

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

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

Регистрационен индекс и дата
12+800-30/16.01.2025

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА
Рег. инд. 1090-24/6 от 200

от НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ РАШКОВ –
КМЕТ НА ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ, УВАЖАЕМИ ДАМИ И
ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Общинска администрация е постъпило Заявление с вх. № 9400 – 2372/29.07.2024г. от Валентин Иванов Филев, с адрес гр. Горна Оряховица, за отстъпване на възмездно право на строеж за построяване на 1 /един/ брой **гаражна клетка № 16 с площ 21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор 16359.514.3511 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, целият с площ 1685,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: комплексно застрояване, номер по преходен план: квартал 109, парцел VI, съгласно АОС № 6911/03.04.2023г.

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

РЕШЕНИЕ:

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

търг с тайно наддаване за отстъпване на възмездно право на строеж за гаражна клетка № 16 с площ 21,00 кв.м. в поземлен имот с идентификатор 16359.514.3511 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, целият с площ 1685,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: комплексно застрояване, номер по преходен план: квартал 109, парцел VI, съгласно АОС № 6911/03.04.2023г.

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 2 205,00 лв. /Словом: две хиляди двеста и пет лева/ без ДДС или 2 646,00 лв. /Словом: две хиляди шестстотин четиридесет и шест лева/ с ДДС, която цена е по-висока от данъчната оценка.

Приложение:

1. Копие от Заявление с Вх. № 9400 - 2372/29.07.2024г.
2. Копие от АОС № 6911/03.04.2023г.
3. Извадка от застроителния план
4. Копие на скица № 23/09.01.2025г.
5. Копие от пазарна оценка
6. Копие от данъчна оценка

КМЕТ:

/Николай Рашков/



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

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

Съгласувал за юрист:
Н-к отдел „ТСУ“ за юрист /Христо Ангелов/

Изготвил:.....
Гл. специалист /Кристиана Фердинандова/

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
5100, п.л. "Л. Имирлиев" №5
тел. 0618/6 05 01

9400-2372/29.07.24

кмет. Л. Богданова
п.л.

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

Л. Панаева
кмет. Ивкова
арх. К. Гачев /
01.08.2024

З А Я В Л Е Н И Е

От: Валентин Иванов Филев ✓
(/трите имена за физическо лице/за юридически лица-наименование на фирмата, адрес на управление, ЕИК, представител)

Адрес: гр./ф. В. Имирлиев община: Г. Оряховица
ул. _____ № _____ тел: _____

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

моля за ми съжаляване относно право
на сключване на Гараж П.И.
16359.514.3511.3 - Гараж №3
гр. Горна Оряховица

29.07. 2024.г.

С уважение: Л



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

УТВЪРЖДАВАМ:



КМЕТ НА ОБЩИНА: ДОБРОМИР СТОЙКОВ
ДОБРЕВ
(име, презиме и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията

Вх. рег. № 1314 от 07.04.2023 г.

Акт № 152 том IV, дело № 646/.....г.

Партидна книга: том.....

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯ

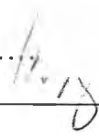
[Signature]
(име, презиме и фамилия)

АКТ № 6911

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Картотека
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	03.04.2023г.
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 № 15-312695/22.03.2023г. 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 16359.514.3511 с площ 1685,00 кв.м. /хиляда шестстотин осемдесет и пет квадратни метра/, трайно предназначение на територията: урбанизирана , начин на трайно ползване: комплексно застрояване , /номер по предходен план: квартал 109, парцел VI/
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Горна Оряховица, община Горна Оряховица, ул. „Панайот Цвиков“ № 20-22

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	1. Поземлен имот с идентификатор 16359.514.7181 2. Поземлен имот с идентификатор 16359.514.7002 3. Поземлен имот с идентификатор 16359.514.3504
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	33 484,30 лв.
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕРИ И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 1636/31.08.2005г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: В ИМОТА ИМА ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Андреана Йорданова Недялкова – Гл.специалист ОС: (ПОДПИС)	 
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА Г.ОРЯХОВИЦА
ОТДЕЛ ТСУОС
27.11.2024г.

