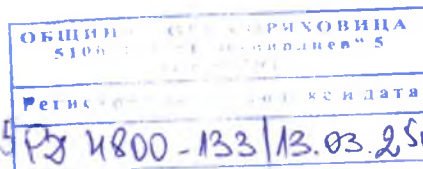
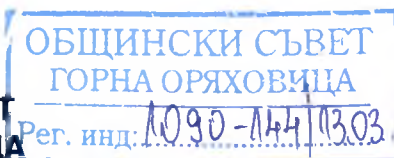


ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Николай Ангелов Рашков –
Кмет на Община Горна Оряховица

ОТНОСНО: Одобряване на пазарна оценка и даване на съгласие за продажба на недвижим имот, частна общинска собственост, а именно: поземлен имот с идентификатор **16359.514.341** по КKKP на гр. Горна Оряховица, с площ от **524,00 кв.**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начина на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м/, номер от предходен план: 341, кв. 107, парцел VII, съгласно АОС № 7641/07.03.2025г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ, УВАЖАЕМИ ДАМИ И
ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Горна Оряховица е постъпило Заявление с Вх. № 9400-90/08.01.2025г. от Марийка Стоянова Стоянова, с адрес:

за закупуване на имот, частна общинска собственост, а именно: поземлен имот с идентификатор **16359.514.341** по КKKP на гр. Горна Оряховица, с площ от **524,00 кв.**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начина на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м/, номер от предходен план: 341, кв. 107, парцел VII, съгласно АОС № 7641/07.03.2025 г.

В имота, частна общинска собственост, има законно построена двуетажна жилищна сграда, собственост на Светослав Илиев Стоянов и Марийка Стоянова Стоянова, построена въз основа на отстъпено право на строеж върху общинска земя, представляваща УПИ VII-341, в кв. 107 по плана на Горна Оряховица, състояща се от първи етаж-три стаи и коридор и втори етаж-три стаи, килер и коридор, в едно с правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, съгласно Нотариален акт № 328, том II, рег. № 2500, дело № 282/2007 г.

С оглед чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 55, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество продажбата на гореописания имот се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по пазарна оценка от лицензиран оценител.

Предвид гореизложеното, предлагам на Общински съвет Горна Оряховица да обсъди и приеме следното

РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл.21, ал.1, т.23 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 64, ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общинският съвет одобрява пазарната оценка, направена от лицензиран оценител в размер на **42 444,00 лв.** /Словом: четиридесет и две хиляди четиристотин четиридесет и четири лева/ без ДДС или **50 932,80 лв.** /Словом: петдесет хиляди деветстотин тридесет и два лева и осемдесет стотинки/ с ДДС, която е по-висока от данъчната оценка за имот, частна общинска собственост, а именно: поземлен имот с идентификатор **16359.514.341** по КККР на гр. Горна Оряховица, с площ от **524,00 кв.**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начина на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м/, номер от предходен план: 341, кв. 107, парцел VII, съгласно АОС № 7641/07.03.2025 г., в който имот има законно построена двуетажна жилищна сграда, собственост на Светослав Илиев Стоянов и Марийка Стоянова Стоянова, построена на основание отстъпено право на строеж, съгласно Нотариален акт № 328, том II, рег. № 2500, дело № 282/2007 г.

2. Дава съгласие за продажба на описания в т. 1 на Решението имот съгласно одобрените условия.

Приложение:

1. Копие на Заявление с вх. № 9400-90/08.01.2025 г.
2. Копие на Скица № 15-361064/04.03.2025 г.
3. Копие от АОС № 7641/07.03.2025 г.
4. Копие от пазарна оценка
5. Копие от данъчна оценка
6. Копие на Нотариален акт № 328, том II, рег. № 2500, дело № 282/2007 г.

**КМЕТ НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА:**

/Николай Рашков/



Съгласувал:.....

Зам. Кмет /инж. Анедия Христова/

Съгласувал:.....

