ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА
Рег. инд: 299/12.04.2024

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ОБЩИНА-ГОРНА ОРЯХОВИЦА
5100, ПЛ. "Г. Измирлиев" 5
тел. 6 05 01
Регистрационен индекс и дата
РД4800-163/12.04.2024

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ РАШКОВ –
КМЕТ НА ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ОТНОСНО: Отстъпване право на строеж на **гаражна клетка № 50 с площ 21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор 16359.515.134 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, целият с площ 1729,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за паркинг, номер по преходен план: квартал 30, парцел XII.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В Общинска администрация е постъпило Заявление с вх. № 9400 – 2636/26.09.2023г. от Иван Йорданов Кинов с адрес гр. Горна Оряховица, ул. „Борима" № 3, ап. 3, за отстъпване на възмездно право на строеж за построяване на 1 /един/ брой **гаражна клетка № 50 с площ 21,00 кв.м.** в поземлен имот с идентификатор 16359.515.134 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, целият с площ 1729,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за паркинг, номер по преходен план: квартал 30, парцел XII, съгласно АОС № 6974/28.11.2023г.

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

РЕШЕНИЕ:

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

гаражна клетка № 50 с площ 21,00 кв.м. в поземлен имот с идентификатор 16359.515.134 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, целият с площ 1729,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за паркинг, номер по преходен план: квартал 30, парцел XII, съгласно АОС № 6947/28.11.2023г.

Определя първоначална тръжна цена, въз основа на пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител, за 1 /един/ брой гаражна клетка с площ **21,00 кв.м.** в размер на **1 239,00 лв.** /Словом: хиляда двеста тридесет и девет лева/ без ДДС или **1 486,80 лв.** /Словом: хиляда четиристотин осемдесет и шест лева и осемдесет стотинки/ с ДДС, която цена е по-висока от данъчната оценка.

Приложение:

1. Копие от Заявление с Вх. № 9400 - 2636/26.09.2023г.
2. Копие от АОС № 6947/28.11.2023г.
3. Извадка от застроителния план
4. Копие на скица № 291/02.04.2024г.
5. Копие от пазарна оценка
6. Копие от данъчна оценка

КМЕТ:
/Николай Рашков/

ОБЩИНА Г. ОРЯХОВИЦА КМЕТ

Д. Стоев

А. Недялкова

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
5100 ПЛ "Г. Измирлиев" 5
тел. 60501
Регистрационен индекс и дата
9400-2636/26.09.2023г.

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

З А Я В Л Е Н И Е

От: Иван Йорданов Хинов

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

Адрес: гр./с. Г. Оряховица община:
ул. Борина №3 ап.3 №_____ тел:_____

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Моля да ми бъде предоставено право на строеж за надстройване на гаражна клетка в имот: 16359.515.134

