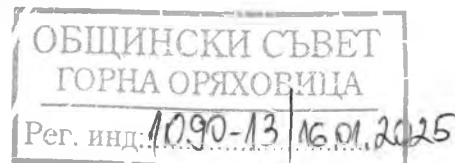


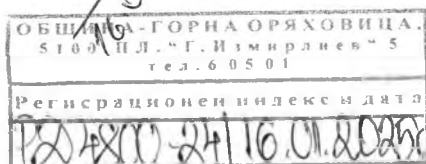
ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА**



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от **НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ РАШКОВ** –
КМЕТ НА ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА



ОТНОСНО: Учредяване на възмездно право на строеж за **5 броя гаражни клетки** разположени в имот с адрес: гр. Горна Оряховица, ул. „Ю. А. Гагарин“, представляващ: поземлен имот с идентификатор **16359.515.58** по КKKP на гр. Горна Оряховица, находящ се в квартал 23, УПИ I по ПУП на р-н „Север“ - гр. Горна Оряховица, целият с площ **7625,00 кв.м.**, с начин на трайно ползване: комплексно застрояване, съгласно АОС № 6659/08.03.2021г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ.

В Общинска администрация са постъпили 5 на брой заявления за учредяване на право на строеж на гаражи:

1. Заявление с вх. № 9400 – 1399/08.05.2024г. от **Албена Людмилава Събева**, с адрес гр. Горна Оряховица, ул. , за учредяване на възмездно право на строеж върху незастроено място, за построяване на 1 /един/ брой **гаражна клетка № 6** с площ **21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор **16359.515.58** по КKKP на гр. Горна Оряховица, целият с площ 7625.00 кв.м. с начин на трайно ползване: **комплексно застрояване**, стар идентификатор: няма. номер по преходен план: квартал 23, парцел I, съгласно АОС № 6659/08.03.2021г.

2. Заявление с вх. № 9400 – 1398/08.05.2024г. от **Даннел Георгиев Стоянов**, с адрес гр. Горна Оряховица, ул. , за учредяване на възмездно право на строеж върху незастроено място, за построяване на 1 /един/ брой **гаражна клетка № 5** с площ **21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор **16359.515.58** по КKKP на гр. Горна Оряховица, целият с площ 7625.00 кв.м. с начин на трайно ползване: **комплексно застрояване**, стар идентификатор: няма. номер по преходен план: квартал 23, парцел I, съгласно АОС № 6659/08.03.2021г.

3. Заявление с вх. № 9400 – 3852/21.11.2024г. от **Даннела Георгиева Георгиева**, с адрес гр. Горна Оряховица, ул. . за учредяване на възмездно право на строеж върху незастроено място, за построяване на 1 /един/ брой **гаражна клетка № 11** с площ **21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор **16359.515.58** по КKKP на гр. Горна Оряховица, целият с площ 7625.00 кв.м. с начин на трайно ползване: **комплексно застрояване**, стар идентификатор: няма. номер по преходен план: квартал 23, парцел I, съгласно АОС № 6659/08.03.2021г.

4. Заявление с вх. № 9400 – 3868/25.11.2024г. от **Васил Петров Василев**, с адрес гр. Горна Оряховица, ул. . за учредяване на възмездно право на строеж върху незастроено място, за построяване на 1 /един/ брой **гаражна клетка № 15** с площ **21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор **16359.515.58** по КKKP на гр. Горна Оряховица, целият с площ 7625.00 кв.м. с начин на трайно ползване: **комплексно застрояване**, стар идентификатор: няма. номер по преходен план: квартал 23, парцел I, съгласно АОС № 6659/08.03.2021г.

5. Заявление с вх. № 9400 – 1306/29.04.2024г. от **Владимир Алексиев Григоров**, с адрес гр. Горна Оряховица, ул. . за учредяване на възмездно право на строеж върху незастроено място, за построяване на 1 /един/ брой **гаражна**

клетка № 14 с площ **21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор **16359.515.58** по КККР на гр. Горна Оряховица, целият с площ 7625.00 кв.м. с начин на трайно ползване: **комплексно застрояване**, стар идентификатор: няма, номер по преходен план: квартал 23, парцел I, съгласно АОС № 6659/08.03.2021г.

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 учредяване на възмездно прав на строеж за всеки от посочените имоти, както следва, а именно за:

1. Гаражна клетка № 6 с площ **21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор **16359.515.58** по КККР на гр. Горна Оряховица, целият с площ 7625.00 кв.м. с начин на трайно ползване: комплексно застрояване, стар идентификатор: няма, номер по преходен план: квартал 23, парцел I, съгласно АОС № 6659/08.03.2021г.

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 **1 281,00 лв.** /Словом: хиляда двеста осемдесет и един лева/ без ДДС или **1 537,20 лв.** /Словом: хиляда петстотин тридесет и седем лева и двадесет стотинки/ с ДДС, която цена е по-висока от данъчната оценка.

2. Гаражна клетка № 5 с площ **21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор **16359.515.58** по КККР на гр. Горна Оряховица, целият с площ 7625.00 кв.м. с начин на трайно ползване: комплексно застрояване, стар идентификатор: няма, номер по преходен план: квартал 23, парцел I, съгласно АОС № 6659/08.03.2021г.

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 **1 281,00 лв.** /Словом: хиляда двеста осемдесет и един лева/ без ДДС или **1 537,20 лв.** /Словом: хиляда петстотин тридесет и седем лева и двадесет стотинки/ с ДДС, която цена е по-висока от данъчната оценка.

3. Гаражна клетка № 11 с площ **21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор **16359.515.58** по КККР на гр. Горна Оряховица, целият с площ 7625.00 кв.м. с начин на трайно ползване: комплексно застрояване, стар идентификатор: няма, номер по преходен план: квартал 23, парцел I, съгласно АОС № 6659/08.03.2021г.

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 **1 281,00 лв.** /Словом: хиляда двеста осемдесет и един лева/ без ДДС или **1 537,20 лв.** /Словом: хиляда петстотин тридесет и седем лева и двадесет стотинки/ с ДДС, която цена е по-висока от данъчната оценка.

4. Гаражна клетка № 15 с площ **21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор **16359.515.58** по КККР на гр. Горна Оряховица, целият с площ 7625.00 кв.м. с начин на трайно ползване: комплексно застрояване, стар идентификатор: няма, номер по преходен план: квартал 23, парцел I, съгласно АОС № 6659/08.03.2021г.

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 **1 281,00 лв.** /Словом: хиляда двеста осемдесет и един лева/ без ДДС или **1 537,20 лв.** /Словом: хиляда петстотин тридесет и седем лева и двадесет стотинки/ с ДДС, която цена е по-висока от данъчната оценка.

5. Гаражна клетка № 14 с площ **21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор **16359.515.58** по КККР на гр. Горна Оряховица, целият с площ 7625.00 кв.м. с начин на

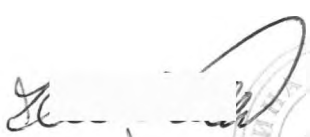
трайно ползване: комплексно застрояване. стар идентификатор: няма. номер по преходен план: квартал 23. парцел I. съгласно АОС № 6659/08.03.2021г.

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 **1 281,00 лв.** /Словом: хиляда двеста осемдесет и един лева/ без ДДС или **1 537,20 лв.** /Словом: хиляда петстотин тридесет и седем лева и двадесет стотинки/ с ДДС, която цена е по-висока от данъчната оценка.

Приложение:

1. Копия от 5 броя заявления
2. Копие от АОС № 6659/08.03.2021 г.
3. Копия на скица № 20/08.01.2025г.
4. Копия на извадка от застроителния план – 5 броя
5. Копия от пазарна оценка – 5 броя
6. Копия от данъчна оценка – 1 брой

КМЕТ:


/Николай Рашков/

Съгласувал:.....

Зам. Кмет /инж. Анелия Христова/

Съгласувал:.....

Директор д-я СА /Людмила Бояджиева/

Съгласувал:.....

Н-к отдел „ТСУОС“ за юрист /Христо Ангелов/

Изготвил:.....

Гл. специалист /Красимира Фердинандова/



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

УТВЪРЖДАВАМ: ..

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА: ДОБРОМИР СТОЙКОВ

ДОБРЕВ

(име, презиме и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията

Вх. рег. № 290 от 9.11.21 г.

Акт № 100 том 111 дело № 1/2021 г.

Партидна книга: том стр.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

(име, презиме и фамилия)

АКТ № 6659

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Картотека
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	08.03.2021г.
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 № 15-137458/11.02.2021г. 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 16359.515.58, с площ 7625,00 кв.м. /седем хиляди шестстотин двадесет и пет квадратни метра/, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: комплексно застрояване, номер по предходен план: квартал 23, парцел I
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Горна Оряховица, община Горна Оряховица, ул. "Ю.А.Гагарин"

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	1. Поземлен имот с идентификатор 16359.515.1014 2. Поземлен имот с идентификатор 16359.515.1027 3. Поземлен имот с идентификатор 16359.515.1015 4. Поземлен имот с идентификатор 16359.515.59 5. Поземлен имот с идентификатор 16359.515.1090
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	82350,00 лв.
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 1818/20.08. 2007г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: В имота има отстъпени права на строеж	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Андреана Йорданова Недялкова – Гл.специалист ОС: (ПОДПИС)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА Г.ОРЯХОВИЦА
ОТДЕЛ ТСУОС
№20
08.01.2025г.

С К И Ц А
М Я Р К А 1:1000

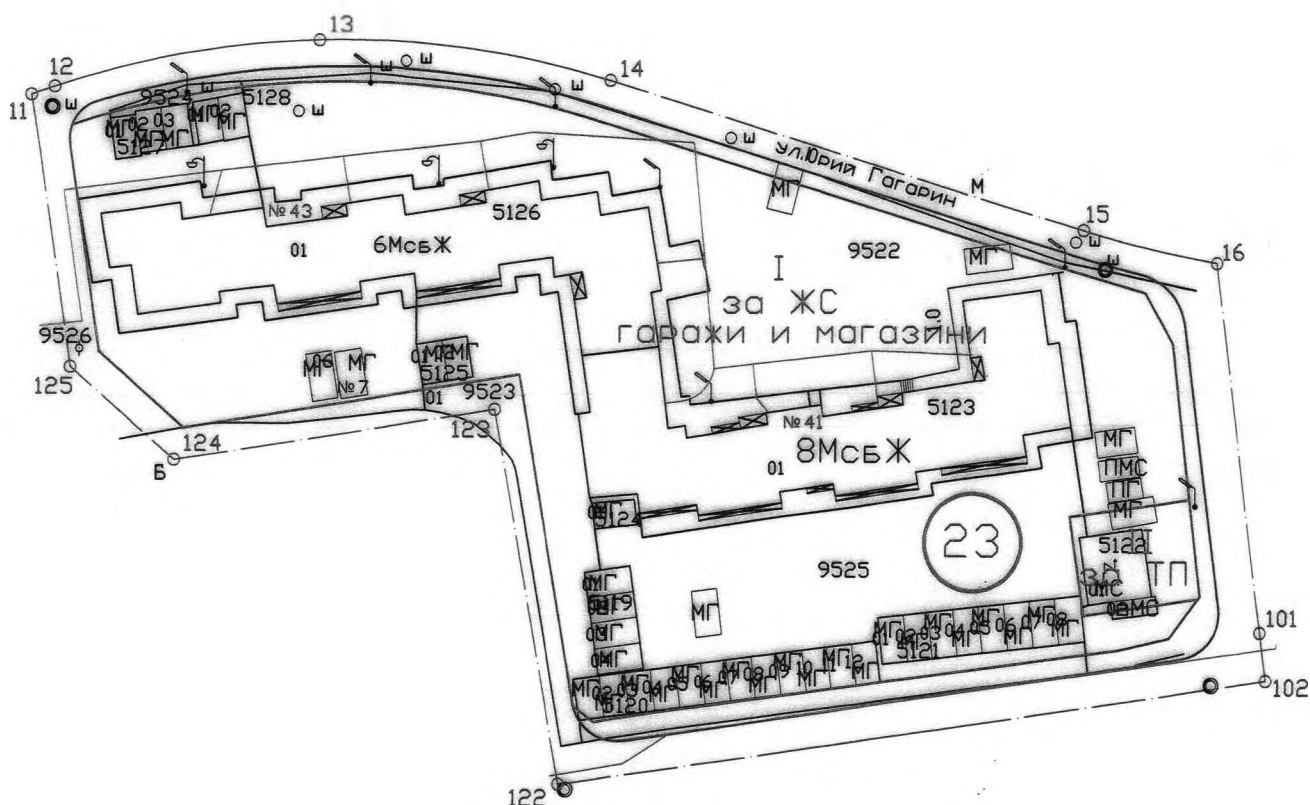
УПИ I – за ЖС, гаражи и магазини, кв.23
по рег.план на гр.Г.Оряховица - "Север",
област Велико Търново