Директор Д-я „СА“ /инж. Людмила Бояджиева/

Съгласувал за юрист:..(

Н-к отдел ТСУОС /Христо Ангелов/

Изготвил:

Ст. специалист /Палка Попова/

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА 5100, пл. "Г. Измирлиев" 5 тел.: 0618/6 05 01
Регистрационен индекс и дата 94 00-90 / 08. 01. 25г.

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

З А Я В Л Е Н И Е

От: Марийка Гогонова Гогонова

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

Адрес: гр./с/
ул.

- община: Г. Оряховица
№ _____ тел: _____

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Приет наредба № 2 в гр. Г. Оряховица
Чл. Български закон № 2 представяйки
свиртания наемническа сграда. Пострелина
бъде основна на отговорно право на
своето върху общинска земя в
учил. III - 341 сграда 104 по плана
на гр. Г. Оряховица

Искам да закупя земята по горепосочения адрес

Прилагам нотариален акт за
покупко продажба на земята имот
№ 328 та № 11 регистрационен № 2500
за № 282 от 2004г.

08.01 2025г.

С уважение: _____



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-361064-04.03.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 16359.514.341

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Горна Оряховица, общ. Горна Оряховица, обл. Велико Търново, одобрени със Заповед №РД-18-1539/31.08.2018 г. на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КKKP със заповед**

Адрес на поземления имот: гр. Горна Оряховица, п.к. 5100, ул. ЕКЗАРХ ЙОСИФ №2

Площ: **524 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **341, квартал: 107, парцел: VII**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: 16359.514.346, 16359.514.7040, 16359.514.340, 16359.514.342, 16359.514.345, 16359.514.344

Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-361064-04.03.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-174156-04.03.2025 г.

Код за достъп: a316f288ee2c



000133673, ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

площ 519 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 12, том IX, рег. 2707 от 27.04.2017г., вписан в

СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА-ГР.ГОРНА ОРЯХОВИЦА

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда 16359.514.341.1: застроена площ 83 кв.м, брой етажи 2, предназначение:

Жилищна сграда - еднофамилна

2. Сграда 16359.514.341.3: застроена площ 19 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Гараж**

3. Сграда 16359.514.341.2: застроена площ 26 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Друг вид сграда за обитаване**

4. Сграда 16359.514.341.4: застроена площ 9 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Друг вид сграда за обитаване**

5. Сграда 16359.514.340.3: застроена площ 17 кв.м, брой етажи 1, предназначение: **Гараж**

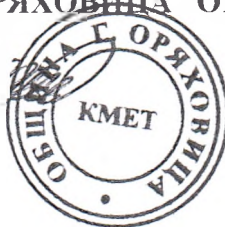


РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

УТВЪРЖДАВАМ:.....
/подпис и печат/КМЕТ НА ОБЩИНА:
НИКОЛАЙ РАШКОВ
/име и фамилия/Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
.....
/име и фамилия/

АКТ № 7641

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие 7641

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	07.03.2025 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, чл. 56, ал. 1 и чл. 59, ал. 1 от ЗОС, Скица на поземлен имот № 15-361064/04.03.2025 г., издадена от Агенция по геодезия, картография и кадастър, Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5402000620/06.03.2025 г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 16359.514.341 по КККР на гр. Горна Оряховица, с площ 524 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10 м/, предишен идентификатор: няма, номер от предходен план: 341, квартал 107, парцел VII.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл. Велико Търново, общ. Горна Оряховица, гр. Горна Оряховица, улица Екзарх Йосиф № 2
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: 16359.514.346; 16359.514.7040; 16359.514.340; 16359.514.342; 16359.514.345; 16359.514.344 по КККР на гр. Горна Оряховица
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	3406,00 лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	-
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 3974/10.03.2017 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: КМЕТА НА ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА – ЧЛ.12, АЛ.5 ОТ ЗОС	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Красимира Недялкова – специалист АСК	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	