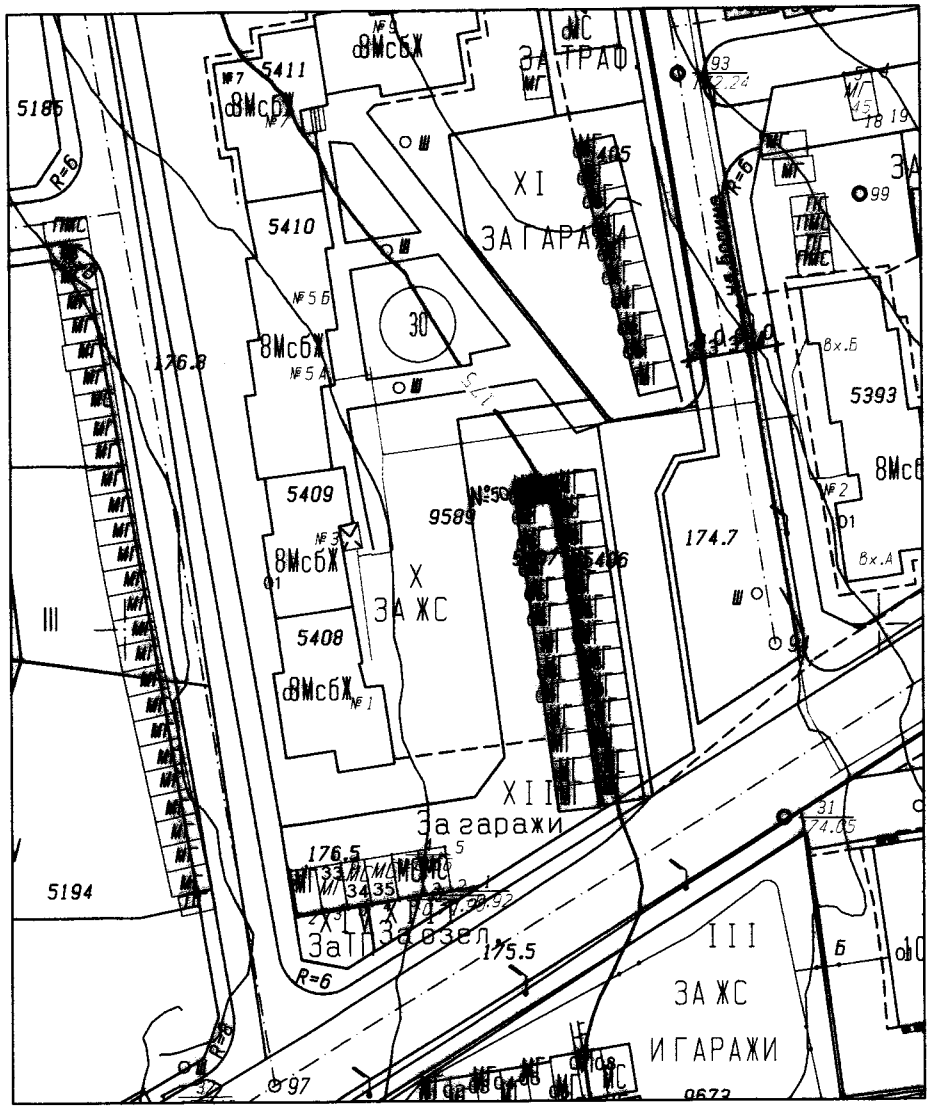
25.09.2023 г.

С уважение:

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЩИНА Г.ОРЯХОВИЦА
ОТДЕЛ ТСУОС
№ 291
02.04.2024г.

СКИЦА
МЯРКА 1:1000

УПИ XII-за гаражи в кв.30
по плана на р-н."Север" гр.Горна Оряховица,
област Велико Търново
имотът е записан на:
Община Горна Оряховица
Документ за собственост:
АОС №6947/28.11.2023г.
Такса: служебна
Важи за: служебна
УПИ XII-за гаражи в кв.30 е с идентификатор
16359.515.134



