ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
5100 ПЛ "Г. Измирлиев" 5
тел 60501
Регистрационен индекс и дата
РД-4800-504 / 14. М. 24г.
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА
Рег. инд: 837 / 14.11.2024

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ РАШКОВ –
КМЕТ НА ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ОТНОСНО: Отстъпване право на строеж на **гаражна клетка № 7 с площ 21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор 16359.515.91 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, целият с площ 312,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: паркинг, номер по преходен план: квартал 26, парцел XIV.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ, УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Общинска администрация е постъпило Заявление с вх. № 9400 – 3229/03.10.2024г. от Любен Стефанов Петров, с адрес гр. Горна Оряховица, ул. „Дружба" № 8А, за отстъпване на възмездно право на строеж за построяване на 1 /един/ брой **гаражна клетка № 7 с площ 21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор 16359.515.91 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, целият с площ 312,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: паркинг, номер по преходен план: квартал 26, парцел XIV, съгласно АОС № 7122/01.07.2024г.

Във връзка с гореизложеното предлагам Общински съвет Горна Оряховица да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал.1, т.8 и ал.2 от Закон за местното самоуправление и местната администрация, чл.37 ал.1 и чл. 41, ал. 2 от Закон за общинската собственост и чл.59, ал. 1 и чл. 64, ал.2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общинският съвет дава съгласие да бъде проведен публичен търг с тайно наддаване за отстъпване на възмездно право на строеж за

гаражна клетка № 7 с площ 21,00 кв.м. в поземлен имот с идентификатор 16359.515.91 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, целият с площ 312,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: паркинг, номер по преходен план: квартал 26, парцел XIV, съгласно АОС № 7122/01.07.2024г.

Определя първоначална тръжна цена, въз основа на пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител, за 1 /един/ брой гаражна клетка с площ **21,00 кв.м.** в размер на **1 344,00 лв.** /Словом: хиляда триста четиридесет и четири лева/ без ДДС или **1 612,80 лв.** /Словом: хиляда шестстотин и дванадесет лева и осемдесет стотинки/ с ДДС, която цена е по-висока от данъчната оценка.

Приложение:

1. Копие от Заявление с Вх. № 9400 - 3142/30.09.2024г.
2. Копие от АОС № 7122/01.07.2024г.
3. Извадка от застроителния план
4. Копие на скица № 921/23.10.2024г.
5. Копие от пазарна оценка
6. Копие от данъчна оценка

КМЕТ:
/Николай Рашков/

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

Съгласувал:.....
Директор д-я „СА" /Людмила Бояджиева/

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

Изготвил: .....
Гл. специалист /Красимира Фердинандова/

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
5100 ПЛ "Г Измирлиев" 5
тел 60501
Регистрационен индекс и дата
9400-3142 / 30.09.2024

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

инж. Л. Бояджиева

Л. Попова
Ор. Фердинандова
Ор. Чедлаева
01.12.2024г.

З А Я В Л Е Н И Е

От: Любен Стефанов Петров
(/трите имена за физическо лице/за юридически лица-наименование на фирмата, адрес на управление,ЕИК,представител)

Адрес: гр./с/ община: Г-Оряховица
ул. № тел:

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Моля да ми бъде предоставено
място за стрет на гарож в 16359 515.91
ХПИ XIV кв 26 гарож № 7

30.09.2024 202.4..г.

С уважение:

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

Изх. № 5402001470 / 04.07.2024 г.
РНУ: 27df4e8f-6876-4122-88f1-e211a86d1cb8

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 , планоснимачен номер ..... от 2018 квартал 26, УПИ парцел XIV-ЗА ГАРАЖИ одобрен през 2000 г., идентификатор на поземления имот 16359.515.91

Данъчната оценка на правото на строеж за

Обект	ид.част	площ, кв.м.	мазе, кв.м.	таван, кв.м.	Данъчна оценка
Гараж , ет. 1 идентификатор:	1/1	21,00			514,70

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 04.07.2024 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 514.70 лв. словом
ПЕТСТОТИН И ЧЕТИРИНАДЕСЕТ ЛВ. И 70 СТ.