.....
/ПОДПИС/



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

Изх. № 5402000620 / 06.03.2025 г.
РНУ: b54ab1f3-be99-4668-8955-0e8ccf2a8859

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 5100 гр.ГОРНА ОРЯХОВИЦА ул.ЕКЗАРХ ЙОСИФ N: 2, кадастрален номер от 2018 квартал 107, УПИ парцел VII-341 одобрен през 1998 г., идентификатор на поземления имот 16359.514.341 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	524,00		1/1	3 406,00	3 406,00

идентификатор: 16359.514.341

данъчната оценка на гореописания имот е: 3406.00 лв. словом
ТРИ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН И ШЕСТ ЛВ. И 00 СТ.

за собственика е: 3406.00 лв. словом
ТРИ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН И ШЕСТ ЛВ. И 00 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5402000620/06.03.2025 г., за да послужи пред ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА , актуални към 06.03.2025 г.

Подпис:
Издаде: ПЕТЯ ВАСИЛЕВА



Нотариална такса по З.Нот.
Удостоверяван
материален интерес:
70000.00 лв.
Пропорц. такса:.....358,50.лв.
Обикн. такса:.....6,00...лв.
Доп. такса:лв.
Всичко:.....364,50..лв.
Сметка N.....от ... 28.06.2007 г.
Кв. N отг.

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията
Вх. рег. N 3211 От 28.06.07 г.
Акт № 120 том XI. дело № 27923-4 г.
Партидна книга: том 268 стр. 5
Такса за вписване по ЗПТ: 9000 лв.
Кв. N от 15005
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

НОТАРИАЛЕН АКТ

за ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

N..... том..... рег.N..... дело N..... отг.

Днес, 28.06.2007 г. /двадесет и осми юни две хиляди и седма година/ пред мен –
АНИ МАРКОВА – нотариус с район на действие районен съд гр. Горна Оряховица,
вписан под № 252 в регистъра на Нотариалната камара на Република България, в
кантората ми в гр. Горна Оряховица се явиха лично непознатите ми: **НЕЛКА**
СТЕФАНОВА ЗЛАТЕВА от гр. ЕГН

лично и като пълномощник на **СВЕТЛА СТЕФАНОВА ЗЛАТЕВА** от гр. ЕГН
- пълномощно № 3711/15.07.2005 г. на нотариус Андриян Балчев, рег. № 391 - от една страна като
продавачи и **СВЕТОСЛАВ ИЛИЕВ СТОЯНОВ** от гр. ЕГН и **МАРИЙКА СТОЯНОВА**
СТОЯНОВА от гр. ЕГН

- от друга страна като купувачи и след като се уверих в тяхната
самоличност, дееспособност и представителна власт същите ми заявиха, че сключват
следния договор:-----

1. **НЕЛКА СТЕФАНОВА ЗЛАТЕВА** и **СВЕТЛА СТЕФАНОВА ЗЛАТЕВА** чрез
пълномощника си **НЕЛКА СТЕФАНОВА ЗЛАТЕВА** *п р о д а в а т* на **СВЕТОСЛАВ**
ИЛИЕВ СТОЯНОВ и **МАРИЙКА СТОЯНОВА СТОЯНОВА** следния свой собствен
недвижим имот, находящ се в гр. Горна Оряховица, ул. "Екзарх Йосиф " № 2, а
именно: **ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА** построена въз основа на отстъпено
право на строеж върху общинска земя, представляваща урегулиран поземлен имот
VII-341 /седем римско за триста четиридесет и едно арабско/ в квартал 107 /сто и
седми/ по плана на гр. Горна Оряховица, състояща се от *първи етаж* - три стаи и
коридор и *втори етаж* - три стаи, килер и коридор, в едно с правото на строеж върху
урегулирания поземлен имот, при граници на имота: улица, Петър Рачев Стаев,
Стефан Минчев Караязов и Георги Иванов Слабаков, за сумата 70000,00 лева
/седемдесет хиляди лева/, която сума е кредит, отпуснат от "БАНКА ДСК" ЕАД гр.
София, депозирана в същата банка на името на продавачите и ще им бъде изплатена
след представяне на този нотариален акт.-----