УКАЗ

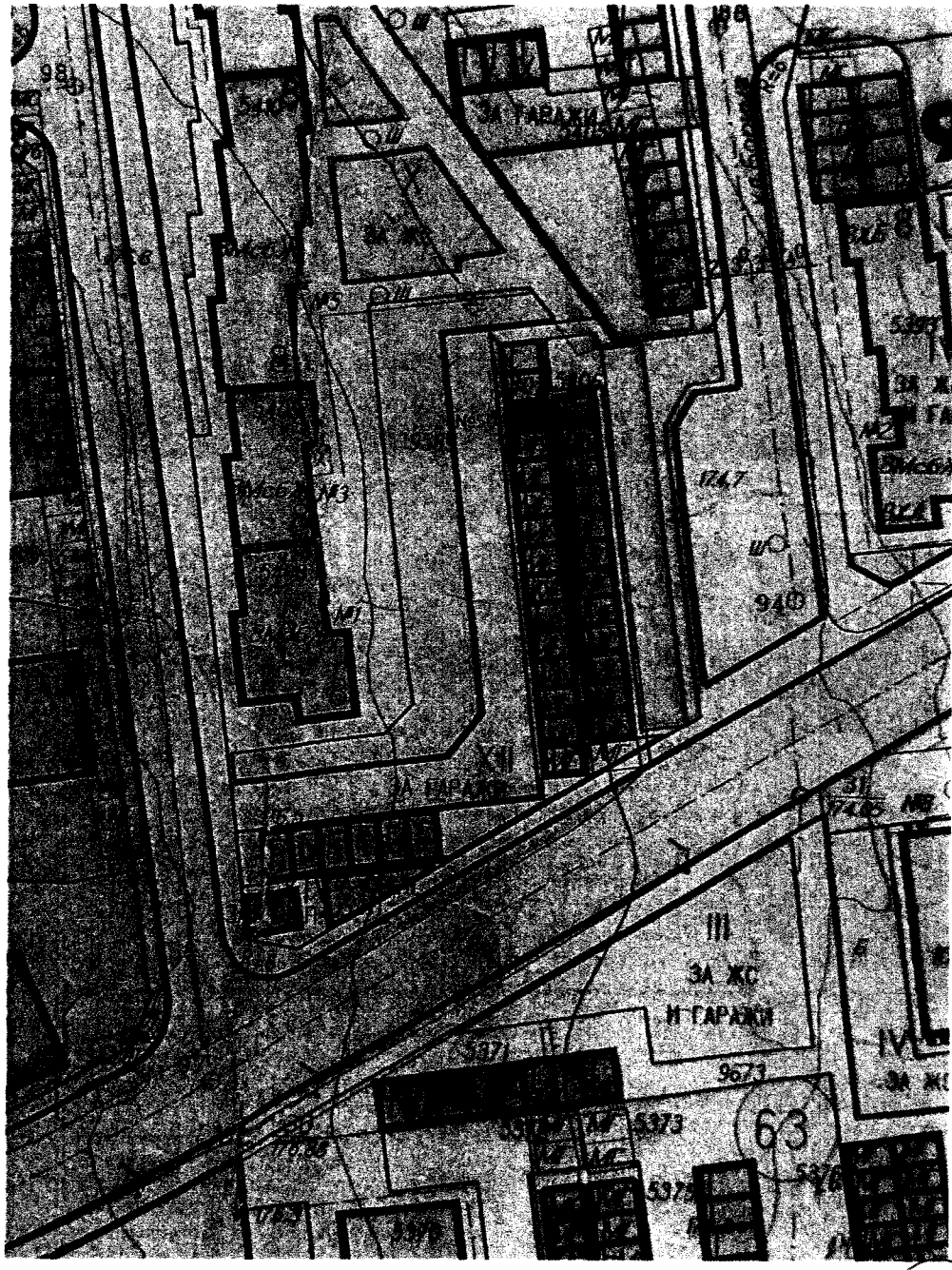
Регулация, утвърдена със заповед № 1320/ 2000г.
Копирал _____
Проверил _____
гр. Горна Оряховица на 02.04.2024г.

ИЗВАДКА

от застроителен план

За УПИ XII - за гаражи в кв. 30 по план на район “Север”, гр. Горна Оряховица

ПИ с идентификатор 16359.515.134 по КККР на гр. Горна Оряховица.



Община Горна Оряховица
Общинска Администрация
район

Важи за: служебна
Такса: неприложимо
Дата: 02.04.2024г.

Изготвил: .....
/арх. Кирил Ганчев/

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

Изх. № 5402000268 / 30.01.2024 г.
РНУ: e31977ed-58e1-4e7a-a73a-bf5987c02113

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 30, УПИ парцел XII-ЗА ГАРАЖИ одобрен през 2000 г., идентификатор на поземления имот 16359.515.134

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			622,00

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 30.01.2024 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 622.00 лв. словом
ШЕСТСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 00 СТ.

