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

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
5100 ПЛ "Г Измирлиев" 5
тел 60501
Регистрационен индекс и дата
РД 4800-516/14.11.24

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА
Рег. инд: 849/14.11.2024

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Николай Ангелов Рашков –
Кмет на Община Горна Оряховица

ОТНОСНО: Продажба на имот, частна общинска собственост, представляващ самостоятелен обект с идентификатор **16359.507.12.1.34** по КК и КР на гр. Горна Оряховица с площ **350,00 кв.м.,** находящ се в сграда с идентификатор 16359.507.12.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 16359.507.12, брой нива на обекта: 1, предназначение: За търговска дейност, съгласно АОС № 7221/16.10.2024г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ, УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Горна Оряховица е постъпило Заявление с Вх. № 2600 – 835/12.10.2023г. от „Анди – 66" ООД, ЕИК 201582210 със седалище и адрес на управление: гр. Горна Оряховица, ул. „Св. Княз Борис I" № 44, с Управител Ангел Игнатов Атанасов, за закупуване на имот частна общинска собственост, представляващ самостоятелен обект с идентификатор **16359.507.12.1.34** по КК и КР на гр. Горна Оряховица с площ **350,00 кв.м.,** находящ се в сграда с идентификатор 16359.507.12.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 16359.507.12, брой нива на обекта: 1, предназначение: За търговска дейност, съгласно АОС № 7221/16.10.2024г.

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 имот частна общинска собственост, представляващ самостоятелен обект с идентификатор **16359.507.12.1.34** по КК и КР на гр. Горна Оряховица с площ **350,00 кв.м.,** находящ се в сграда с идентификатор 16359.507.12.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 16359.507.12, брой нива на обекта: 1, предназначение: За търговска дейност, съгласно АОС № 7221/16.10.2024г., и първоначална тръжна цена, определена от лицензиран оценител, в размер на **174 300 лв.** /Словом: сто седемдесет и четири хиляди и триста 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 № 2600 - 835/12.10.2023г.
2. Копие на скица № 15-1037955/14.10.2024г.
3. Копие от АОС № 7221/16.10.2024г.
4. Копие от данъчна оценка
5. Копие от пазарна оценка

КМЕТ:
/Николай Рашков/

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

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

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

Изготвил:……
Гл. специалист /Красимира Фердинандова/

В. Ст...

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
5100 ПЛ "Г. Измирлиев" 5
тел 60501
Регистрационен индекс и дата
2600-835/12.10.2023г.

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

З А Я В Л Е Н И Е

От: Анди 66-ООД гр. Г. Оряховица
(/трите имена за физическо лице/за юридически лица-наименование на фирмата, адрес на управление,ЕИК,представител)
ул. Св. Княз Борис I №44 ЕИК-201582210 с управител Ангел Игнатов Атанасов

Адрес: гр./с/Г. Оряховица община:
ул. св. Княз Борис I № 44 тел:

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Желая да закупя имот собственност на общината Бивш мебелен магазин намиращ се на Гари Горна Оряховица ул. Ил. Макариополски 13 с цел разширяване на бизнеса си и отваряне на още работни места собственник съм на хранителни магазини в няколко общини. Магазина е съседен на моя хранителен магазин на ул. Ил. Макариополски 13 А и желая да си разширя магазина

12 X 2023г.

С уважение:

/А. Атанасов/

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

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

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

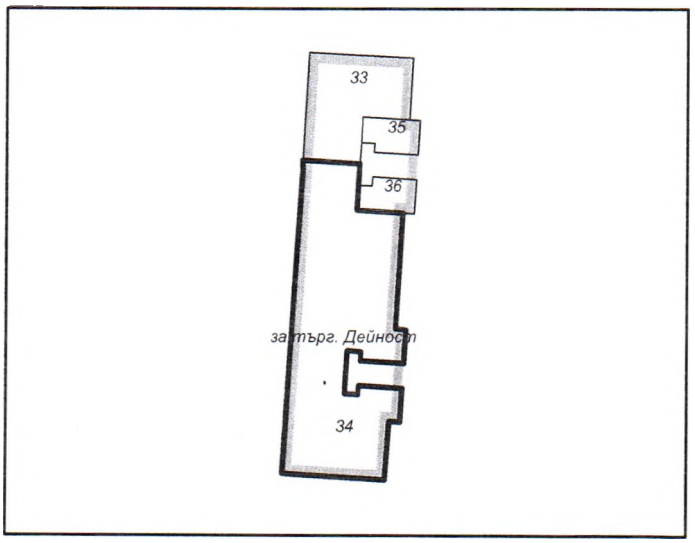
5000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ – 331, Бул. "Цар Т.СВЕТОСЛАВ" №59, 062/622536; 623889,
veliko.tarnovo@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СХЕМА № 15-1037955-14.10.2024 г.
НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА

с идентификатор **16359.507.12.1.34**

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. ИЛАРИОН МАКАРИОПОЛСКИ № 13, бл. 47, ет. 1**
Самостоятелният обект се намира на етаж **1** в сграда с идентификатор **16359.507.12.1**, предназначение: **Жилищна сграда със смесено предназначение**
Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.507.12**
Предназначение на самостоятелния обект: **За търговска дейност**
Брой нива на обекта: **1**
Посочена в документа площ: **350.00 кв.м**
Прилежащи части: **...**

Ниво: **1**
Съседни самостоятелни обекти в сградата:
На същия етаж: **16359.507.12.1.36, 16359.507.12.1.33**
Под обекта: **няма**
Над обекта: **16359.507.12.1.18, 16359.507.12.1.17, 16359.507.12.1.20, 16359.507.12.1.1, 16359.507.12.1.2, 16359.507.12.1.19**



Стар идентификатор: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000133673, ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА**
площ 350 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 95 том XII рег. 3491 от 20.06.2005г., издаден от ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ-ГР.ГОРНА ОРЯХОВИЦА

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

Схема **№ 15-1037955-14.10.2024 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-559104-14.10.2024 г.**

.....
Красимира Недялкова ОбА 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 N: 5

Изх. № 5402002214 / 15.10.2024 г.
РНУ: 09095139-910f-4cc1-9863-fb9f5f7b578a

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.ИЛАРИОН МАКАРИОПОЛСКИ N: 13 бл.47 ет.1, кадастрален номер ..... от 2018 квартал 13, УПИ парцел III одобрен през 1990 г., идентификатор на поземления имот 16359.507.12 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Търговски обект МАГАЗИН идентификатор: 16359.507.12.1.34	350,00			1/1	54 076,50	54 076,50

данъчната оценка на гореописания имот е: 54076.50 лв. словом
ПЕТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ СЕДЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ЛВ. И 50 СТ.

за собственика е: 54076.50 лв. словом
ПЕТДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ СЕДЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ЛВ. И 50 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5402002214/15.10.2024 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 15.10.2024 г.

Подпис: .....
Издал: ДУШКА ВАЙМОВА ВЕКИРОВА

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
ДАНЪЦИ и ТАКСИ
3

Приложение № 2 към чл.2, т.2 и чл.3

Служба по вписванията гр. Горна Оряховица
Вх. рег. № 4616 / 17-10-2024 г.
Акт № 50 том XV / дело № 2436 /20 г.
Партидна книга: том стр.
Имотна партида
/ 20 г.
Съдия по вписванията:

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

УТВЪРЖДАВАМ:.....
/подпис и печат/

ОБЩИНА Г. ОРЯХОВИЦА КМЕТ

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

Служба по вписванията ГОРНА ОРЯХОВИЦА

КМЕТ НА ОБЩИНА:
НИКОЛАЙ РАШКОВ
/име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Мария Стайкова
/име и фамилия/

АКТ № 7221

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.10.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, чл. 56, ал. 1 и чл.59, ал. 1 от ЗОС, Схема № 15-1037955/14.10.2024 г., във връзка със Заповед РД-18-1539/31.08.2018г. на Изпълнител директор на АГКК; Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5402002214/15.10.2024 г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Самостоятелен обект с идентификатор 16359.507.12.1.34** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Горна Оряховица, с площ **350,00 кв.м.,** находящ се в сграда с идентификатор 16359.507.12.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 16359.507.12, брой нива на обекта: 1, предназначение: **За търговска дейност**, стар идентификатор: няма.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл. Велико Търново, общ. Горна Оряховица, гр. Горна Оряховица, ул. Иларион Макариополски № 13, бл. 47, ет. 1
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Съседни самостоятелни обект в сградата: На същия етаж: 16359.507.12.1.36; 16359.507.12.1.33 Под обекта: няма Над обекта: 16359.507.12.1.18; 16359.507.12.1.17; 16359.507.12.1.20; 16359.507.12.1.1; 16359.507.12.1.2; 16359.507.12.1.19
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	54 076,50 лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	-
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 65/17.12.1996 г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
Кмета на Община Горна Оряховица – чл.12, ал.5 от ЗОС

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Красимира Недялкова – специалист АСК

...../подпис/

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2024 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.

