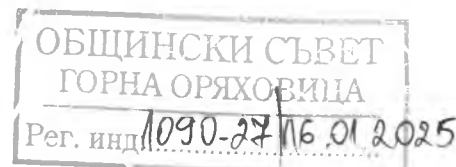
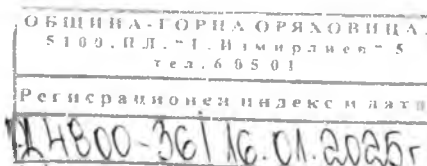


ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ РАШКОВ –
КМЕТ НА ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ОТНОСНО: Учредяване право на строеж за **гаражна клетка № 4 с площ 21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор 16359.514.3616 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, целият с площ 4287,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: комплексно застрояване, номер по преходен план: квартал 71, парцел II.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ

В Общинска администрация е постъпило Заявление с вх. № 9400 – 3781/18.11.2024г. от Николай Маринов Николов, с адрес гр. Горна Оряховица, , за учредяване на възмездно право на строеж за построяване на 1 /един/ брой **гаражна клетка № 4 с площ 21,00 кв.м.** в незастроена част от поземлен имот с идентификатор 16359.514.3616 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, целият с площ 4287,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: комплексно застрояване, номер по преходен план: квартал 71, парцел II, съгласно АОС № 7567/04.12.2024г.

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

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал.1, т.8 и ал.2 от Закон за местното самоуправление и местната администрация, чл.37 ал.1 и чл. 41, ал. 2 от Закон за общинската собственост и чл.59, ал. 1 и чл. 64, ал.2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общинският съвет дава съгласие да бъде проведен публичен търг с тайно наддаване за учредяване на възмездно право на строеж за **гаражна клетка № 4 с площ 21,00 кв.м.** в незастроена част от поземлен



имот с идентификатор 16359.514.3616 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, целият с площ 4287,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: комплексно застрояване, номер по преходен план: квартал 71, парцел II, съгласно АОС № 7567/04.12.2024г, и съгласно действащ застроителен план на гр. Горна Оряховица.

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 **1 690,50 лв.** /Словом: хиляда шестстотин и деветдесет лева и петдесет стотинки/ без ДДС или **2 028,60 лв.** /Словом: две хиляди двадесет и осем лева и шестдесет стотинки/ с ДДС, която цена е по-висока от данъчната оценка.

Приложение:

1. Копие от Заявление с Вх. № 9400 - 3781/18.11.2024г.
2. Копие от АОС № 7567/04.12.2024г.
3. Извадка от застроителния план
4. Копие на скица № 16/08.01.2025г.
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/

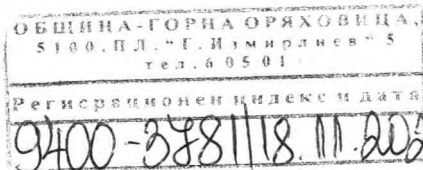
Съгласувал за юрист:.....

Ст. юрисконсулт в отдел „Правен“ /Иван Цанев/

Изготвил:

Гл. специалист /Кристиана Фердинандова/

опш. Л. Фердинандова
19.11.2024г.



ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

З А Я В Л Е Н И Е

От: Николай Маринов Николов

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

Адрес: гр./с/ у
ул. у

община: Горна Оряховица
№ у тел: у

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Моля да ми бъде отстъпено право на строеж
вземан общинска земя в квартал № 71 УПИ II,
ПЛ 16359.514.3616.

18.11.

2024...г.

С уважение:

СКИЦА
МЯРКА 1:1000

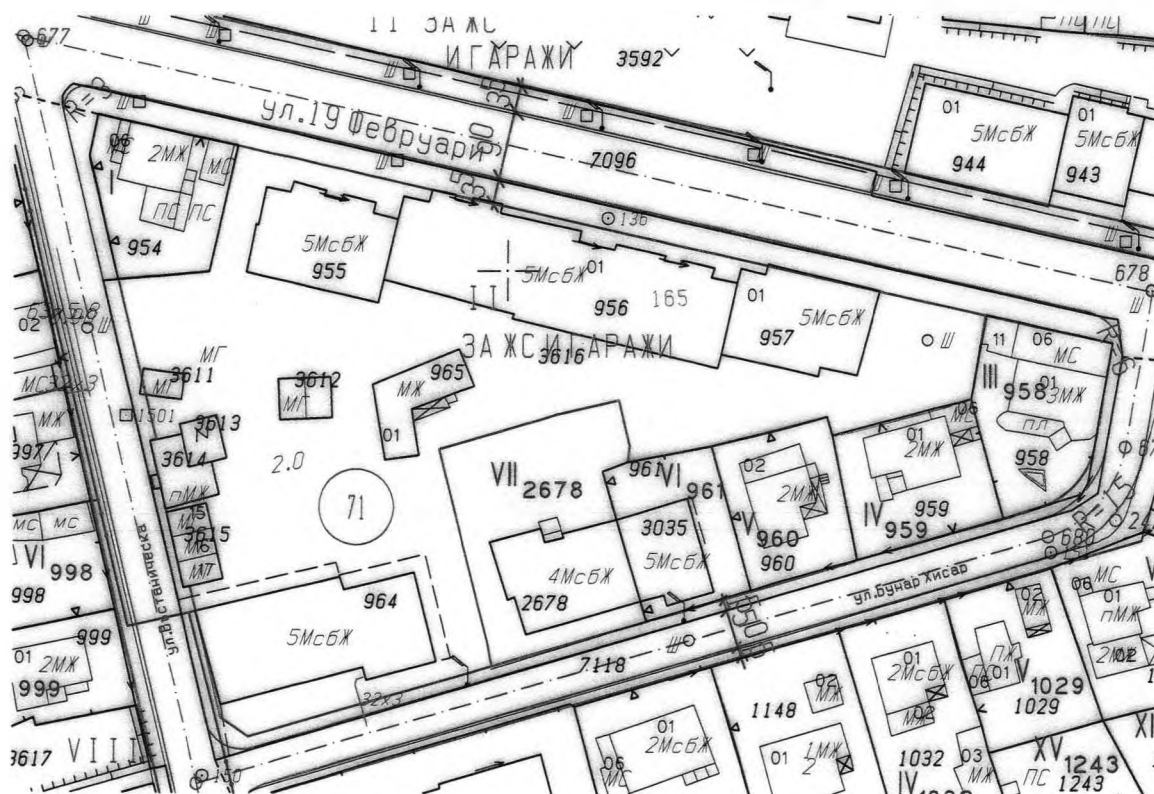
УПИ II-за ЖС и гаражи, кв.71
по плана на гр.Горна Оряховица - ЦГЧ,
област Велико Търново

Имотът е записан на:
Община Горна Оряховица

Документ за собственост:
АОС №7567/ 04.12.2024г., вписан под №77, т.ХІХ,
дело №3176, вх.рег.№5855/ 09.12.2024г. на СлВ –
ГОРС

Важи за: служ.

УПИ II-за ЖС и гаражи, кв.71, е с уредени регулац. отношения и е идентичен с ПИ 16359.514.3616 по КKKP на гр.Г.Оряховица, с площ от 4287кв.м.



УКАЗ

Регулация, утвърдена със заповед №3140/ 23.10.2013г.
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.

от застроителен план

Изготвил:
/арх. Кирил Ганчев/



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

Изх. № 5402000069 / 06.01.2025 г.
РНУ: 78f31c76-94c3-477e-ad09-2d447cff8b61

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 71, УПИ парцел II-ЗА ЖС ГАРАЖИ одобрен през 1998 г., идентификатор на поземления имот 16359.514.3616

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			696,20

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 06.01.2025 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 696.20 лв. словом
ШЕСТИСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ШЕСТ ЛВ. И 20 СТ.

за 1/1 идеална част от него 696.20 лв. словом:
ШЕСТИСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ШЕСТ ЛВ. И 20 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5402000069/06.01.2025 г., за да послужи пред
ЛИЦ.ОЦЕНИТЕЛ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА, актуални към 06.01.2025 г.

Подпис.....
Издава: ПЕТЯ ВАСИЛЕВА





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

Служба по вписванията гр. Горна Оряховица

Вх. рег. № 5855 09.12.2024 г.

Акт № 77 том XIX дело № 3176/20 г.

