

г-н А. Ангелов
ПК "Общ. собственост"
16.01.2025



**155 ГОРНА
ОРЯХОВИЦА**
ГОДИНИ ГРАД

пл. "Георги Измирлиев" №5
+359 618 60 501
www.g-oryahovica.bg

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ОБЩИНА - ГОРНА ОРЯХОВИЦА,
5100, пл. "Г. Измирлиев" 5
тел. 60501

Регистрационен индекс и дата
204800-20 16.01.2025

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

Рег. инд: 1090-18/16.01.2025

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Николай Ангелов Рашков –
Кмет на Община Горна Оряховица

ОТНОСНО: Продажба на Урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост,
УПИ II – за КОО в кв. 46 по плана на с. Янтра, общ. Горна Оряховица, с площ **2647** кв.м.
съгласно АОС № 7129/05.07.2024 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ

В Община Горна Оряховица е постъпило Заявление с Вх. № 9400 – 79/07.01.2025 г. от Красимира Иванова Раянова, с адрес гр. _____ за закупуване на Урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, **УПИ II – за КОО в кв. 46** по плана на с. Янтра, общ. Горна Оряховица, с площ **2647** кв.м съгласно АОС № 7129/05.07.2024 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, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост във връзка чл. 53, ал. 1 и чл. 64, ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет дава съгласие за провеждане на публичен търг с тайно наддаване за продажба на Урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, **УПИ II – за КОО в кв. 46** по плана на с. Янтра, общ. Горна Оряховица, с площ **2647** кв.м съгласно АОС № 7129/05.07.2024 г. с първоначална тръжна цена определена с пазарна оценка от лицензиран оценител, в размер на **39 175,60** лева /Словом: тридесет и девет хиляди сто седемдесет и пет лева и шестдесет стотинки/ без ДДС или **47 010,72** лева /Словом: четиридесет и седем хиляди и десет лева и седемдесет и две стотинки/ с ДДС, която е по – висока от данъчната оценка на имота.

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

3. На основание чл. 52, ал. 5 от ЗМСМА тридесет процента от постъпленията от продажбата да се използват за извършване на дейности в с. Янтра.

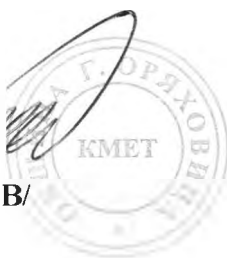
Приложение:



1. Копие на Заявление с Вх. № 9400 - 79/07.01.2025 г.
2. Копие на скица
3. Копие от АОС
4. Копие от пазарна оценка
5. Копие от данъчна оценка
6. Копие на становище от Владимир Илиев – Кмет на с. Янтра

КМЕТ:

/НИКОЛАЙ РАШКОВ/



Съгласувал:.....

Зам. кмет /инж. Анелия Христова/

Съгласувал:.....

Д-р Дирекция СА /инж. Людмила Бояджиева/

Съгласувал:.....

Ст. юрисконсулт в отдел Правен /Иван Цанев/

Изготвил:.....

Специалист /Красимира Недялкова/

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА 5100 310 51 000000005 тел 00591
Регистрационен индекс и дата 9400-79/07-01-25

мнх. Л. Пандарева

Кр. Черняков
09.01.2025г.

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

З А Я В Л Е Н И Е

От: Красимира Иванова Разнова

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

Адрес: гр. Г
ул. Г

община: Г

№ Г

тел: Г

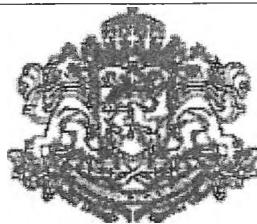
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

мам инвестиционно намерение
да закупя урегулиран поземлен имот:
УПИ "Г" за 1200 в квартал "46"
по плана на село Янтра
общ. Горна Оряховица

09.01. 2025...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 10.07.2024
Вх. рег. № 3034 от г.

Акт № 27 том 8 дело № 669 г.

