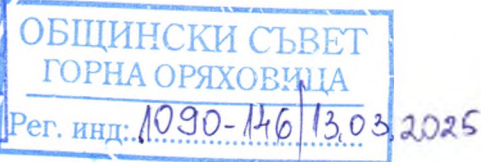
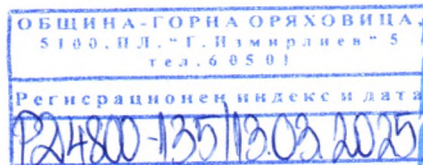


2-н Н. Рашков
2-н "Орхидея" и "Рив"
2-н С. Минчев
13.03.2025
1090-146/13.03.2025

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА



ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Николай Ангелов Рашков –
Кмет на Община Горна Оряховица

ОТНОСНО: Отстъпване право на строеж на **4 бр. гаражни клетки**, всяка с площ **21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор **16359.514.814** по КККР на гр. Горна Оряховица, находящ се на ул., „Цар Освободител“, целият с площ 8190,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: комплексно застрояване, номер по предходен план: квартал 89, парцел XII, съгласно АОС 7566/04.12.2024 г.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Горна Оряховица са постъпили 4 бр. заявления за отстъпено право на строеж:

1. Заявление с Вх. № 9400–3905/28.11.2024 г. от Елена Петрова Тончева, с адрес гр. _____, за отстъпване на възмездно право на строеж за построяване на 1 /един/ брой **гаражна клетка № 1** с площ **21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор **16359.514.814** по КККР на гр. Горна Оряховица, находящ се на ул., „Цар Освободител“, целият с площ 8190,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: комплексно застрояване, номер по предходен план: квартал 89, парцел XII, съгласно АОС 7566/04.12.2024 г.

2. Заявление с Вх. № 9400–3907/28.11.2024 г. от Стефан Митев Евтимов, с адрес гр. _____, за отстъпване на възмездно право на строеж за построяване на 1 /един/ брой **гаражна клетка № 2** с площ **21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор **16359.514.814** по КККР на гр. Горна Оряховица, находящ се на ул., „Цар Освободител“, целият с площ 8190,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на

трайно ползване: комплексно застрояване, номер по предходен план: квартал 89, парцел XII, съгласно АОС 7566/04.12.2024 г.

3. Заявление с Вх. № 9400–617/17.02.2025 г. от Лъчезар Стефанов Козлев, с адрес гр. _____, за отстъпване на възмездно право на строеж за построяване на 1 /един/ брой **гаражна клетка № 27** с площ **21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор **16359.514.814** по КККР на гр. Горна Оряховица, находящ се на ул. „Цар Освободител“, целият с площ 8190,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: комплексно застрояване, номер по предходен план: квартал 89, парцел XII, съгласно АОС 7566/04.12.2024 г.

4. Заявление с Вх. № 9400–644/19.02.2025 г. от Ибрям Смаилов Ибрямов, с адрес _____, за отстъпване на възмездно право на строеж за построяване на 1 /един/ брой **гаражна клетка № 29** с площ **21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор **16359.514.814** по КККР на гр. Горна Оряховица, находящ се на ул. „Цар Освободител“, целият с площ 8190,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: комплексно застрояване, номер по предходен план: квартал 89, парцел XII, съгласно АОС 7566/04.12.2024 г.

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 ЗМСМА, чл. 37, ал. 1, чл. 41, ал. 2 от Закона 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, Общински съвет дава съгласие да бъде проведен публичен търг с тайно наддаване за отстъпване на възмездно право на строеж за:

1. **Гаражна клетка № 1** с площ **21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор **16359.514.814** по КККР на гр. Горна Оряховица, находящ се на ул. „Цар Освободител“, целият с площ 8190,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план: квартал 65, парцел XI, съгласно АОС 7396/04.11.2024 г.

Определя първоначална тръжна цена, въз основа на пазарна оценка, изготвена от оценител, за 1 /един/ брой гаражна клетка с площ **21,00 кв.м.** в размер на **1538,25 лв.** /Словом: хиляда петстотин тридесет и осем лева и двадесет и пет стотинки/ без ДДС или **1845,90 лв.** /Словом: хиляда осемстотин четиридесет и пет лева и деветдесет стотинки/ с ДДС, която цена е по-висока от данъчната оценка.

2. **Гаражна клетка № 2** с площ **21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор **16359.514.814** по КККР на гр. Горна Оряховица, находящ се на

ул., „Цар Освободител“, целият с площ 8190,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план: квартал 65, парцел XI, съгласно АОС 7396/04.11.2024 г.

Определя първоначална тръжна цена, въз основа на пазарна оценка, изготвена от оценител, за 1 /един/ брой гаражна клетка с площ **21,00 кв.м.** в размер на **1538,25 лв.** /Словом: хиляда петстотин тридесет и осем лева и двадесет и пет стотинки/ без ДДС или **1845,90 лв.** /Словом: хиляда осемстотин четиридесет и пет лева и деветдесет стотинки/ с ДДС, която цена е по-висока от данъчната оценка.

3. Гаражна клетка № 27 с площ **21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор **16359.514.814** по КKKP на гр. Горна Оряховица, находящ се на ул., „Цар Освободител“, целият с площ 8190,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план: квартал 65, парцел XI, съгласно АОС 7396/04.11.2024 г.

Определя първоначална тръжна цена, въз основа на пазарна оценка, изготвена от оценител, за 1 /един/ брой гаражна клетка с площ **21,00 кв.м.** в размер на **1538,25 лв.** /Словом: хиляда петстотин тридесет и осем лева и двадесет и пет стотинки/ без ДДС или **1845,90 лв.** /Словом: хиляда осемстотин четиридесет и пет лева и деветдесет стотинки/ с ДДС, която цена е по-висока от данъчната оценка.

4. Гаражна клетка № 29 с площ **21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор **16359.514.814** по КKKP на гр. Горна Оряховица, находящ се на ул., „Цар Освободител“, целият с площ 8190,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м), номер по предходен план: квартал 65, парцел XI, съгласно АОС 7396/04.11.2024 г.

Определя първоначална тръжна цена, въз основа на пазарна оценка, изготвена от оценител, за 1 /един/ брой гаражна клетка с площ **21,00 кв.м.** в размер на **1538,25 лв.** /Словом: хиляда петстотин тридесет и осем лева и двадесет и пет стотинки/ без ДДС или **1845,90 лв.** /Словом: хиляда осемстотин четиридесет и пет лева и деветдесет стотинки/ с ДДС, която цена е по-висока от данъчната оценка.

Приложение:

1. Копия от 4 бр. Заявления
2. Копия на АОС № 7396/04.11.2024 г.
3. Копия от Скица № 233/07.03.2025 г.

4. Копия от 4 бр. Извадки от застроителен план
5. Копия от Данъчна оценка №5402000640/07.03.2025 г.
6. Копия от 4 бр. пазарни оценки

КМЕТ:

/НИКОЛАЙ РАШКОВ/



Съгласувал:

Зам. кмет /инж. Анелия Христова/

Съгласувал:

Дир. дирекция СА /инж. Людмила Бояджиева/

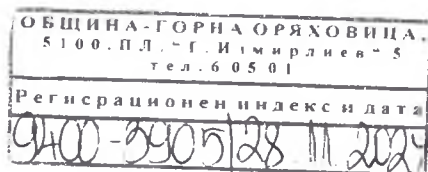
Съгласувал:

Н-к отдел ТСУОС-а юрист /Христо Ангелов/

Изготвил:

Ст. специалист ОС /инж. Лалка Попова/

мн. J. Богданова



ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

мр. Фердицанова
02.12.2024

З А Я В Л Е Н И Е

От: Елена Янкова Янкова

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

Адрес: гр. Горна Оряховица община: С
ул. № тел:

00

0

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Моля да ми бъде отменено
право на глас за горската
земля с инвентаризационен № 1
16359.514.814. Я
Във всяка моля за мен ще
бъде уважена.

27.11 2024...г.

