ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА
Рег. инд: 297/12.04.2024

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ОБЩИНА-ГОРНА ОРЯХОВИЦА
5100, ПЛ. "Г. Камиолиев" 5
тел. 6 05 01
Регистрационен индекс и дата
Р24800-165/12.04.2024

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ РАШКОВ –
КМЕТ НА ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ОТНОСНО: Отстъпване право на строеж на **гаражна клетка № 4 с площ 21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор 16359.514.42 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, целият с площ 1528,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за паркинг, номер по преходен план: квартал 810, парцел I.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В Общинска администрация е постъпило Заявление с вх. № 9400 – 151/17.01.2024г. от Петьо Георгиев Бъчваров с адрес гр. Горна Оряховица, ул. „Росица" № 4, за отстъпване на възмездно право на строеж за построяване на 1 /един/ брой **гаражна клетка № 4 с площ 21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор 16359.514.42 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, целият с площ 1528,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за паркинг, номер по преходен план: квартал 810, парцел I, съгласно АОС № 7006/25.03.2024г.

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

РЕШЕНИЕ:

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

гаражна клетка № 4 с площ 21,00 кв.м. в поземлен имот с идентификатор 16359.514.42 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, целият с площ 1528,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за паркинг, номер по преходен план: квартал 810, парцел I, съгласно АОС № 7006/25.03.2024г.

Определя първоначална тръжна цена, въз основа на пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител, за 1 /един/ брой гаражна клетка с площ **21,00 кв.м.** в размер на **1 417,50 лв.** /Словом: хиляда четиристотин и седемнадесет лева и петдесет стотинки/ без ДДС или **1 701,00 лв.** /Словом: хиляда седемстотин и един лева/ с ДДС, която цена е по-висока от данъчната оценка.

Приложение:

1. Копие от Заявление с Вх. № 9400 - 151/17.01.2024г.
2. Копие от АОС № 7006/25.03.2024г.
3. Извадка от застроителния план
4. Копие на скица № 277/27.03.2024г.
5. Копие от пазарна оценка
6. Копие от данъчна оценка

КМЕТ:
/Николай Рашков/

А. Христова
18.01.24г. К. Фердиханова

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
5100 ПЛ "Г. Измирлиев" 5
тел. 60501
Регистрационен индекс и дата
9400-151 17.01.2024

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

З А Я В Л Е Н И Е

От: Петьо Георгиев Бъчваров

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

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

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Моля, да ми бъде отстъпено право на строеж на гаражна клетка в поземлен имот с идентификатор: 16359.514.42.4 гаражна клетка №4.

Адресна съм регистрирах до този адрес и притежавам МПС на мое име.