2. Продавачите заявиха, че продаваемият недвижим имот, подробно описан в
точка първа на настоящия договор е тяхна собственост, че имотът не е обременен с

вещни тежести (ипотеки, възбрани и други); че върху него не са учредени вещни права в полза на трети лица, че за същия няма вписани иски молби, че няма висящи съдебни спорове и изпълнителни дела, че не са извършвали никакви отчуждителни сделки с предмет същия имот, както и че трети лица нямат каквито и да било права върху него. -----

3. СВЕТОСЛАВ ИЛИЕВ СТОЯНОВ и МАРИЙКА СТОЯНОВА СТОЯНОВА
к у п у в а т от **НЕЛКА СТЕФАНОВА ЗЛАТЕВА и СВЕТЛА СТЕФАНОВА**
ЗЛАТЕВА чрез пълномощника си **НЕЛКА СТЕФАНОВА ЗЛАТЕВА** подробно описания в пункт първи на настоящия договор недвижим имот за сумата 70000,00 лева /седемдесет хиляди лева/, която сума е кредит, отпуснат от "БАНКА ДСК" ЕАД гр. София, депозирана в същата банка на името на продавачите и ще им бъде изплатена след представяне на този нотариален акт. -----

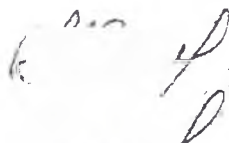
Данъчната оценка на имота е 20367,00 лева /двадесет хиляди триста шестдесет и седем лева/.

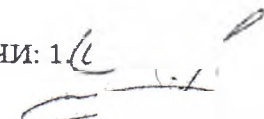
След като се уверих, че продавачите са собственици на имота и че са спазени особените изисквания на закона, съставих в канцеларията си в гр. Горна Оряховица този нотариален акт, който прочетох на страните и след одобрението му, същият се подписа от тях и от мен - нотариуса .

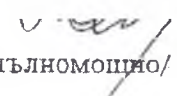
Актът се състави в седем еднообразни екземпляра.

При съставянето на акта се представиха следните документи:

1. Нот. акт № 165, т. II, н.д. 712/1965 г. на ГОРС
2. Удостоверение за данъчна оценка № 0406001461/31.05.2007 г. на Община Горна Оряховица
3. Скица № 1140/08.06.2007 г. на Община Горна Оряховица
4. Удостоверение за наследници № 1501/11.07.2005 г. на Община Горна Оряховица
5. Удостоверение за семейно положение № 1689/04.06.2007 г. на Община Горна Оряховица
6. Пълномощно № 3711/15.07.2005 г. на нотариус Андриян Балчев, рег. № 391
7. Удостоверение № 2249/07.06.2007 г. на Агенция по вписванията
8. Удостоверение № 040005332/08.06.2007 г. и 040005333/11.06.2007 г. на ТД на НАП - Велико Търново
9. Договор за банков кредит от 15.06.2007 г.
10. Декларации по образец - 8 бр.
11. Квитанция за внесена такса вписване
12. Квитанция за платен местен данък

ПРОДАВАЧИ: 1. 

КУПУВАЧИ: 1. 

2. 
/по пълномощно/

НОТАРИУС:

Нотариус № 2.
АНИ
МАРКОВА
Район по действие
Р.С. Г.Оряховица
Република България



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

ДОКЛАД

за пазарна оценка на недвижим имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

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

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

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

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

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.341 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 метра), с площ от 524 кв.м., номер по предходен план: 341, кв. 107, парцел VII, с АОС № 7641 / 07.03.2025 г.