отговорен за изготвяне на оценката инж. Станислава Христова Банова

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

СОС с идентификатор 16359.507.12.1.34 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с площ от 350 кв.м., находящ се в сграада с идентификатор 16359.507.12.1, разположена в поземлен имот с идентификотар 16359.507.12, брой нива на обекта: 1, с предназначение: За търговска дейност, с административен адрес ул. "Иларион Макариоополски" № 13, бл. 47, ет. 1, с АОС 7221 / 15.10.2024 г.

GPS координати: 43.138509, 25.682013

СОБСТВЕНИК:

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

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Да се изведе пазарна стойност, с цел разпореждане на имота по реда на Закона за общинската собственост, чрез продажбата му.

МЕТОДИ ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

МЕТОД НА АМАРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ: ***174 300 лева***

Пазарна стойност на недвижимия имот за 1 кв.м. *498,00 лева/кв.м.*

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оглед: ***01.11.2024 г.***

Дата на оценката: ***04.11.2024 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 № 7221 / 15.10.2017 г. за частна общинска собственост, утвърен от Кмета на Община Горна Оряховица

2. Акт № 25 / 17.12.1996 г. за частна общинска собственост, одобрен от Кмета на Община Горна Оряховица

3. Схема № 15-1037955 / 14.10.2024 г. на СОС с идентификатор 16359.507.12.1.34 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново

4. Удостоверение с Изх. № 5402002214 / 15.10.2024 г. за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ, издадено от Отдел МДТ при Община Горна Оряховица

5. Заявление с Вх. № 2600 - 835 / 12.10.2023 г. от АНДИ 66 ООД за закупуване на търговски обект - общинска собственост

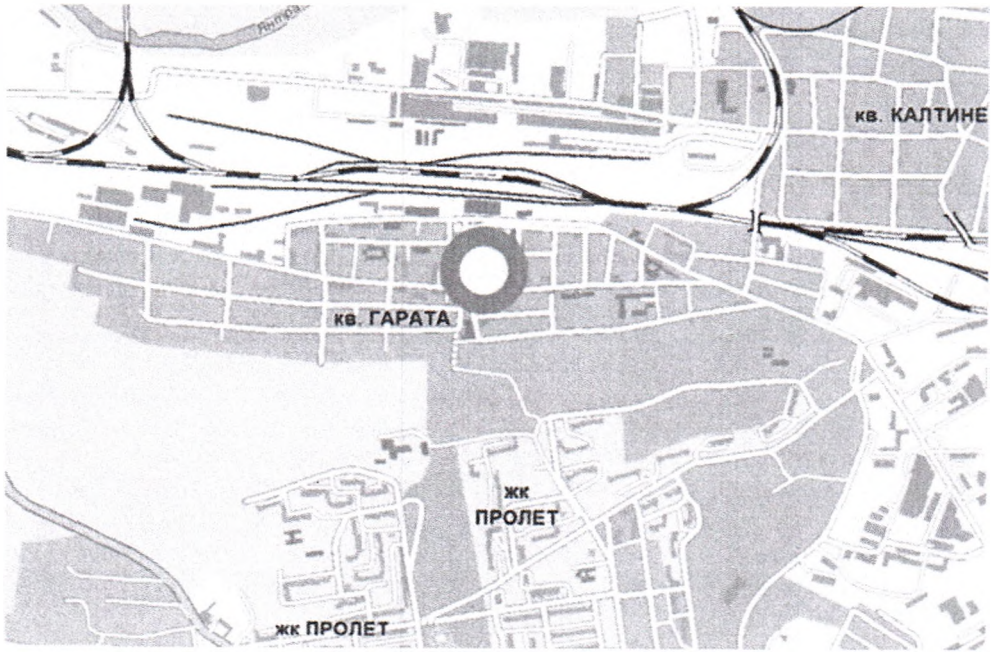
2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА И ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА:

Местоположение: УРЕГУЛИРАНИЯ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ предмет на оценката се намира в централната част на кв. "Гарата" на гр. Горна Оряховица и е с административен адрес "Иларион Макариоополски" № 13, бл. 47, ет. 1.

Имотът представлява търговски обект - бивш магазин за мебели. Разположен е в южната част на партерния етаж на жилищна сграда. В съседство на партерния етаж е разположен хранителен магазин. В непосредствена близост до имота се намира ЖП Гара Горна Оряховица.

Сграден фонд: Застрояването в мкрорайона е смесено - жилищни, административни и търговски сгради, монолитно строителство, строени предимно в началото на 60-те и 70-те години на миналия век.