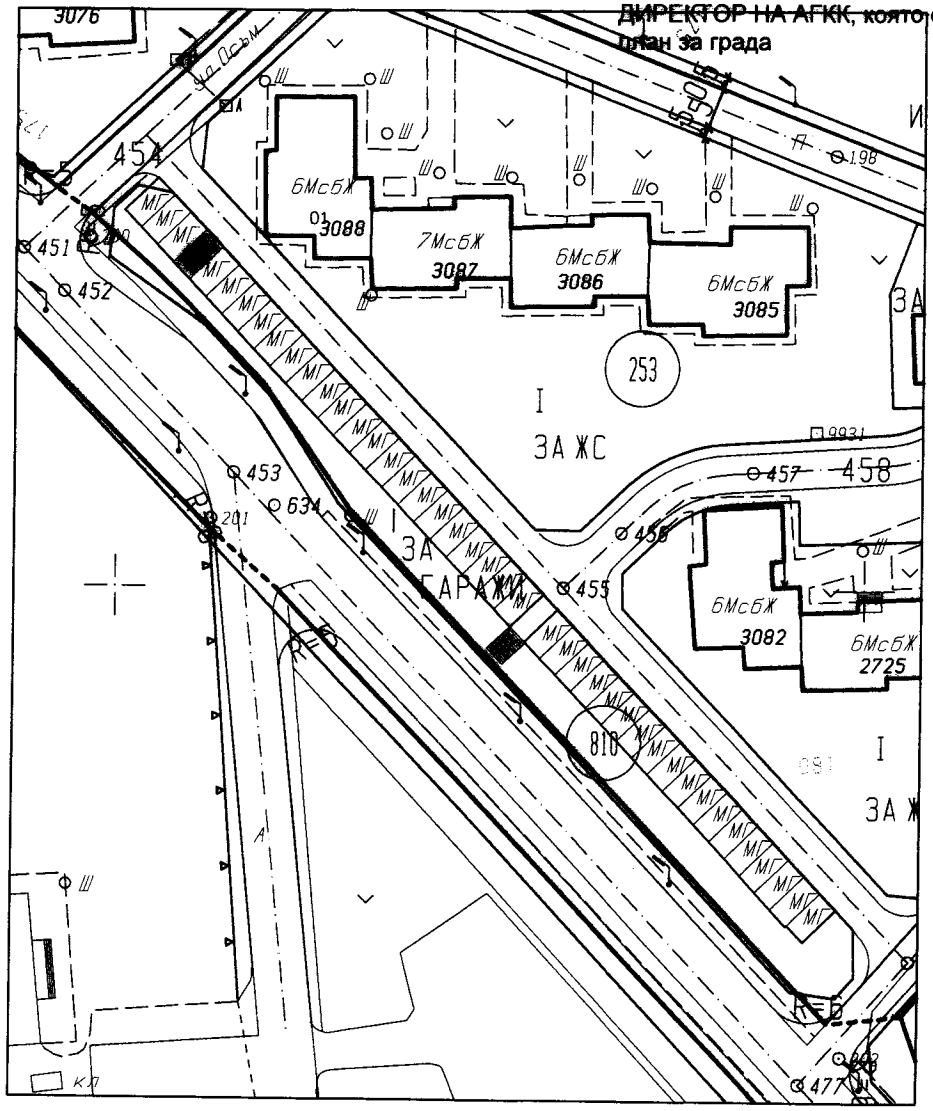
17.01. **2024г.**

С уважение:

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА Г.ОРЯХОВИЦА
ОТДЕЛ ТСУОС
№277
27.03.2024г.

СКИЦА
МЯРКА 1:1000

УПИ I – за гаражи, в кв.810
по плана на гр.Горна Оряховица - ЦГЧ,
област Велико Търново
имотът е записан на:
Община Горна Оряховица
Документ за собственост:
АОС №7006/ 25.03.2024г.
Такса: служ.
Важи за: служ.
УПИ I – за гаражи, в кв.810, се идентифицира с ПИ 16359.514.42 по КККР на гр.Г.Оряховица, одобрена със заповед №РД-18-1539/ 31.08.2018 г. на ИЗП. ДИРЕКТОР НА АГКК, която отменя кадастралния план за града



УКАЗ

Регулация, утвърдена със заповед №27/62/ 25.11.1998г.
Копирал _____
Проверил _____
гр.Горна Оряховица на 27.03.2024г.