за 1/1 идеална част от него 514.70 лв. словом:
ПЕТСТОТИН И ЧЕТИРИНАДЕСЕТ ЛВ. И 70 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5402001470/04.07.2024 г., за да послужи пред ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА , актуални към 04.07.2024 г.

Подпис: .....
Издал: Десислава Наскова Кунчева

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА Г.ОРЯХОВИЦА
ОТДЕЛ ТСУОС
№ 921
23.10.2024г.

СКИЦА
МЯРКА 1:1000

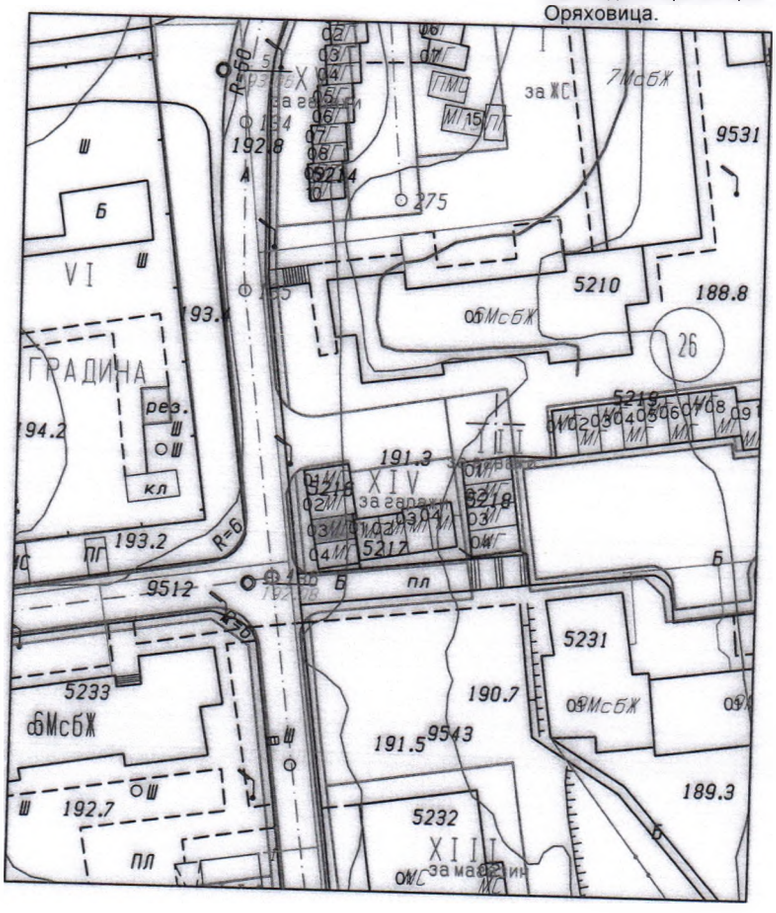
УПИ XIV – за гаражи в кв.26
по плана на р-н."Север" гр.Горна Оряховица,
област Велико Търново
Имотът е записан на:

Документ за собственост:
Акт №7122 за частна общинска собственост от 01.07.2024г.
Важи за: служебна
УПИ XIV – за гаражи в кв.26 е с уредени регулационни отношения и е с графически измерена площ 312 кв.м.

Граници:

- **Изток: УПИ III – за гаражи;**
- **Юг: второстепенна улица;**
- **Запад: улица с о.т.136-о.т.135;**
- **Север: второстепенна улица.**

ПИ с идентификатори: 16359.515.91 по КККР на гр.Горна Оряховица.