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: Транспортната достъпност е добра. Сградата е с лице на ул. "Иларион Макариополски", която е основна за зоната улица, с асфалтово покритие в много добро състояние.

GPS координати: 43.138509, 25.682013



Инфраструктура: Районът на оценявания имот е с изградени основни елементи на локалната инженерна инфраструктура /Ел.захранване, ВиК, телефонизация, улици и тротоари/. Уличната мрежа в района на имота е с трайна асфалтова настилка, в добро състояние.

3. ОПИСАНИЕ И ФУНКЦИОНАЛНО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ИМОТА:

Предмет на оценителския доклад е:

СОС с идентификатор 16359.507.12.1.34 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с площ от 350 кв.м., находящ се в сграада с идентификатор 16359.507.12.1, разположена в поземлен имот с идентификотар 16359.507.12, брой нива на обекта: 1, с предназначение: За търговска дейност, с административен адрес ул. "Иларион Макариоополски" № 13, бл. 47, ет. 1, с АОС 7221 / 15.10.2024 г.

Сградата е едноетажна строена през 1968 г. Конструкцията е масивна, стоманобетонова. Покривът е плосък, стично покрит с хидроизолация и с ЛТ ламарина. Стените са от тухлена зидария. Фасадата на сградата е измазана с пръскана, вароциментова мазилка.

В деня на огледа магазина е разделен на два обекта, които не са функционално свързани и всеки е със самостоятелен вход. Функционалното им разпределение е следното:
Бивш мебелен магазин, разположен в северната част, състоящ се от търговска зала за посетители, санитарен възел и две складови помещения. За посетители е достъпен от запад. От изток има вход за товаро разтоварна дейност.

Бивш пенсионерски клуб, разположен в южната част, състоящ се от търговска зала за посетители, санитарен възел и едно складови помещения. За посетители е достъпен от запад.

Подът на помещенията е на мозайка. Стените са измазани и боядисани с с постна и блажна боя. Дограмата на витрините и външните врати е метална. Дограмата на прозорците и вътрешните врати е дървена. Витрините и прозорците са допърнително обезопасени с метални решетки. Голяма част от остъкляването е начупено. В обекта е имало развита ел. и ВиК нсталации. В деня на огледа подаването на вода и ел.енергия е спряно. Инсталацииите са в лошо състояние, негодни за експлаатация.

Състоянието на довършителните роботи в сградата е лошо. Забелязват се течове по таваните. Мазилката е напукана и на места липсва. Търговските обекти се нуждаят от ремонтни дейности, за да отговарят на санитарно-хигиенните изисквания и да функционират по предназначение.

Характеристика на имота:

- Вид и предназначение	бивш мебелен магазин, понастоящем разделен на два търговски обекта
- Година на строителството	1968 год.
- Конструкция	стоманобетонова

Параметри на оценявания имот :

Застроена площ	350,00	кв.м
Площ на правото на строеж приета е площа на имота	350,00	кв.м

Етажност: 1/

Продължителност на ползване:

- Обща продължителност	80 години
- Срок на експлоатация	56 години
- Остатъчен живот	24 години

Инженерна инфраструктура: изградена инфраструктура, с удобни комуникации

Състояние към датата на огледа: задоволително, нуждае се от основен ремонт

Граници на СОС с идентификатор 16359.507.12.1.34 по КК и КР на гр. Горна Оряховица:

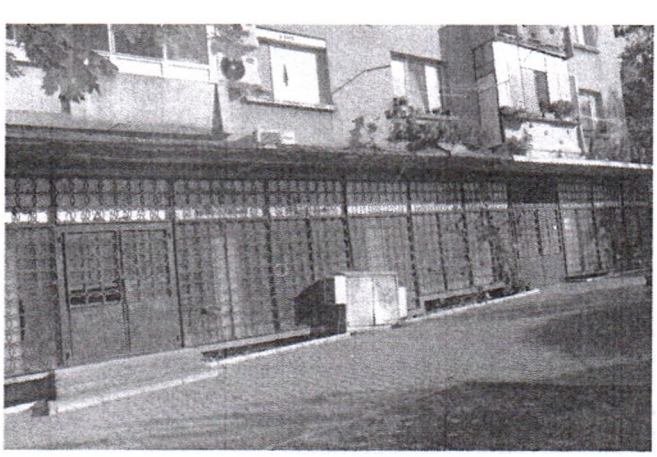
на същия етаж: СОС с идентификатор 16359.507.12.1.36
СОС с идентификатор 16359.507.12.1.33