Имотът е записан на:
ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

Документ за собственост:
АОС №790/ 08.03.2021г., вписан под №100,
т.III, вх.рег.№790/ 09.03.2021г. на СлВ –
Г.Оряховица

Такса: служ.
Важи за: служ.

УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, кв.23, е с
уредени регулац. отношения и е идентичен с
ПИ 16359.51558 по КККР на гр.Г.Оряховица,
с площ от 7625кв.м.



УКАЗ

Регулация, утвърдена със заповед №1320/ 01.08.2000г.
Кадастралната основа е отпаднала със заповед РД-18-
1539/ 31.08.2018г. на изп.директор на АГКК за
одобрение на КККР
Копирал _____
Проверил _____
гр.Горна Оряховица на 08.01.2025г.



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

Изх. № 5402000096 / 07.01.2025 г.
РНУ: 615f67a8-0511-43db-b620-39c367a26c7f

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 23, УПИ парцел I-ЗА ЖС, ГАРАЖИ И МАГАЗИНИ одобрен през 2000 г., идентификатор на поземления имот 16359.515.58

Данъчната оценка на правото на строеж за

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

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 07.01.2025 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. № 5402000096/07.01.2025 г., за да послужи пред ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА , актуални към 07.01.2025 г.

Подпис:
Издава: Радослав Синова



ОПШТИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
УЛ. "1 ИМАРИКЕА" 5
80501
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА
9400-9399/08.05.2024

ижд. П. Богданова,

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

Л. Попова /
31.05.2024

З А Я В Л Е Н И Е

От: ижд. Албена Люмилова Събова
(/трите имена за физическо лице/ за юридически лица-наименование на фирмата, адрес на управление, ЕИК, представител)
гр. Горна Оряховица

Адрес: гр./д/ _____ община: _____
ул. _____ № _____ тел: _____

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

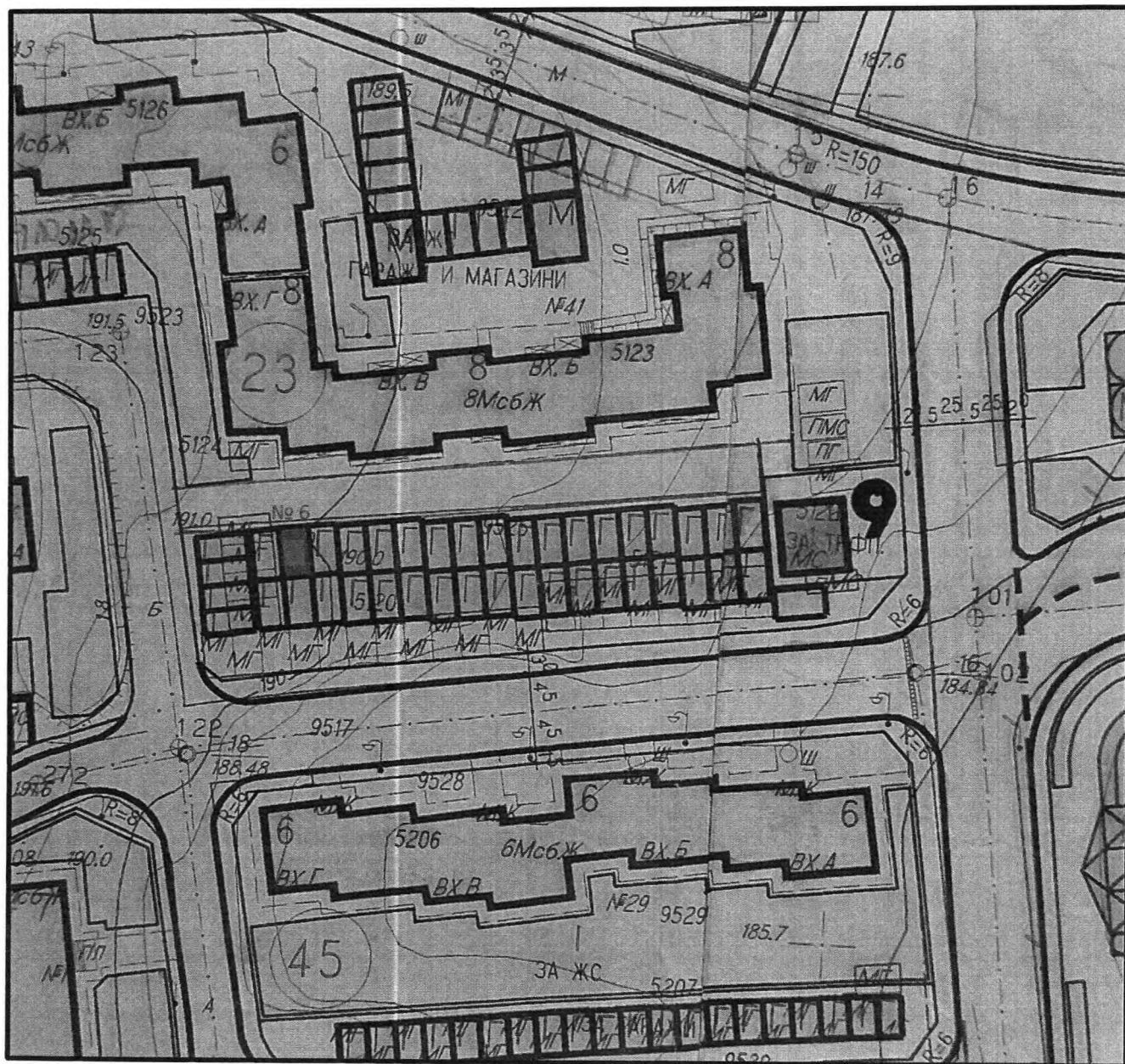
Собственник съм на бетонна гаранна клетка с
идентификатор 16359.507.80.14 по КК и КР на гр. Горна
Оряховица.
Във връзка с Ваше уведомително писмо с изх. №
РД9400-1179/16.04.2024. Относно премахване на
посочения обект (гаран), искам да участвам в търг
за отстъпване възмездно право на строеж за
издадените петна за построяване на гаранни клетки
върху общинска земя с идентификатор ПИ 16359.315.38,
квартал 23, парцел 1 за НИС и гаранни, р-н Север по
КК и КР на гр. Горна Оряховица. - гаран №6

08.05 2024...г.

С уважение: ижд. А. Събова

ИЗВАДКА

от застроителен план р-н “Север”, гр. Горна Оряховица
За УПИ I – за ЖС, гаражи и магазини от кв. 23 по план на район “Север”, гр. Горна
Оряховица, за който е отреден ПИ с идентификатор 16359.515.58 по КKKP на гр.
Горна Оряховица.



Важи за: служебна
Такса: неприложимо
Дата: 10.01.2025г.

Изготвил:
/арх. Кирил Ганчев/



"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 - Признат европейски оценител, REV/BG/CIAB/2029/7

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖ № 6 със застроена площ от 21,00 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: комплексно застрояване, който имот по плана на район "Север", гр. Горна Оряховица е УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, с АОС № 6659 / 08.03.2021 г.

GPS координати на гаражната група: 43.133566, 25.679179

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	1 281,00 лв. без ДДС	1 537,20 лв. с ДДС
Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж	61,00 лв. без ДДС	73,20 лв. с ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оглед: 13.01.2025 г.

Дата на оценката: 15.01.2025 г.

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.stanislavabanova.com

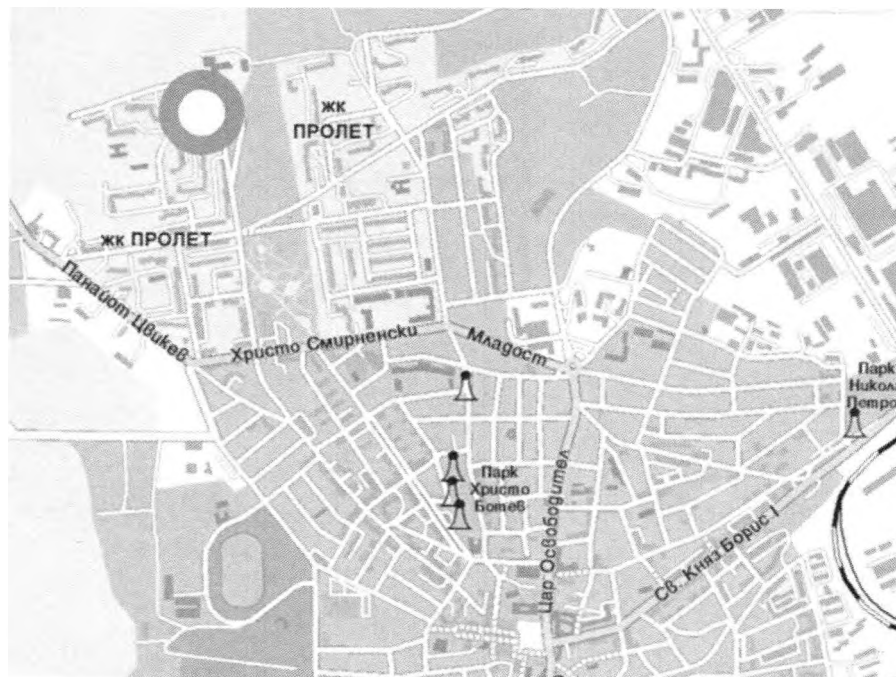
1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ:

1. Акт № 6659 / 08.03.2021 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица
2. Извадка от 10.01.2025 г. от застроителен план на район "Север" на гр. Горна Оряховица за УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, представляващ ПИ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, изготвена от Община Горна Оряховица
3. Скица № 20 / 08.01.2025 г. на УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, по плана на район "Север" на гр. Горна Оряховица, издадена от Община Горна Оряховица
4. Скица № 15-137458 / 11.02.2021 г. на ПИ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново
5. Удостоверение с Изх. № 5402000096 / 07.01.2025 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. № 9400-1399 / 08.05.2024 г. от Албена Людмилова Събева, за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на **гаражна № 6** в Поземлен имот с идентификатор 16359.515.58 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 40 бр. гаражи се намира на улично отклонение ул. "П. Р. Славейков", 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. "П. Р. Славейков" и обръщалото на автобусите.