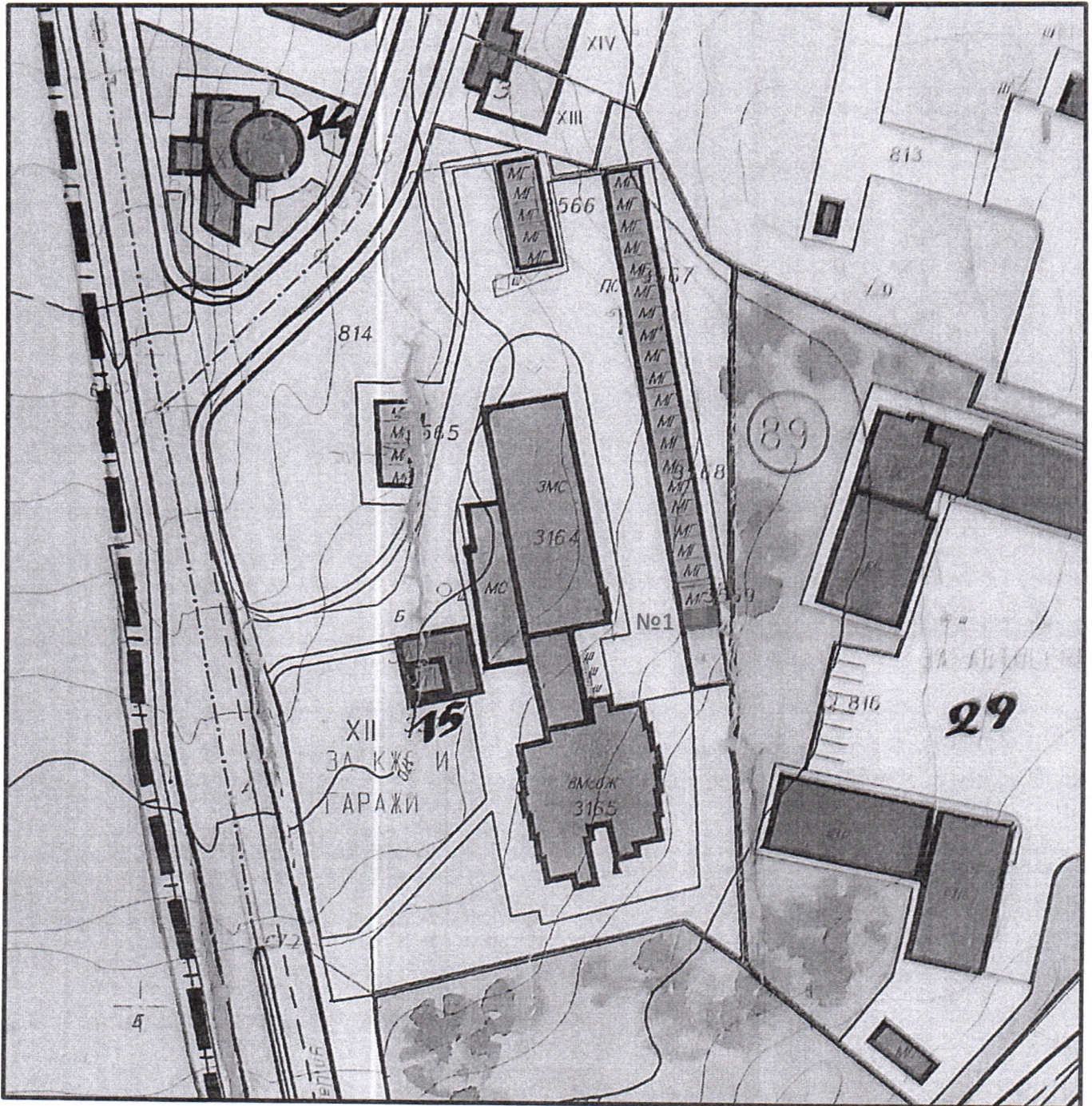
С уважение:

ИЗВАДКА

от застроителен план

За УПИ XII - за КЖС и гаражи в кв. 89 по план на ЦГЧ, гр. Горна Оряховица

ПИ с идентификатор 16359.514.814 по ККР на гр. Горна Оряховица.



Важи за: служебна
Такса: неприложимо
Дата: 13.01.2025г.

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 № 1 със застроена площ от 21,00 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: Комплексно застрояване, който имот по плана на ЦГЧ, гр. Горна Оряховица е УПИ XII - за КЖС и гаражи, в кв. 89, с АОС № 7566 / 04.12.2024 г.

GPS координати на гаражната група: 43.129766, 25.690584

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	1 538,25 лв. без ДДС	1 845,90 лв. с ДДС
Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж	73,25 лв. без ДДС	87,90 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.№ 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

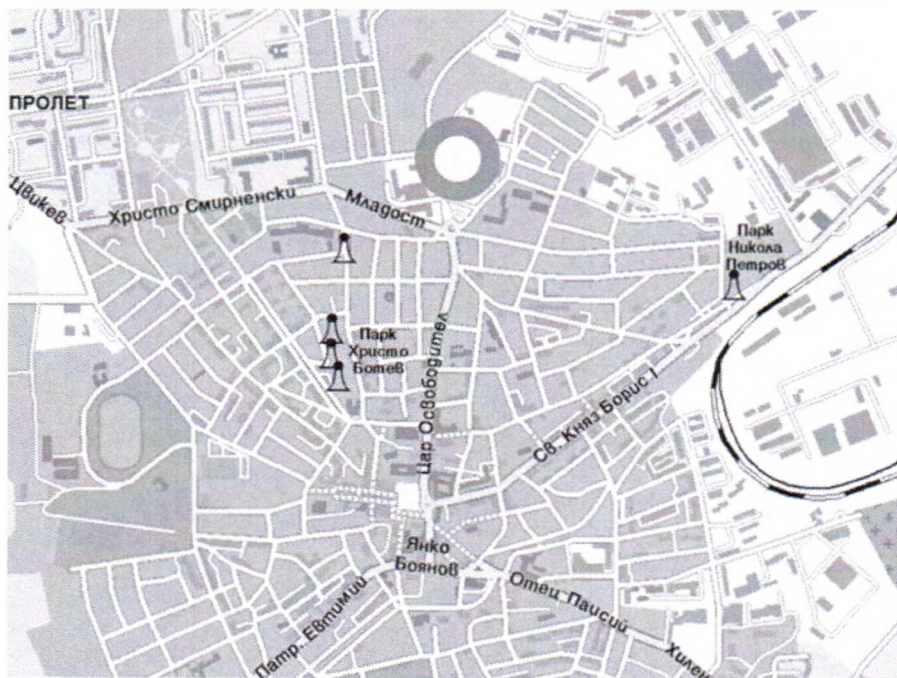
1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ:

1. Акт № 7566 / 04.12.2024 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица
2. Извадка от 13.01.2025 г. от застроителен план на ЦГЧ на гр. Горна Оряховица за УПИ XII - за КЖС и гаражи, в кв. 89, представляващ ПИ с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, изготвена от Община Горна Оряховица
3. Скица № 233 / 07.03.2025 г. на УПИ XII - за КЖС и гаражи, в кв. 89 по плана на гр. Горна Оряховица, издадена от Община Горна Оряховица
4. Скица № 15-1223974 / 29.11.2024 г. на ПИ с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново
5. Удостоверение с Изх. № 5402000640 / 07.03.2025 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. № 9400-3905 / 28.11.2024 г. от Елена Петрова Тончева, за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на **гараж № 1** в Поземлен имот с идентификатор 16359.514.814 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 № 1**, е част от гаражна група, разположена на улично отклонение ул. "Цар Освободител", в гр. Горна Оряховица. В близост до гаражната група се намира Бензиностанция "Лукойл" и Гимназия по електротехника и електроника "М. В. Ломоносов".

Сграден фонд: Характера на околното застрояване е смесено административни и жилищни сгради. На север от имата започва производствена зона.



Транспорт: Транспортната достъпност е много добра. Гаражната група е достъпна от улично отклонение на ул. "Цар Освободител", което е с трайна асфалтова настилка. Районът се обслужва от автобусен транспорт. Най-близката автобусна спирка се намира на 100 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: 43.129766, 25.690584



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 № 1 със застроена площ от 21,00 кв.м., в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: Комплексно застрояване, който имот по плана на ЦГЧ, гр. Горна Оряховица е УПИ XII - за КЖС и гаражи, в кв. 89, с АОС № 7566 / 04.12.2024 г.

В Общинска администрация Горна Оряховица е постъпило Заявление с Вх. № 9400-3905 / 28.11.2024 г. от Елена Петрова Тончева, за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на гараж № 1 в Поземлен имот с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица.

Съгласно Извадка от застроителния план на ЦГЧ на гр. Горна Оряховица в УПИ XII - за КЖС и гаражи, в кв. 89, представляващ ПИ с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица е предвидено изграждане гаражна група, от която е **гараж № 1**.

Параметри на ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ:

Площ	21,00	кв.м
------	-------	------

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

- | | |
|--|-----------------|
| - трайно предназначение на територията | урбанизирана |
| - начин на трайно ползване | за КЖС и гаражи |

- форма	неправилна
- релеф	наклонен
- настилка	няма
- постройки	има
- ограда	няма
- инж. инфраструктура	в района ВиК, електрическа мрежа и газификация
- трансп. достъпност	лице на улично отклонение на ул. "Цар Освободител" - с трайна асфалтова настилка

Граници на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.817
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.466
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.816
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.813
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1101
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.7217
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.33
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.6002

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:

10.03.2025 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.

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	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	10,80	
К и	Коефициент за инфраструктура	0,83	
К с	Коефициент, отчитащ срока за който е учредено правото с точност три знака след десетичната запетая	1,00	
ДО	Данъчна оценка	578,40	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 остстъпено правото.