МЯРКА 1:1000

СХЕМА

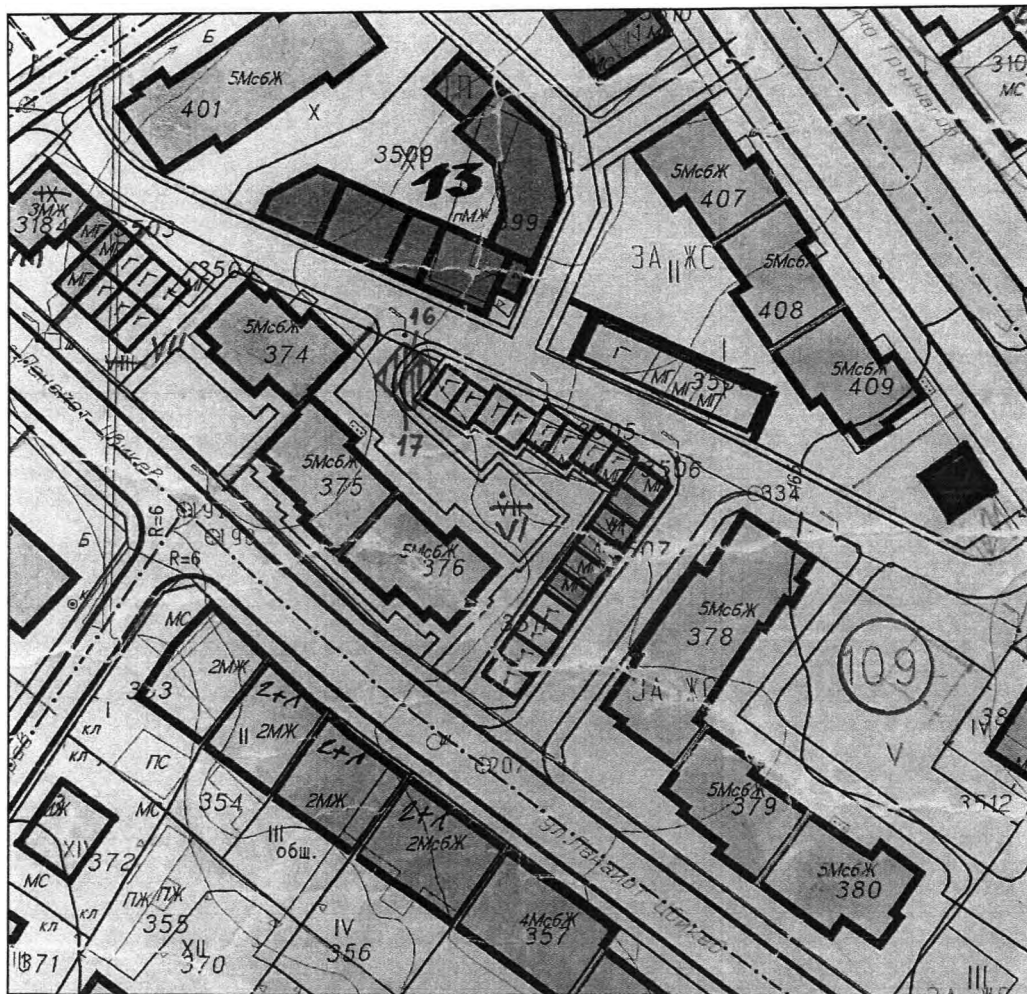
УПИ VI – за ЖС и гаражи от кв. 109 по плана на ЦГЧ, гр. Горна Оряховица, за който е отреден ПИ с идентификатор 16359.514.3511 по КККР на гр. Горна Оряховица
Имотът е записан на:

Община Горна Оряховица

Документ за собственост:

АЧОС № 6911 от 03.04.2023г., вписан в СВ с вх. рег. № 1314 от 07.04.2023г., акт № 152, т. IV, дело № 676;

Важи за: Одобряване на схема



Допуска се разполагане на два броя гаражни клетки всяка с размери 3,00/7,00м и площ 21,00 кв.м. в имот общинска частна собственост представляващ УПИ VI – за ЖС и гаражи от кв. 109 по плана на ЦГЧ, гр. Горна Оряховица, за който е отреден ПИ с идентификатор 16359.514.3511 по КККР на гр. Горна Оряховица.

Легенда:  - означено място за разполагане на гаражни клетки

Одобрил:

арх. Стефан Георгиев

Гл. арх. при Община Горна Оряховица

УКАЗ

ЗРП, утвърден със Заповед № 2762 /1998г.

Регулация, утвърдена със Заповед № 2762 /1998г.

Копирал

Проверил

гр. Горна Оряховица на 27.11.2024г.