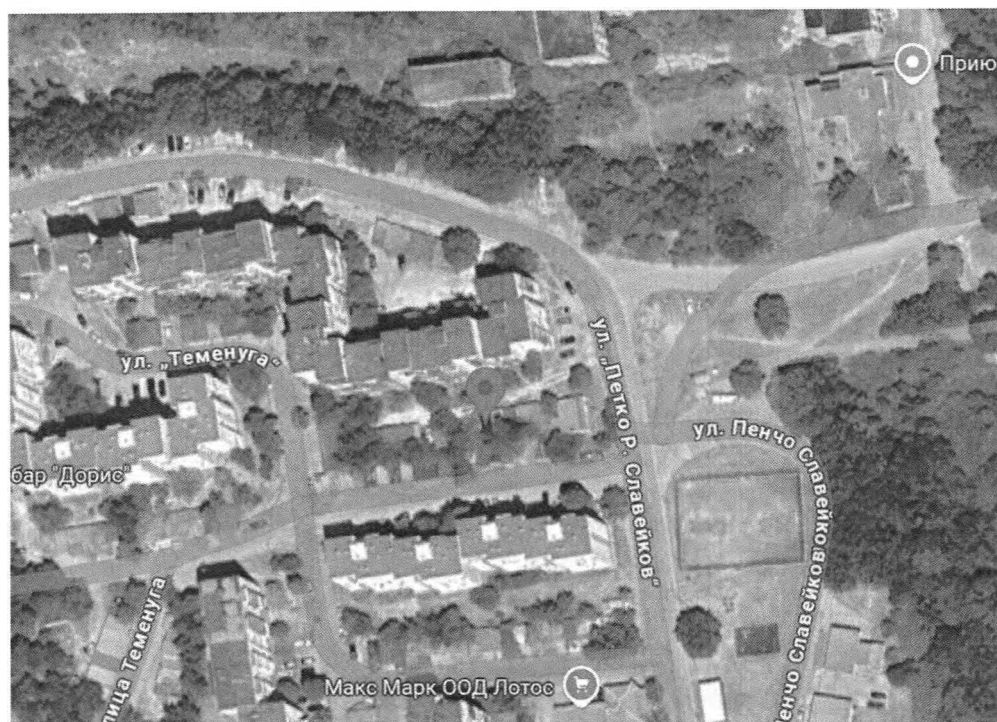
Сграден фонд: Характера на околното застрояване е предимно жилищно - блокове, панелен тип, строени през 80-те години на миналия век.



Транспорт: Транспортната достъпност е много добра. Гаражната група е достъпна от улично отклонение на ул. "П. Р. Славейков", което е без трайна настилка. Районът се обслужва от автобусен транспорт. Най-близката автобусна спирка се намира на 50 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 на гаражната група: 43.133566, 25.679179



Инфраструктура: Инженерната инфраструктура в района е изградена с основните елементи - водопровод, канализация, електрификация, газификация, улична мрежа и тротоари. Вертикалната планировка на мястото предвидено за изграждане на гаражната клетка не е изградена - теренът е без трайна настилка.

3. ОПИСАНИЕ И ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Предмет на оценителския доклад е определяне пазарната стойност на:

ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖ № 6 със застроена площ от 21,00 кв.м., в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: комплексно застрояване, който имот по плана на район "Север", гр. Горна Оряховица е УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, с АОС № 6659 / 08.03.2021 г.

В Общинска администрация Горна Оряховица е постъпило Заявление с Вх. № 9400-1399 / 08.05.2024 г. от Албена Людмилава Събева, за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на **гараж № 6** в Поземлен имот с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица.

Съгласно Извадка от застроителния план на район "Север" на гр. Горна Оряховица в УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, представляващ ПИ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица е предвидено изграждане на **гараж № 6**, който е част от гаражна група от общо 40 бр. гаражи.

Параметри на ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ:

Площ	21,00	кв.м
------	-------	------

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

- | | |
|--|--------------------------|
| - трайно предназначение на територията | урбанизирана |
| - начин на трайно ползване | за ЖС, гаражи и магазини |
| - форма | неправилна |

- релеф	наклонен и с денивелация
- настилка	няма
- постройки	има
- ограда	няма
- инж. инфраструктура	в района ВиК, електрическа мрежа и газификация
- трансп. достъпност	лице на улично отклонение на ул. "П. Р. Славейков" - без трайна настилка

Граници на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1014

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1027

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1015

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.59

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1090

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 имоти.

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:

13.01.2025 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

15.01.2025 г.

ДАТА НА ДОКЛАДА:

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.

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 уплвление, 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:

$$\text{ДОПС} = \text{РЗП} \times 0,25 \times \text{БС} \times \text{Км} \times \text{Ку} \times \text{Кс}$$

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. - за тип сграда М1	12,33	
Ку	Процент за нежилищни имоти 80 %	1,00	
К м	Коефициент за местоположение	8,60	
К и	Коефициент за инфраструктура	0,92	
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 остъпено правото.

Информационни източници: При определяне на пазарната стойност на имота по метода на посредственото 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 СТОЙНОСТ НА ГАРАЖ

№	Местоположение и описание на аналога	Площ	Оферт на цена в лева	Цена, лв/кв.м.	Информационен източник	К 1	К 2	Коригирана стойност
1	Гараж, гр. Г. Оряховица, кв. Пролет, без ток и вода	18	19 949	1 108	оферта в www.imot.bg	0,95	1,00	1 056,41
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	0,95	947,61
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	0,95	923,99
Средна цена за 1 кв.м., лева/кв.м.								976,00

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)

Средна единична цена на гараж	976,00	лв./кв.м.
Застроена площ на гараж	21,00	кв.м.
СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	20 496,05	лева
Корекционен коефициент за застрояване	0,25	
Пазарен коефициент	0,25	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	1 281,00	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

СТАНОВИЩЕ

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	1 281,00 лв.	1,00
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ		1 281,00 лв.	без ДДС

Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж 61,00 лв. без ДДС

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	1 537,20 лв.	с ДДС
---------------------------------------	--------------	-------

Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж 73,20 лв. с ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката:

15.01.2025 г.

инж. Станислава Банова, REV

АНАЛОГ ГАРАЖ 1

**Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО**

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица

Виж карта

**10 200 EUR**(567 EUR/m²)Коригирана в 11:27 на 3 октомври, 2024 год.
Обявата е посетена **569** пъти.Купи само за **39 €/месец** с **КредитЦентър** **30 г.** ЗаявиПлощ: **18 m²****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

**Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО**

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица

Виж карта

**10 737 EUR**(537 EUR/m²)Коригирана в 17:37 на 12 декември, 2024 год.
Обявата е посетена **2097** пъти.Купи само за **41 €/месец** с **КредитЦентър** **30 г.** ЗаявиПлощ: **20 m²****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./m²) ↑↓

Не се начислява ДДС

Коригирана в 17:29 на 20 декември, 2024 год.

Обявата е посетена **1769** пъти.

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

Площ: 21 m²



Наличи 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.

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА 8100 ПЛ "1 Юлмаровски" 5 141 60301	
Регистрационен индекс и дата	
9400-1398	08.05.2024

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА
изд. Л. Вързичева

З А Я В Л Е Н И Е

Л. Поповска
14.05.2024

От: г-н Даниел Георгиев Стоянов

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

гр. _____

Адрес: гр./п/ ул. _____

община: _____

№ _____

тел: _____

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Собственик съм на бетонна гарантна клетка с идентификатор 16359.507.74.1 по КК и КР на гр. Горна Оряховица.

Във връзка с Ваше уведомятелно писмо с изх. № РД 9400-1179/16.04.2024, относно премахване на посоченият обект (гарант), искам да участвам в търг за отстъпване възмездно право на строен за извадите петна за построяване на гарантни клетки върху общинска земя с идентификатор ПИ 16359.515.58, квартал 23, парцел I за ИНС и гарантни, р-н Север по КК и КР на гр. Горна Оряховица - гарант №5

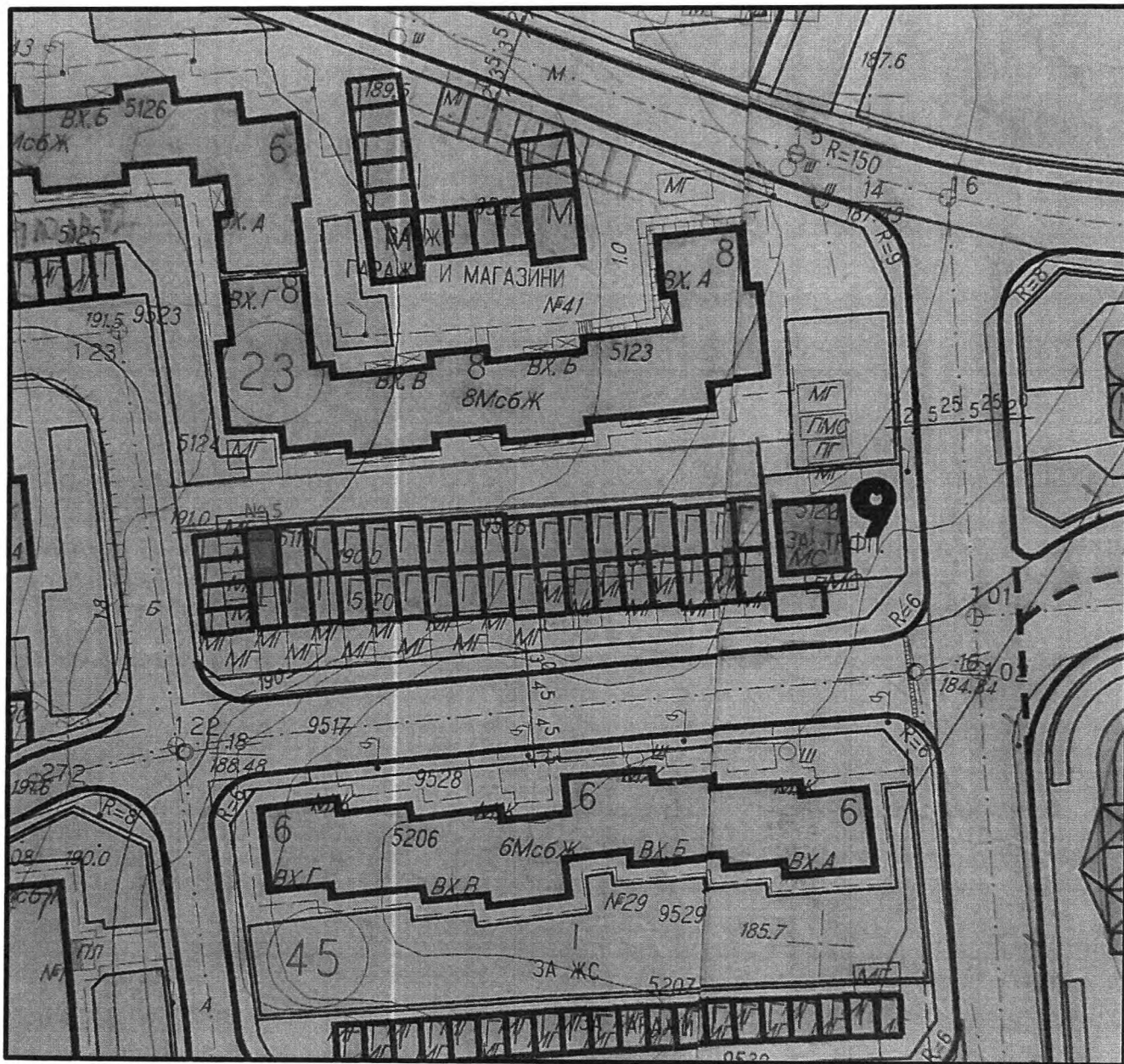
08.05. 2024...г.

