДДС. Поради това, ДДС не се отразява в настоящата оценка.

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 ПО ПРАВИЛНИК ПРИЕТ С ПМС № 254 / 15.09.2006 г.

Нормативен метод за оценка на земята съгласно "Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост" (Приет с ПМС № 254 от 15.09.2006 г., обн. ДВ. бр.78 от 26.09.2006 г., посл. изм. ДВ. бр.40 от 5 Май 2020 г.).

Съгласно чл. 33, ал. 1 и ал. 2 от Наредба за реда за управление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, разпоредителните сделки с имотите си извършват въз основа на пазарни оценки, определени от независим оценител. Оценките се одобряват от Общински съвет и не могат да бъдат по-ниски от данъчните.

НОРМАТИВНА ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО НАРЕДБА ПРИЕТА С ПМС № 118 / 26.05.1998 г.

Нормативен метод за оценка на земята съгласно "Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи" (ПМС № 118 / 26.05.1998г., обн. ДВ бр. 64 / 05.06.1998 г., посл. изм. ДВ бр. 50 от 2011г.).

СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценката с идентични или сходни/подобни аобекти/ктиви, 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.

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.№ 900300202 от 09.02.2017 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

6.1. НОРМАТИВНА ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО НАРЕДБА ПРИЕТА С ПМС № 118 / 26.05.1998 г.

Нормативен метод за оценка на земята съгласно "Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи" (ПМС № 118 / 26.05.1998г., обн. ДВ бр. 64 / 05.06.1998 г., посл. изм. ДВ бр. 50 от 2011г.).

Цената определена по този метод, представлява стойностна оценка на един декар земеделска земя, в зависимост от почвеното плодородие, свързано с възможностите за получаване на селскостопанска продукция и местоположението на конкретния имот.

Съгласно Наредбата, началната цена съответстваща на почвената категория се диференцира с коефициенти, в зависимост от площта и местоположението на имота, в резултат на което са определени цени за единица площ земеделска земя.

№	Наименование	Мярка	Показатели	Забележка
1.	Категория на земята	категория	5	
2.	Начална цена по категорията	лева/дка	310	
3.	Рентна бонификация	лева/дка	0	няма
4.	Начална цена на земята	лева/дка	310	
5.	Корекционни коефициенти			
5.1.	Коефициент за площ	коефициент	-0,1	до 3 дка
5.2.	Коефициент за поливност	коефициент	0	неполивни условия
5.3.	Коефициент за отстояние от основни пазари	коефициент	0,35	В.Търново 5 до 10 км Г.Оряховица до 5 км
5.4.	Коефициент за отстояние от бреговата линия на Черно море	коефициент	0	над 5000 м от ЧМ
5.5.	Коефициент за отстояние от населено място	коефициент	0,2	до 1 км
5.6.	Коефициент за отстояние от път с тр.настилка	коефициент	0	не граничи
6.	Сума от корекционните коефициенти	коефициент	0,45	
7.	Сума от кор.коефициенти увеличена с единица	коефициент	1,45	
8.	Корегирана цена	лева/дка	449,5	
9.	Площ на имота	дка	0,500	
10.	Стойност на имота по нормативен метод	лева	224,75	

Стойност на имота по нормативен метод за 1 кв.м.

0,45

лева



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 900300202 от 09.02.2017 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

6.2. 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 за покупко-продажби на имоти в гр. Горна Оряховица

Използваните пазарни аналози са дадени в Приложение 1 на настоящия оценителски доклад.

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ

№	Местоположение и описание на аналога	Обща площ	Офертна цена в лева	Цена, лв/кв.м	Информационен източник	К 1	К 2	Коригирана стойност
1	ПИ, във вилна зона, под "Ловна хижа", до чешмата, в непосредствена близост до пътя Арбанаси - Горна Оряховица, с ток и вода	1 500	22 000	14,67	оферта в www.imot.bg	0,85	0,85	10,60
2	ПИ, земеделска земя, гр. Г. Оряховица, близо до Прити спорт	2 159	35 000	16,21	оферта в www.imot.bg	0,85	0,80	11,02
3	ПИ, гр. Г. Оряховица, под с. Арбанаси, без ток и вода, близо до път	2 800	56 719	20,26	оферта в www.imot.bg	0,85	0,60	10,33
Средна цена на земята за 1 кв.м., лева/кв.м.								10,70

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)

Определяне на пазарна стойност на земята:

Средна единична цена	10,70	лв./кв.м.
Площ	500,00	кв.м.
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	5 350,00	лева



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 900300202 от 09.02.2017 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 земеделска земя

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

НОРМАТИВНА ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО НАРЕДБА ПРИЕТА С ПМС № 118 / 26.05.1998 г.