Информационни източници: При определяне на пазарната стойност на имота по метода на посредствено 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, централна част, без ток и вода	18	22 500	1 250	оферта в www.imot.bg	0,95	0,95	1 127,75
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	1,05	1 021,25
Средна цена за 1 кв.м., лева/кв.м.								1 065,45

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	1 065,45	лв./кв.м.
Застроена площ на гараж	21,00	кв.м.
СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	22 374,50	лева
Корекционен коефициент за застрояване	0,250	
Пазарен коефициент	0,275	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	1 538,25	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	578,40 лв.	0,00
2.	МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	1 538,25 лв.	1,00
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ		1 538,25 лв.	без ДДС

Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж 73.25 лв. без ДДС

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	1 845,90 лв.	с ДДС
---------------------------------------	--------------	-------

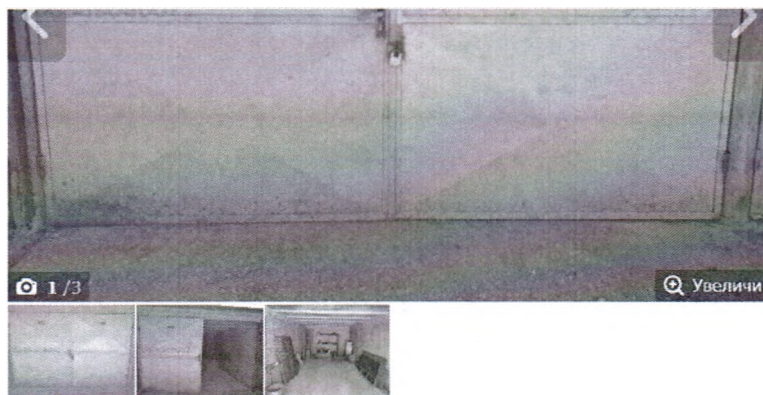
Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж 87.90 лв. с ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката: 13.03.2025 г.

инж. Станислава Банова, REV

АНАЛОГ ГАРАЖ 1



Продава ГАРАЖ

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица

Виж карта

22 500 лв. (1250 лв./м²)

Не се начислява ДДС

Коригирана в 18:36 на 24 февруари, 2025 год.
Обявата е посетена **362** пъти.

Купи само за 44 €/месец с КредитЦентър 30 г. Заяви

Площ: 18 м²

Напиши Бележка

Дай оценка

Съобщи за нередност

Описание на имота:

Предлагам за продажба узаконен панелен гараж с площ от 18 кв.м., разположен на бул. 'Македония' в централната част на града. Гаражът е с качествена хидроизолация и се намира в отлично състояние.

АНАЛОГ ГАРАЖ 2

Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица

Виж карта

10 737 EUR (537 EUR/м²)

Коригирана в 17:36 на 12 март, 2025 год.
Обявата е посетена **2308** пъти.

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

Площ: 20 м²

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.

#10560

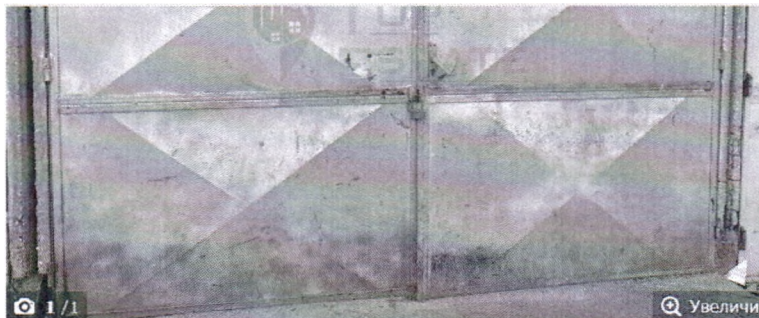
Виж всички обяви на агенцията в victoriaimoti.bazar.bg или [тук](#).

Особености:

- Тухла

За контакти: **0883474205**

АНАЛОГ ГАРАЖ 3



Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица



Виж карта



21 500 лв. (1024 лв./m²)

Коригирана в 17:55 на 18 февруари, 2025 год.
Обявата е посетена **2067** 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.

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА 5100 ИД "Г. Измирлиев" 5 тел. 60501
Регистрационен индекс и дата 9400-3907/28. 11. 24

инст. П. Богданова

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

г-н Фердицанов
02.12.2024

ЗАЯВЛЕНИЕ

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

Адрес: гр./ел. община:
ул. 2 № тел: 1 0

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Моля да ми бъде отстъпено място с право на строеж за гаражна клетка с индентификатор 16349,514,814 № 2

28. XI 2024.г.

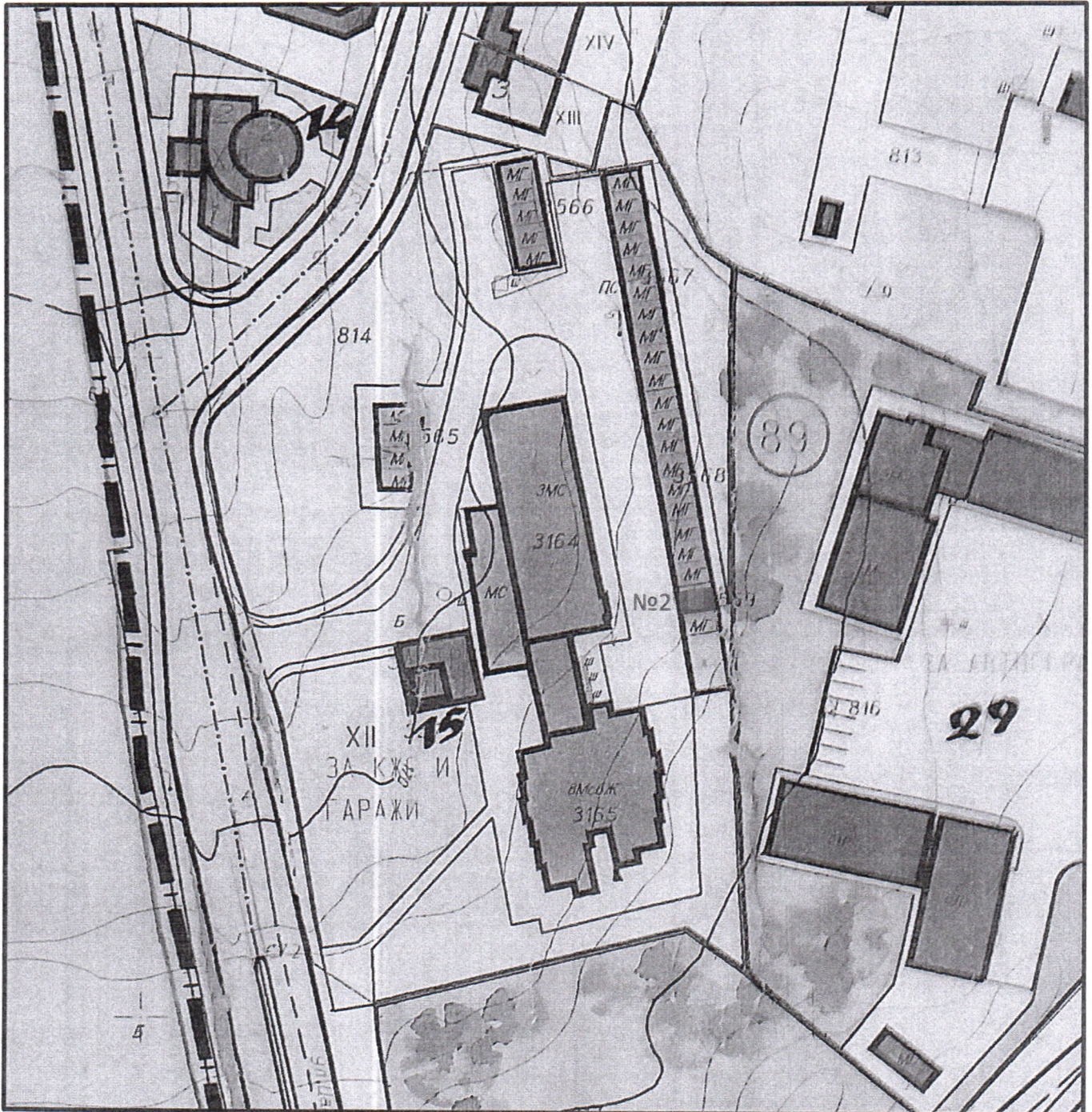
С уважение:

ИЗВАДКА

от застроителен план

За УПИ XII - за КЖС и гаражи в кв. 89 по план на ЦГЧ, гр. Горна Оряховица

ПИ с идентификатор 16359.514.814 по КККР на гр. Горна Оряховица.



Важи за: служебна
Такса: неприложимо
Дата: 13.01.2025г.

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.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 № 2 със застроена площ от 21,00 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: Комплексно застрояване, който имот по плана на ЦГЧ, гр. Горна Оряховица е УПИ XII - за КЖС и гаражи, в кв. 89, с АОС № 7566 / 04.12.2024 г.