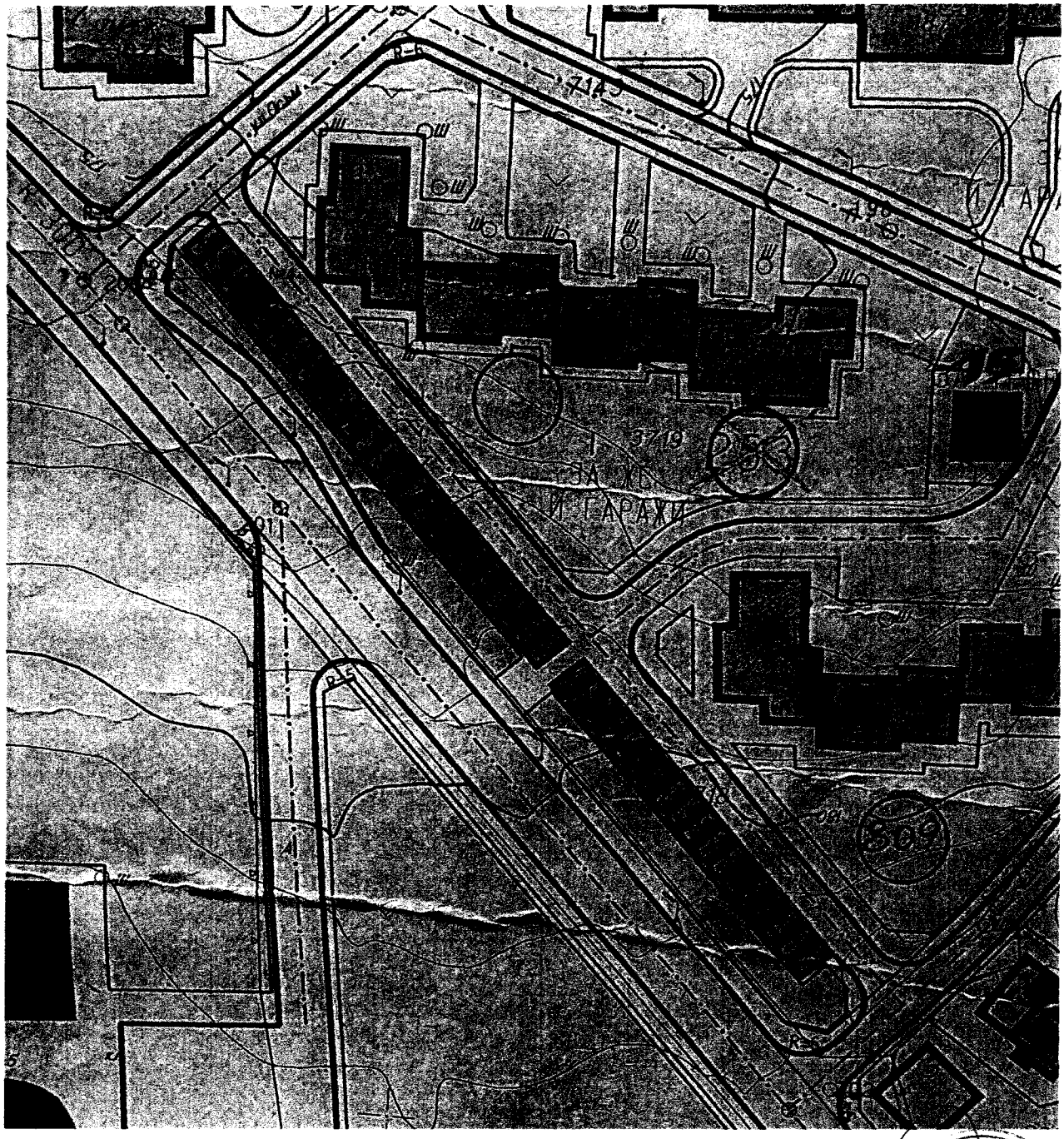
ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА Общинска Администрация

ИЗВАДКА

от застроителен план

За УПИ I - за гаражи в кв. 810 по план на ЦГЧ, гр. Горна Оряховица

ПИ с идентификатор 16359.514.42 по КККР на гр. Горна Оряховица.



ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
Общинска администрация

Важи за: служебна
Такса: неприложимо
Дата: 28.03.2024г.

Изготвил: .....
/арх. Кирил Ганчев/

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

Изх. № 5402000669 / 27.03.2024 г.
РНУ: bd373505-f949-48cf-a5b2-b5d9ce295f51

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ЕИК по БУЛСТАТ 000133673

Адрес за кореспонденция
пл. ГЕОРГИ ИЗМИРЛИЕВ № 5, гр. ГОРНА ОРЯХОВИЦА 5100

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот, находящ се в 5100 гр.ГОРНА ОРЯХОВИЦА , планоснимачен номер ..... от 2018 квартал 810, УПИ парцел I одобрен през 1998 г., идентификатор на поземления имот 16359.514.42

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 27.03.2024 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. № 5402000669/27.03.2024 г., за да послужи пред ОТСТ.ПРАВО НА СТРОЕЖ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА , актуални към 27.03.2024 г.

Подпис: .....
Издал: ПЕТЯ ВАСИЛЕВА

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

УТВЪРЖДАВАМ: .....
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА: НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ РАШКОВ
(име, презиме и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията

Вх. рег.№ 1309 от 02.04.2024 г.

Акт № 159 том IV дело № 735/..... г.

Партидна книга: том ..... стр. .....