ПЛАНИРОВАТЕЛ

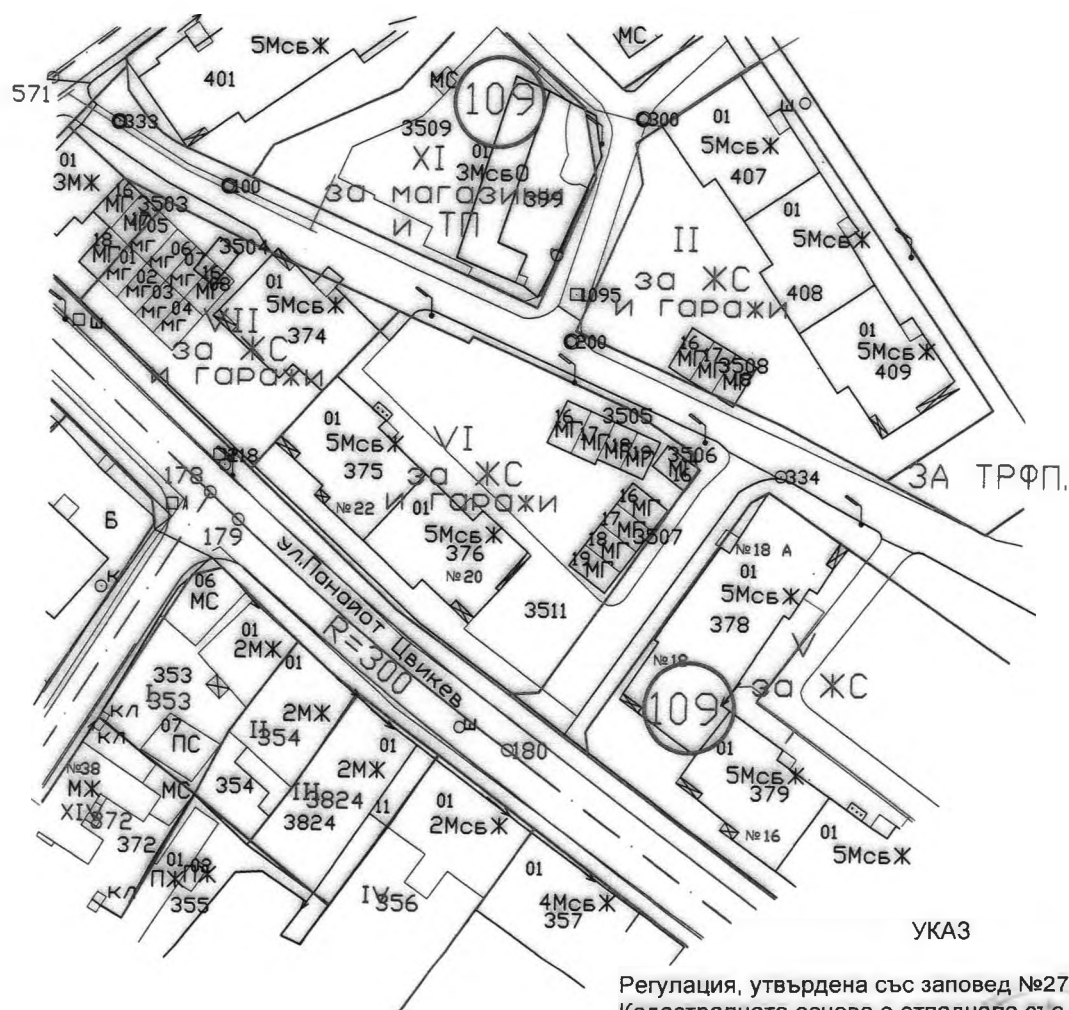
27.11.2024

СКИЦА
МЯРКА 1:1000

Имотът е записан на:
ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

Такса: служебна
Важи за: служебно

УПИ VI- за ЖС и гаражи, кв.109, е с уредени
регулац. отношения и е идентичен с ПИ
16359.514.3511 по ККР на гр.Г.Оряховица, с площ
от 1685кв.м.



Регулация, утвърдена със заповед №2762/1998г.
Кадастралната основа е отпаднала със заповед РД-18-
1539/ 31.08.2018г. на изп.директор на АГКК за
одобрение на КККР на гр.Горна Оряховица
Копирал _____
Проверил _____
гр.Горна Оряховица на 09.07.2025г.