С уважение:

г-н Д. Стоянов

ИЗВАДКА

от застроителен план р-н "Север", гр. Горна Оряховица
За УПИ I – за ЖС, гаражи и магазини от кв. 23 по план на район "Север", гр. Горна
Оряховица, за който е отреден ПИ с идентификатор 16359.515.58 по КKKP на гр.
Горна Оряховица.



Важи за: служебна
Такса: неприложимо
Дата: 10.01.2025г.

Изготвил:
/арх. Кирил Ганчев/



"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

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 - Признат европейски оценител, REV/BG/CIAB/2029/7

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖ № 5 със застроена площ от 21,00 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: комплексно застрояване, който имот по плана на район "Север", гр. Горна Оряховица е УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, с АОС № 6659 / 08.03.2021 г.

GPS координати на гаражната група: 43.133566, 25.679179

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	1 281,00 лв. без ДДС	1 537,20 лв. с ДДС
Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж	61,00 лв. без ДДС	73,20 лв. с ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оглед: 13.01.2025 г.

Дата на оценката: 15.01.2025 г.

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.stanislavabanova.com

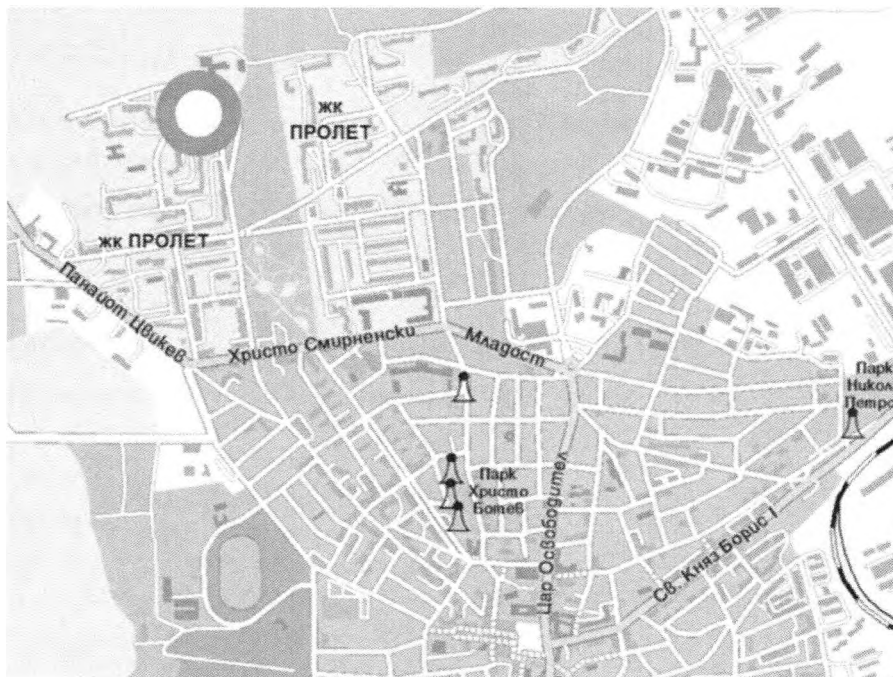
1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ:

1. Акт № 6659 / 08.03.2021 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица
2. Извадка от 10.01.2025 г. от застроителен план на район "Север" на гр. Горна Оряховица за УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини. в кв. 23, представляващ ПИ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, изготвена от Община Горна Оряховица
3. Скица № 20 / 08.01.2025 г. на УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, по плана на район "Север" на гр. Горна Оряховица, издадена от Община Горна Оряховица
4. Скица № 15-137458 / 11.02.2021 г. на ПИ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново
5. Удостоверение с Изх. № 5402000096 / 07.01.2025 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. № 9400-1398 / 08.05.2024 г. от Даниел Георгиев Стоянов, за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на **гаражна № 5** в Поземлен имот с идентификатор 16359.515.58 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 40 бр. гаражи се намира на улично отклонение ул. "П. Р. Славеиков", 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. "П. Р. Славеиков" 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 е достъпна от улично отклонение на ул. "П. Р. Славеиков", което е без трайна настилка. Районът се обслужва от автобусен транспорт. Най-близката автобусна спирка се намира на 50 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 на гаражната група: 43.133566, 25.679179



Инфраструктура: Инженерната инфраструктура в района е изградена с основните елементи - водопровод, канализация, електрификация, газификация, улична мрежа и тротоари. Вертикалната планировка на мястото предвидено за изграждане на гаражната клетка не е изградена - теренът е без трайна настилка.

3. ОПИСАНИЕ И ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Предмет на оценителския доклад е определяне пазарната стойност на:

ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖ № 5 със застроена площ от 21,00 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: комплексно застрояване, който имот по плана на район "Север", гр. Горна Оряховица е УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, с АОС № 6659 / 08.03.2021 г.

В Общинска администрация Горна Оряховица е постъпило Заявление с Вх. № 9400-1398 / 08.05.2024 г. от Даниел Георгиев Стоянов, за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на **гараж № 5** в Поземлен имот с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица.

Съгласно Извадка от застроителния план на район "Север" на гр. Горна Оряховица в УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, представляващ ПИ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица е предвидено изграждане на **гараж № 5**, който е част от гаражна група от общо 40 бр. гаражи.

Параметри на ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ:

Площ	21,00	кв.м
------	-------	------

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

- | | |
|--|--------------------------|
| - трайно предназначение на територията | урбанизирана |
| - начин на трайно ползване | за ЖС, гаражи и магазини |
| - форма | неправилна |

- релеф
- настилка
- постройки
- ограда
- инж. инфраструктура
- трансп. достъпност

наклонен и с денивелация

няма

има

няма

в района ВиК, електрическа мрежа и газификация

лице на улично отклонение на ул. "П. Р. Славейков" - без
трайна настилка

Граници на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1014

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1027

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1015

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.59

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1090

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 имоти.

СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценката с идентични или сходни/подобни обекти/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:

13.01.2025 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

15.01.2025 г.

ДАТА НА ДОКЛАДА:

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.

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 уплвление, 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:

$$\text{ДОПС} = \text{РЗП} \times 0,25 \times \text{БС} \times \text{Км} \times \text{Ку} \times \text{Кс}$$

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	Разгърнатата застроена площ на сградата	21,00	кв.м.
	Коефициент по формулата	0,25	
БС	Базисна данъчна стойност за 1 кв.м. - за тип сграда М1	12,33	
Ку	Процент за нежилищни имоти 80 %	1,00	
К м	Коефициент за местоположение	8,60	
К и	Коефициент за инфраструктура	0,92	
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 отстъпено правото.

Информационни източници: При определяне на пазарната стойност на имота по метода на посредственото 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 СТОЙНОСТ НА ГАРАЖ

№	Местоположение и описание на аналога	Площ	Оферта на цена в лева	Цена, лв/кв.м.	Информационен източник	К 1	К 2	Коригирана стойност
1	Гараж, гр. Г. Оряховица, кв. Пролет, без ток и вода	18	19 949	1 108	оферта в www.imot.bg	0,95	1,00	1 056,41
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	0,95	947,61
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	0,95	923,99
Средна цена за 1 кв.м., лева/кв.м.								976,00

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)

Средна единична цена на гараж	976,00	лв./кв.м.
Застроена площ на гараж	21,00	кв.м.
СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	20 496,05	лева
Корекционен коефициент за застрояване	0,25	
Пазарен коефициент	0,25	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	1 281,00	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

СТАНОВИЩЕ

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	1 281.00 лв.	1,00
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ		1 281,00 лв.	без ДДС

Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж 61.00 лв. без ДДС

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	1 537,20 лв.	с ДДС
---------------------------------------	--------------	-------

Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж 73.20 лв. с ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката:

15.01.2025 г.

инж. Станислава Банова, REV

АНАЛОГ ГАРАЖ 1



Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица

Виж карта

10 200 EUR (567 EUR/m²)

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 m²

Напиши Бележка ✓ Дай оценка ⚠ Съобщи 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



Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица

Виж карта

10 737 EUR (537 EUR/m²)

Коригирана в 17:37 на 12 декември, 2024 год.
Обявата е посетена 2097 пъти.

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

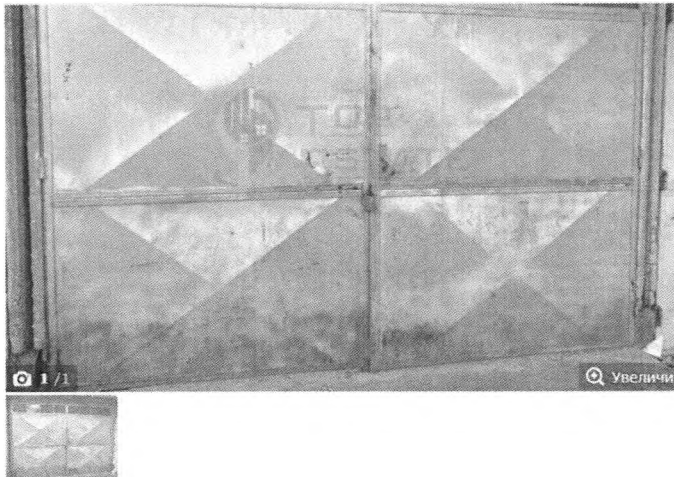
Площ: 20 m²

Напиши Бележка ✓ Дай оценка ⚠ Съобщи 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./m²)

Не се начислява ДДС

Коригирано в 17:29 на 20 декември, 2024 год.

Обявата е посетена 1769 пъти.

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

Площ: 21 m²



Наличи Бележка



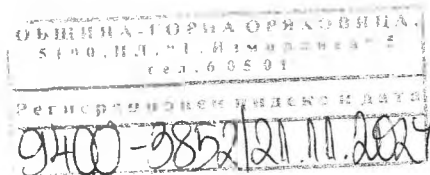
Дай оценка



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.