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА :

Мария Стаменова
(име, презиме и фамилия)

АКТ № 7006

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Картотека
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	25.03.2024г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.1, чл.56, ал.1 и чл.59, ал.2 от ЗОС и Скица № 15-283647/21.03.2024г. във връзка с Заповед РД-18-1539/31.08.2018г. на Изпълнител директор на АГКК
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор **16359.514.42 – За паркинг,** по кадастралната карта на гр. Горна Оряховица, с площ 1528,00 кв.м. /хиляда петстотин двадесет и осем квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, предишен идентификатор: няма, номер по преходен план: квартал 810, парцел I
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Горна Оряховица, общ. Горна Оряховица

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	1. Поземлен имот с идентификатор 16359.514.7206 2. Поземлен имот с идентификатор 16359.514.7204 3. Поземлен имот с идентификатор 44793.514.7201 4. Поземлен имот с идентификатор 44793.514.7139
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	16 750,80лв.
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 4631/06.12.2017г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: КМЕТА НА ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА, СЪГЛАСНО ЧЛ. 12, АЛ. 5 ОТ ЗОС

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Красимира Тодорова Фердинандова – Гл.специалист ОС и приватизация: ……
(ПОДПИС)

11. **ЗАБЕЛЕЖКИ: ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ**

"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/2024/4

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА № 4 със застроена площ от 21,00 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.42 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с НТП: за паркинг, който имот по плана на ЦГЧ, гр. Г. Оряховица е УПИ I - за гаражи, в кв. 810, с АОС № 7006 / 25.03.2024 г.

GPS координати: 43.117455, 25.699442

СОБСТВЕНИК:

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

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Да се изведе пазарна стойност на възмездно отстъпено право на строеж за построяване на гараж, с цел разпореждане на имота по реда на Закона за общинската собственост, чрез продажбата му.

МЕТОДИ ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	**1 417,50 лв. без ДДС**	**1 701,00 лв. с ДДС**
Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж	*67,50 лв. без ДДС*	*81,00 лв. с ДДС*

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оглед: ***01.04.2024 г.***

Дата на оценката: ***03.04.2024 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 № 7006 / 25.03.2024 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица

2. Извадка от Застроителен план на ЦГЧ на гр. Горна Оряховица за УПИ I - за гаражи, в кв. 810, представляващ ПИ с идентификатор 16359.514.42 по КК и КР на гр. Горна Оряховица

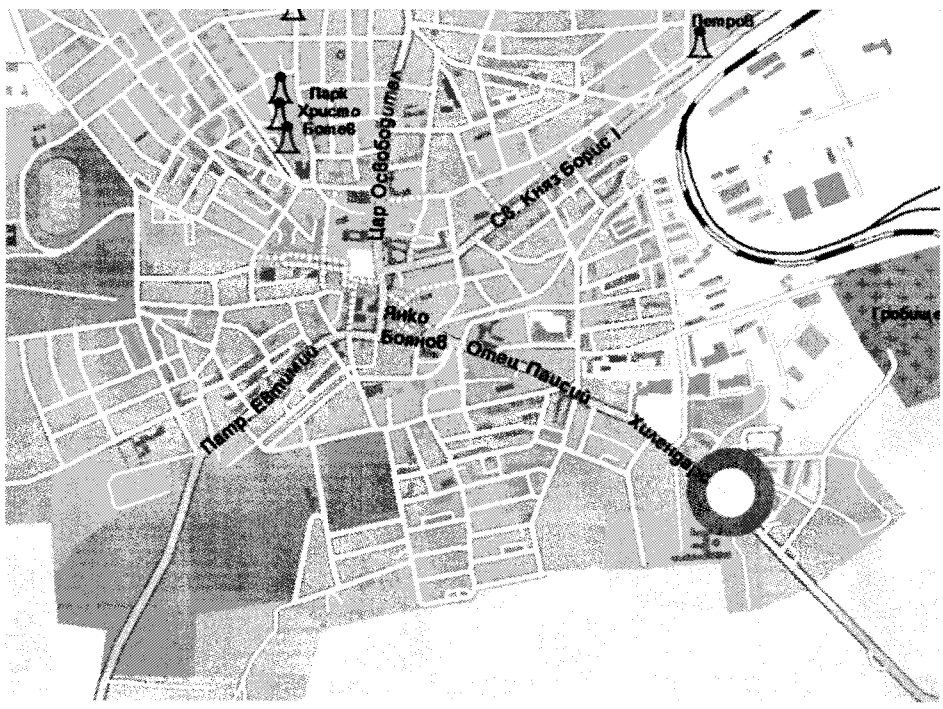
3. Скица № 15-283647 / 21.03.2024 г. на ПИ с идентификатор 16359.514.42 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново

4. Удостоверение с Изх. № 5402000669 / 27.03.2024 г. за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ, издадено от Община Горна Оряховица.