GPS координати на гаражната група: 43.129766, 25.690584

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

1 538,25 лв. без ДДС

1 845,90 лв. с ДДС

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

73,25 лв. без ДДС

87,90 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.№ 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

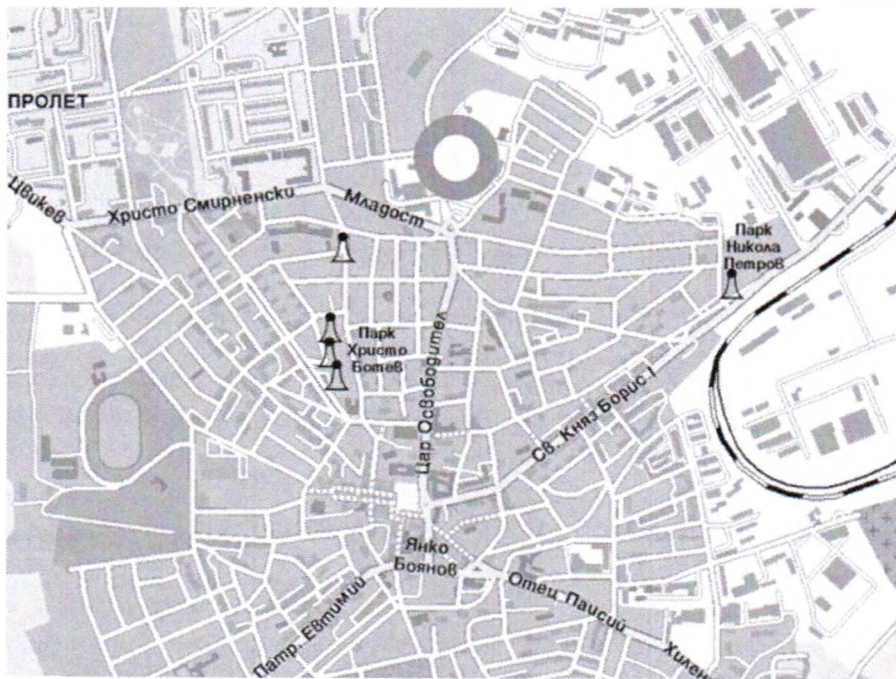
1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ:

1. Акт № 7566 / 04.12.2024 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица
2. Извадка от 13.01.2025 г. от застроителен план на ЦГЧ на гр. Горна Оряховица за УПИ XII - за КЖС и гаражи, в кв. 89, представляващ ПИ с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, изготвена от Община Горна Оряховица
3. Скица № 233 / 07.03.2025 г. на УПИ XII - за КЖС и гаражи, в кв. 89 по плана на гр. Горна Оряховица, издадена от Община Горна Оряховица
4. Скица № 15-1223974 / 29.11.2024 г. на ПИ с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново
5. Удостоверение с Изх. № 5402000640 / 07.03.2025 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. № 9400-3907 / 28.11.2024 г. от Стефан Митев Евтимов, за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на **гараж № 2** в Поземлен имот с идентификатор 16359.514.814 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 № 2**, е част от гаражна група, разположена на улично отклонение ул. "Цар Освободител", в гр. Горна Оряховица. В близост до гаражната група се намира Бензиностанция "Лукойл" и Гимназия по електротехника и електроника "М. В. Ломоносов".

Сграден фонд: Характера на околното застрояване е смесено административни и жилищни сгради. На север от имота започва производствена зона.



Транспорт: Транспортната достъпност е много добра. Гаражната група е достъпна от улично отклонение на ул. "Цар Освободител", което е с трайна асфалтова настилка. Районът се обслужва от автобусен транспорт. Най-близката автобусна спирка се намира на 100 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: 43.129766, 25.690584



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 № 2 със застроена площ от 21,00 кв.м., в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: Комплексно застрояване, който имот по плана на ЦГЧ, гр. Горна Оряховица е УПИ XII - за КЖС и гаражи, в кв. 89, с АОС № 7566 / 04.12.2024 г.

В Общинска администрация Горна Оряховица е постъпило Заявление с Вх. № 9400-3907 / 28.11.2024 г. от Стефан Митев Евтимов, за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на гараж № 2 в Поземлен имот с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица.

Съгласно Извадка от застроителния план на ЦГЧ на гр. Горна Оряховица в УПИ XII - за КЖС и гаражи, в кв. 89, представляващ ПИ с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица е предвидено изграждане гаражна група, от която е **гараж № 2**.

Параметри на ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ:

Площ	21,00	кв.м
------	-------	------

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

- | | |
|--|-----------------|
| - трайно предназначение на територията | урбанизирана |
| - начин на трайно ползване | за КЖС и гаражи |

- форма	неправилна
- релеф	наклонен
- настилка	няма
- постройки	има
- ограда	няма
- инж. инфраструктура	в района ВиК, електрическа мрежа и газификация
- трансп. достъпност	лице на улично отклонение на ул. "Цар Освободител" - с трайна асфалтова настилка

Граници на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.817
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.466
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.816
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.813
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1101
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.7217
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.33
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.6002

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:

10.03.2025 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.

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	10,80	
К и	Коефициент за инфраструктура	0,83	
К с	Коефициент, отчитащ срока за който е учредено правото с точност три знака след десетичната запетая	1,00	
ДО	Данъчна оценка	578,40	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, централна част, без ток и вода	18	22 500	1 250	оферта в www.imot.bg	0,95	0,95	1 127,75
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	1,05	1 021,25
Средна цена за 1 кв.м., лева/кв.м.								1 065,45

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	1 065,45	лв./кв.м.
Застроена площ на гараж	21,00	кв.м.
СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	22 374,50	лева
Корекционен коефициент за застрояване	0,250	
Пазарен коефициент	0,275	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	1 538,25	лева



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

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	578,40 лв.	0,00
2.	МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	1 538,25 лв.	1,00
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ		1 538,25 лв.	без ДДС

Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж 73,25 лв. без ДДС

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	1 845,90 лв.	с ДДС
---------------------------------------	--------------	-------

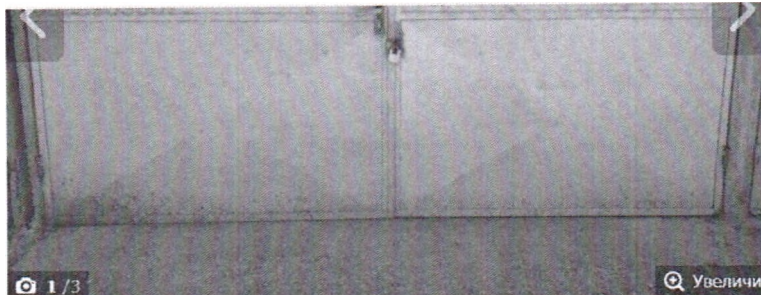
Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж 87,90 лв. с ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката: 13.03.2025 г.

инж. Станислава Банова, REV

АНАЛОГ ГАРАЖ 1



Продава ГАРАЖ

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

22 500 лв. (1250 лв./м²)

Не се начислява ДДС

Коригирана в 18:36 на 24 февруари, 2025 год.
Обявата е посетена 362 пъти.

Купи само за 44 €/месец с КредитЦентър 30 г. Заяви

Площ: 18 м²

Напиши Бележка

Дай оценка

Съобщи за нередност

Описание на имота:

Предлагам за продажба узаконен панелен гараж с площ от 18 кв.м., разположен на бул. 'Македония' в централната част на града. Гаражът е с качествена хидроизолация и се намира в отлично състояние.

АНАЛОГ ГАРАЖ 2

Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

10 737 EUR (537 EUR/м²)

Коригирана в 17:36 на 12 март, 2025 год.
Обявата е посетена 2308 пъти.

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

Площ: 20 м²

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.

#10560

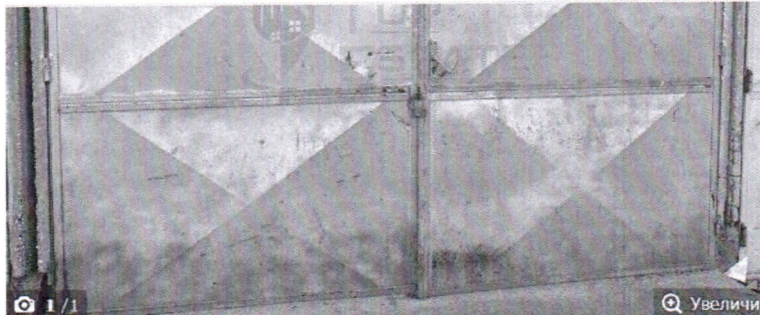
Виж всички обяви на агенцията в victoriaimoti.bazar.bg или [тук](https://t.me/victoriaimoti).

Особености:

• Тухла

За контакти: **0883474205**

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 17:55 на 18 февруари, 2025 год.
Обявата е посетена **2067** пъти.

Купи само за 42 С./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.

вхв. Л. Вандишева
18.02.25

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА 5100 ПЛ "Г. Измирлиев" 5 тел. 60501
Регистрационен индекс и дата 9400-617/18.02.25

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

Вр. Фергичанкова
20.02.2025г.