ант. Л. Георгиева

Ир. Фердиантова
22.11.2024

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

З А Я В Л Е Н И Е

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

Адрес: гр./с/ _____ община: _____
ул/ _____ № _____ тел: _____

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

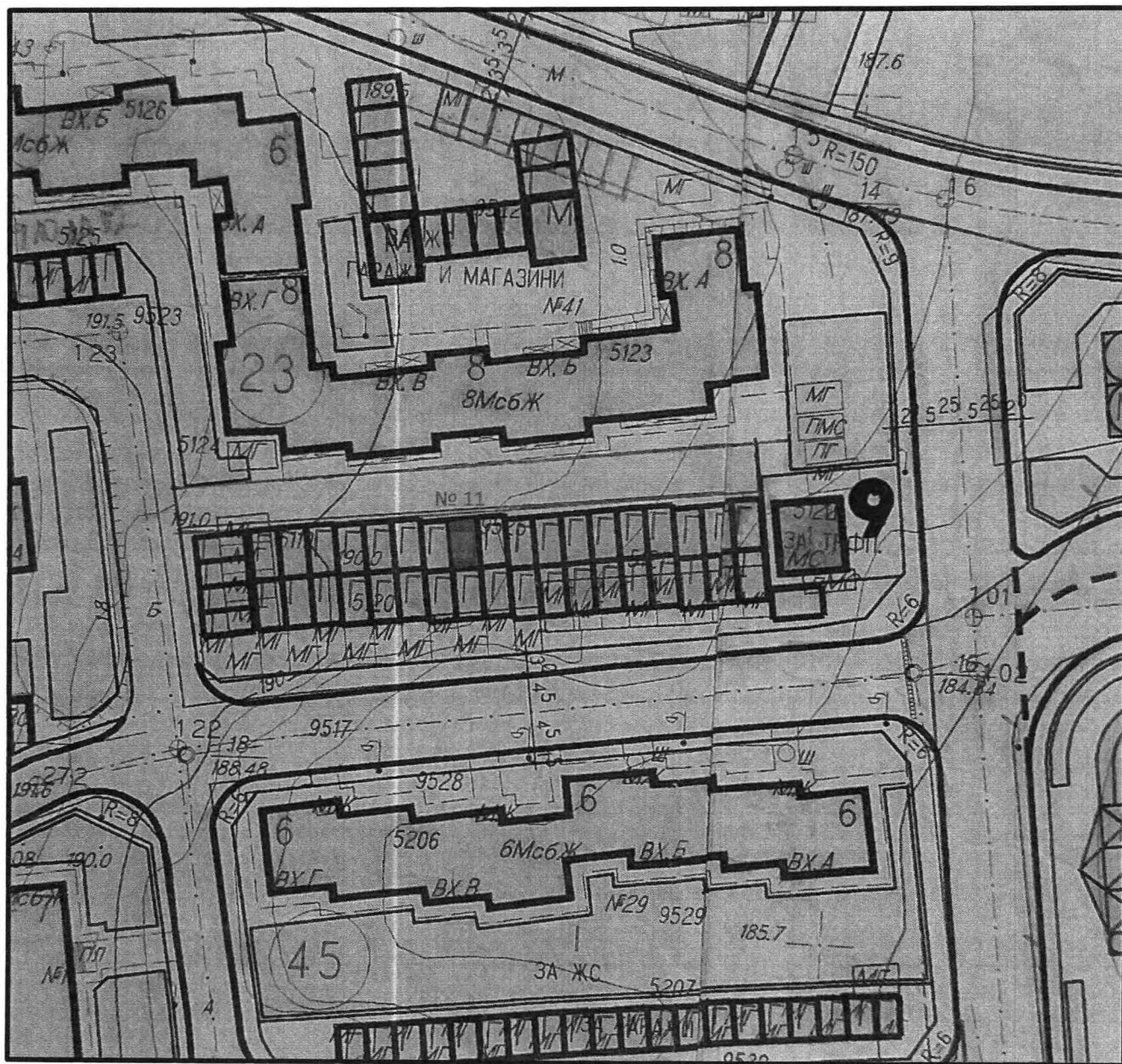
Моля да ми бъде възстановено правото на строеж
на гараж № 12 в ПЧ 16353-545-58

21.11.2024...г.

С уважение: Ц.

ИЗВАДКА

от застроителен план р-н "Север", гр. Горна Оряховица
За УПИ I – за ЖС, гаражи и магазини от кв. 23 по план на район "Север", гр. Горна
Оряховица, за който е отреден ПИ с идентификатор 16359.515.58 по КККР на гр.
Горна Оряховица.



Важи за: служебна
Такса: неприложимо
Дата: 10.01.2025г.

Изготвил:
/арх. Кирил Ганчев/



"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

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 - Признат европейски оценител, REV/BG/CIAB/2029/7

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖ № 11 със застроена площ от 21,00 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: комплексно застрояване, който имот по плана на район "Север", гр. Горна Оряховица е УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, с АОС № 6659 / 08.03.2021 г.

GPS координати на гаражната група: 43.133566, 25.679179

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	1 281,00 лв. без ДДС	1 537,20 лв. с ДДС
Пазарна стойност на 1 кв.м. от правото на строеж	61.00 лв. без ДДС	73,20 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.stanislavabanova.com

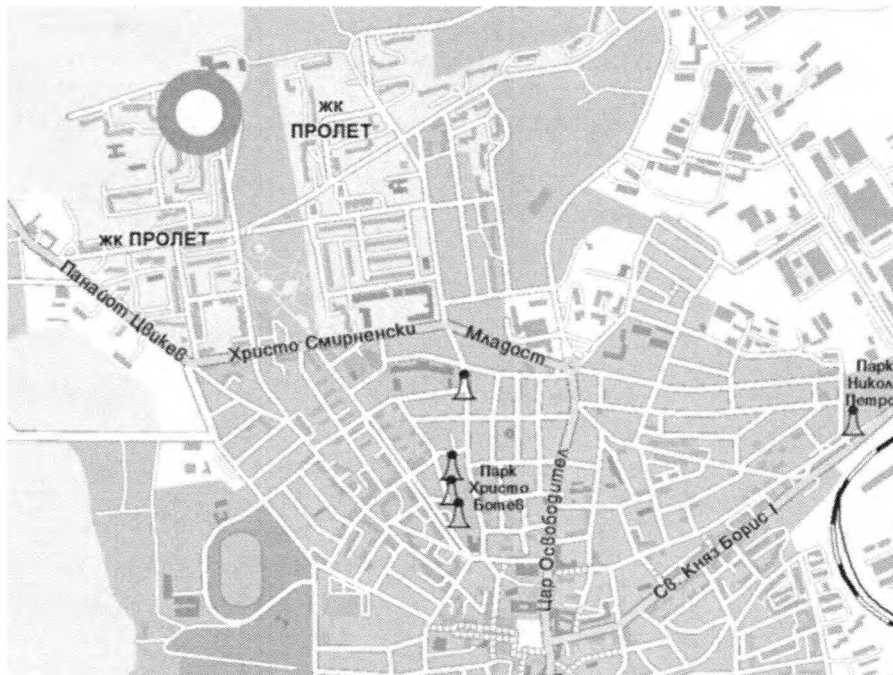
1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ:

1. Акт № 6659 / 08.03.2021 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица
2. Извадка от 10.01.2025 г. от застроителен план на район "Север" на гр. Горна Оряховица за УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, представляващ ПИ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, изготвена от Община Горна Оряховица
3. Скица № 20 / 08.01.2025 г. на УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, по плана на район "Север" на гр. Горна Оряховица, издадена от Община Горна Оряховица
4. Скица № 15-137458 / 11.02.2021 г. на ПИ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново
5. Удостоверение с Изх. № 5402000096 / 07.01.2025 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. № 9400-1398 / 08.05.2024 г. от Даниела Георгиева Георгиева, за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на **гараж № 11** в Поземлен имот с идентификатор 16359.515.58 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 40 бр. гаражи се намира на улично отклонение ул. "П. Р. Славейков", 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. "П. Р. Славейков" 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 е достъпна от улично отклонение на ул. "П. Р. Славейков", което е без трайна настилка. Районът се обслужва от автобусен транспорт. Най-близката автобусна спирка се намира на 50 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 на гаражната група: 43.133566, 25.679179



Инфраструктура: Инженерната инфраструктура в района е изградена с основните елементи - водопровод, канализация, електрификация, газификация, улична мрежа и тротоари. Вертикалната планировка на мястото предвидено за изграждане на гаражната клетка не е изградена - теренът е без трайна настилка.

3. ОПИСАНИЕ И ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Предмет на оценителския доклад е определяне пазарната стойност на:

ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖ № 11 със застроена площ от 21,00 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: комплексно застрояване, който имот по плана на район "Север", гр. Горна Оряховица е УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, с АОС № 6659 / 08.03.2021 г.

В Общинска администрация Горна Оряховица е постъпило Заявление с Вх. № 9400-1398 / 08.05.2024 г. от Даниела Георгиева Георгиева, за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на **гараж № 11** в Поземлен имот с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица.

Съгласно Извадка от застроителния план на район "Север" на гр. Горна Оряховица в УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, представляващ ПИ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица е предвидено изграждане на **гараж № 11**, който е част от гаражна група от общо 40 бр. гаражи.

Параметри на ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ:

Площ	21,00	кв.м
------	-------	------

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

- | | |
|--|--------------------------|
| - трайно предназначение на територията | урбанизирана |
| - начин на трайно ползване | за ЖС, гаражи и магазини |
| - форма | неправилна |

- релеф	наклонен и с денivelация
- настилка	няма
- постройки	има
- ограда	няма
- инж. инфраструктура	в района ВиК, електрическа мрежа и газификация
- трансп. достъпност	лице на улично отклонение на ул. "П. Р. Славейков" - без трайна настилка

Граници на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1014

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1027

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1015

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.59

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1090

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:

13.01.2025 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

15.01.2025 г.

ДАТА НА ДОКЛАДА:

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.

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 уплвление, 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 Приложение № 2 - Норми за данъчна оценка на недвижимите имот, данъчната оценка на правото на строеж (ДОПС) се определя в левове по следната формула:

$$\text{ДОПС} = \text{РЗП} \times 0,25 \times \text{БС} \times \text{Км} \times \text{Ку} \times \text{Кс}$$

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. - за тип сграда М1	12,33	
Ку	Процент за нежилищни имоти 80 %	1,00	
К м	Коефициент за местоположение	8,60	
К и	Коефициент за инфраструктура	0,92	
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 отстъпено правото.

Информационни източници: При определяне на пазарната стойност на имота по метода на посредственото 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 СТОЙНОСТ НА ГАРАЖ

№	Местоположение и описание на аналога	Площ	Оферт на цена в лева	Цена, лв/кв.м.	Информационен източник	К 1	К 2	Коригирана стойност
1	Гараж, гр. Г. Оряховица, кв. Пролет, без ток и вода	18	19 949	1 108	оферта в www.imot.bg	0,95	1,00	1 056,41
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	0,95	947,61
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	0,95	923,99
Средна цена за 1 кв.м., лева/кв.м.								976,00

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)

Средна единична цена на гараж	976,00	лв./кв.м.
Застроена площ на гараж	21,00	кв.м.
СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	20 496,05	лева
Корекционен коефициент за застрояване	0,25	
Пазарен коефициент	0,25	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	1 281,00	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

СТАНОВИЩЕ

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	1 281.00 лв.	1,00
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ		1 281,00 лв.	без ДДС

Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж 61,00 лв. без ДДС

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	1 537,20 лв.	с ДДС
--	---------------------	--------------

Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж 73.20 лв. с ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката:

15.01.2025 г.