5. Заявление с Вх. № 9400-151 / 17.01.2024 г. за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на гаражна клетка № 4, разположена в УПИ I - за гаражи, в кв. 810 по плана на гр. Горна Оряховица, подадено от Петьо Георгиев Бъчваров

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 гаражна клетка № 4 се намира в ЦГЧ на гр. Горна Оряховица. Отстои на 1200 метра югоизточно от центъра на града. Гаражната клетка част от група гаражи, разположени в самостоятелен урегулиран поземлен имот, отведен за изграждане на гаражи. Гаражната група е разположена достъпна от от ул. "Осъм". В близост се намира Многопрофилна общинска болница за активно лечение "Св. Иван Рилски".



Сграден фонд: Районът е застроен с жилищни сгарди до 8 етажа, панелен тип, строени през 70-те и 80-те години на миналия век. Районът е привлекателен за живеене, тъй като е тих и спокоен и поради близостта му до центъра. На 500 метра североизточно започва Източна промишлена зона.

Транспорт: Транспортната достъпност е добра. Мястото предвидено за Гаражната клетка № 4 се намира в междублоково пространство източно от жилищен блок, с лице на ул. "Струма". Достъпът до гарната група се осъществява от ул. "Осъм", която е с асфалтово покритие. До самата гаражна група се достига по трофенокаменна настилка. Най-близката автобусна спирка се намира на 50 метра.

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

GPS координати: 43.117455, 25.699442



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

3. ОПИСАНИЕ И ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Предмет на оценителския доклад е определяне пазарната стойност на:

ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖНА КЛЕТКА № 4 със застроена площ от 21,00 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.42 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с НТП: за паркинг, който имот по плана на ЦГЧ, гр. Г. Оряховица е УПИ I - за гаражи, в кв. 810, с АОС № 7006 / 25.03.2024 г.

В Общинска администрация Горна Оряховица е постъпило Заявление изразяващо желание за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на гаражна клетка, разположена в ПИ с идентификатор 16359.514.42по КК и КР на гр. Горна Оряховица.

Съгласно Застроителен план на ЦГЧ на гр. Горна Оряховица в УПИ I - за гаражи, в кв. 236 се преддвижда изграждането на група от 42 бр. гаражи, всеки с площ от 21 кв.м., голяма част от които са вече изградени.

<u>Граници на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.42 по КК и КР:</u>

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.7206

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.7204

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.7201

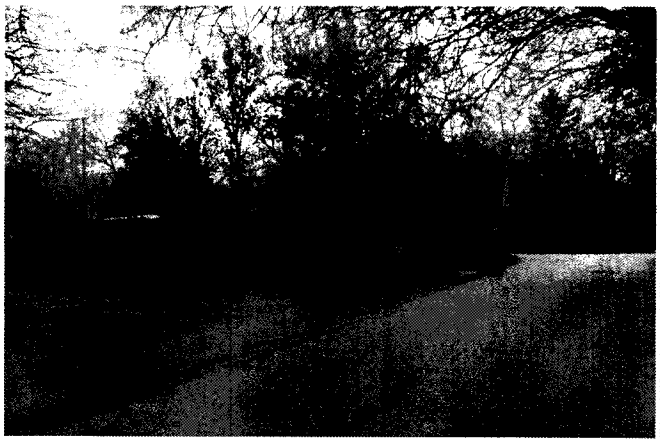
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.7139

Характеристика на частта от УПИ I, кв. 810 в която ще се отстъпва право на строеж:

- трайно предназначение на територията	урбанизирана
- начин на трайно ползване	за гаражи
- форма	правилна
- релеф	лек наклон
- настилка	няма
- постройки	няма
- ограда	няма
- инж. инфраструктура	в района ВиК, електрическа мрежа и газификация
- трансп. достъпност	от ул. "Осъм"

Площ ***21,00 кв.м***

4. СНИМКОВ МАТЕРИАЛ













5. ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА:

Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с:

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

БАЗА НА СТОЙНОСТТА:

Като база на стойността са възприети следните стойности:

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

База на стойността 1 € =1,95583 лв.