Партидна книга: том _____ стр. _____

Имотна партида

Д-т. _____ кв. № _____

Служба по вписванията



УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/

КМЕТ НА ОБЩИНА:
НИКОЛАЙ РАШКОВ

/име и фамилия/

Вписване по ЗСПВ
Служба по вписванията:СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Дарин Ангелков
/име и фамилия/

АКТ № 7567

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	04.12.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, чл. 56, ал. 1 и чл. 59, ал. 1 от ЗОС, Скица № 15-1224084/29.11.2024 г., във връзка със Заповед РД-18-1539/31.08.2018 г. на Изпълнител директор на АГКК; Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5402002879/04.12.2024 г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 16359.514.3616 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Горна Оряховица, с площ 4287 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: комплексно застрояване, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал 71, парцел II.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл. Велико Търново, общ. Горна Оряховица, гр. Горна Оряховица
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: 16359.514.7094; 16359.514.2678; 16359.514.7118; 16359.514.961; 16359.514.960; 16359.514.959; 16359.514.958; 16359.514.7096; 16359.514.954 по КККР на гр. Горна Оряховица
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	55 731,00 лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	-
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 1820/20.08.2007 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: КМЕТА НА ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА – ЧЛ.12, АЛ.5 ОТ ЗОС	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Красимира Недялкова – специалист АСК	 /попис/
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



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

ДОКЛАД

за оценка на право на строеж в недвижим имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

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

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

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

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

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖ № 4 със застроена площ от 21,00 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.3616 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с НТП: комплексно застрояване, който имот по плана на ЦГЧ, гр. Г. Оряховица е УПИ II - за ЖС и гаражи, в кв. 71, с АОС № 7567 / 04.12.2024 г.

GPS координати: 43.125891, 25.692523

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	1 690,50 лв. без ДДС	2 028,60 лв. с ДДС
Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж	80,50 лв. без ДДС	96,60 лв. с ДДС

Дата на оглед: 14.01.2025 г.

Дата на оценката: 16.01.2025 г.

ОЦЕНИТЕЛ:

инж. Станислава Банова



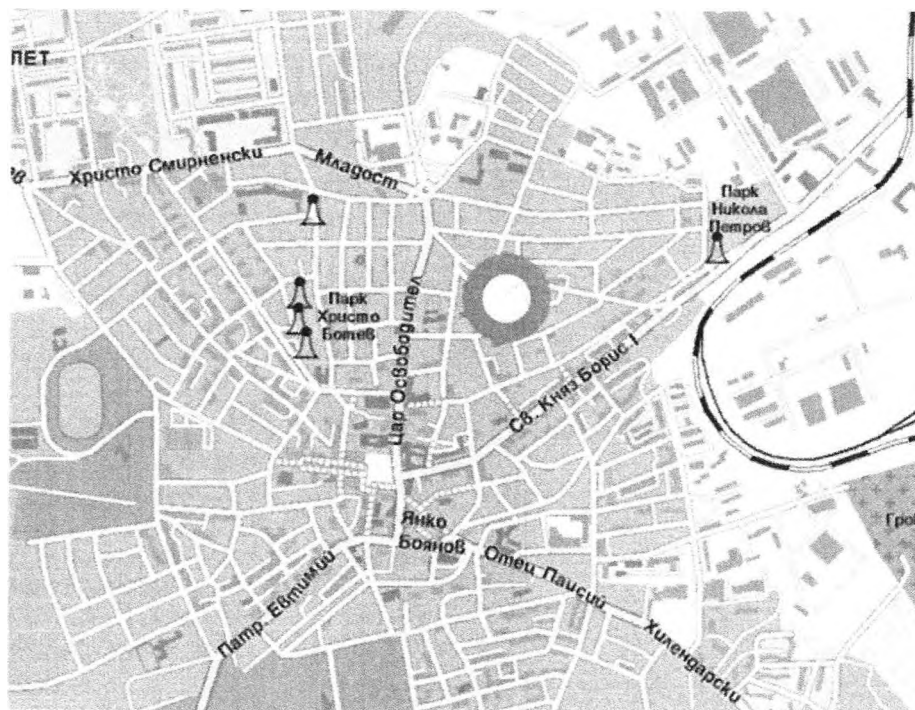
"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 901300220 от 04.01.2023 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.тел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ:

1. Акт № 7567 / 04.12.2024 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица
2. Извадка от от 13.01.2024 г. от Застроителен план на ЦГЧ на гр. Горна Оряховица за УПИ II - за ЖС и гаражи, в кв. 71, представляващ ПИ с идентификатор 16359.514.3616 по КК и КР на гр. Горна Оряховица
3. Скица № 16 / 08.01.2025 г. на УПИ II - за ЖС и гаражи, в кв. 71 по плана на ЦГЧ - гр. Горна Оряховица, издадена от Община Горна Оряховица
4. Скица № 15-1224084 / 29.11.2024 г. на ПИ с идентификатор 16359.514.3616 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново
5. Удостоверение с Изх. № 5402000069 / 06.01.2025 г. за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ, издадено от Община Горна Оряховица.
6. Заявление с Вх. № 9400-3781 / 18.11.2024 г. от Николай Маринов Николов за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на **гараж № 4**, разположен в ПИ идентификатор 16359.514.3616 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 № 4**, част от гаражна група се намира в ЦГЧ на гр. Горна Оряховица. Отстои на 600 метра североизточно от центъра на града. Гаражната клетка се предвижда да се разположи в междублоково пространство, към с лице ул. "Възтаническа". В близост се намира Основно училище "Иван Вазов" и Детска градина "Бодра смяна".