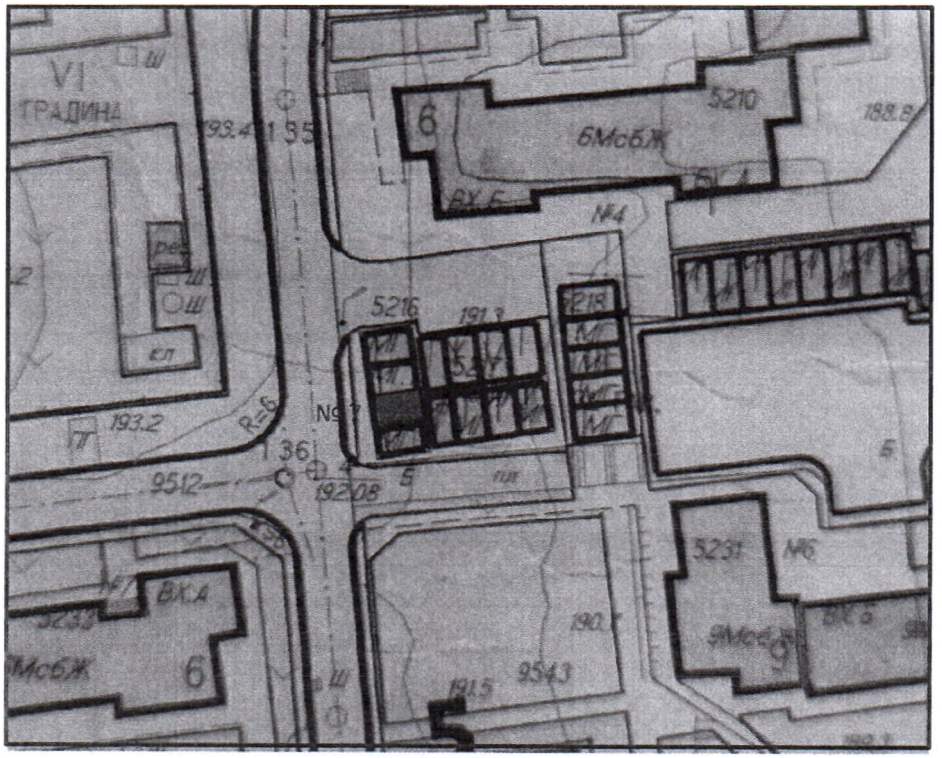
УКАЗ

Регулация, утвърдена със заповед № 1320/ 2000г
Копирал _____
Проверил _____
гр. Горна Оряховица на 23.10.2024г.

ИЗВАДКА

от застроителен план

За УПИ XIV - за гаражи в кв. 26 по план на район "Север", гр. Горна Оряховица
ПИ с идентификатор 16359.515.91 по КККР на гр. Горна Оряховица



Важи за: служебна
Такса: неприложимо
Дата: 22.10.2024г.

Изготвил: .....
/арх. Кирил Ганчев/

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията 03. 07. 2024

УТВЪРЖДАВАМ: ..... **КМЕТ**

(подпис и печат)

Вх. рег.№ 2904 от .....г.

Акт №152 том IX дело № 1599 .....г.

Партидна книга: том ..... стр. .....

КМЕТ НА ОБЩИНА: НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ РАШКОВ

(име, презиме и фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Драгомир Димов

(име, презиме и фамилия)

АКТ № 7122

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Картотека
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.07.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.3, ал.3, чл.56, ал.1 и чл.59, ал.2 от ЗОС и Скица № 15-589016/10.06.2024 г. във връзка със Заповед РД-18-1539/31.08.2018 г. на Изпълнителен директор на АГКК
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**Паркинг „Дружба”** Поземлен имот с идентификатор **16359.515.91** по кадастралната карта на гр. Горна Оряховица с площ **312,00 кв.м.** /триста и дванадесет квадратни метра/, с начин на трайно ползване: **За паркинг**, предназначение на територията: Урбанизирана, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал 26, парцел XIV
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Горна Оряховица

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	1. Поземлен имот с идентификатор 16359.515.1012 2. Поземлен имот с идентификатор 16359.515.65 3. Поземлен имот с идентификатор 16359.515.64 4. Поземлен имот с идентификатор 16359.515.1011 5. Поземлен имот с идентификатор 16359.515.1010
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2 998,90 лв.
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС №1783/16.02.2007 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	КМЕТ НА ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА – ЧЛ.12, АЛ.5 ОТ ЗОС
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Лалка Тодорова Попова - Ст. специалист ОС, приватизация и кадастър:…… (ПОДПИС)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

"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 оценка на право на строеж в недвижим имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

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

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

"БАНОВА" ЕООД - Сертификат за правоспособност с Рег.№ 901300220 от 04.01.2023 г.