З А Я В Л Е Н И Е

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

Адрес: гр./с/ 1 община: Горна Оряховица
ул. 1 № 1 тел: 1

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Моля да ми бъде предоставено
право на стипендия за гарантна клетка
по 16359.514.814 №27

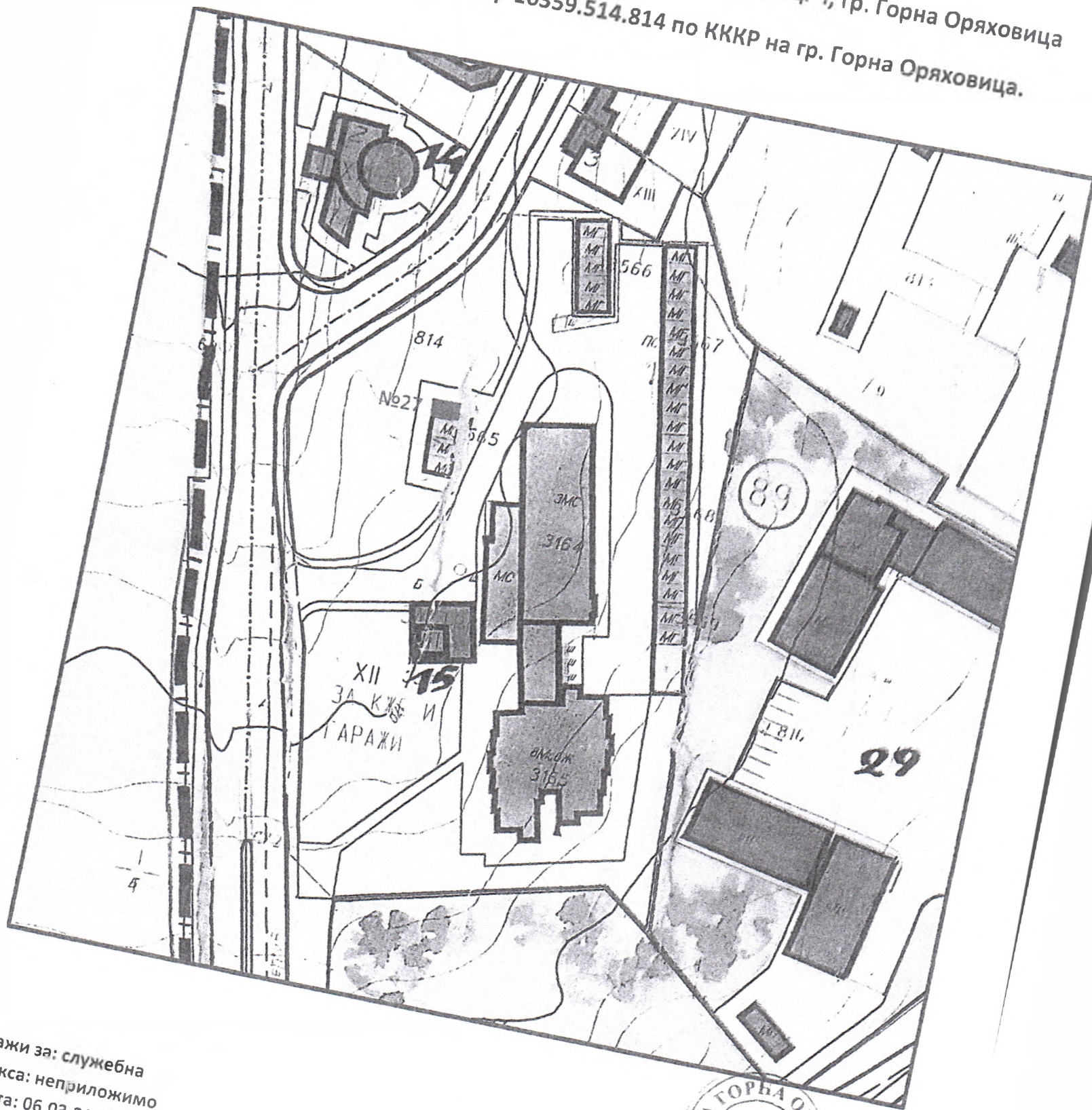
17.02. 2025...г.

С уважение: 4

ИЗВАДКА

от застроителен план

За УПИ XII - за КЖС и гаражи в кв. 89 по план на ЦГЧ, гр. Горна Оряховица
ПИ с идентификатор 16359.514.814 по ККР на гр. Горна Оряховица.



Важи за: служебна
Такса: неприложимо
Дата: 06.03.2025г.

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 № 27 със застроена площ от 21,00 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: Комплексно застрояване, който имот по плана на ЦГЧ, гр. Горна Оряховица е УПИ XII - за КЖС и гаражи, в кв. 89, с АОС № 7566 / 04.12.2024 г.

GPS координати на гаражната група: 43.129716, 25.690115

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	1 538,25 лв. без ДДС	1 845,90 лв. с ДДС
Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж	73,25 лв. без ДДС	87,90 лв. с ДДС

Дата на оглед: 10.03.2025 г.
Дата на оценката: 13.03.2025 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.мел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

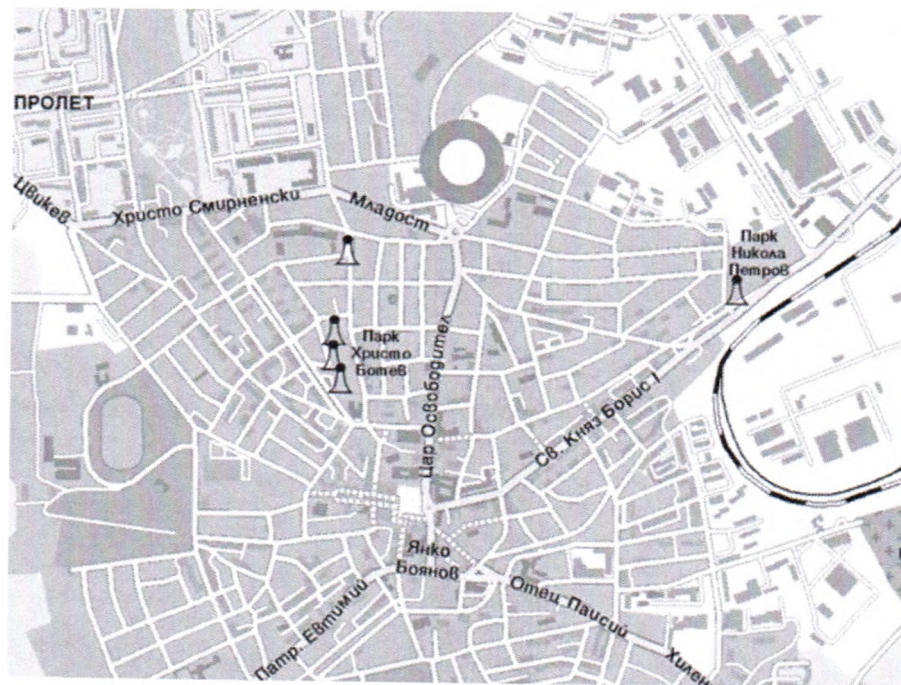
1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ:

1. Акт № 7566 / 04.12.2024 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица
2. Извадка от 13.01.2025 г. от застроителен план на ЦГЧ на гр. Горна Оряховица за УПИ XII - за КЖС и гаражи, в кв. 89, представляващ ПИ с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, изготвена от Община Горна Оряховица
3. Скица № 233 / 07.03.2025 г. на УПИ XII - за КЖС и гаражи, в кв. 89 по плана на гр. Горна Оряховица, издадена от Община Горна Оряховица
4. Скица № 15-1223974 / 29.11.2024 г. на ПИ с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново
5. Удостоверение с Изх. № 5402000640 / 07.03.2025 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. № 9400-617 / 17.02.2025 г. от Лъчезар Стефанов Козлев, за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на **гараж № 27** в Поземлен имот с идентификатор 16359.514.814 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 № 27**, е част от гаражна група, разположена на улично отклонение ул. "Цар Освободител", в гр. Горна Оряховица. В близост до гаражната група се намира Бензиностанция "Лукойл" и Гимназия по електротехника и електроника "М. В. Ломоносов".

Сграден фонд: Характера на околното застрояване е смесено административни и жилищни сгради. На север от имота започва производствена зона.



Транспорт: Транспортната достъпност е много добра. Гаражната група е достъпна от улично отклонение на ул. "Цар Освободител", което е с трайна асфалтова настилка. Районът се обслужва от автобусен транспорт. Най-близката автобусна спирка се намира на 100 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: 43.129716, 25.690115



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 № 27 със застроена площ от 21,00 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: Комплексно застрояване, който имот по плана на ЦГЧ, гр. Горна Оряховица е УПИ XII - за КЖС и гаражи, в кв. 89, с АОС № 7566 / 04.12.2024 г.

В Общинска администрация Горна Оряховица е постъпило Заявление с Вх. № 9400-617 / 17.02.2025 г. от Лъчезар Стефанов Козлев, за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на гараж № 27 в Поземлен имот с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица.