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

Изх. № 5402000098 / 07.01.2025 г.
РНУ: 568c9609-bd79-401c-86a4-11a19a6c51bb

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 109, УПИ парцел VI одобрен през 1998 г., идентификатор на поземления имот 16359.514.3511

Данъчната оценка на правото на строеж за

Обект	ид.част	площ, кв.м.	мазе, кв.м.	таван, кв.м.	Данъчна оценка
Гараж , ет. 1 идентификатор:	1/1	21,00			1 122,00

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 07.01.2025 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 1122.00 лв. словом

ХИЛЯДА СТО ДВАДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 00 СТ.

за 1/1 идеална част от него 1122.00 лв. словом:

ХИЛЯДА СТО ДВАДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 00 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5402000098/07.01.2025 г., за да послужи пред Лицензиран оценител

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

Подпис:

Издаде: Десислава Наскова Кунчева



"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 № 16 със застроена площ от 21,00 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.3511 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с НТП: Комплексно застрояване, с номер по предходен план: квартал 109, парцел VI, с АОС № 6911/03.04.2023 г.

GPS координати: 43.124307, 25.688584

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 гараж, 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

Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж

2 205,00 лв. без ДДС

105,00 лв. без ДДС

2 646,00 лв. с ДДС

126,00 лв. с ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оглед: 10.01.2025 г.

Дата на оценката: 13.01.2025 г.

инж. Станислава Банова, REV

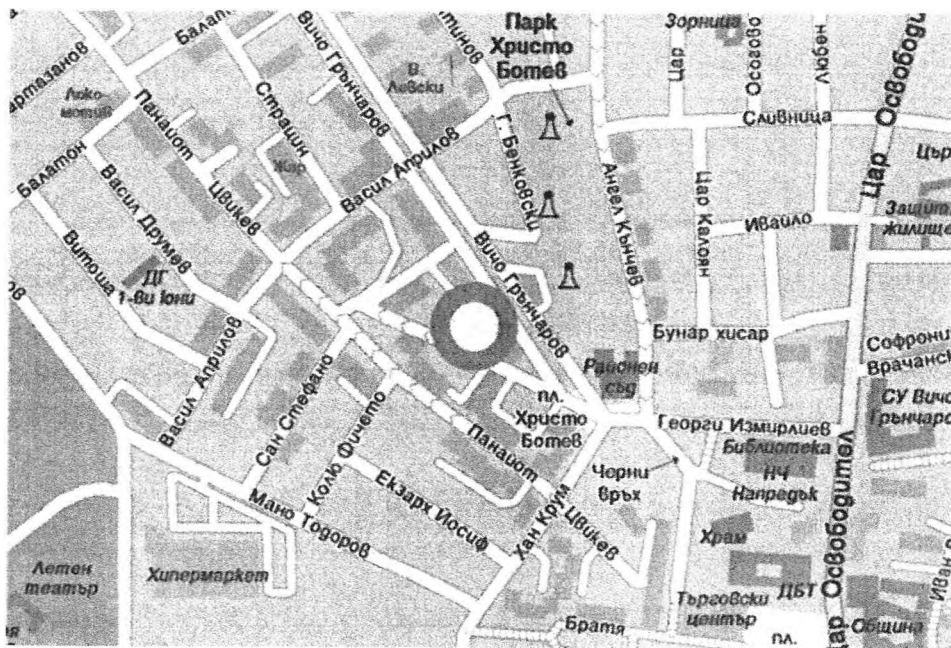


1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ:

1. Акт № 6911 / 03.04.2023 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица
2. Схема от 27.11.2024 г. на УПИ VI - за ЖС и гаражи, кв. 109 по плана на ЦГЧ на гр. Горна Оряховица, за който е отреден ПИ с идентификатор 16359.514.3511 по КККР на гр. Горна Оряховица, с виза за проектиране на 2 бр. гаражни клетки с площ от 21 кв.м. с №№ 16 и 17, издадена от Гл.архитект на Община Горна Оряховица
3. Скица № 23 / 09.01.2025 г. на УПИ VI - за ЖС и гаражи, в кв. 109 по регулационния план на гр. Горна Оряховица - ЦГЧ, издадена от Община Горна Оряховица
4. Скица № 15-312695 / 22.03.2023 г. на Поземлен имот с идентификатор 16359.514.3511 по КККР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново
5. Удостоверение с Изх. № 5402000098 / 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.
7. Заявление с Вх. № 9400-2372 / 29.07.2024 г. за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на **гараж № 16** с площ от 21 кв.м., разположена в УПИ VI - за ЖС и гаражи, кв. 109 по рег.план - ПИ с идентификатор 16359.514.3511 по КККР на гр. Горна Оряховица, подадено от Валентин Иванов Филев

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 № 16** се намира в ЦГЧ на гр. Горна Оряховица. Отстои на 500 метра северозападно от центъра му. Гаражът се предвижда да се разположи в междублоково пространство, достъпно от ул. "Панайот Цвиков" и ул. "Вичо Грънчаров". Сградите разположени около него са с административен адрес ул. "Панайот Цвиков" с №№ 20-22. В непосредствена близост се намира офис сграда, в която е разположен офис на Еконт, фитнес център, адвокатски кантори др. В близост се намира Районен съд Горна Оряховица и парк "Христо Ботев".