инж. Станислава Банова, REV

АНАЛОГ ГАРАЖ 1



Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО

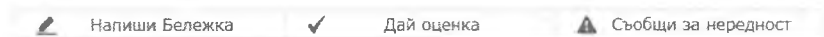
област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

10 200 EUR(567 EUR/m²)

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 m²**



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



Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

10 737 EUR(537 EUR/m²)

Коригирана в 17:37 на 12 декември, 2024 год.
Обявата е посетена **2097** пъти.

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

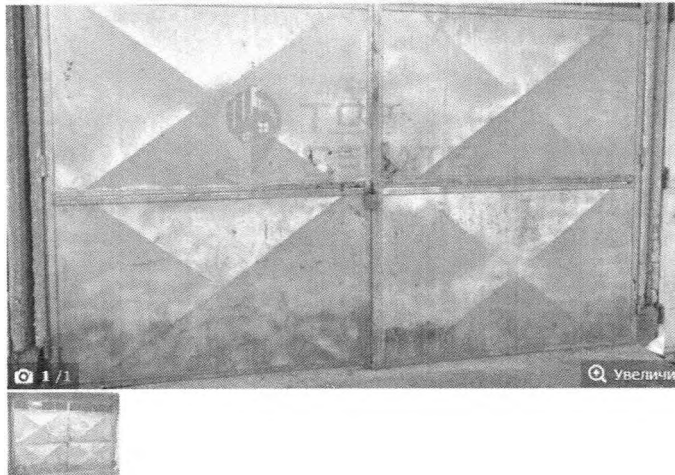
Площ: **20 m²**



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./m²)

Не се начислява ДДС

Коригирана в 17:29 на 20 декември, 2024 год.
Обявата е посетена 1769 пъти.

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

Площ: 21 m²



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.

г-н г-н И. Фердинандова

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
5100, пл. „Г. Иларинов“ №5
тел. 0618/6 05 01

9400-3868/25.11.2024г.

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

г-н Фердинандова
28.11.2024г.

З А Я В Л Е Н И Е

От: Васил Петров Василев

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

ЕПН

Адрес: гр./с/...
ул. ...

община: ...
№ ...

тел: ...

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

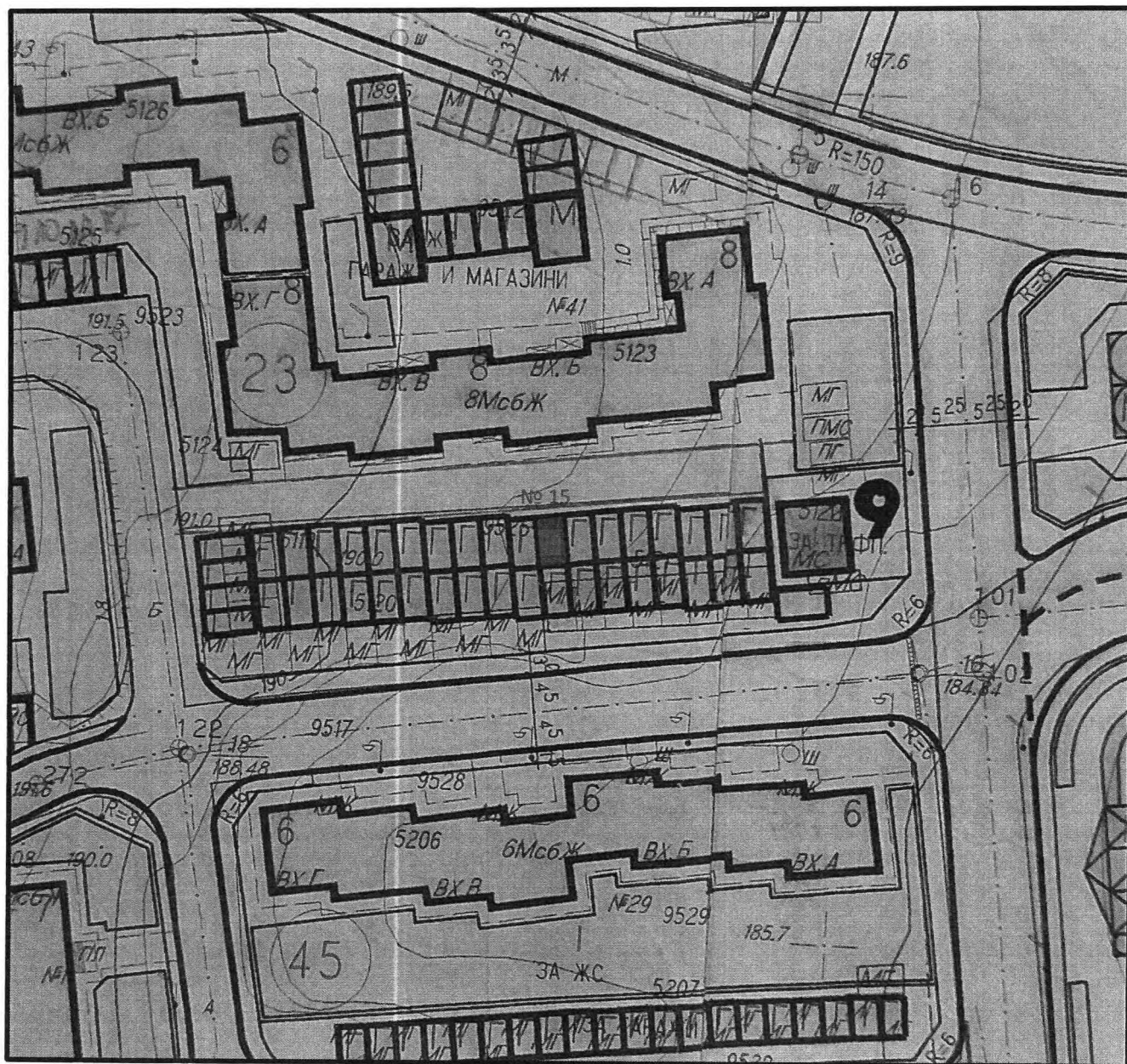
Моля да ми бъде изяснено
правото на съдебен съ. изграждане
на 1-та гаража, а именно за гараж
№ 18 в м-р. № 16359 515. 58 /мо
ККР на гр. Г. Ореховица

25. 11 2024г.

С уважение: 

ИЗВАДКА

от застроителен план р-н "Север", гр. Горна Оряховица
За УПИ I – за ЖС, гаражи и магазини от кв. 23 по план на район "Север", гр. Горна
Оряховица, за който е отреден ПИ с идентификатор 16359.515.58 по КККР на гр.
Горна Оряховица.





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

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 - Признат европейски оценител, REV/BG/CIAB/2029/7

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖ № 15 със застроена площ от 21,00 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: комплексно застрояване, който имот по плана на район "Север", гр. Горна Оряховица е УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, с АОС № 6659 / 08.03.2021 г.

GPS координати на гаражната група: 43.133566, 25.679179

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	1 281,00 лв. без ДДС	1 537,20 лв. с ДДС
Пазарна стойност на 1 кв.м. от правото на строеж	61.00 лв. без ДДС	73,20 лв. с ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оглед: 13.01.2025 г.

Дата на оценката: 15.01.2025 г.

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.мел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

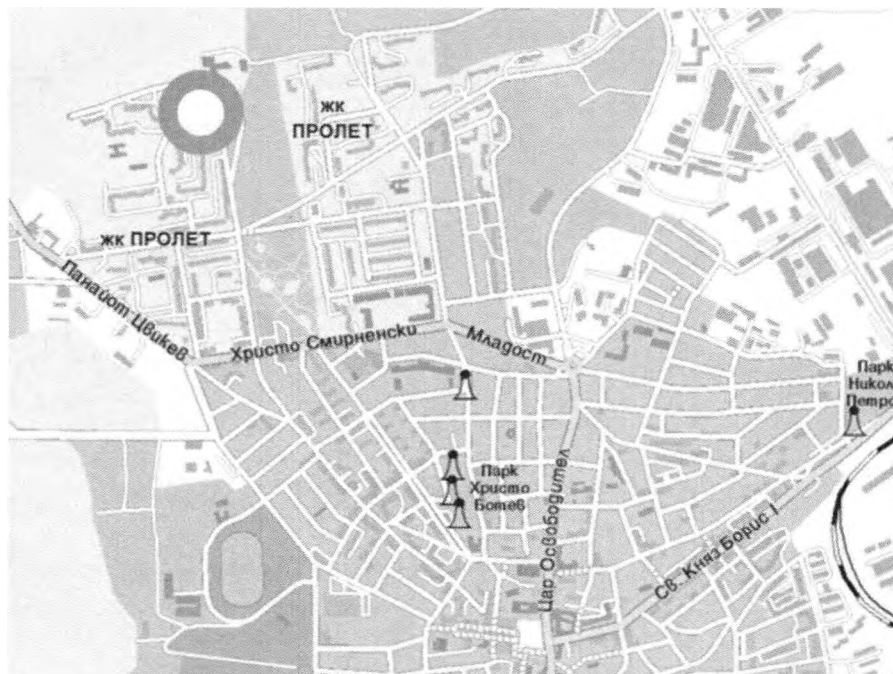
1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ:

1. Акт № 6659 / 08.03.2021 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица
2. Извадка от 10.01.2025 г. от застроителен план на район "Север" на гр. Горна Оряховица за УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, представляващ ПИ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, изготвена от Община Горна Оряховица
3. Скица № 20 / 08.01.2025 г. на УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, по плана на район "Север" на гр. Горна Оряховица, издадена от Община Горна Оряховица
4. Скица № 15-137458 / 11.02.2021 г. на ПИ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново
5. Удостоверение с Изх. № 5402000096 / 07.01.2025 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. № 9400-3868 / 25.11.2024 г. от Васил Претров Василев, за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на гараж № 15 в Поземлен имот с идентификатор 16359.515.58 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 40 бр. гаражи се намира на улично отклонение ул. "П. Р. Славеиков", 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. "П. Р. Славеиков" и обръщалото на автобусите.

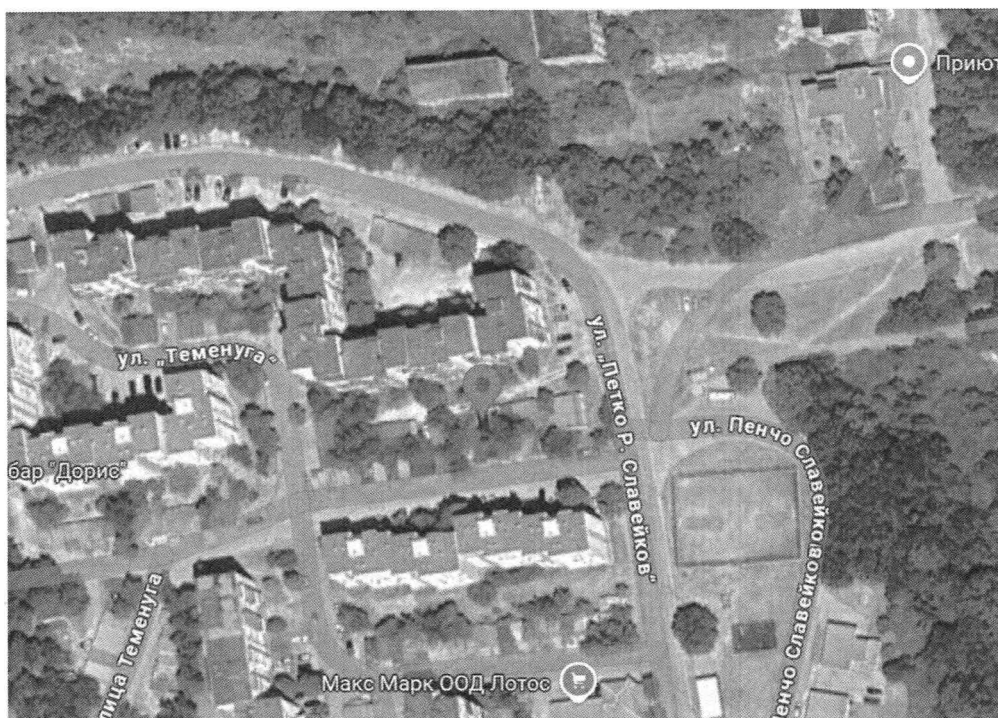
Сграден фонд: Характера на околното застрояване е предимно жилищно - блокове, панелен тип. строени през 80-те години на миналия век.