Съгласно Извадка от застроителния план на ЦГЧ на гр. Горна Оряховица в УПИ XII - за КЖС и гаражи, в кв. 89, представляващ ПИ с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица е предвидено изграждане гаражна група, от която е гараж № 27.

Параметри на ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ:

Площ	21,00	кв.м
------	-------	------

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

- | | |
|--|-----------------|
| - трайно предназначение на територията | урбанизирана |
| - начин на трайно ползване | за КЖС и гаражи |

- форма	неправилна
- релеф	наклонен
- настилка	няма
- постройки	има
- ограда	няма
- инж. инфраструктура	в района ВиК, електрическа мрежа и газификация
- трансп. достъпност	лице на улично отклонение на ул. "Цар Освободител" - с трайна асфалтова настилка

Граници на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.817

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.466

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.816

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.813

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1101

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.7217

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.33

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.6002

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:

10.03.2025 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.

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:

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

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 нежилни имоти 80 %	1,00	
К м	Коефициент за местоположение	10,80	
К и	Коефициент за инфраструктура	0,83	
К с	Коефициент, отчитащ срока за който е учредено правото с точност три знака след десетичната запетая	1,00	
ДО	Данъчна оценка	578,40	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, централна част, без ток и вода	18	22 500	1 250	оферта в www.imot.bg	0,95	0,95	1 127,75
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	1,05	1 021,25
Средна цена за 1 кв.м., лева/кв.м.								1 065,45

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	1 065,45	лв./кв.м.
Застроена площ на гараж	21,00	кв.м.
СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	22 374,50	лева
Корекционен коефициент за застрояване	0,250	
Пазарен коефициент	0,275	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	1 538,25	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	578,40 лв.	0,00
2.	МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	1 538,25 лв.	1,00
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ		1 538,25 лв.	без ДДС

Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж 73,25 лв. без ДДС

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	1 845,90 лв.	с ДДС
---------------------------------------	--------------	-------

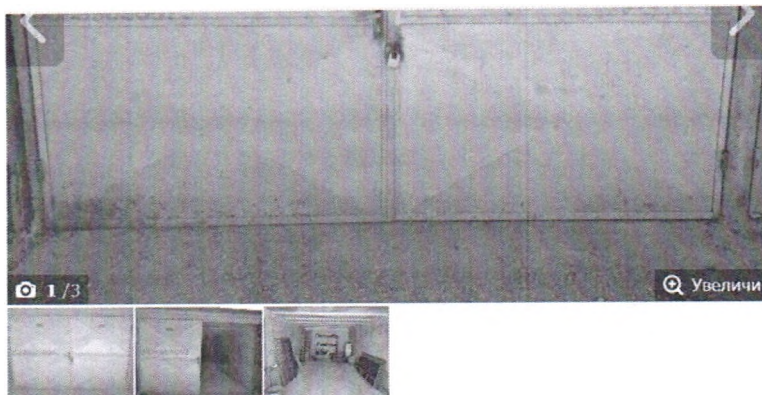
Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж 87,90 лв. с ДДС

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката: 13.03.2025 г.

инж. Станислава Банова, REV

АНАЛОГ ГАРАЖ 1



Продава ГАРАЖ

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

22 500 лв. (1250 лв./м²)

Коригирана в 18:36 на 24 февруари, 2025 год.
Обявата е посетена 362 пъти.

Не се начислява ДДС

Купи само за 44 € / месец с КредитЦентър 30 г. Заяви

Площ: 18 м²

Напиши Бележка Дай оценка Съобщи за нередност

Описание на имота:

Предлагам за продажба узаконен панелен гараж с площ от 18 кв.м., разположен на бул. 'Македония' в централната част на града. Гаражът е с качествена хидроизолация и се намира в отлично състояние.

АНАЛОГ ГАРАЖ 2

Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

10 737 EUR (537 EUR/м²)

Коригирана в 17:36 на 12 март, 2025 год.
Обявата е посетена 2308 пъти.

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

Площ: 20 м²

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.

#10560

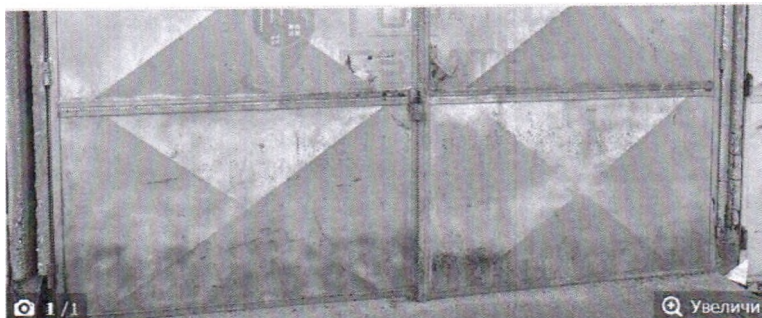
Виж всички обяви на агенцията в victoriaimoti.bazar.bg или [тук](#).

Особености:

- Тухла

За контакти: **0883474205**

АНАЛОГ ГАРАЖ 3



Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица

Виж карта



21 500 лв. (1024 лв./м²)

Не се начислява ДДС

Коригирана в 17:55 на 18 февруари, 2025 год.
Обявата е посетена **2067** пъти.

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.

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
5100, пл. "Г. Измирлиев" 5
тел.: 0618/6 05 01

Регистрационен индекс и дата
9400-644/19.02.2025г.

чл. 1. Бюджетна
20.02.2025г.

Вр-Фердинандов
20.02.2025г.

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ЗАЯВЛЕНИЕ

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

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

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

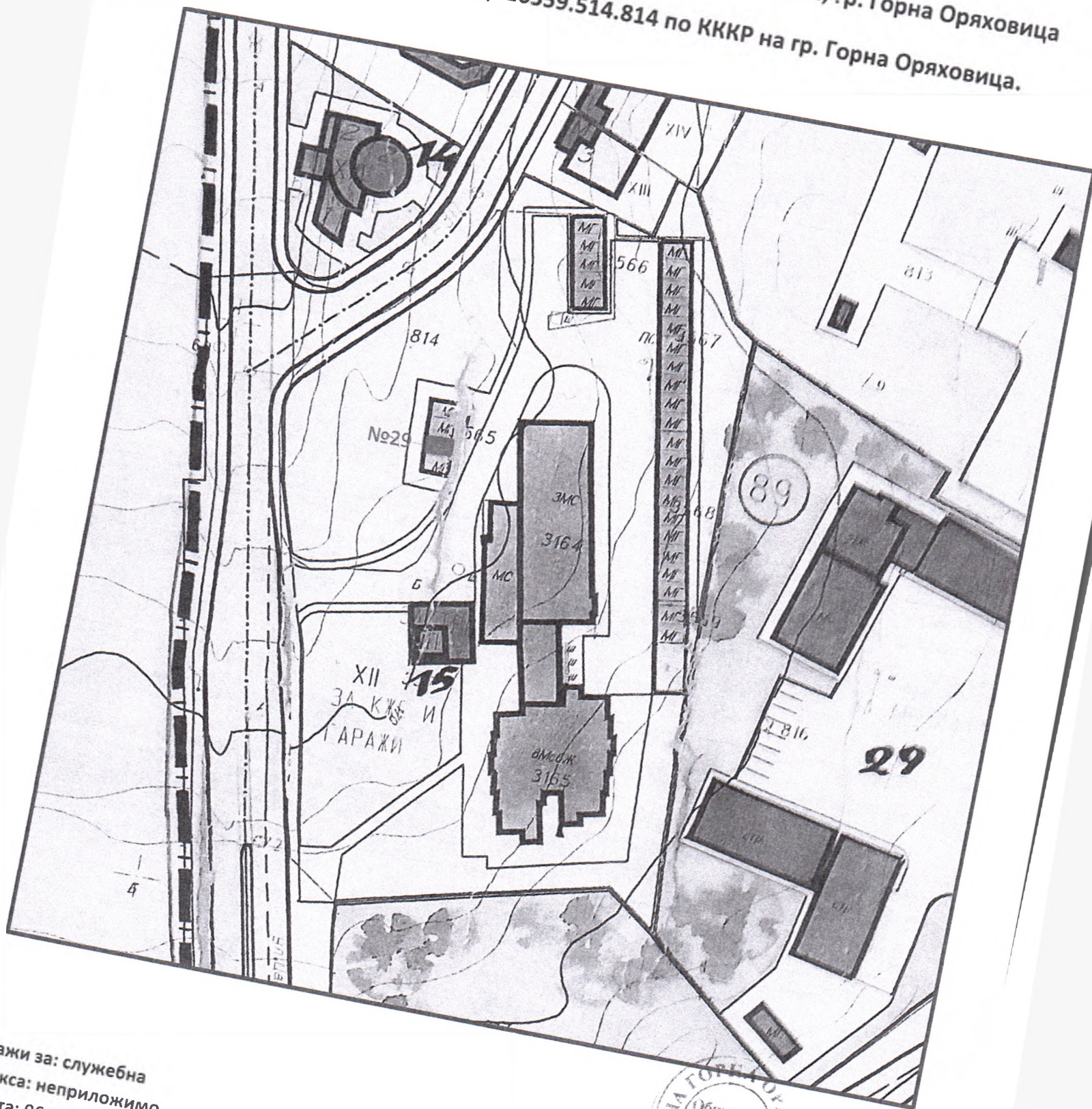
Моля да ми бъде предоставено право на строеж на Гариния
квартал № 31 в пазарен 16309.514.814, по плана на Горна Оряховица
№ 29

19.02. 2025...г.