GPS координати: 43.122992, 25.685778

СОБСТВЕНИК:

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

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Да се изведе справедлива пазарна стойност, 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

ОЦЕНКА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ 42 444,00 лв. без ДДС 50 932,80 лв. с ДДС

Справедлива стойност на 1 кв.м. земя

81,00 лв. без ДДС

97,20 лв. с ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оглед: 10.03.2025 г.

Дата на оценката: 13.03.2025 г.

инж. Станислава Банова, REV



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 900300202 от 09.02.2017 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 № 7641 / 07.03.2025 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица
2. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 329, том 4, нот. дело № 2506 от 28.06.2007 г.
3. Скица № 15-361064 / 04.03.2025 г. на ПИ с идентификатор 16359.514.341 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново
4. Удостоверение № 5402000620 / 06.03.2025 г. за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ, издадено от Община Горна Оряховица
9. Заявление с вх. № 9400-90 / 08.01.2025 г. от Марийка Стоянова Стоянова, като собственик на сграда, за закупуване на прилежащата към нея земя - ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.341 по КК и КР на гр. Горна Оряховица

2. ПРАВНО-ТЕХНИЧЕСКА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА:

Според представен Акт № 7641 / 07.03.2025 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица, ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.341 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 метра), с площ от 524 кв.м., номер по предходен план: 341, кв. 107, парцел VII е **собственост на Община Горна Оряховица.**

В предоставена Скица № 15-361064 / 04.03.2025 г. параметрите на поземленият имот съвпадат с описаните в документа за собственост. В имота са построени следните сгради, които по КК и КР са:

- 1) Сграда с идентификатор 16359.514.341.1, вид собственост: Частна, с функционално предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи: 2, застроена площ 83 кв.м.
- 2) Сграда с идентификатор 16359.514.341.3, вид собственост: Частна, с функционално предназначение: Гараж, брой етажи: 1, застроена площ 19 кв.м.
- 3) Сграда с идентификатор 16359.514.341.2, вид собственост: Частна, с функционално предназначение: Друг вид сграда за обитаване, брой етажи: 1, застроена площ 26 кв.м.
- 4) Сграда с идентификатор 16359.514.341.4, вид собственост: Частна, с функционално предназначение: Друг вид сграда за обитаване, брой етажи: 1, застроена площ 9 кв.м.
- 5) Сграда с идентификатор 16359.514.340.3, вид собственост: Частна, с функционално предназначение: Гараж, брой етажи: 1, застроена площ 17 кв.м.

Съгласно представен и описан в доклада документи за собственост: Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 329, том 4, нот. дело № 2506 от 28.06.2007 г. **Марийка Стоянова Стоянова е собственик ДВУЕТАЖНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, построена въз основа на отстъпено право на строеж върху общинска земя, представляваща УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VII - 341, в кв. 107 по плана на гр. Горна Оряховица, състояща се от първи етаж - три стаи и коридор и втори етаж - три стаи, килер и коридор, в едно с провото на строеж върху урегулирания поземлен имот.**

За останалите сгради, нонесени на кадастралната карта не са представени строителни книжа за изграждането им и документи за собственост. Няма данни да е отстъпвано право на строеж за изграждането им. Не може да бъде доказана тяхната законност за изграждане и собственост.

Правната характеристика и техническата идентификация на оценявания имот са изяснени.

3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ И ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА:

Местоположение: ПОЗЕМЛЕНИЯТ ИМОТ предмет на оценката се намира в гр. Горна Оряховица, ул. "Екзарх Йосиф" № 2. Имотът отстои на 400 метра западно от идеалния център на гр. Горна Оряховица - районът на пл. "Георги Измерлиев". Имотът се намира в близост до хипермаркет Кауфланд, Районен съд Горна Оряховица и Очна клиника "Визус".

Сграден фонд: Имотът се намира в ЦГЧ, в силно застроен район. Околното застрояване е предимно с едноетажни и двуетажни жилищни сгради, строени през 60-те, 70-те и 80-те години на миналия век.

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 над допустимите норми.