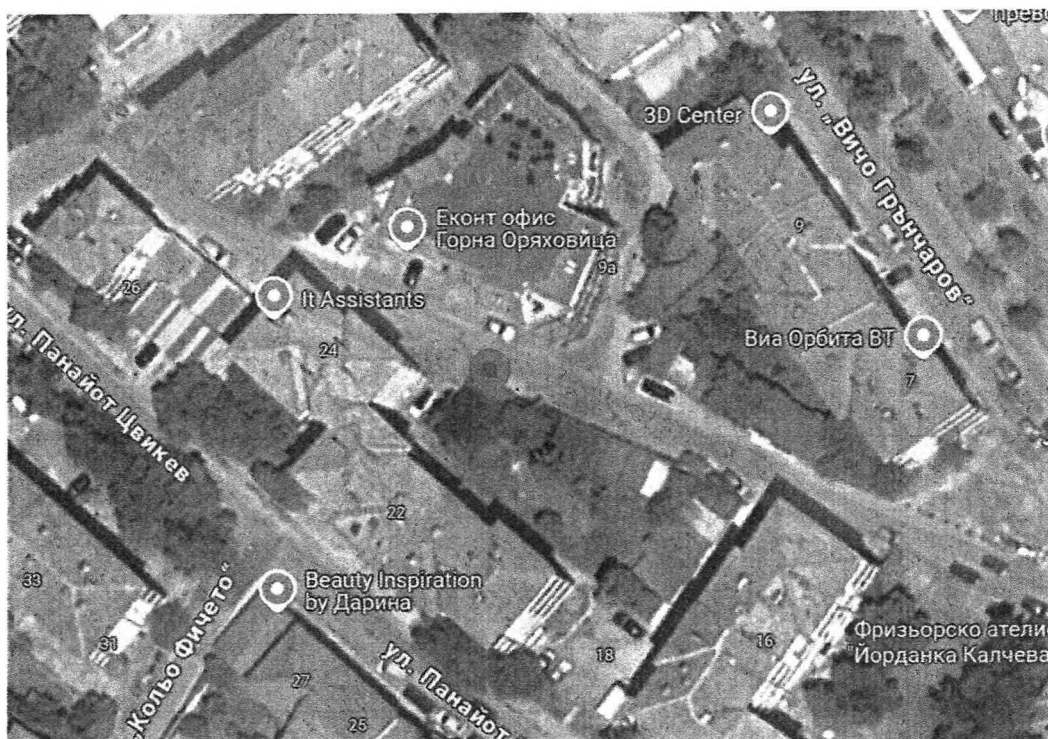


Сграден фонд: Районът е застроен с жилищни кооперации до 4 етажа и еднофамилни и двуфамилни двуетажни жилищни сгради, строени през 70-те и 80-те години на миналия век. Районът е привлекателен за живеене, тъй като е тих и спокоен и поради близостта му до центъра.

Транспорт: Транспортната достъпност е добра. Гаражната група се намира във вътрешен двор между сградите. Тя е достъпна от еднопосочно улично отклонение свързващо ул. "Панайот Цвиков" с ул. "Вичо Грънчаров". Районът се обслужва от автобусен транспорт. Най-близката автобусна спирка се намира на 400 метра.

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

GPS координати: 43.124307, 25.688584



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

3. ОПИСАНИЕ И ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Предмет на оценителския доклад е определяне пазарната стойност на:

ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖ № 16 със застроена площ от 21,00 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.3511 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с НТП: Комплексно застрояване, с номер по предходен план: квартал 109, парцел VI, с АОС № 6911/03.04.2023 г.

В Общинска администрация Горна Оряховица е постъпило Заявление изразяващо желание за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на **гараж № 16** с площ от 21 кв.м. в УПИ VI - за ЖС и гаражи, кв. 109 по рег.план - ПИ с идентификатор 16359.514.3511 по КККР на гр. Горна Оряховица, подадено от Валентин Иванов Филев.