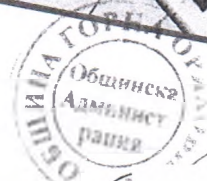
С уважение: У

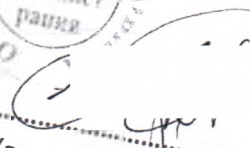
ИЗВАДКА

от застроителен план
За УПИ XII - за КЖС и гаражи в кв. 89 по план на ЦГЧ, гр. Горна Оряховица
ПИ с идентификатор 16359.514.814 по ККР на гр. Горна Оряховица.



Важи за: служебна
Такса: неприложимо
Дата: 06.03.2025г.



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 № 29 със застроена площ от 21,00 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: Комплексно застрояване, който имот по плана на ЦГЧ, гр. Горна Оряховица е УПИ XII - за КЖС и гаражи, в кв. 89, с АОС № 7566 / 04.12.2024 г.

GPS координати на гаражната група: 43.129716, 25.690115

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	1 538,25 лв. без ДДС	1 845,90 лв. с ДДС
Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж	73.25 лв. без ДДС	87,90 лв. с ДДС

Дата на оглед: 10.03.2025 г.

Дата на оценката: 13.03.2025 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.мел.: 0885 94 11 69, e-mail: stanislava.banova@gmail.com
Website: www.stanislavabanova.com

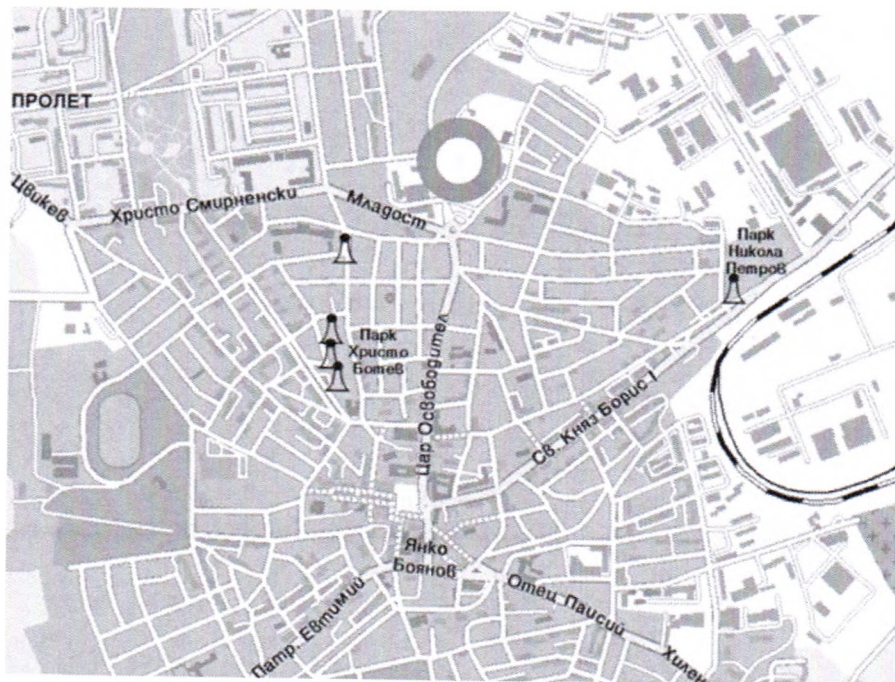
1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ:

1. Акт № 7566 / 04.12.2024 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица
2. Извадка от 13.01.2025 г. от застроителен план на ЦГЧ на гр. Горна Оряховица за УПИ XII - за КЖС и гаражи, в кв. 89, представляващ ПИ с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, изготвена от Община Горна Оряховица
3. Скица № 233 / 07.03.2025 г. на УПИ XII - за КЖС и гаражи, в кв. 89 по плана на гр. Горна Оряховица, издадена от Община Горна Оряховица
4. Скица № 15-1223974 / 29.11.2024 г. на ПИ с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново
5. Удостоверение с Изх. № 5402000640 / 07.03.2025 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. № 9400-644 / 19.02.2025 г. от Ибрям Ибрямов, за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на **гараж № 29** в Поземлен имот с идентификатор 16359.514.814 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 № 29**, е част от гаражна група, разположена на улично отклонение ул. "Цар Освободител", в гр. Горна Оряховица. В близост до гаражната група се намира Бензиностанция "Лукойл" и Гимназия по електротехника и електроника "М. В. Ломоносов".

Сграден фонд: Характера на околното застрояване е смесено административни и жилищни сгради. На север от имота започва производствена зона.



Транспорт: Транспортната достъпност е много добра. Гаражната група е достъпна от улично отклонение на ул. "Цар Освободител", което е с трайна асфалтова настилка. Районът се обслужва от автобусен транспорт. Най-близката автобусна спирка се намира на 100 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: 43.129716, 25.690115



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 № 29 със застроена площ от 21,00 кв.м., в **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, трайно предназначение на територията: урбанизирана, с НТП: Комплексно застрояване, който имот по плана на ЦГЧ, гр. Горна Оряховица е УПИ XII - за КЖС и гаражи, в кв. 89, с АОС № 7566 / 04.12.2024 г.

В Общинска администрация Горна Оряховица е постъпило Заявление с Вх. № 9400-644 / 19.02.2025 г. от Ибрям Ибрямов, за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на **гараж № 29** в Поземлен имот с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица.

Съгласно Извадка от застроителния план на ЦГЧ на гр. Горна Оряховица в УПИ XII - за КЖС и гаражи, в кв. 89, представляващ ПИ с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР на гр. Горна Оряховица е предвидено изграждане гаражна група, от която е **гараж № 29**.

Параметри на ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ:

Площ	21,00	кв.м
------	-------	------

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

- | | |
|--|-----------------|
| - трайно предназначение на територията | урбанизирана |
| - начин на трайно ползване | за КЖС и гаражи |

- форма	неправилна
- релеф	наклонен
- настилка	няма
- постройки	има
- ограда	няма
- инж. инфраструктура	в района ВиК, електрическа мрежа и газификация
- трансп. достъпност	лице на улично отклонение на ул. "Цар Освободител" - с трайна асфалтова настилка

Граници на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.814 по КК и КР:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.817
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.466
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.816
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.813
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1101
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.7217
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.33
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.6002

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:

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.

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:

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

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	10,80	
К и	Коефициент за инфраструктура	0,83	
К с	Коефициент, отчитащ срока за който е учредено правото с точност три знака след десетичната запетая	1,00	
ДО	Данъчна оценка	578,40	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 остстъпено 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, централна част, без ток и вода	18	22 500	1 250	оферта в www.imot.bg	0,95	0,95	1 127,75
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	1,05	1 021,25
Средна цена за 1 кв.м., лева/кв.м.								1 065,45

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	1 065,45	лв./кв.м.
Застроена площ на гараж	21,00	кв. м.
СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	22 374,50	лева
Корекционен коефициент за застрояване	0,250	
Пазарен коефициент	0,275	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	1 538,25	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	578,40 лв.	0,00
2.	МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	1 538,25 лв.	1,00
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ		1 538,25 лв.	без ДДС

Пазарна стойност на 1 кв.м. от правото на строеж 73,25 лв. без ДДС

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	1 845,90 лв.	с ДДС
---------------------------------------	--------------	-------

Пазарна стойност на 1 кв.м. от правото на строеж 87,90 лв. с ДДС

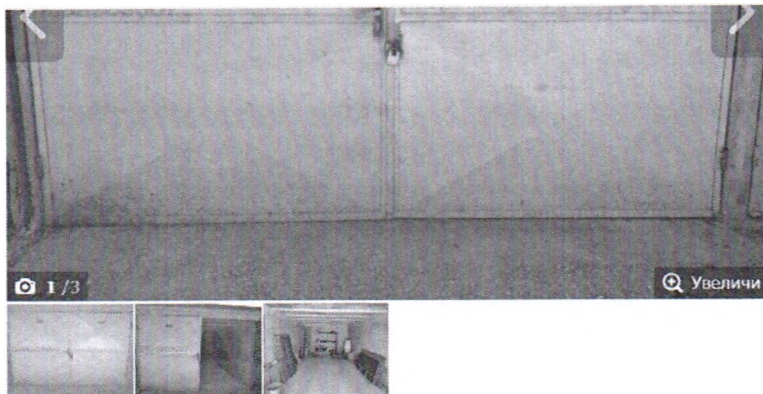
ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката:

13.03.2025 г.