Партидна книга: том стр.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

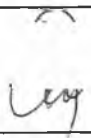
Борислав Ангелов
(име, презиме и фамилия)

АКТ № 7129

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Картотека
Досие

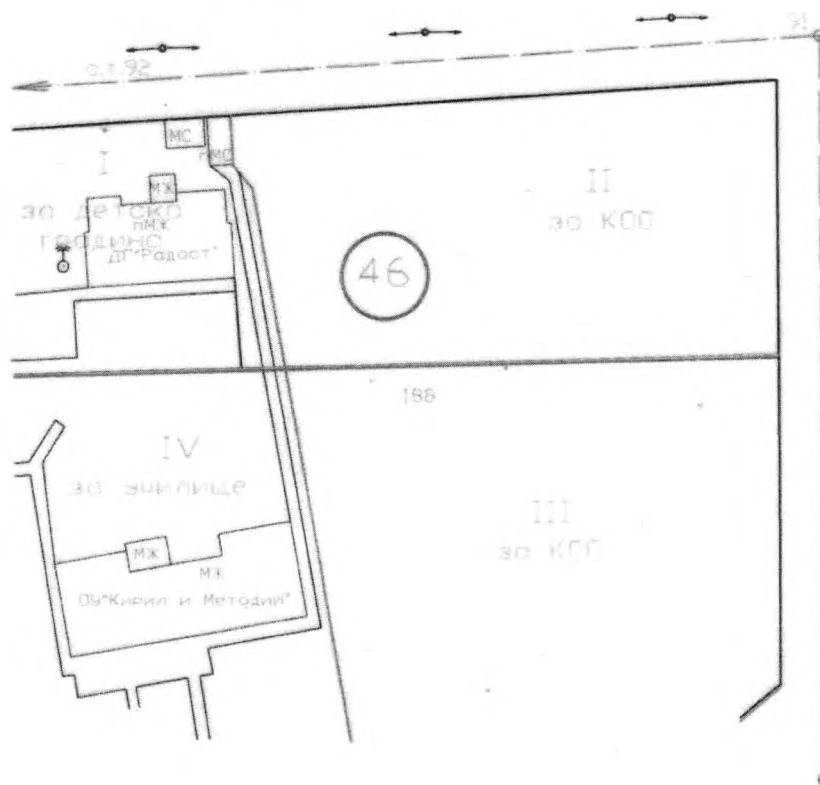
1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	05.07.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, чл. 3, ал. 3 и чл. 56, ал.1 от ЗОС, Скица № 550/19.06.2024 г., издадена от Община Горна Оряховица, Решение № 12 от Протокол № 4/16.05.2024 г. на Общински съвет – Горна Оряховица, Заповед № 2180/31.05.2024 г. на Кмета на гр. Горна Оряховица, Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5402001402/25.06.2024 г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Урегулиран поземлен имот II – за КОО, кв. 46 по плана на с. Янтра, общ. Горна Оряховица, с площ 2647 кв.м.

4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Янтра, общ. Горна Оряховица, обл. Велико Търново
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Изток: улица Запад: УПИ I Север: улица Юг: УПИ III
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	5936,70 лв.
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	-
8. НОМЕРИ И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 544/31.01.2001 г.; АОС № 7014/28.03.2024 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:	

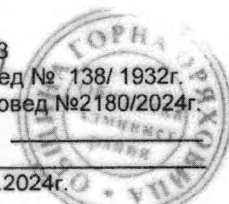
РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА Г.ОРЯХОВИЦА
ОТДЕЛ ТСУОС
№ 550
19.06.2024г.

С К И Ц А
М Я Р К А 1:1000

УПИ II-за КОО в кв.46
по плана на с. Янтра,
област Велико Търново
Имотът е записан на:
ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
Документ за собственост:
Акт за общинска собственост №544/31.01.2001г.
Такса: _____
Важи за : служебна
УПИ II-за КОО в кв.46 е с уредени регулационни
отношения и с графически измерена площ 2647м²



УКАЗ
Кадастър, утвърден със заповед № 138/ 1932г.
Регулация, утвърдена със заповед №2180/2024г.
Копирал _____
Проверил _____
гр. Горна Оряховица на 19.06.2024г.





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

Изх. № 5402000131 / 09.01.2025 г.
РНУ: 09173c6f-d062-46c3-927b-6b88d5bc2a0d

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 5135 с.ЯНТРА , кадастрален номер от 1932 квартал 46, УПИ парцел II-ЗА КОО одобрен през 1932 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
Земя	2 647,00		1/1	5 803,30	5 803,30

идентификатор:

данъчната оценка на гореописания имот е: 5803.30 лв. словом
ПЕТ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН И ТРИ ЛВ. И 30 СТ.