за 1/1 идеална част от него 622.00 лв. словом:
ШЕСТСТОТИН ДВАДЕСЕТ И ДВА ЛВ. И 00 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5402000268/30.01.2024 г., за да послужи пред ВЪВ ВРЪЗКА С ВЕЩНО ПРАВО НА СТРОЕЖ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА , актуални към 30.01.2024 г.

Подпис: .....
Издал: Радостина Маринова

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
ЗА МЕСТНИ ДАНЪЦИ И ТАКСИ

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.№ 5331 от 11.12.2023 г.
Акт № 105 том XVI дело № 2502/.....г.
Партидна книга: том ..... стр. .....

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА :
Мария Атанасова
(име, презиме и фамилия)

ГЕНЕРАЛНА ПО ВПИСВАНИЯТА • ГОРНА ОРЯХОВИЦА • Служба по вписванията

АКТ № 6947

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Картотека
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	28.11.2023г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.1, чл.56, ал.1 и чл.59, ал.2 от ЗОС и Скица № 15-1044078/02.10.2023г. във връзка с Заповед РД-18-1539/31.08.2018г. на Изпълнител директор на АГКК
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор **16359.515.134 – За паркинг,** по кадастралната карта на гр. Горна Оряховица, с площ 1729,00 кв.м. /хиляда седемстотин двадесет и девет квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, предишен идентификатор: няма, номер по преходен план: квартал 30, парцел XII
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Горна Оряховица, общ. Горна Оряховица

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	1. Поземлен имот с идентификатор 16359.515.136 2. Поземлен имот с идентификатор 16359.515.135 3. Поземлен имот с идентификатор 44793.515.448 4. Поземлен имот с идентификатор 44793.515.1034 5. Поземлен имот с идентификатор 16359.515.133 6. Поземлен имот с идентификатор 44793.515.132 7. Поземлен имот с идентификатор 16359.515.1032
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	18 630,00лв.
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 1638/31.08.2005г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: **ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ**

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

11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

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

ДОКЛАД

за оценка на право на строеж в недвижим имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

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

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

"БАНОВА" ЕООД - Сертификат за правоспособност с Рег.№ 900300202 от 09.02.2017 г.

изготвил оценката инж. Станислава Христова Банова - Признат европейски оценител, REV-BG/CIAB/2024/4

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖ № 50 със застроена площ от 21,00 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.134 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с НТП: за паркинг, който имот по плана на район "Север", гр. Г. Оряховица е УПИ XII - за гаражи, в кв. 30, с АОС № 6947 / 28.11.2023 г.

GPS координати: 43.132447, 25.682647

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	***1 239,00 лв. без ДДС***	***1 486,80 лв. с ДДС***
Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж	*59,00 лв. без ДДС*	*70,80 лв. с ДДС*

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оглед: ***09.04.2024 г.***

Дата на оценката: ***11.04.2024 г.***

инж. Станислава Банова, REV

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

1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ:

1. Акт № 6947 / 28.11.2023 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица

2. Извадка от застроителен план на район "Север" на гр. Горна Оряховица за УПИ XII - за гаражи, в кв. 30, по плана на район "Север" на гр. Горна Оряховица, представляващ ПИ с идентификатор 16359.515.134 по КК и КР на гр. Горна Оряховица

3. Скица № 291 / 02.04.2024 г. на УПИ XII - за гаражи, кв. 30 по плана на район "Север" на гр. Горна Оряховица, издадена от Община Горна Оряховица

4. Геодезическа снимка на УПИ XII - за гаражи, кв. 30 по регулационен план на гр. Горна Оряховица - Поземлен имот с идентификатор 16359.515.134 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, изработена от "КАДПРОЕКТ" ЕООД