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.

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

Транспорт: Транспортната достъпност е добра. Мястото предвидено за изграждане на гаражната група се намира в междублоково пространство, с лице на ул. "Възтаническа", която е второстепенна за района улица. На 50 метра северно от гаражната група преминава ул. "19 февруари", която е основна за района улица. Най-близката автобусна спирка се намира на 250 метра.

GPS координати: 43.125891, 25.692523



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

3. ОПИСАНИЕ И ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Предмет на оценителския доклад е определяне пазарната стойност на:

ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖ № 4 със застроена площ от 21,00 кв.м., в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 16359.514.3616 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с НТП: комплексно застрояване, който имот по плана на ЦГЧ, гр. Г. Оряховица е УПИ II - за ЖС и гаражи, в кв. 71, с АОС № 7567 / 04.12.2024 г.

В Общинска администрация Горна Оряховица е постъпило Заявление с Вх. № 9400-3781 / 18.11.2024 г. от Николай Маринов Николов за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на **гараж № 4**, разположен в ПИ идентификатор 16359.514.3616 по КК и КР на гр. Горна Оряховица.

Съгласно Застроителен план на ЦГЧ на гр. Горна Оряховица в УПИ II - за ЖС и гаражи, в кв. 71 е предвидено изграждане на гаражна група, част от която е **гараж № 4**.

Характеристика на частта от УПИ II, кв. 71 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
- трансп. достъпност

в района ВиК, електрическа мрежа и газификация
лице на ул. "Възтаническа", с трайна асфалтова настилка

Площ

21,00 кв.м

Граници на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.3616 по КК и КР:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.7094

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.2678

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.7118

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.961

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.960

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.959

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.958

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.7096

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.954

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:

14.01.2025 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

16.01.2025 г.

ДАТА НА ДОКЛАДА:

16.01.2025 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 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.	12,33	
Ку	Процент за нежилищни имоти 80 %	1,00	
К м	Коефициент за местоположение	11,70	
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	696,20	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	Офертна 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	1,10	1 158,18
2	Гараж, гр. Горна Оряховица, широк център, до Болницата, тухла, с ток и вода	20	21 000	1 050	оферта в www.imot.bg	0,95	1,05	1 047,36
3	Гараж, гр. Горна Оряховица, широк център, до Хлебозавода, тухла, с ток и вода	21	21 500	1 024	оферта в www.imot.bg	0,95	1,04	1 014,46
Средна цена за 1 кв.м., лева/кв.м.								1073,33

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	1 073,33	лв./кв.м.
Застроена площ на гараж	21,00	кв.м.
СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	22 540,01	лева
Корекционен коефициент за застрояване	0,25	
Пазарен коефициент	0,30	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	1 690,50	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 пада 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	696,20 лв.	0,00
2.	МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	1 690,50 лв.	1,00
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ		1 690,50 лв.	без ДДС

Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж 80,50 лв. без ДДС

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	2 028,60 лв.	с ДДС
---------------------------------------	--------------	-------

Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж 96,60 лв. с ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката:

16.01.2025 г.

инж. Станислава Банова

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

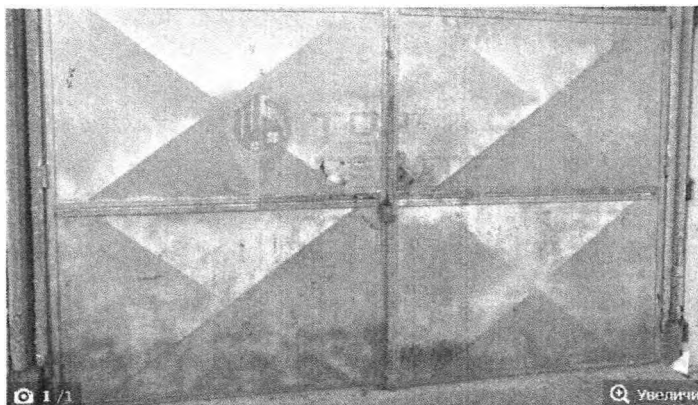
Площ: 20 m²

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./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



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.