за собственика е: 5803.30 лв. словом
ПЕТ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН И ТРИ ЛВ. И 30 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5402000131/09.01.2025 г., за да послужи пред ЛИЦЕНЗИРАН
ОЦЕНИТЕЛ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА , актуални към 09.01.2025 г.

Подпис:
Издаде: Радостина Маринова



ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА – КМЕТСТВО ЯНТРА
п.к.5135 с.Янтра ул."Г.Измирлиев" № 39 тел.06177 2660,2613

инж. Л. Тодорова

Кр. Черникова

Изх.№ 02 / 13.01.2025г.
КМЕТСТВО с.ЯНТРА

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

15.01.2025г

✓

ОБЩИНА-ГОРНА ОРЯХОВИЦА 5100.ПЛ."Г.Измирлиев"-3 тел.60501
Регистрационен индекс и дата 1000-16/13.01.2025г

Кмета на кметство с.Янтра,община Г.Оряховица дава своето
положително писмено становище за обявяване на публична продан обекти в

кв.46 УП 1 Д.Г. 2309 кв.м.
УП 2 КОО 2647 кв.м.
УП 3 КОО 3378 кв.м.
УП 4 4290 кв.м.



К М Е Т :
/В.ИЛИЕВ/



"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 Рег.№ 901300220 от 04.01.2023 г.

изготвил оценката инж. Станислава Христова Банова - Признат европейски оценител, REV/BG/CIAB/2029/7

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II - за КОО, в кв. 46 по плана на с. Янтра, с площ от 2647 кв.м., с АОС № 7129 / 05.07.2024 г.

GPS координати: 43.204762, 25.681050

СОБСТВЕНИК:

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

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Да се изведе пазарна стойност на недвижимия имот, 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 РАЗРАБОТКА И РАЗВИТИЕ (ОСТАТЪЧЕН МЕТОД)

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	39 175,60 лв. без ДДС	47 010,72 лв. с ДДС
Пазарна стойност на недвижимия имот за 1 кв.м.	14,80 лв. без ДДС	17,76 лв. с ДДС

Дата на оглед: 13.01.2025 г.

Дата на оценката: 15.01.2025 г.

ОЦЕНИТЕЛ:

инж. Станислава Банова, REV



"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

1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ:

1. Акт № 7129 / 05.07.2024 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица
2. Скица № 550 / 19.06.2024 г. на УПИ II - за КОО, в кв. 46 по плана на с. Янтра, издадена от Община Горна Оряховица
3. Удостоверение с Изх. № 5402000131 / 09.01.2025 г. за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ, издадено от Отдел МДТ при Община Горна Оряховица
4. Заявление с Вх. № 9400-79 / 07.01.2025 г. за закупуване на УПИ II - за КОО, в кв. 46 по плана на с. Янтра, подадено от Красимира Иванова Раянова

2. ПРАВНА ХАРАКТЕРИСТИКА И ТЕХНИЧЕСКА ИДЕНТИФИКАЦИЯ НА ИМОТА:

Според представен Акт № 7129 / 05.07.2024 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица, **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II - за КОО, в кв. 46 по плана на с. Янтра, с площ от 2647 кв.м. е собственост на Община Горна Оряховица.**

Представена е Скица № 550 / 19.06.2024 г. на **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II - за КОО, в кв. 46 по плана на с. Янтра, с графически измерена площ от 2647 кв.м. и с уредени регулационни отношения.**

Правната характеристика и техническата идентификация на оценявания имот са изяснени.

3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ И ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА:

Местоположение: Недвижимият имот предмет на оценителския доклад се намира в югоизточната част на с. Янтра, в края на регулацията. В непосредствена близост до имота се намират сградите на бившето Училище и Бившата Детска градина на селото. Имотът отстои 850 метра югоизточно от центъра на селото. В селото има Кметство, Читалище и Поща.