Транспорт: Имотът е с лице от североизток на ул. "Екзарх Йосиф", която е вътрешна за района тиха улица. Улицата е с асфалтова настилка в добро състояние.



GPS координати: 43.122992, 25.685778



Инфраструктура: Инженерната инфраструктура е изградена с основните елементи - водопровод, канализация, електрификация, газификация, улична мрежа и тротоари.

4. ОПИСАНИЕ И ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Предмет на оценителския доклад е определяне пазарната стойност на:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.341 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 метра), с площ от 524 кв.м., номер по предходен план: 341, кв. 107, парцел VII, с АОС № 7641 / 07.03.2025 г.

Върху прилежащия към сградите поземлен имот има изградена вертикална планировка - около сградите са изградени бетонни плочници и алеи. Имотът е ограден с плътна зидана каменна ограда, с прозирна горна част от стоманобетонови пана. Към улицата е монтирана еднокрила метална врата за посетители.

Жилищната сградата, е двуетажна, строена около 1965 г. Конструкцията е масивна, стоманобетонова. Покривът е скатен покрити с цигли. Външно е измазана със структурна мазилка. Дограмата на вратите и прозорците е от PVC профили със стъклопакет. В сградата е развита ел. и ВиК инсталации. Довършителните работи са на степен стандарт и отговарят на качеството на влаганите материали към годината на построяване на сградата. Освен подмяна на дограмата и подновяване на мазилката в сградата няма извършвани скорошни ремонтни дейности.

Характеристика на имота:

- вид и предназначение	УПИ- застроен
- форма	неправилна
- релеф	лек наклон
- настилка	алеи и плочници
- постройки	жилищна сграда
- ограда	масивна ограда
- инж. инфраструктура	в района канализация, водопровод, електрическа мрежа
- трансп. достъпност	лице от североизток на улица с асфалтова настилка

Параметри на оценявания имот :

Площ на ПИ с идент. 116359.514.126 **524,00 кв.м**

ПЪРВИ ЕТАЖ ЖИЛИЩНА СГРАДА **83,00 кв.м**

ВТОРИ ЕТАЖ ЖИЛИЩНА СГРАДА **83,00 кв.м**

ЗП на жилищна сграда **83,00 кв.м**

Обща РЗП на жилищна сграда **166,00 кв.м**

Граници на ПИ с идентификатор 116359.514.341:

ПИ с идентификатор 16359.514.346

ПИ с идентификатор 16359.514.7040

ПИ с идентификатор 16359.514.340

ПИ с идентификатор 16359.514.342

ПИ с идентификатор 16359.514.345

ПИ с идентификатор 16359.514.344

5. СНИМКОВ МАТЕРИАЛ



6. ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА:

Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с:

БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ приети от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ), в сила от 01.06.2018 г.

БАЗА НА СТОЙНОСТТА:

Като база на стойността са възприети следните стойности:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ е оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ купувач и желаещ продавач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална реализация на оценявания обект/актив между идентифицирани страни. Справедливата стойност се извежда при настоящото ползване на актива, като се прилагат всички подходящи и приложими методи. Тя се различава от пазарната стойност на имота, защото при нея липсва по-широкия пазар на възможните оференти. Примери за справедлива стойност са наемател придобива собственост върху обекта, собственик на сграда, придобива земята под сградата и др. Обикновено тази стойност се прилага в съдебен контекст. За разлика от нея, пазарната стойност изисква да се абстрахираме от всякакви предимства, които не са налични за участниците на пазара по принцип.

База на стойността 1 € = 1,95583 лв.

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ:

Изхождайки от вида на оценявания имот и целта на оценката, оценителя приема да използва следните подходи и да приложи разработените към тях методи или комбинация от тях:

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

Нормативен метод за оценка на земята съгласно "Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост" (ПМС № 254 / 15.09.2006 г., обн. ДВ бр. 78 / 26.09.2006 г., посл. изм. ДВ бр. 102 / 12.12.2014г.).