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

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖ № 7 със застроена площ от 21,00 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.91 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: за паркинг, който имот по плана на район "Север", гр. Горна Оряховица е УПИ XIV- за гаражи, в кв. 26, с АОС № 7122/01.07.2024 г.

GPS координати: 43.132098, 25.678037

СОБСТВЕНИК:

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

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Да се изведе пазарна стойност на възмездно отстъпено право на строеж за построяване на гаражна клетка, 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

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	**1 344,00 лв. без ДДС**	**1 612,80 лв. с ДДС**
Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж	*64,00 лв. без ДДС*	*76,80 лв. с ДДС*

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оглед: ***25.10.2024 г.***

Дата на оценката: ***28.10.2024 г.***

инж. Станислава Банова

1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ:

1. Акт № 7122 / 01.07.2024 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица

2. Извадка от застроителен план на район "Север" на гр. Горна Оряховица за УПИ XIV - за гаражи, в кв. 26, представляващ ПИ с идентификатор 16359.515.91 по КК и КР на гр. Горна Оряховица

3. Скица № 921 / 23.10.2024 г. на УПИ XIV - за гаражи, в кв. 26, по регулационен план на район "Север" на гр. Горна Оряховица, издадена от Община Горна Оряховица

4. Скица № 15-589016 / 10.06.2024 г. на ПИ с идентификатор 16359.515.91 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново

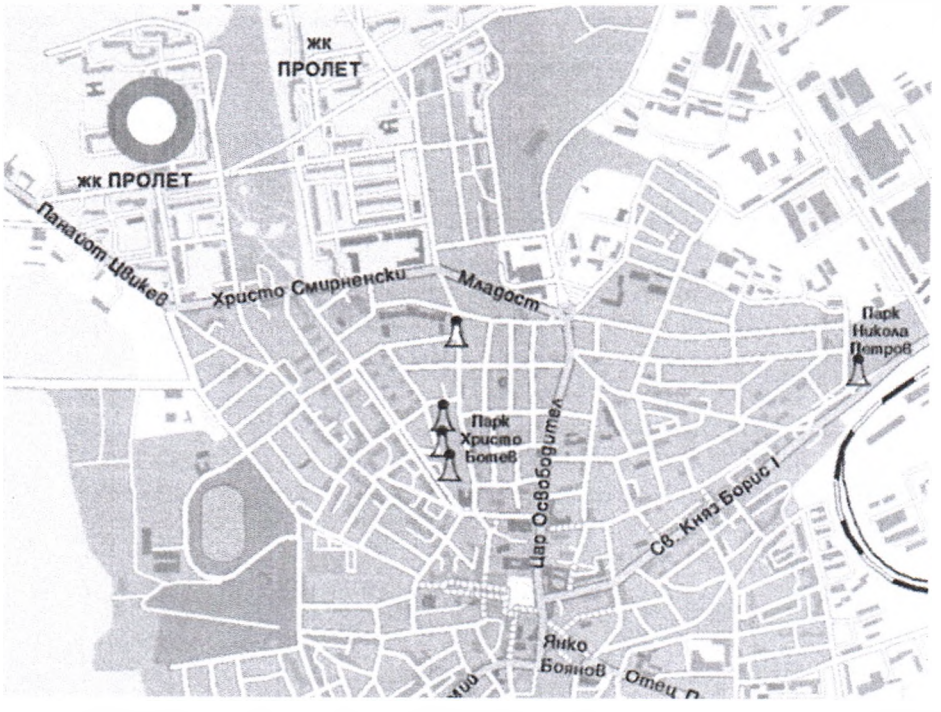
5. Удостоверение с Изх. № 5402001470 / 04.07.2024 г. за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ, издадено от Отдел МДТ на Община Горна Оряховица.