Село Янтра е село в Централна Северна България, в община Горна Оряховица, област Велико Търново. Съгласно ЗАПОВЕД № РД-02-14-2021 от 14 август 2012 г. на МРРБ (обн. ДВ, бр. 66, 28.08.2012 г.,

неофициален раздел) село Янтра е населено място 6-та категория и е част от Община Горна Оряховица, която е 2-ра категория. Населението му е 592 жители по данни на ГРАО към 15.03.2024 г. Намира се на 15,5 км северно от общинския център гр. Горна Оряховица и на 21 км североизточно от областния център гр. Велико Търново. Съседни землища са, тези на селата: Правда, Драганово, Поликраище и Крушето.

Сграден фонд: Околното застрояване е с обществени сгради. На изток от имота поземлените имоти са земеделска територия, с НТП: ниви.

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. Северно от селото тече река Росица.

Транспорт: Районът е достъпен за автомобили и пешеходци по улици без трайна настилка. През селото преминава Републикански третокласен път 5003. В селото има ЖП Гара по ЖП линията Русе - Горна Оряховица. Селото се обслужва от автобусен транспорт, няколко линии дневно, които свързват селото с общинския център - гр. Г. Оряховица.

GPS координати: 43.204762, 25.681050



Инфраструктура: Инженерната инфраструктура в района на имота е изградена с основните елементи - водопровод, канализация на септични ями, електрификация и улична мрежа без трайна настилка.

4. ОПИСАНИЕ И ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Предмет на оценителския доклад е определяне пазарната стойност на:

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II - за КОО, в кв. 46 по плана на с. Янтра, с площ от 2647 кв.м., с АОС № 7129 / 05.07.2024 г.

Имотът е с правилна, правоъгълна форма, равен, оцедлив. Върху него няма изградена вертикална планировка. В северната му част има полуразрушета сграда - бивш физкултурен салон към съседното на имота училище. Сградата не подлежи на възстановяване. По северната и източната му граници е изградена зидана ограда от малки тухлички. Имотът от север и от изток има лице на улици, без трайна настилка. В района на имота има ел. мрежа, водопроводна и канализационна мрежа.

Параметри на оценявания имот :

Площ

2 647,00 кв.м

Характеристика на имота:

- Вид и предназначение	УПИ - за КОО
- форма	правилна
- релеф	равен
- настилка	няма
- постройки	полуразрушена сграда
- ограда	плътна, зидана от малки тухли
- инж. инфраструктура	в района водопровод, канализация и електрическа мрежа
- трансп. достъпност	от север и от изток лице на улици без трайна настилка

Граници на УПИ II - за КОО, кв. 46 по Скица № 550 / 19.06.2024 г.:

на изток: Улица

на запад: УПИ I

на север: Улица

на юг: УПИ III

5. СНИМКОВ МАТЕРИАЛ



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.

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 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.

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 РАЗРАБОТКА И РАЗВИТИЕ (ОСТАТЪЧЕН МЕТОД)

Използва се при оценки на обекти на незавършено строителство, незастроени и застроени терени, когато оценявания имот ще е по-ценен, ако можеше да се разработи, преустрои или ползва с друго, различно от съществуващото предназначение. Същността на метода се състои в следното: Разходите за завършване на предлаганото развитие се извеждат от стойността на това завършено развитие, като остатъчната сума представлява максималната оферта на купувача за въпросния терен.

ДАТА НА ОГЛЕД:

13.01.2025 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

15.01.2025 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

15.01.2025 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.

6.1. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО 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.

Съгласно Чл. 13. (1) от Закона за местните данъци и такси (Обн. ДВ. бр.117 от 10 Декември 1997г., последно изм. ДВ. бр.37 от 22 Май 2015г.), Данъчната оценка на земите в строителните граници, вилните зони, застроените дворове (застроени места извън строителните граници) и на земите извън строителните граници (без земеделските земи) се определя въз основа на базисната данъчна стойност за един квадратен метър, корекционни коефициенти, площта и данъчната стойност на подобренията по следната формула:

$$ДО = БС \times Км \times Ки \times Ку \times Кз \times ПЗ + ДП$$

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.

БС	Базисна данъчна стойност на земите	0,80	1 кв.м.
	Корекция за БС на земи в строителни граници на населените места	1,25	
К м	Коефициент за местоположение за селище от VI-ти функционален тип	2,40	
К и	Коефициент за инфраструктура	0,92	
К у	Коефициент за устройствена зона	1,00	
К з	Коефициент за застроеност - незастроен	1,00	
ПЗ	Площ на имота	2 647	кв.м.
ДО	Данъчна оценка	5 803,30	лева

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 района на с. Янтра, общ. Горна Оряховица.