инж. Станислава Банова, REV

АНАЛОГ ГАРАЖ 1



Продава ГАРАЖ

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица [Виж карта](#)

22 500 лв. (1250 лв./м²)

Коригирана в 18:36 на 24 февруари, 2025 год.
Обявата е посетена **362** пъти.

Не се начислява ДДС

Купи само за 44 € / месец с **КредитЦентър** 30 г. [Заяви](#)

Площ: 18 м²

[Напиши Бележка](#) [Дай оценка](#) [Съобщи за нередност](#)

Описание на имота:

Предлагам за продажба узаконен панелен гараж с площ от 18 кв.м., разположен на бул. 'Македония' в централната част на града. Гаражът е с качествена хидроизолация и се намира в отлично състояние.

АНАЛОГ ГАРАЖ 2

Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица [Виж карта](#)

10 737 EUR (537 EUR/м²)

Коригирана в 17:36 на 12 март, 2025 год.
Обявата е посетена **2308** пъти.

Купи само за 41 € / месец с **КредитЦентър** 30 г. [Заяви](#)

Площ: 20 м²

[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.

#10560

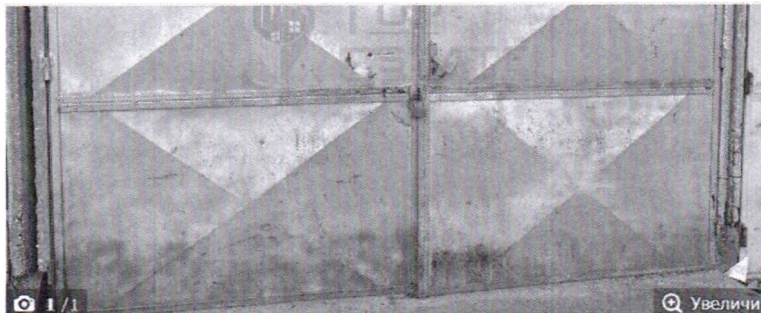
Виж всички обяви на агенцията в victoriainoti.bazar.bg или [тук](#).

Особености:

• Тухла

За контакти: **0883474205**

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 17:55 на 18 февруари, 2025 год.

Обявата е посетена **2067** 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.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

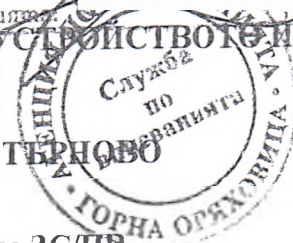
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

Служба по вписванията гр. Горна Оряховица
 Вх. рег. № 9883, 09.12.2024 г.
 Акт № 46 том XIX / дело № 3085 / 20 г.
 Партидна книга: том _____ стр. _____
 Имотна партида _____

Служба по вписванията



УТВЪРЖДАВАМ:.....
 /подпис и печат/



Вписване по ЗС/ПВ
 Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:
 НИКОЛАЙ РАШКОВ
 /име и фамилия/

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

 /име и фамилия/

АКТ № 7566

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
 Досие

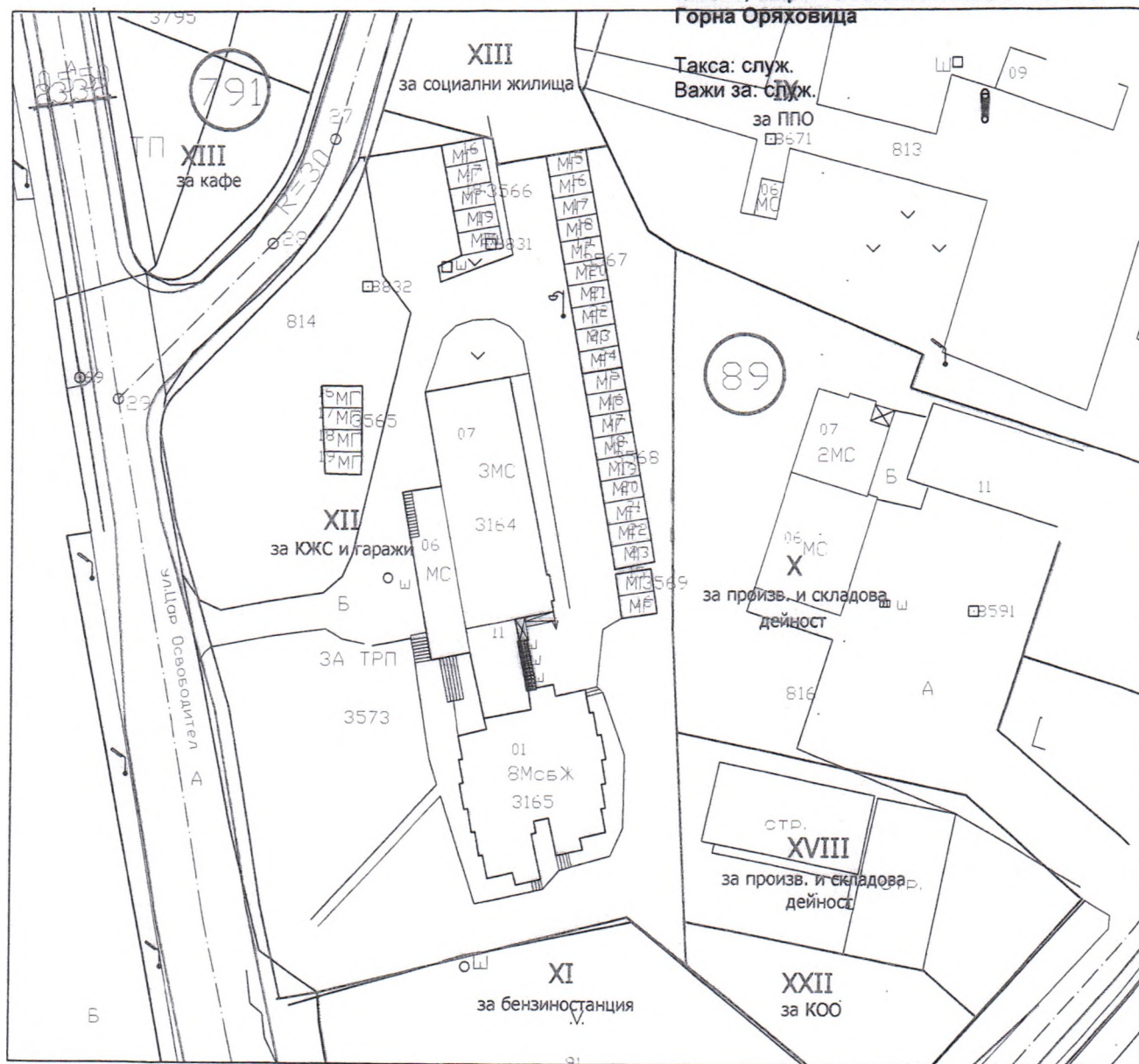
1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	04.12.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, чл. 56, ал. 1 и чл. 59, ал. 1 от ЗОС, Скица № 15-1223974/29.11.2024 г., във връзка със Заповед РД-18-1539/31.08.2018 г. на Изпълнител директор на АГКК; Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5402002877/04.12.2024 г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 16359.514.814 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Горна Оряховица, с площ 8190 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: комплексно застрояване, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал 89, парцел XII.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	обл. Велико Търново, общ. Горна Оряховица, гр. Горна Оряховица, ул. Цар Освободител
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: 16359.514.817; 16359.514.466; 16359.514.816; 16359.514.813; 16359.514.1101; 16359.514.7217; 16359.514.33; 16359.514.6002 по КККР на гр. Горна Оряховица
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	88 452,00 лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	-
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АОС № 1616/02.08.2005 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

УПИ XII – за ЮКС, в кв.89
по рег.план на гр.Г.Оряховица - "Север" ,
обл. Велико Търново

Имотът е записан на:
Община Горна Оряховица
Документ за собственост:
АОС №7566/ 04.12.2024г. на Община Горна
Оряховица, вписан под №76, т.XIX, дело
№3075, вх.рег.№5853/ 09.12.2024г. на СлВ –
Горна Оряховица



УКАЗ

Регулация, утвърдена със заповед №2037/ 21.07.2015г.
Кадастралната основа е отпаднала със заповед РД-18-
1539/ 31.08.2018г. на изп.директор на АГКК за
одобрение на ККР на гр.Горна Оряховица
Копирал _____
Проверил _____
гр.Горна Оряховица на 07.03.2025г.



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

Изх. № 5402000640 / 07.03.2025 г.
РНУ: 598294a4-e5de-4440-9775-f345692355fe

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 ул.ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ, планоснимачен номер от 2018 квартал 89, УПИ парцел XII- ЗА ЖС И ГАРАЖИ одобрен през 1998 г., идентификатор на поземления имот 16359.514.814

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			578,40

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 07.03.2025 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 578.40 лв. словом

ПЕТСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 40 СТ.

за 1/1 идеална част от него 578.40 лв. словом:

ПЕТСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 40 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5402000640/07.03.2025 г., за да послужи пред ОЦЕНИТЕЛ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА , актуални към 07.03.2025 г.

Подпис:
Издава: ПЕТЯ ВАСИЛЕВА