6. Заявление с Вх. № 9400-3142 / 30.09.2024 г. от Любен Стефанов Петров, за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на гаражна клетка № 7 в Поземлен имот с идентификатор 16359.515.91 по КК и КР на гр. Горна Оряховица

2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ И ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА:

Местоположение: ПОЗЕМЛЕНИЯТ ИМОТ, в който се предвижда да се отстъпи право на строеж за изграждане на гараж, намиращ се в гаражна група от 12 бр. гаражи се намира на ул. "Дружба", в ж.к. "Пролет" на гр. Горна Оряховица. Жилищният комплекс е най-големия в града и отстои на 1 км от центъра му. В близост до гаражната група се намират жилищни блокове разположени на ул. "Дружба", ДГ "Щастливо детство" и обръщалото на автобусите.

Сграден фонд: Характера на околното застрояване е предимно жилищно - блокове, панелен тип, строени през 80-те години на миналия век.



Транспорт: Транспортната достъпност е много добра. Гаражната група се намира на ул. "Дружба", която е с трайна асфалтова настилка. Районът се обслужва от автобусен транспорт. Най-близката автобусна спирка се намира на 200 метра.

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

GPS координати: 43.132098, 25.678037



Инфраструктура: Инженерната инфраструктура в района е изградена с основните елементи - водопровод, канализация, електрификация, газификация, улична мрежа и тротоари. Няма изградена вертикална планировка на мястото предвидено за изграждане на гаражната клетка и няма доведени комуникации.

3. ОПИСАНИЕ И ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Предмет на оценителския доклад е определяне пазарната стойност на:

ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖ № 7 със застроена площ от 21,00 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.91 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: за паркинг, който имот по плана на район "Север", гр. Горна Оряховица е УПИ XIV- за гаражи, в кв. 26, с АОС № 7122/01.07.2024 г.

В Общинска администрация Горна Оряховица е постъпило Заявление с Вх. № 9400-3142 / 30.09.2024 г. от Любен Стефанов Петров, за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на гаражна клетка № 7 в Поземлен имот с идентификатор 16359.515.91 по КК и КР на гр. Горна Оряховица.

Съгласно Извадка от застроителния план на район "Север" на гр. Горна Оряховица за УПИ XIV - за гаражи, в кв. 26, представляващ ПИ с идентификатор 16359.515.91 по КК и КР на гр. Горна Оряховица е предвидено изграждане на гараж № 7, който е част от гаражна група от общо 12 бр. гаражи, разположени в УПИ XIV-за гаражи, в кв. 26 по плана на р-н "Север" гр. Горна Оряховица, представляващ ПИ с идентификатор 16359.515.91 по КК и КР на гр. Горна Оряховица

Параметри на ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ:

Площ	***21,00***	***кв.м***

Характеристика на УПИ XIV, в който ще се отстъпва право на строеж:

- трайно предназначение на територията	урбанизирана
- начин на трайно ползване	за гаражи
- форма	правилна
- релеф	равен
- настилка	бетонова настилка

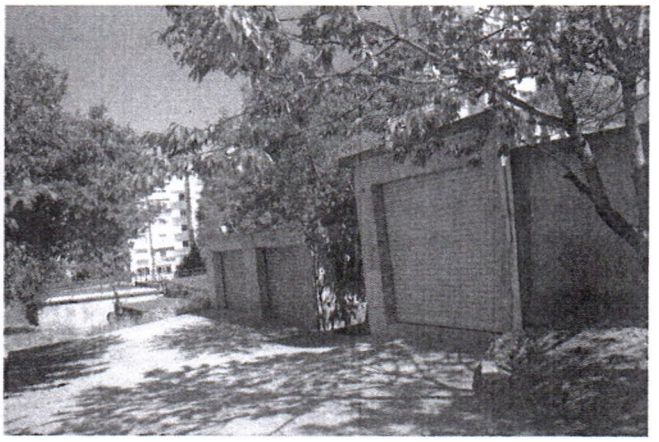
- постройки	има
- ограда	няма
- инж. инфраструктура	в рйона ВиК, електрическа мрежа и газификация
- трансп. достъпност	лице на ул. "Дружба" - с асфалтово покритие

Граници на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.91 по КК и КР:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1012
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.65
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.64
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1011
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1010

4. СНИМКОВ МАТЕРИАЛ





5. 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.