Съгласно Схема от 27.11.2024 г. на УПИ VI - за ЖС и гаражи, кв. 109 по плана на ЦГЧ на гр. Горна Оряховица, за който е отреден ПИ с идентификатор 16359.514.3511 по КККР на гр. Горна Оряховица, с виза за проектиране, издадена от Гл.архитект на Община Горна Оряховица в имота е предвидено да се изградят 2 бр. гаражни клетки с площ от 21 кв.м. с №№ 16 и 17.

Граници на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.3511 по КК и КР:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.7181

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.7002

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.3504

Характеристика на частта от УПИ VI - за ЖС и гаражи, в която ще се отстъпва право на строеж:

- | | |
|--|--|
| - трайно предназначение на територията | урбанизирана |
| - начин на трайно ползване | за ЖС и гаражи |
| - форма | неправилна |
| - релеф | наклонен |
| - настилка | няма |
| - постройки | няма |
| - ограда | няма |
| - инж. инфраструктура | в района ВиК, електрическа мрежа и газификация |
| - трансп. достъпност | от улично отклонение свързващо ул. "Панайот Цвиков" с ул. "Вичо Грънчаров" |

Площ

21,00 кв.м

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:

10.01.2025 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

13.01.2025 г.

ДАТА НА ДОКЛАДА:

13.01.2025 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 М3	18,70	
К м	Коефициент за местоположение	13,00	
К и	Коефициент за инфраструктура	0,89	
К с	Коефициент, отчитащ срока за който е учредено правото с точност три знака след десетичната запетая	1,00	
ДО	Данъчна оценка	1 122,00	лева

3.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ СЪСТАНА 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	Гаражна клетка, гр. Горна Оряховица, кв. Пролет, панел, без ток и вода	18	19 949	1 108,30	оферта в www.imot.bg	0,90	1,10	1 097,22
2	Гаражна клетка, гр. Горна Оряховица, до хлебозавода, панел, без ток и вода	21	21 500	1 023,81	оферта в www.imot.bg	0,90	1,10	1 013,29
3	Гараж, гр. Горна Оряховица, в района на Болницата, с ток и вода	20	21 000	1 049,99	оферта в www.imot.bg	0,90	1,10	1 039,49
Средна цена за 1 кв.м., лева/кв.м.								1 050,00

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	1 050,00	лв./кв.м.
Застроена площ на гараж	21,00	кв.м.
СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	22 050,00	лева
Корекционен коефициент за застрояване	0,25	
Пазарен коефициент	0,40	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	2 205,00	лева



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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

за оценка на право на строеж в недвижим имот

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

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

Определя коефициент на тежест **0,00**, тъй като цената изведена по този метод е нормативен начин да се определи минималната стойност, под която не трябва да пода изведената стойност. Оценителя преценявайки, че това изискване на чл. 93 от ППЗДС е изпълнено, и счита, че другия приложен метод ще доведе до извеждане на стойност по-близка до пазарната.

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

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

ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

№	Метод на оценка	Стойност	Тежест
1.	БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА	1 122,00 лв.	0,00
2.	МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	2 205,00 лв.	1,00
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ		2 205,00 лв.	без ДДС

Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж 105,00 лв. без ДДС

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	2 646,00 лв.	с ДДС
---------------------------------------	--------------	-------

Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж 126,00 лв. с ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката:

13.01.2025 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 556 пъти.

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

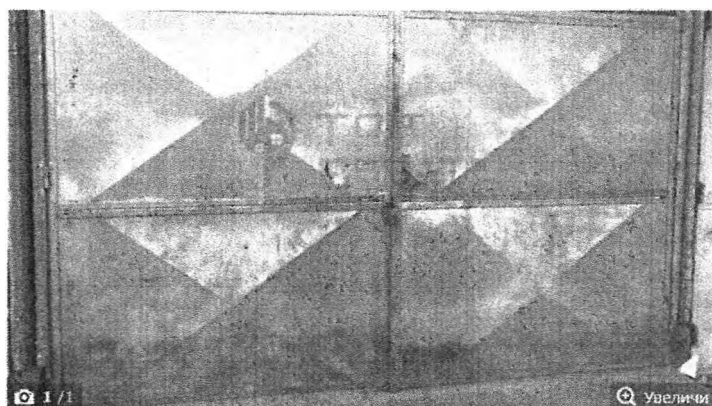
Площ: 18 m²



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

АНАЛОГ ГАРАЖ 2



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



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.

АНАЛОГ ГАРАЖ 3



Виктория

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.