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

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№	Местоположение и описание на аналога	Обща площ	Оферт на цена в лева	Цена, лв/кв. м.	Информационен източник	К 1	К 2	Коригирана стойност
1	УПИ, с. Правда, равен, в района ток и ВиК, с кладенец, на асфалтов път, в края на регулацията, за жилищно строителство	804	27 000	33,58	оферта в www.imot.bg	0,90	0,80	24,18
2	УПИ, с. Поликраище, равен, в района ток и ВиК, кладенец, достъп по нов асфалтов път, в края на регулацията, за жилищно строителство	2 300	26 404	11,48	оферта в www.imot.bg	0,90	0,80	8,27
3	УПИ, с. Драганово, равен, с ограда, с партиди за ток и вода, за жилищно строителство	1 500	22 000	14,67	оферта в www.imot.bg	0,90	0,90	11,88
Средна цена на земята за 1 кв.м., лева/кв.м.								14,80

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 сравнителна стойност на земята:

Средна единична цена	14,80	лв./кв.м.
Площ на поземления имот	2 647,00	кв.м.
СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПА МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	39 175,60	лева

6.3. МЕТОД НА РАЗРАБОТКА И РАЗВИТИЕ (ОСТАТЪЧЕН МЕТОД)

За имота няма разработен подробен устройствен план с конкретни параметри.

Параметрите за застрояване в жилищни територии са регламентирани в НАРЕДБА № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Конкретните допускания за застрояване в имота са приети съобразно тях.

Конкретни допускания за застрояване в имота:

Обща площ на имота	2 647	кв.м.
Устройствена зона	Пп	
Плътност на застрояването	от 40 до 80 %	
Плътност на озеленяването	от 20 до 40 %	
Коефициент за интензивност на застрояването	1,00 - 2,50	
Приет К инт за нуждите на оценителския доклад	0,50	
Разгърнатата застроена площ на бъдещото застрояване	1 323,50	кв.м.

Строителната стойност е приета съгласно средни цени на кв.м. на еталон 4 за изграждане на Едноетажна самостоятелна универсална производствена 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, такси, инвеститорския контрол и печалба за предприемача е приета съгласно средни цени на кв.м. на "СЕК" кн. 5-6 / 2023 год. на "Строителен обзор".

Стойността на пазарната стойност за 1 кв.м. застроена площ е определена на база проучвания на пазара напроизводствени имоти ново строителство района на с. Янтра, общ. Горна Оряховица.

№	Показател	Стойност	Мярка
ВЪЗМОЖНА РАЗХОДНА СТОЙНОСТ НА СТРОЕЖА БЕЗ ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ			
1.	Площ на парцела	2 647,00	кв.м.
2.	Площ на предвиденото застроително петно	няма данни	кв.м.
3.	Разгърнатата застроена площ на бъдещото застрояване	1 323,50	кв.м.
4.	Коефициент за сервитут	1,00	
5.	Каригирана площ застрояване	1 323,50	лева/кв.м.
6.	Инвестиционна ст-ст ново застрояване за 1 кв.м.	967,00	лева/кв.м.
7.	Инвестиционна стойност ново застрояване	1 279 824,50	лева
8.	Разходи за разчистване на терена	0,00	лева
8.	Разходи за вертикална планировка	63 991,23	лева
9.	Строителна стойност ново застрояване	1 343 815,73	лева
10.	Разходи за проектиране, строителен надзор, инвеститорски контрол, такси и др.	61,20	лв./кв.м.
11.	Разходи за проектиране, строителен надзор, инвеститорски контрол, такси и др.	80 998,20	лева
12.	Разходи по придобиване на имота, маркетинг, печалба на строителния предприемач 25 %	335 953,93	лева
13.	Всички разходи за реализиране на проекта	1 760 767,86	лева
ВЪЗМОЖНА ПРИХОДНА СТОЙНОСТ НА ЗАСТРОЕНИЯ ИМОТ			
14.	Пазарна стойност на 1 кв.м.*	695,35	евро
15.	Пазарна стойност на 1 кв.м.*	1 359,99	лева
16.	Приходна стойност от продажба на имота	1 799 943,46	лева
17.	Остатъчна стойност на недвижимия имот	39 175,60	лева
Остатъчна стойност на недвижимия имот за 1 кв.м. земя		14.80	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 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 **0,50**, тъй като цената изведена по този метод е най-близка до пазара на недвижими имоти.