Транспорт: Транспортната достъпност е много добра. Гаражната група е достъпна от улично отклонение на ул. "П. Р. Славеиков", което е без трайна настилка. Районът се обслужва от автобусен транспорт. Най-близката автобусна спирка се намира на 50 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 на гаражната група: 43.133566, 25.679179



Инфраструктура: Инженерната инфраструктура в района е изградена с основните елементи - водопровод, канализация, електрификация, газификация, улична мрежа и тротоари. Вертикалната планировка на мястото предвидено за изграждане на гаражната клетка не е изградена - теренът е без трайна настилка.

3. ОПИСАНИЕ И ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Предмет на оценителския доклад е определяне пазарната стойност на:

ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖ № 15 със застроена площ от 21,00 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: комплексно застрояване, който имот по плана на район "Север", гр. Горна Оряховица е УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, с АОС № 6659 / 08.03.2021 г.

В Общинска администрация Горна Оряховица е постъпило Заявление с Вх. № 9400-3868 / 25.11.2024 г. от Васил Претров Василев, за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на **гараж № 15** в Поземлен имот с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица.

Съгласно Извадка от застроителния план на район "Север" на гр. Горна Оряховица в УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, представляващ ПИ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица е предвидено изграждане на **гараж № 15**, който е част от гаражна група от общо 40 бр. гаражи.

Параметри на ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ:

Площ	21,00	кв.м
-------------	--------------	-------------

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

- | | |
|--|--------------------------|
| - трайно предназначение на територията | урбанизирана |
| - начин на трайно ползване | за ЖС, гаражи и магазини |
| - форма | неправилна |

- релеф	наклонен и с денивелация
- настилка	няма
- постройки	има
- ограда	няма
- инж. инфраструктура	в района ВиК, електрическа мрежа и газификация
- трансп. достъпност	лице на улично отклонение на ул. "П. Р. Славейков" - без трайна настилка

Граници на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1014

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1027

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1015

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.59

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1090

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:

13.01.2025 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

15.01.2025 г.

ДАТА НА ДОКЛАДА:

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.

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:

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

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. - за тип сграда М1	12,33	
Ку	Процент за нежилищни имоти 80 %	1,00	
К м	Коефициент за местоположение	8,60	
К и	Коефициент за инфраструктура	0,92	
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 отстъпено правото.

Информационни източници: При определяне на пазарната стойност на имота по метода на посредственото 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 СТОЙНОСТ НА ГАРАЖ

№	Местоположение и описание на аналога	Площ	Оферт на цена в лева	Цена, лв/кв.м.	Информационен източник	К 1	К 2	Коригирана стойност
1	Гараж, гр. Г. Оряховица, кв. Пролет, без ток и вода	18	19 949	1 108	оферта в www.imot.bg	0,95	1,00	1 056,41
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	0,95	947,61
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	0,95	923,99
Средна цена за 1 кв.м., лева/кв.м.								976,00

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)

Средна единична цена на гараж	976,00	лв./кв.м.
Застроена площ на гараж	21,00	кв.м.
СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	20 496,05	лева
Корекционен коефициент за застрояване	0,25	
Пазарен коефициент	0,25	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	1 281,00	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

СТАНОВИЩЕ

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	1 281.00 лв.	1,00
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ		1 281,00 лв.	без ДДС

Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж 61,00 лв. без ДДС

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	1 537,20 лв.	с ДДС
---------------------------------------	--------------	-------

Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж 73.20 лв. с ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката:

15.01.2025 г.

инж. Станислава Банова, REV

АНАЛОГ ГАРАЖ 1



ИМОТИ
REAL ESTATE
SUNNY HOMES
КУПИ И ПРОДАЙ ИЗГОДНО

СЪНИ ХОУМС

1/1

Увеличи

Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица

Виж карта

10 200 EUR(567 EUR/m²)

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 m²**

Напиши Бележка

✓ Дай оценка

⚠ Съобщи 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



Виктория
REAL ESTATE

1/1

Увеличи

Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица

Виж карта

10 737 EUR(537 EUR/m²)

Коригирана в 17:37 на 12 декември, 2024 год.
Обявата е посетена **2097** пъти.

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

Площ: **20 m²**

Напиши Бележка

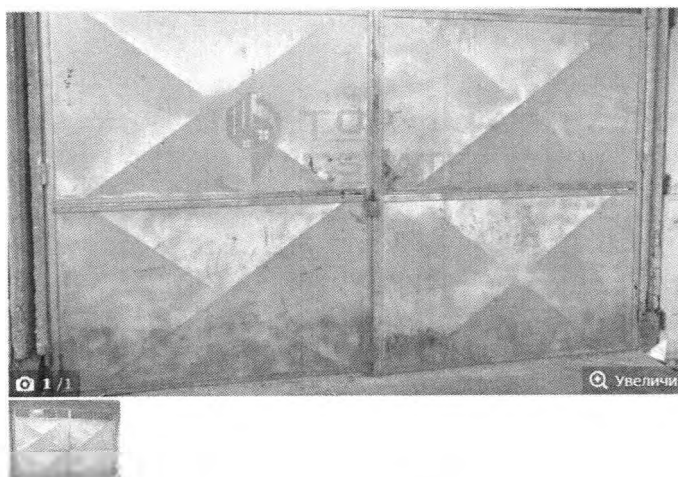
✓ Дай оценка

⚠ Съобщи 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./м²)

Коригирана в 17:29 на 20 декември, 2024 год.

Обявата е посетена **1769** пъти.

Не се начислява ДДС

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

Площ: 21 м²



Налиши 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.

ОБЩНОСТНО СЪВЕТСТВО	ОБЩИНА "ОРЯХОВИЦА"
№ 5	№ 5
РЕГИСТРАЦИЯ	ПОДАНА ДАТА
9400-1300	29.04.2024

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА
анот. Л. Велбарева

гр. Феричанови
гр. Велбарева
15.05.2024

З А Я В Л Е Н И Е

От: Владимир Алексиев Григоров
(/трите имена за физическо лице/за юридически лица-наименование на фирмата, адрес на управление, ЕИК, представител)

Адрес: гр./с/ _____ община: _____
ул. 1 _____ № _____ тел: _____

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

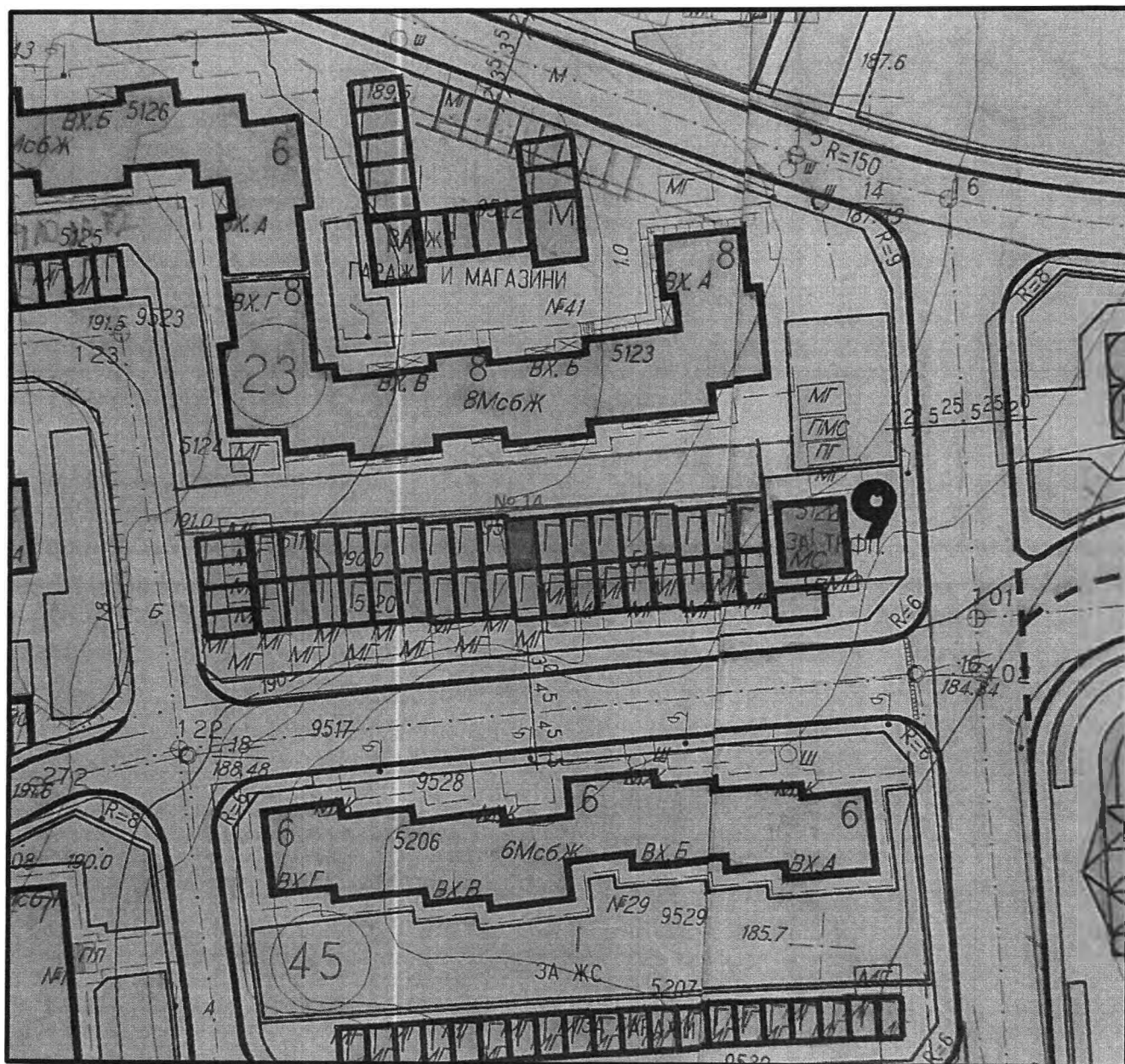
Моля да получа отстъпено право за
постигане на гранична кметия.
Редизатн с гаранции в южната част на блока
на улица Ю.А. Габриел 41

29.04. 2024 г.