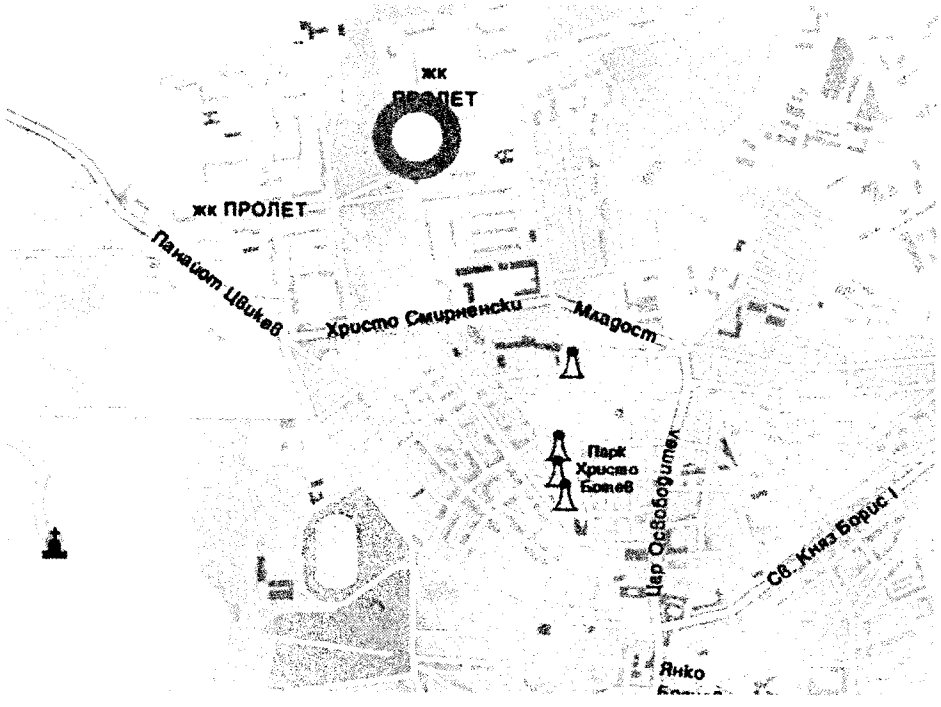
5. Удостоверение с Изх. № 5402000268 / 30.01.2024 г. за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ, издадено от Отдел МДТ на Община Горна Оряховица.

6. Заявление с вх. № 9400-2636 / 26.09.2023 г. от Иван Йорданов Кинов, за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на гаражна клетка в Поземлен имот с идентификатор 16359.515.134 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, намиращ се в гаражна група от 15 бр. гаражи се намира на ул. "Борима", в ж.к. "Пролет" на гр. Горна Оряховица. Жилищният комплекс е най-големия в града и отстои на 1 км от центъра му. Гаражната група е разположена до жилищен блок с административен адрес ул. "Борима" с №№ 1-3. В непосредствена близост до гаражната група се намират парк "Николай Панайотов", Храм "Св. три светители" и новоизграден ритейл парк в който се намират магазините ЮСК, ПЕПКО, ДМ и Т Маркет.

Сграден фонд: Характера на околното застрояване е предимно жилищно - блокове, панелен тип, строени през 80-те години на миналия век.



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.

Транспорт: Транспортната достъпност е много добра. Гаражната група се намира на улица, част от вътрешното междублоково пространство, която е без трайна асфалтова настилка. Тя е достъпна директно от ул. "Борима". На 100 метра от достъпът към гаражната трупа преминава ул. "Васил Левски", която е основната пътна артерия в квартала. Районът се обслужва от автобусен транспорт. Най-близката автобусна спирка се намира на 400 метра.

GPS координати: 43.132447, 25.682647



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

3. ОПИСАНИЕ И ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Предмет на оценителския доклад е определяне пазарната стойност на:

ПРАВО НА СТРОЕЖ ЗА ГАРАЖ № 50 със застроена площ от 21,00 кв.м., в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.134 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с НТП: за паркинг, който имот по плана на район "Север", гр. Г. Оряховица е УПИ XII - за гаражи, в кв. 30, с АОС № 6947 / 28.11.2023 г.