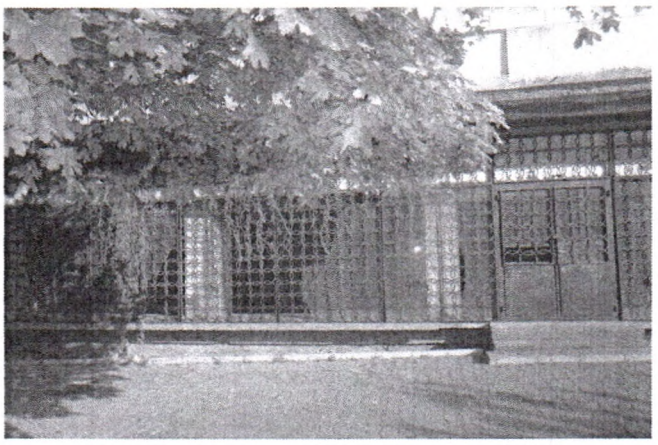
под обекта: няма

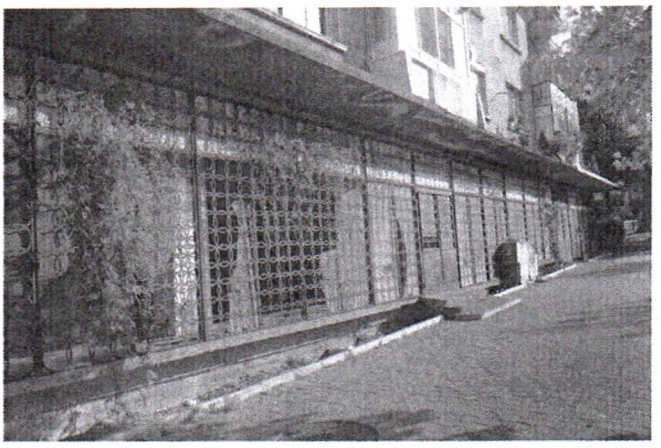
над обекта: СОС с идентификатор 16359.507.12.1.18
СОС с идентификатор 16359.507.12.1.17
СОС с идентификатор 16359.507.12.1.20
СОС с идентификатор 16359.507.12.1.1
СОС с идентификатор 16359.507.12.1.2
СОС с идентификатор 16359.507.12.1.19