Съгласно чл. 93 от ППЗДС при замяна и при прекратяване на съсобственост между държавата и физически или юридически лица цените се определят по пазарен механизъм от независим оценител, но не могат да бъдат по-ниски от данъчната оценка на имота.

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

Метод за изчисляване на правото на строеж, при който стойността му се извежда като функция на пазарната стойност на земята, реално реализираната на място застроена площ в имота и максимално разрешената допустимата разгъната застроена площ в имота.

При прилагането му оценителят ползва понятията пазарна стойност на имота, пазарна стойност на правото на строеж върху него, плътност на застрояване и коефициент на интензивност на застрояване.

ДАТА НА ОГЛЕД:

10.03.2025 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

13.03.2025 г.

ДАТА НА ДОКЛАДА:

13.03.2025 г.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:

12 (дванадесет) месеца при запазване на пазарните и макроикономически условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническо състояние на имота.

6.1. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА:

Нормативен метод за оценка на земята съгласно "Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост" (ПМС № 254 / 15.09.2006 г., обн. ДВ бр. 78 / 26.09.2006 г., посл. изм. ДВ бр. 102 / 12.12.2014г.).

Съгласно чл. 93 от ППЗДС при замяна и при прекратяване на съсобственост между държавата и физически или юридически лица цените се определят по пазарен механизъм от независим оценител, но не могат да бъдат по-ниски от данъчната оценка на имота.

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

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

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

БС	Базисна данъчна стойност на земите	0,8	1 кв.м.
	Корекция за БС на земи в строителни граници на населените места	1,25	
К м	Коефициент за местоположение за селище от II-ри функционален тип и II-ра строителна зона	13	
К и	Коефициент за инфраструктура	1,00	
К у	Коефициент за устройствена зона	1,00	
К з	Коефициент за застроеност - застроен	0,50	
ПЗ	Площ на земята	524	кв.м.
ДО	Данъчна оценка	3 406,00	лева



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 900300202 от 09.02.2017 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

6.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ:

Информационни източници: При определяне на пазарната стойност по сравнителния метод 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.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№	Местоположение и описание на аналога	Обща площ	Офертна цена в лева	Цена, лв/кв.м.	Информационен източник	К 1	К 2	Коригирана стойност
1	УПИ, гр. Горна Оряховица, централна част, правилна форма, лека денivelация, на асфалтова улица, без ток и вода, за жилищно строителство	250	22 000	88,00	оферта в www.imot.bg	0,95	1,30	108,68
2	УПИ, гр. Горна Оряховица, близо до центъра, на главен път, без ток и вода, подходящ за всякакво строителство	1 500	166 246	110,83	оферта в www.imot.bg	0,95	1,20	126,35
3	УПИ, гр. Горна Оряховица, до тенис кортовете, правилна форма, близо до асфалтова улица, без ток и вода, за жилищно строителство	1 250	146 687	117,35	оферта в www.imot.bg	0,95	1,25	139,35
Средна цена на земята за 1 кв.м., лева/кв.м.								125,00

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)

Определяне на пазарна стойност на земята:

Средна единична цена	125,00	лв./кв.м.
Площ	524,00	кв.м.
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	65 500,00	лева



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 900300202 от 09.02.2017 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

6.3. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ИМОТА:

Метод за изчисляване на правото на строеж, при който стойността му се извежда като функция на пазарната стойност на земята, реално реализираната на място застроена площ в имота и максимално разрешената допустимата разгъната застроена площ в имота.

При прилагането му оценителят ползва понятията пазарна стойност на имота, пазарна стойност на правото на строеж върху него, плътност на застрояване и коефициент на интензивност на застрояване.