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ:

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

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

Нормативен метод за данъчната оценка на правото на строеж съгласно "Закона за местните данъци и такси" регламентиран в чл. 22 от Приложение № 2 - Норми за данъчна оценка на недвижимите имот.

СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценката с идентични или сходни/подобни аобекти/ктиви, за които е налична ценова информация.

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Основава се на информация на пазарни свидетелства (аналози) за сходни недвижими имоти, като се отчетат отклоненията в качествата на оценявания имот, спрямо сходните такива.

ОЦЕНКА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Право на строеж – ограничено ВП върху чужд поземлен имот, по силата на което носителят му може да построи сграда или съоръжение в имота и/или да придобие или притежава собствеността върху сградата, независимо от чуждата собственост върху земята.

При прилагането му оценителят ползва понятията пазарна стойност на имота и пазарна стойност на правото на строеж върху него.

ДАТА НА ОГЛЕД:

01.04.2024 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

03.04.2024 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:

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

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 М2	15,40	
Ку	Процент за нежилищни имоти 80 %	1,00	
К м	Коефициент за местоположение	8,60	
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 посредствевото 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 СТОЙНОНОСТ НА ГАРАЖ

№	Местоположение и описание на аналога	Площ	Офертна цена в лева	Цена, лв/кв.м.	Информационен източник	К 1	К 2	Коригирана стойност
1	Гараж, гр. Г. Оряховица, централна част, тухла, 2017 г. без ток, без вода, с канал, с добра маневрена площ	21	18 000	857	оферта в www.imot.bg	0,95	0,90	729,89
2	Гараж, гр. Горна Оряховица, широк център, до Болницата, тухла, с ток и вода, с добра маневрена площ	20	21 000	1 050	оферта в www.imot.bg	0,95	1,00	997,49
3	Гараж, гр. Горна Оряховица, широк център, до Хлебозавода, тухла, с ток и вода, с добра маневрена площ	21	21 500	1 024	оферта в www.imot.bg	0,95	1,00	972,62
Средна цена за 1 кв.м., лева/кв.м.								**900,00**

К 1 - корекционен коефициент за източник (отразява дали са използвани действителнни 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	900,00	лв./кв.м.
Застроена площ на гараж	21,00	кв.м.
СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	***18 900,00***	***лева***
Корекцонен коефициент за застрояване	***0,25***	
Пазарен коефициент	***0,30***	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	***1 417,50***	***лева***

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

за оценка на право на строеж в недвижим имот

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

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

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

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

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

ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

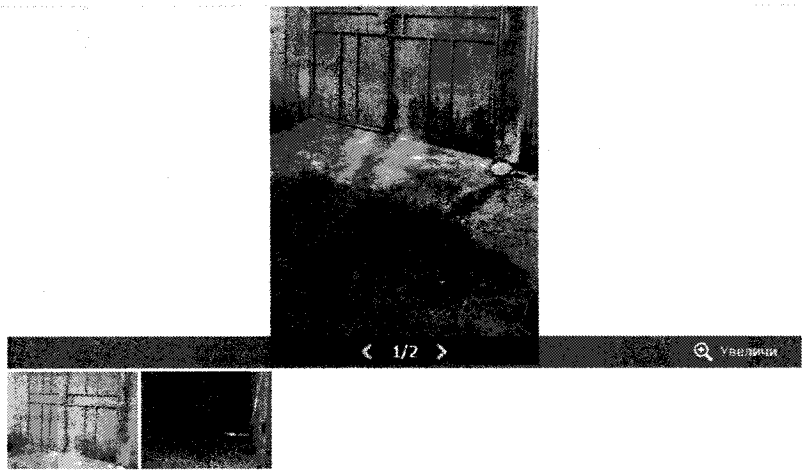
№	Метод на оценка	Стойност	Тежест
1.	*БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА*	*578,40 лв.*	*0,00*
2.	*МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ*	*1 417,50 лв.*	*1,00*
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ		***1 417,50 лв.***	***без ДДС***
Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж		*67,50 лв.*	*без ДДС*