4. СНИМКОВ МАТЕРИАЛ

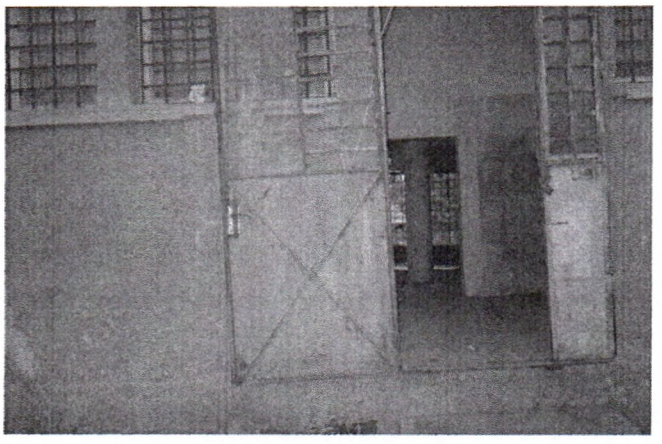




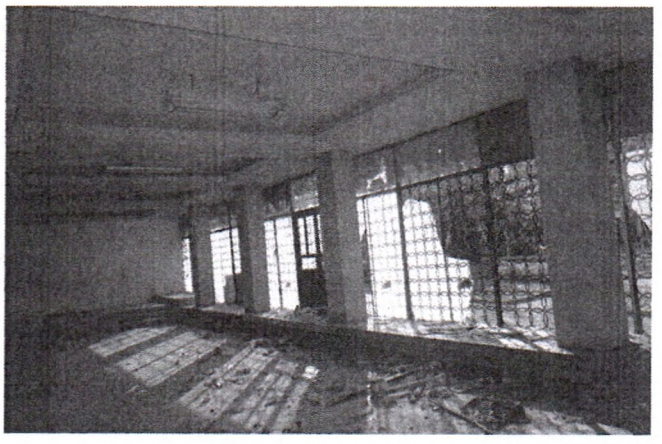




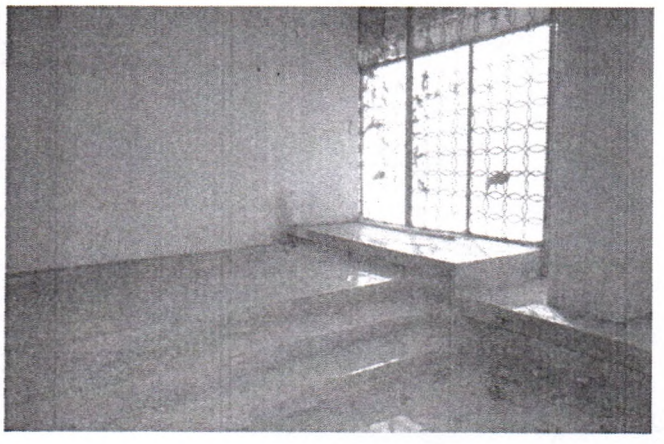


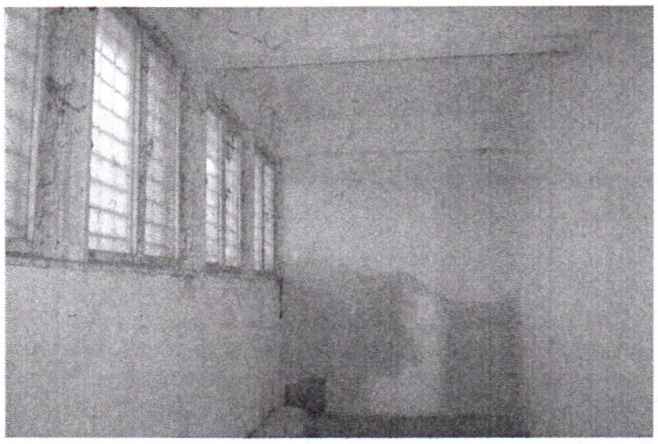


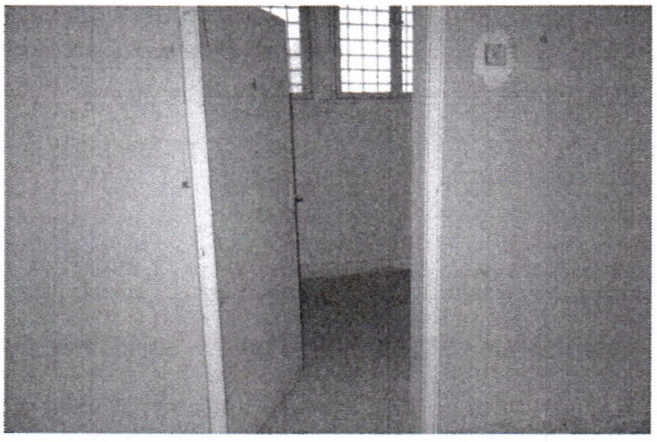
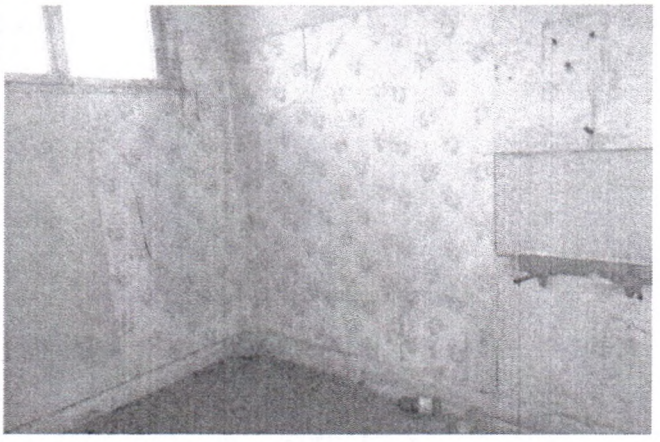
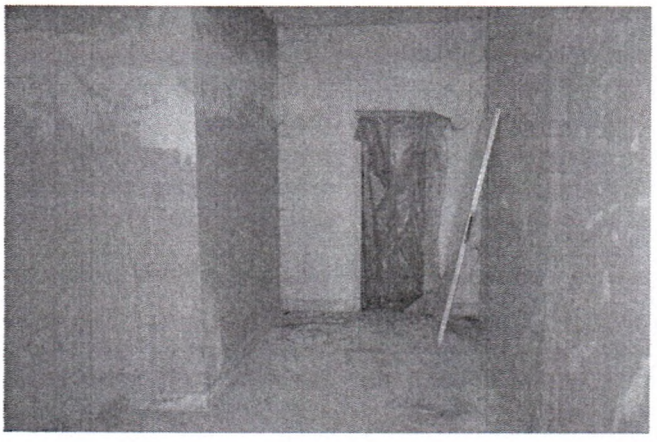
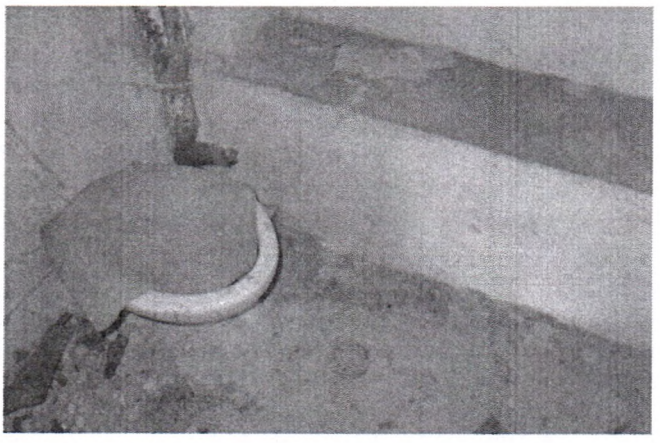
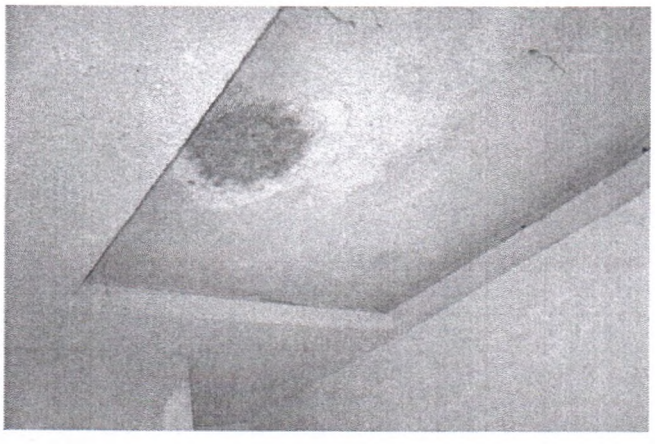











5. ИЗВЕЖДАНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА:

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:

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.

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 оценка на земята съгласно "Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост" (ПМС № 254 / 15.09.2006 г., обн. ДВ бр. 78 / 26.09.2006 г., посл. изм. ДВ бр. 102 /12.12.2014г.).

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.

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 АМАРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

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

ДАТА НА ОГЛЕД:

01.11.2024 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

04.11.2024 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.

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 имоти в гр. Горна Оряховица

Използваните пазарни анализи 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	Бивш банков офис, ет. 2, гр. Горна Оряховица, кв. Гарата, стоманобетон, добро състояние	315	117 350	372,54	оферта в www.imot.bg	0,95	1,20	424,70
2	Заведение, гр. Горна Оряховица, кв. Гарата, стоманобетон, в много добро състояние	105	72 366	689,20	оферта в www.imot.bg	0,95	0,90	589,26
3	Два етажа на административна сграда, ет.1 и 2, гр. Горна Оряховица, широк център, стоманобетон, за ремонт	150	70 000	466,67	оферта в www.imot.bg	0,95	1,10	487,67
Средна цена за 1 кв.м., лева/кв.м.								**501,00**

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

К 2 - корекционен коефициент за несъответствие (отразява различия между оценявания имот и пазарните аналози)

Средна единична цена	501,00	лв./кв.м.
Разгърната застроена площ на оценявания имот	350,00	кв.м.
СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	########	***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	350,00	кв.м.
Пазарна стойност 1 кв.м. застрояване	ПС	501,00	лв/кв.м.
Корекционен коефициент	k	0,75	
Цена право на строеж	***Ц пс***	***32 878***	***лева***

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

5.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Строителната стойност е приета съгласно средни цени за 1 кв.м.за ***еталон 23 Четириетажна монолитна жилищна сграда, степен "Стандарт"*** на "СЕК" кн. 7-8 / 2024 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	бивш мебелен магазин, понастоящем разделен на два търговски обекта	
2.	Година на строителство	1968	год.
3.	Обща експлоатационна годност	80	год.
4.	Срок на експлоатация	56	год.
5.	Разгърната застроена площ	350,00	кв.м
6.	Строителна стойност на кв.метър	863,00	лева/кв.м
7.	Производствена стойност към датата на оценка	302 050,00	лева
8.	Цена за проектиране, строителен надзор и инвеститорски контрол за 1 кв.м.	66,66	лева/кв.м
9.	Стойност на хонорари за проектиране, строителен надзор и инвеститорски контрол	23 331,00	лева
10.	Производствена стойност към датата на оценка	325 381,00	лева
11.	Корекционен коефициент за физич. износване на сградата	59,50	%
12.	Физическо износване на сградата	193 601,70	
13.	Междинна възстановителна стойност	131 779,31	лева
14.	Функционално изхабяване 10 %	13 177,93	лева
15.	Междинна възстановителна стойност	118 601,37	лева
16.	Икономическо изхабяване 0 %	0,00	лева
17.	Междинна възстановителна стойност	118 601,37	лева
18.	Подобрения, допълнителни разходи, вертикална планировка - 3 %	3 558,04	лева
19.	Стойност на земята	32 878,13	лева
20.	***Възстановителна стойност на имота***	***155 040,00***	***лева***
	Възстановителна стойност на имота за 1 кв.м.	*442,97*	*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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