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 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.

ОЦЕНКА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Право на строеж – ограничено ВП върху чужд поземлен имот, по силата на което носителят му може да построи сграда или съоръжение в имота и/или да придобие или притежава собствеността върху сградата, независимо от чуждата собственост върху земята.

При прилагането му оценителят ползва понятията пазарна стойност на имота и пазарна стойност на правото на строеж върху него.

ДАТА НА ОГЛЕД:

25.10.2024 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

28.10.2024 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 ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ПО 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.

Съгласно чл. 33, ал. 1 и ал. 2 от Наредба за реда за уплавление, 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.

Съгласно Чл. 22. (1) от от Приложение № 2 - Норми за данъчна оценка на недвижимите имот, данъчната оценка на правото на строеж (ДОПС) се определя в левове по следната формула:

$$ДОПС = РЗП \times 0,25 \times БС \times Км \times Ки \times Кс$$

Коефициентът за местоположение (Км) се определя, съгласно функционалния тип на населеното място и строителната зона, в която се намира имота, съгласно Приложение № 2, Таблица № 3 от ЗМДТ.

РЗП	Разгърната застроена площ на сградата	21,00	кв.м.
	Коефициент по формулата	0,25	
БС	Базисна данъчна стойност за 1 кв.м.	12,10	
Ку	Процент за нежилищни имоти 80 %	1,00	
К м	Коефициент за местоположение	8,60	
К и	Коефициент за инфраструктура	0,94	
К с	Коефициент, отчитащ срока за който е учредено правото с точност три знака след десетичната запетая	1,00	
ДО	***Данъчна оценка***	***514,70***	***лева***

5.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТ-ТА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ:

ПРАВОТО НА СТРОЕЖ е ограничено вещно право, което носителят на правото на собственост може да отграничи и преотстъпи (прехвърли) на друго лице. Носителят му по силата, на което има право да построи сграда или инженерно съоръжение.

При прилагането му оценителят извежда пазарна стойност на правото на строеж върху него, като функция на пазарна стойност на имота, за изграждането на който е остстъпено правото.

Информационни източници: При определяне на пазарната стойност на имота по метода на посредствевото сравнение 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.

ИЗВЕЖДАНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОНОСТ НА ГАРАЖ

№	Местоположение и описание на аналога	Площ	Оферт на цена в лева	Цена, лв/кв.м.	Информа ционен източник	К 1	К 2	Коре-гирана стой-ност
1	Гараж, гр. Г. Оряховица, кв. Пролет, без ток и вода	18	19 949	1 108	оферта в www.imot.bg	0,95	1,05	1 101,89
2	Гараж, гр. Горна Оряховица, широк център, до Болницата, тухла, с ток и вода	20	21 000	1 050	оферта в www.imot.bg	0,95	1,00	997,49
3	Гараж, гр. Горна Оряховица, широк център, до Хлебозавода, тухла, с ток и вода	21	21 500	1 024	оферта в www.imot.bg	0,95	1,00	972,62
Средна цена за 1 кв.м., лева/кв.м.								**1 024,00**

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 на гараж	1 024,00	лв./кв.м.
Застроена площ на гараж	21,00	кв.м.
СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	***21 503,98***	***лева***
Корекцонен коефициент за застрояване	***0,25***	
Пазарен коефициент	***0,25***	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	***1 344,00***	***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 оценка на право на строеж в недвижим имот

При извеждане на крайната пазарна стойност на правото на строеж, 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 пода изведената стойност. Оценителя преценявайки, че това изискване на чл. 93 от ППЗДС е изпълнено, и счита, че другия приложен метод ще доведе до извеждане на стойност по-близка до пазарната.