В Общинска администрация Горна Оряховица е постъпило Заявление с вх. № 9400-2636 / 26.09.2023 г. от Иван Йорданов Кинов, за закупуване на отстъпено право на строеж за изграждане на гаражна клетка в Поземлен имот с идентификатор 16359.515.134 по КК и КР на гр. Горна Оряховица.

Съгласно Извадка от застроителен план на район "Север" на гр. Горна Оряховица за УПИ XII - за гаражи, в кв. 30, представляващ ПИ с идентификатор 16359.515.134 по КК и КР на гр. Горна Оряховица е предвидено изграждане на гараж № 50, който е част от гаражна група от общо 15 бр. гаражи, разположени в УПИ XII-за гаражи, в кв. 30 по плана на р-н "Север" гр. Горна Оряховица, представляващ ПИ с идентификатор 16359.515.134 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, като част от гаражите вече са изградени.

<u>Параметри на ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ:</u>

Площ	***21,00***	***кв.м***

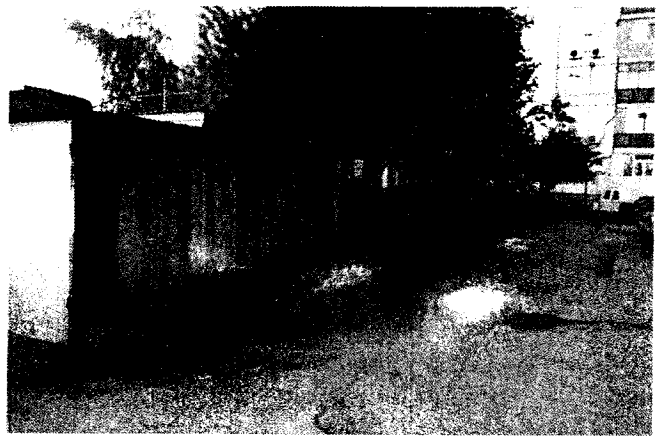
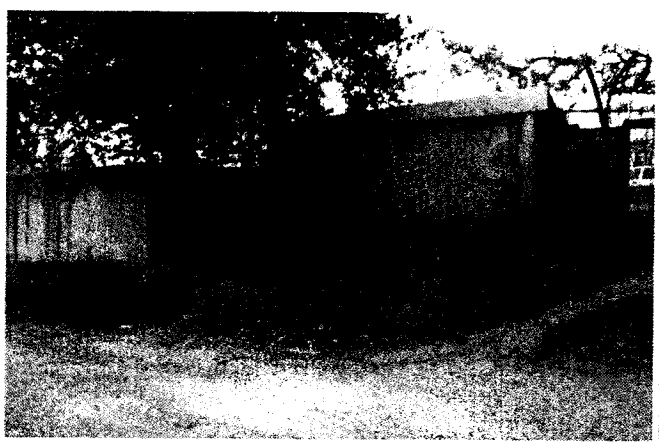
Характеристика на УПИ XII, в който ще се отстъпва право на строеж:

- трайно предназначение на територията	Урбанизирана
- начин на трайно ползване	за гаражи
- форма	неправилна
- релеф	наклонен
- настилка	няма
- постройки	има
- ограда	няма
- инж. инфраструктура	в рйона ВиК, електрическа мрежа и газификация
- трансп. достъпност	достъп от ул. "Борима" - с асфалтово покритие

Граници на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.134 по КК и КР:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.136
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.135
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.448
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1034
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.133
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.132
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.1032

4. СНИМКОВ МАТЕРИАЛ


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

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:

09.04.2024 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

11.04.2024 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.	15,40	
Ку	Процент за нежилищни имоти 80 %	1,00	
К м	Коефициент за местоположение	8,60	
К и	Коефициент за инфраструктура	0,90	
К с	Коефициент, отчитащ срока за който е учредено правото с точност три знака след десетичната запетая	1,00	
ДО	***Данъчна оценка***	***622,00***	***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, кв. Пролет, типова клетка, без ток, без вода	18	19 949	1 108	оферта в www.imot.bg	0,95	0,97	1 019,49
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	0,92	917,69
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	0,92	894,81
Средна цена за 1 кв.м., лева/кв.м.								**944,00**

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	944,00	лв./кв.м.
Застроена площ на гараж	21,00	кв.м.
СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	***19 823,93***	***лева***
Корекцонен коефициент за застрояване	***0,25***	
Пазарен коефициент	***0,25***	
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	***1 239,00***	***лева***

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

за оценка на право на строеж в недвижим имот

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

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

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

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

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

ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

№	Метод на оценка	Стойност	Тежест
1.	БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА	622,00 лв.	0,00
2.	МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	1 239,00 лв.	1,00
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ		**1 239,00 лв.**	**без ДДС**
Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж		*59,00 лв.*	*без ДДС*

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	**1 486,80 лв.**	**с ДДС**
Пазарна стойност на 1 кв.м.от правото на строеж	*70,80 лв.*	*с ДДС*

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката: **11.04.2024 г.**

инж. Станислава Банова, REV

АНАЛОГ ГАРАЖ 1

СЪНИ ХОУМС SUNNY HOMES КУПИ И ПРОДАЙ ИЗГОДНО

1/1 Увеличи

Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

10 200 EUR(567 EUR/m^2)

Коригирана в 11:38 на 4 април, 2024 год.
Обявата е посетена **145** пъти.

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

Площ: **18 m^2** Строителство: **Панел**

Напиши Бележка | Дай оценка | Съобщи за нередност

Описание на имота:

гараж;#32969 Агенция за недвижими имоти SUNNY HOMES Ви предлага за продажба гараж, находяща се в гр. Горна Оряховица, кв.Пролет. Гаражната клетка е с площ от 18кв.м.

АНАЛОГ ГАРАЖ 2

Виктория имоти

1/1 Увеличи

Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

10 737 EUR(537 EUR/m^2)

Коригирана в 17:35 на 21 март, 2024 год.
Обявата е посетена **918** пъти.

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

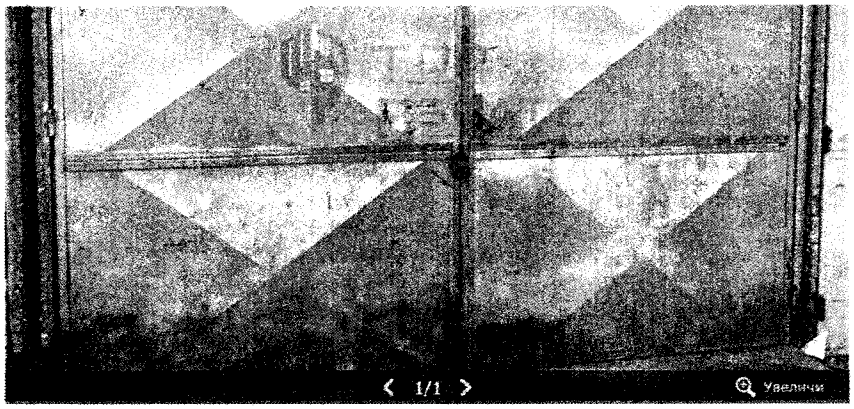
Площ: **20 m^2** Строителство: **Тухла**

Напиши Бележка | Дай оценка | Съобщи за нередност

Описание на имота:

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

АНАЛОГ ГАРАЖ 3



Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

21 500 лв.(1024 лв./m^2)

Не се начислява ДДС

Коригирана в 16.27 на 5 април, 2024 год.
Обявата е посетена **693** 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.