за пазарна оценка на недвижим имот

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

Базисна данъчна стойност / Метод на посредственото сравнение / Метод на възстановителната стойност

0% : 100% : 0 %

№	Метод на оценка	Стойност	Тежест
1.	*БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА*	*54 077 лв.*	*0,00*
2.	*МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ*	*175 350 лв.*	*0,95*
3.	*МЕТОД НА АМАРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ*	*155 040 лв.*	*0,05*
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ		**174 300 лв.**	

Пазарна стойност на недвижимия имот за 1 кв.м. 498,00 лв.

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката: ***04.11.2024 г.***

инж. Станислава Банова, REV

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 1



Продава ОФИС

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

117 350 лв.(373 лв./m^2)

Коригирана в 12:20 на 28 октомври, 2024 год.
Обявата е посетена **1106** пъти.

Не се начислява ДДС

Купи само за 229 €/месец с КредитЦентър 30 г. Заяви

Площ: **315 m^2** | Строителство: **Тухла**

Напиши Бележка | Дай оценка | Сообщи за нередност

Описание на имота:

Офис в административна сграда, в кв.Гарата на гр.Горна Оряховица, в близост до ЖП гара Г.Оряховица . Разположен на втори етаж/първи надпартерен/ в административна сграда. достъп по самостоятелно стълбище. Състои се от: фоайе, голяма зала, офиси, архив, склад, санитарен възел, две стаи за гости със самостоятелен санитарен възел. Възможност имотът да се използва с различно функционално предназначение- офис, кол-център, козметичен център, фитнес, лекарски кабинети и др.

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 2

37 000 EUR(352 EUR/m^2)

Коригирана в 13:21 на 28 октомври, 2024 год.
Обявата е посетена **702** пъти.

Не се начислява ДДС

Купи само за 141 €/месец с КредитЦентър 30 г. Заяви

Площ: **105 m^2** | Етаж: **1-ви от 5** | Строителство: **Тухла, 1985 г.**

Напиши Бележка | Дай оценка | Сообщи за нередност

Описание на имота:

Топ Естейт Недвижими имоти Ви предлага заведение с голям склад в непосредствена близост до гарата на град Горна Оряховица, област Велико Търново. Заведението е в много добро състояние, като разполага с голям бар, основно помещение, тоалетна и два склада, като единият е отделно помещение . Отоплението е уредено чрез климатик, а пода е ламинат. Площта на имота е 105 кв.м. Номер на офертата 1773. We speak English.

ВАЖНО! Офертите на Топ Естейт се качват първо във фейсбук страницата на Топ Естейт Недвижими имоти и www.topestate.bg и ще бъдат качвани в порталите за недвижими имоти след 24 часа. Нашите клиенти получават съдействие при кредитиране в банкови институции, детайлна проверка на документите на имота и персонално обслужване, съобразено с техните изисквания и нужди. Възползвайте се!

Виж всички обяви на агенцията в topestate.bazar.bg или тук.

Особености:

• Тухла • С действащ бизнес • Обзаведен

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 3



Продава СКЛАД

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

70 000 лв.(467 лв./m^2)

Не се начислява ДДС

Коригирана в 15:24 на 3 октомври, 2024 год.
Обявата е посетена **490** пъти.

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

Площ: **150 m^2** Строителство: **Тухла**

Напиши Бележка | Дай оценка | Съобщи за нередност

Описание на имота:

ЕКСКЛУЗИВНА ПРОДАЖБА С КЛЮЧОВЕ ПРИ НАС
‼ Намалена цена‼
Административна сграда с два големи гаража в Горна Оряховица
Има и прилежаща земя: 1403 кв.м.
70000лв.
Имотът се намира в Източната промишлена зона (складовата база)
РЗП - 149,04 кв.м., като на първо ниво са разположени два големи гаража с обща площ 74.52 кв.м.. На второ ниво има административна сграда с площ от 74,52 кв.м., които са разпределени между: три офис помещения и коридор.