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Определя коефициент на тежест ***1,00***, тъй като цената изведена по този метод е най-близка до пазара на недвижими имоти.

ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

№	Метод на оценка	Стойност	Тежест
1.	*БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА*	*514,70 лв.*	*0,00*
2.	*МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ*	*1 344,00 лв.*	*1,00*
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ		***1 344,00 лв.***	***без ДДС***
Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж		*64,00 лв.*	*без ДДС*

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	***1 612,80 лв.***	***с ДДС***
Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж	*76,80 лв.*	*с ДДС*

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката: ***28.10.2024 г.*** ***инж. Станислава Банова***

АНАЛОГ ГАРАЖ 1



1/1 Увеличи

Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

10 200 EUR(567 EUR/m^2)

Коригирана в 11:27 на 3 октомври, 2024 год.
Обявата е посетена **569** пъти.

Купи само за 39 €/месец с КредитЦентър 30 г. Заяви

Площ: **18 m^2**

Напиши Бележка | Дай оценка | Сообщи за нередност

Описание на имота:

гараж;#32969 Агенция за недвижими имоти SUNNY HOMES Ви предлага за продажба гараж, находяща се в гр. Горна Оряховица, кв.Пролет. Гаражната клетка е с площ от 18кв.м.

АНАЛОГ ГАРАЖ 2



1/1 Увеличи

Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

10 737 EUR(537 EUR/m^2)

Коригирана в 17:30 на 16 октомври, 2024 год.
Обявата е посетена **1585** пъти.

Купи само за 41 €/месец с КредитЦентър 30 г. Заяви

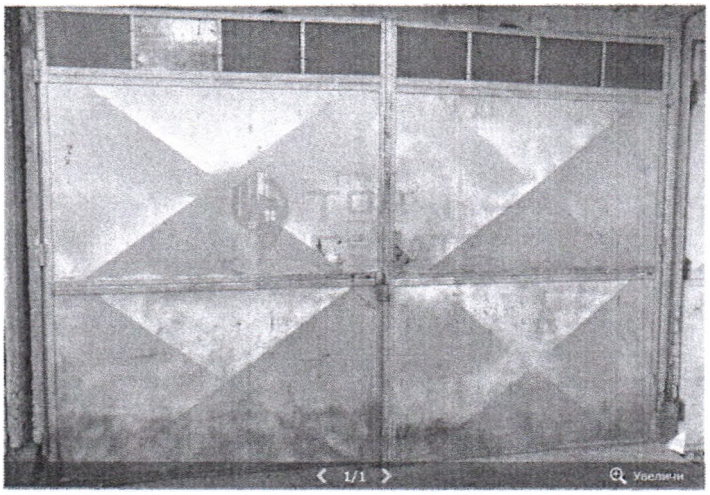
Площ: **20 m^2**

Напиши Бележка | Дай оценка | Сообщи за нередност

Описание на имота:

Предлагаме ви гараж за продажба в гр. Горна Оряховица, в близост до центъра, в частта на града откъм Лясковец. Имотът е самостоятелна постройка, в редица от други гаражи, с удобен подход. Налични ток и вода.

АНАЛОГ ГАРАЖ 3



Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

21 500 лв.(1024 лв./m^2)

Не се начислява ДДС

Коригирана в 11:36 на 24 октомври, 2024 год.
Обявата е посетена **1380** пъти.

Купи само за 42 €/месец с КредитЦентър **30 г.** **Заяви**

Площ: **21** m^2

Напиши Бележка | Дай оценка | Съобщи за нередност

Описание на имота:

Топ Естейт Недвижими имоти Ви предлага панелен гараж в близост до хлебозавод Славянка, гр. Горна Оряховица. Гаража е 21 кв.м, няма течове и е напълно узаконен.