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. Прилага се при липса на пазар на недвижими имоти в района на оценявания.

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Определя коефициент на тежест **1,00**, тъй като в района на недвижимия имат рядко се случват сделки на недвижими имоти и все пак цената изведена по този метод е най-близка до пазарните стойности.

№	Метод на оценка	Стойност	Тежест
1.	БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА ПО ПРАВИЛНИК ПРИЕТ С ПМС № 254 / 15.09.2006 г.	63,70 лв.	0,00
2.	НОРМАТИВНА ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО НАРЕДБА ПРИЕТА С ПМС № 118 / 26.05.1998 г.	224,75 лв.	0,00
3.	МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	5 350,00 лв.	1,00
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ		5 350,00 лв.	

Пазарна стойност на 1 кв.м.земя 10,70 лв.

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката: 13.08.2024 г.

инж. Станислава Банова

АНАЛОГ ЗЕМЯ 1

Продава ПАРЦЕЛ

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица,
Арбанашко Бърдо22 000 лв.(15 лв./m²) ↑↓Коригирана в 10:45 на 21 май, 2024 год.
Обявата е посетена **1441** пъти.

Купи само за 43 €/месец с КредитЦентър 30 г. ⬆️ Заяви

Площ: 1500 m² | Регулация: НЕ | Ток: ДА | Вода: ДА

Напиши Бележка



Дай оценка



Съобщи за нередност

Описание на имота:

Парцел под 'Ловна хижа', до чешмата, в непосредствена близост до пътя Г.Оряховица-Арбанаси, ток, вода.

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

Особености:

- За жил.строителство

За контакти: 0888850484

Този имот се предлага само на частни лица

АНАЛОГ ЗЕМЯ 2



Продава ПАРЦЕЛ

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица,
Широк Център35 000 лв.(16 лв./m²) ↑↓Коригирана в 12:47 на 23 октомври, 2023 год.
Обявата е посетена **713** пъти.

Не се начислява ДДС

Купи само за 68 €/месец с КредитЦентър 30 г. ⬆️ Заяви

Площ: 2159 m² | Регулация: НЕ

Напиши Бележка



Дай оценка



Съобщи за нередност

Описание на имота:

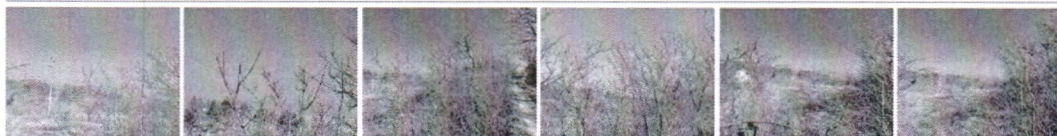
НИ.ИВА продава парцел до регулация, в близост до хотел Прити, с възможност за смяна на предназначението за жилищно строителство, много добра локация.

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

Особености:

- За жил.строителство

АНАЛОГ ЗЕМЯ 3



Продава ПАРЦЕЛ

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица



Виж карта



29 000 EUR(10 EUR/m²)

Цената е с включено ДДС

Публикувана в 12:02 на 7 ноември, 2023 год.

Обявата е посетена **233** пъти.

Купи само за 111 €/месец с КредитЦентър

30 г.

Заяви

Площ: **2800 m²**

Ток: **НЕ**

Вода: **НЕ**



Напиши Бележка



Дай оценка



Съобщи за нередност

Описание на имота:

Агенция SUPRIMMO: www.suprimmo.bg

Представяме за продажба земя с големина 2800 кв.м. в непосредствен близост до село

Арбанаси. От имота се открива красива панорамна гледка към град Горна Оряховица.

Парцелът е подходящ за жилищно строителство , т.к. в близост има къщи. Земята е

между два пътя и е със съвсем лека денивелация.