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.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ:

$$ПСПС = ПС \text{ зем} \times К \text{ пл.з.} \times Кинт \text{ з.} + 1$$

където:

$$К \text{ пл.з.} = ЗП / F$$

ПС зем	Пазарна стойност на земята	65 500,00	лева
ЗП	Застроена площ на сградите	83,00	кв.м.
F	Площ на земята	524,00	кв.м.
К пл.з.	Коефициент за плътност на застрояване	0,16	
Кинт з.	Коефициент на интензивност на застрояване за имота	1,20	
ПСПС	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	23 056,00	лева



"БАНОВА" ЕООД - СЕРТИФИКАТ ЗА ПРАВОСПОСОБНОСТ С РЕГ.№ 900300202 от 09.02.2017 г.
ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ
КЪМ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
моб.мел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

за пазарна оценка на недвижим имот

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

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

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

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

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

ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ

№	Метод на оценка	Стойност	Тежест
1.	БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА	3 406,00 лв.	0,00
2.	МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	65 500,00 лв.	1,00
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ		65 500,00 лв.	без ДДС

Справедлива стойност на 1 кв.м земя 125,00 лв. без ДДС

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ СЛЕД ПРИСПАДАНЕ ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ	65 500,00 лв.	без ДДС
ПРИСПАДАНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	23 056,00 лв.	без ДДС
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	42 444,00 лв.	без ДДС

Справедлива стойност на 1 кв.м земя след приспадане правото на строеж 81,00 лв. без ДДС

СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	50 932,80 лв.	с ДДС
---	---------------	-------

Справедлива стойност на 1 кв.м земя след приспадане правото на строеж 97,20 лв. с ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката: 13.03.2025 г.

инж. Станислава Банова, REV

АНАЛОГ ЗЕМЯ 1



Продава ПАРЦЕЛ

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

22 000 лв. (88 лв./m²)

Коригирана в 16:37 на 7 март, 2025 год.
Обявата е посетена **1346** пъти.

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

Площ: **250 m²** | Регулация: **ДА** | Ток: **НЕ** | Вода: **НЕ**

Напиши Бележка Дай оценка Съобщи за нередност

Описание на имота:

Агенция за недвижими имоти ДАНИ КОНСУЛТ ви предлага за продажба парцел в регулация, намиращ се в гр. Горна Оряховица. Имотът е с квадратура от 250 кв. м, няма партиди за ток и вода. Има лице към главен път, с правилна форма и лека денивелация. За повече информация и огледи можете да се свържете с отговорния за тази оферта брокер: Димитринка Стоянова - 0896636627

АНАЛОГ ЗЕМЯ 2



Продава ПАРЦЕЛ

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

85 000 EUR (57 EUR/m²)

Коригирана в 12:04 на 3 март, 2025 год.
Обявата е посетена **399** пъти.

Цената е без ДДС

Купи само за **325 € /месец** с **КредитЦентър** **30 г.** **Заяви**

Площ: **1500 m²** | Регулация: **ДА**

Напиши Бележка Дай оценка Съобщи за нередност

Описание на имота:

Парцела е на главен път. близо до центъра подходящ за всякакъв вид строителство.

АНАЛОГ ЗЕМЯ 3



Продава ПАРЦЕЛ

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица



Виж карта



75 000 EUR(60 EUR/m²) ↑↓

Коригирана в 12:39 на 6 март, 2025 год.
Обявата е посетена **1038** пъти.

Купи само за **287 € /месец** с **КредитЦентър** **30 г.** ↑↓ [Заяви](#)

Площ: **1250 m²**



Напиши Бележка



Дай оценка



Съобщи за нередност

Описание на имота:

ЕКСКЛУЗИВНО ! Имоти Търновград Ви предлага парцел в град Горна Оряховица.

Парцелът е в близост до сервиз ' Полет ' и тенискортовете на града. Имотът е с площ от 1250 кв.м. в непосредствена близост до асфалтов път в правилна квадратна форма.

Парцелът е в регулация.Оферта : 5071

Виж всички обяви на агенцията в imotitarnovgrad.bazar.bg или [тук](#).

Особености:

- За жил.строителство

За контакти:



0895476397