С уважение:

ИЗВАДКА

от застроителен план р-н “Север”, гр. Горна Оряховица
За УПИ I – за ЖС, гаражи и магазини от кв. 23 по план на район “Север”, гр. Горна
Оряховица, за който е отреден ПИ с идентификатор 16359.515.58 по КKKP на гр.
Горна Оряховица.



Важи за: служебна
Такса: неприложимо
Дата: 10.01.2025г.

Изготвил:
/арх. Кирил Ганчев/



"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

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 - Признат европейски оценител, REV/BG/CIAB/2029/7

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖ № 14 със застроена площ от 21,00 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: комплексно застрояване, който имот по плана на район "Север", гр. Горна Оряховица е УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, с АОС № 6659 / 08.03.2021 г.

GPS координати на гаражната група: 43.133566, 25.679179

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	1 281,00 лв. без ДДС	1 537,20 лв. с ДДС
Пазарна стойност на 1 кв.м. от правото на строеж	61.00 лв. без ДДС	73.20 лв. с ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оглед: 13.01.2025 г.

Дата на оценката: 15.01.2025 г.

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.мел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

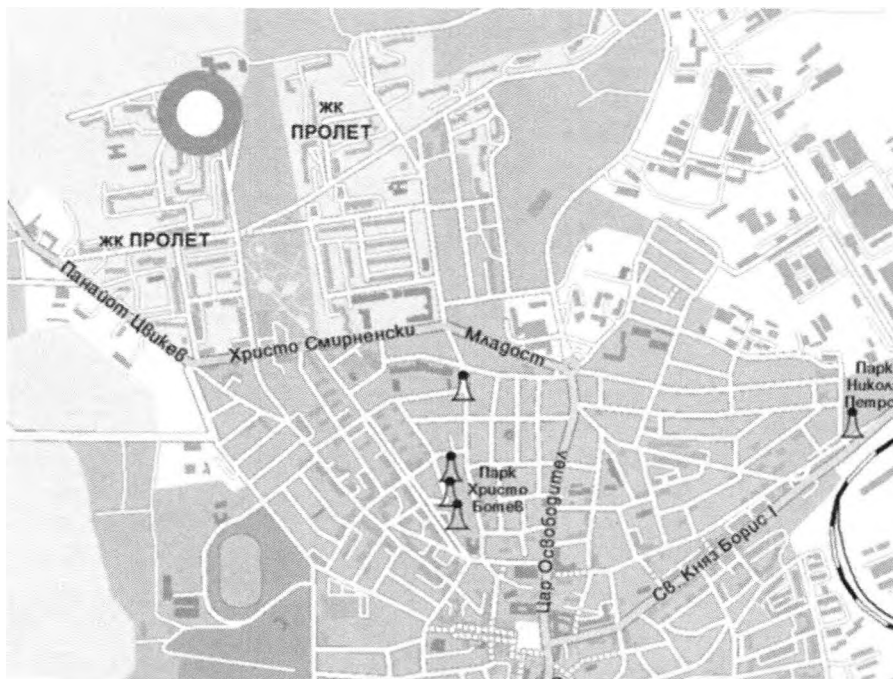
1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ:

1. Акт № 6659 / 08.03.2021 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица
2. Извадка от 10.01.2025 г. от застроителен план на район "Север" на гр. Горна Оряховица за УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, представляващ ПИ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, изготвена от Община Горна Оряховица
3. Скица № 20 / 08.01.2025 г. на УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, по плана на район "Север" на гр. Горна Оряховица, издадена от Община Горна Оряховица
4. Скица № 15-137458 / 11.02.2021 г. на ПИ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново
5. Удостоверение с Изх. № 5402000096 / 07.01.2025 г. за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ, издадено от Отдел МДТ на Община 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 40 бр. гаражи се намира на улично отклонение ул. "П. Р. Славейков", 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. "П. Р. Славейков" и обръщалото на автобусите.

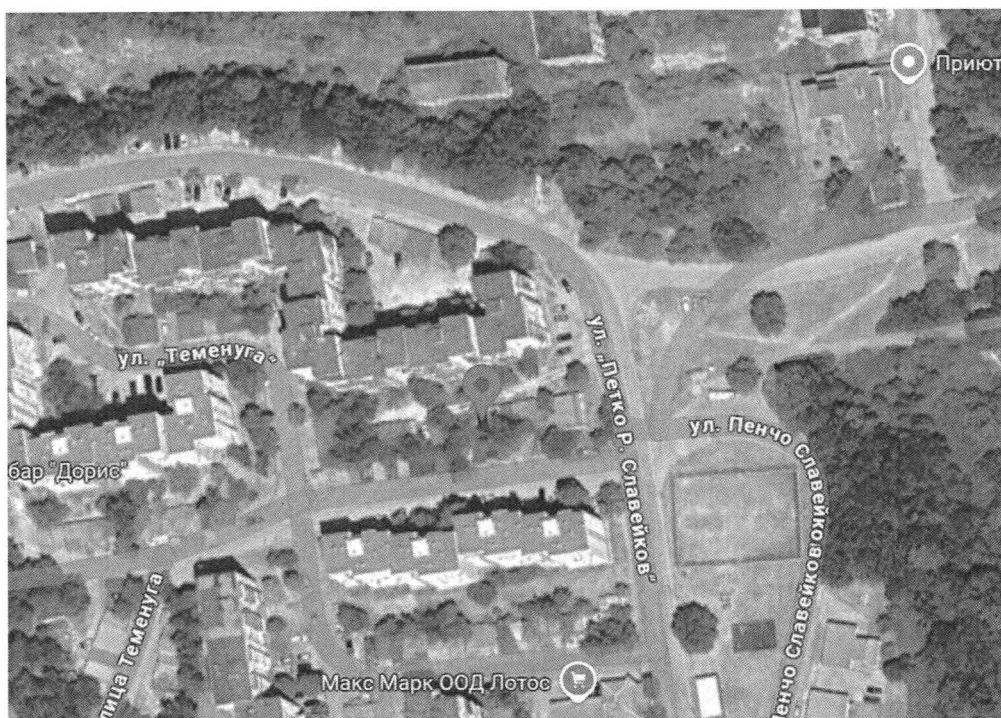
Сграден фонд: Характера на околното застрояване е предимно жилищно - блокове, панелен тип, строени през 80-те години на миналия век.



Транспорт: Транспортната достъпност е много добра. Гаражната група е достъпна от улично отклонение на ул. "П. Р. Славейков", което е без трайна настилка. Районът се обслужва от автобусен транспорт. Най-близката автобусна спирка се намира на 50 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 на гаражната група: 43.133566, 25.679179



Инфраструктура: Инженерната инфраструктура в района е изградена с основните елементи - водопровод, канализация, електрификация, газификация, улична мрежа и тротоари. Вертикалната планировка на мястото предвидено за изграждане на гаражната клетка не е изградена - теренът е без трайна настилка.

3. ОПИСАНИЕ И ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Предмет на оценителския доклад е определяне пазарната стойност на:

ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖ № 14 със застроена площ от 21,00 кв.м., в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: комплексно застрояване, който имот по плана на район "Север", гр. Горна Оряховица е УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, с АОС № 6659 / 08.03.2021 г.

Съгласно Извадка от застроителния план на район "Север" на гр. Горна Оряховица в УПИ I - за ЖС, гаражи и магазини, в кв. 23, представляващ ПИ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР на гр. Горна Оряховица е предвидено изграждане на **гараж № 14**, който е част от гаражна група от общо 40 бр. гаражи.

Параметри на ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ:

Площ	21,00	кв.м
------	-------	------

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

- трайно предназначение на територията	урбанизирана
- начин на трайно ползване	за ЖС, гаражи и магазини
- форма	неправилна
- релеф	наклонен и с денивелация
- настилка	няма
- постройки	има
- ограда	няма
- инж. инфраструктура	в района ВиК, електрическа мрежа и газификация

- трансп. достъпност

лице на улично отклонение на ул. "П. Р. Славейков" - без
трайна настилка

Граници на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.58 по КК и КР:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1014

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1027

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1015

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.59

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1090

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:

13.01.2025 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

15.01.2025 г.

ДАТА НА ДОКЛАДА:

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.

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 уплвление, 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:

$$\text{ДОПС} = \text{РЗП} \times 0,25 \times \text{БС} \times \text{Км} \times \text{Ку} \times \text{Кс}$$

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. - за тип сграда М1	12,33	
Ку	Процент за нежилищни имоти 80 %	1,00	
К м	Коефициент за местоположение	8,60	
К и	Коефициент за инфраструктура	0,92	
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 отстъпено правото.

Информационни източници: При определяне на пазарната стойност на имота по метода на посредственото 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 СТОЙНОСТ НА ГАРАЖ

№	Местоположение и описание на аналога	Площ	Оферта на цена в лева	Цена, лв/кв.м.	Информационен източник	К 1	К 2	Коригирана стойност
1	Гараж, гр. Г. Оряховица, кв. Пролет, без ток и вода	18	19 949	1 108	оферта в www.imot.bg	0,95	1,00	1 056,41
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	0,95	947,61
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	0,95	923,99
Средна цена за 1 кв.м., лева/кв.м.								976,00

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)

Средна единична цена на гараж	976,00	лв./кв.м.
Застроена площ на гараж	21,00	кв.м.
СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	20 496,05	лева
Корекционен коефициент за застрояване	0,25	
Пазарен коефициент	0,25	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	1 281,00	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

СТАНОВИЩЕ

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	1 281.00 лв.	1,00
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ		1 281,00 лв.	без ДДС

Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж 61.00 лв. без ДДС

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	1 537,20 лв.	с ДДС
---------------------------------------	--------------	-------

Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж 73,20 лв. с ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката: 15.01.2025 г.

инж. Станислава Банова, REV

АНАЛОГ ГАРАЖ 1



1/1

Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО
област Велико Търново, гр. Горна Оряховица

10 200 EUR (567 EUR/m²)

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 m²**

Нapiши Бележка ✓ Дай оценка ⚠ Събщи 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

Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО
област Велико Търново, гр. Горна Оряховица

10 737 EUR (537 EUR/m²)

Коригирана в 17:37 на 12 декември, 2024 год.
Обявата е посетена **2097** пъти.

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

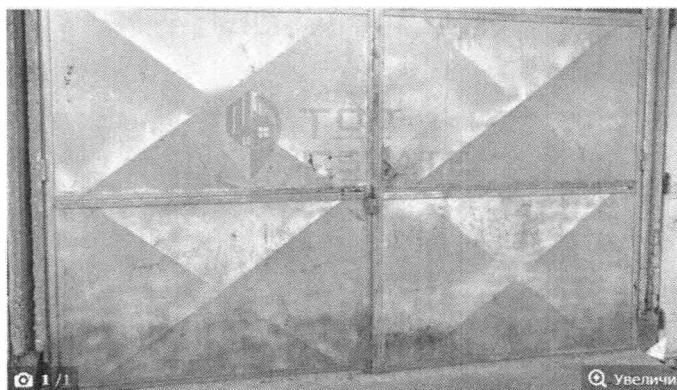
Площ: **20 m²**

Нapiши Бележка ✓ Дай оценка ⚠ Събщи 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./m²)

Коригирана в 17:29 на 20 декември, 2024 год.

Обявата е посетена **1769** пъти.

Не се начислява ДДС

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

Площ: 21 m²



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.