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	***1 701,00 лв.***	***с ДДС***
Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж	*81,00 лв.*	*с ДДС*

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката: ***03.04.2024 г.*** ***инж. Станислава Банова, REV***

АНАЛОГ ГАРАЖ 1



Продава ГАРАЖ

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

18 000 лв.(857 лв./m^2)

Коригирана в 12:38 на 9 януари, 2024 год.
Обявата е посетена **13** пъти.

Не се начислява ДДС

Купи само за 35 €/месец с КредитЦентър 30 г. Заяви

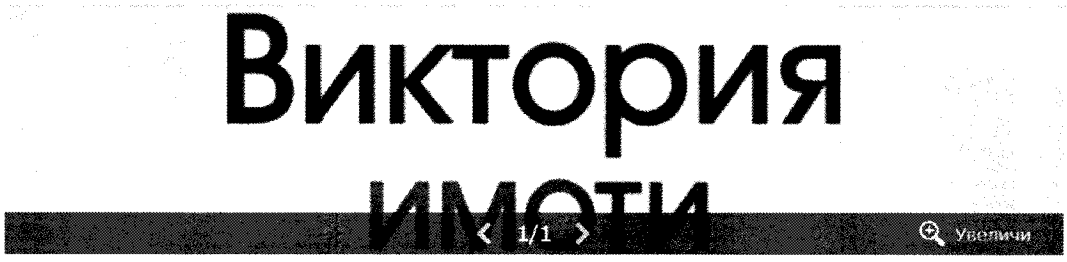
Площ: **21 m^2** | Етаж: **1-ви от 1** | Газ: **НЕ** | ТЕЦ: **НЕ** | Строителство: **Тухла, 2017 г.**

Напиши Бележка | Дай оценка | Сподели за нередност

Описание на имота:

Цената не подлежи на коментар .За повече информация на телефонен номер 087 87 83

АНАЛОГ ГАРАЖ 2



Продава ГАРАЖ

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

10 737 EUR(537 EUR/m^2)

Коригирана в 17:39 на 21 февруари, 2024 год.
Обявата е посетена **863** пъти.

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

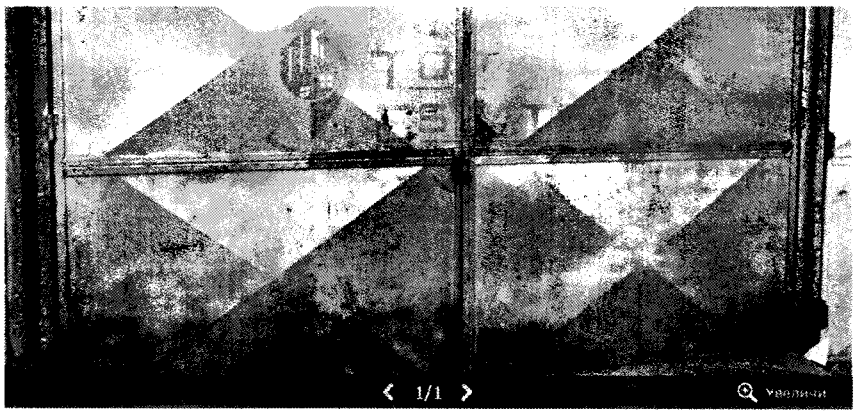
Площ: **20 m^2** | Строителство: **Тухла**

Напиши Бележка | Дай оценка | Сподели за нередност

Описание на имота:

Предлагаме ви гараж за продажба в гр. Горна Оряховица, в близост до центъра, в частта на града откъм Лясковец. Имотът е самостоятелна постройка, в редица от други гаражи, с удобен подход. Налични ток и вода.

АНАЛОГ ГАРАЖ 3



Продава ГАРАЖ

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

21 500 лв.(1024 лв./m^2)

Не се начислява ДДС

Коригирана в 11:13 на 7 март, 2024 год.
Обявата е посетена **674** пъти.

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

Площ: **21 m^2** Строителство: **Тухла**

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.