МЕТОД НА РАЗРАБОТКА И РАЗВИТИЕ (ОСТАТЪЧЕН МЕТОД)

Определя коефициент на тежест **0,50**, тъй като метода изследва дългосрочния потенциал на имота за бъдещо застрояване и в него са заложили повече допускания и прогнозни стойности.

ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

№	Метод на оценка	Стойност	Тежест
1.	БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА	5 803,30 лв.	0,00
2.	МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	39 175,60 лв.	0,50
3.	МЕТОД НА РАЗРАБОТКА И РАЗВИТИЕ (ОСТАТЪЧЕН МЕТОД)	39 175,60 лв.	0,50
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ		39 175,60 лв.	без ДДС

Пазарна стойност на недвижимия имот за 1 кв.м. 14,80 лв. без ДДС

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	47 010,72 лв.	с ДДС
-------------------------------------	---------------	-------

Пазарна стойност на недвижимия имот за 1 кв.м. 17,76 лв. с ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката: 15.01.2025 г.

инж. Станислава Банова, REV

АНАЛОГ ЗЕМЯ 1



Продава ПАРЦЕЛ

област Велико Търново, с. Правда Виж карта

**27 000 лв.** (34 лв./m²)Коригирана в 10:20 на 6 януари, 2025 год.
Обявата е посетена **213** пъти.

Не се начислява ДДС

Купи само за 53 €/месец с КредитЦентър 30 г. Заяви

Площ: **804 m²** | Регулация: **ДА** | Ток: **НЕ** | Вода: **НЕ**

Напиши Бележка
 Дай оценка
 Съобщи за нередност

Описание на имота:

ЕКСКЛУЗИВНО!

ЛОТОС недвижими имоти предлага на Вашето внимание дворно място в село Правда, община Горна Оряховица.

Предлагания парцел се намира в края на селото, изцяло на асфалтов път, като достъпа до него е целогодишен. Общата квадратура е 804 кв.м., в регулация е и в непосредствена близост до него има ток и вода. Дворът е равен, с пълноводен кладенец.

АНАЛОГ ЗЕМЯ 2



Продава ПАРЦЕЛ

област Велико Търново, с. Драганово Виж карта

**13 500 EUR** (6 EUR/m²) Коригирана в 14:14 на 20 декември, 2024 год.
Обявата е посетена **673** пъти.

Не се начислява ДДС

Купи само за 52 €/месец с КредитЦентър 30 г. Заяви

Площ: **2300 m²** | Регулация: **ДА** | Ток: **НЕ** | Вода: **НЕ**

Напиши Бележка
 Дай оценка
 Съобщи за нередност

Описание на имота:

Предлагаме дворно място в регулацията на с. Драганово, с площ на имота 2300 кв.м.. Ток и вода до границата, мястото е равно, има сондаж за вода. ID2463

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

Особености:

- За жил.строителство

За контакти: **0878818845**

АНАЛОГ ЗЕМЯ 3



Продава ПАРЦЕЛ

област Велико Търново, с. Драганово  Виж карта



22 000 лв. (15 лв./m²) 

Коригирана в 10:37 на 6 януари, 2025 год.
Обявата е посетена **516** пъти.

Не се начислява ДДС

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

Площ: **1500 m²** Регулация: **ДА** Ток: **ДА** Вода: **ДА**



Напиши Бележка



Дай оценка



Съобщи за нередност

Описание на имота:

ЕКСКЛУЗИВНА ОФЕРТА

Агенция Болкан Естейт продава парцел в село Драганово, община Горна Оряховица. Имотът е разположен в близост до центъра на селото с площ от 1500 кв.м. равен с правоъгълна форма, с партиди за ток и вода, кладенец, ограден е. В документите съществуват къща и стопански постройки. Парцелът е подходящ за построяване на фимилна жилищна сграда.