ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА
Рег. инд: 308/12.04.2024

г-н И. Димитров
ПК „Общ. собств. и трив"
12.04.2024 О. Смоливо

# О Б Щ И Н А  Г О Р Н А  О Р Я Х О В И Ц А

ОБЩИНА-ГОРНА ОРЯХОВИЦА
5100, ПЛ. "Г. Измирлиев" 5
тел. 6 95 01
Регистрационен индекс и дата
РД4800-181/12.04.2024г.

**ДО**
**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**
**ГОРНА ОРЯХОВИЦА**

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

**от Николай Ангелов Рашков –**
**Кмет на Община Горна Оряховица**

**ОТНОСНО:** Продажба на имот, частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор **16359.71.964** – Лозе, местност „Ловна хижа", по кадастралната карта на гр. Горна Оряховица, с площ **563,00 кв.м.** /петстотин шестдесет и три кв.м./, предназначение на територията: Земеделска, категория на земята: 5, номер по предходен план 071964, съгласно АОС № 7009/25.03.2024г.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В Община Горна Оряховица е постъпило Заявление с Вх. № 9400 – 135/ 16.01.2024г. от Даниел Божидаров Трифонов, с адрес гр. Горна Оряховица, общ. Горна Оряховица, ул. "Клокотница" № 44, за закупуване на поземлен имот с идентификатор **16359.71.964** – Лозе, местност „Ловна хижа", по кадастралната карта на гр. Горна Оряховица, с площ **563,00 кв.м.** /петстотин шестдесет и три кв.м./, предназначение на територията: Земеделска, категория на земята: 5, номер по предходен план 071964, съгласно АОС № 7009/25.03.2024г.

С оглед разпоредбите на Закона за общинската собственост, продажбата на горепосочения имот – частна общинска собственост, се извършва чрез провеждането на публичен търг.

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

## РЕШЕНИЕ:

1. На основание чл.21 ал.1 т.8 и ал.2 от ЗМСМА, чл. 35, ал. 1 и чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост във вр. с чл. 53, ал. 1 и чл. 64, ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общинският съвет дава съгласие за провеждане на публичен търг с тайно наддаване за продажба на поземлен имот с

идентификатор **16359.71.964** – Лозе, местност „Ловна хижа”, по кадастралната карта на гр. Горна Оряховица, с площ **563,00 кв.м.** /петстотин шестдесет и три кв.м./, предназначение на територията: Земеделска, категория на земята: 5, номер по предходен план 071964, съгласно АОС № 7009/25.03.2024г., частна общинска собственост и първоначална тръжна цена, определена от лицензиран оценител, в размер на **4 672,90лв.** /Словом: четири хиляди шестстотин седемдесет и два лева и деветдесет стотинки/, която е по – висока от данъчната оценка.

2.Възлага на Кмета на Община Горна Оряховица да организира и проведе публичен търг с тайно наддаване по реда на ЗОС и НРПУРОИ.

**Приложение:**

1. Копие на Заявление № 9400 - 135/16.01.2024г.
2. Копие на скица № 15-283639/21.03.2024г.
3. Копие от АОС № 7009/25.03.2024г.
4. Копие от данъчна оценка
5. Копие от пазарна оценка

**КМЕТ:**
**/Николай Рашков/**

А. Христова
17.01.24г.
К. Фердинандова
АХ

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
5100 ПЛ "Г Измирлиев" 5
тел 60501
Регистрационен индекс и дата
9400-136 / 16.01.2024

**ДО КМЕТА**
**НА ОБЩИНА**
**ГОРНА ОРЯХОВИЦА**

# З А Я В Л Е Н И Е

От: Даниел Бенкидаров Трифонов
(/трите имена за физическо лице/за юридически лица-наименование на фирмата, адрес на управление,ЕИК,представител)

Адрес: гр./с/ Г. Оряховица община:
ул. Клокотница № 44 тел: (

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,**

Желая да закупя поземлени имоти с номера 16359.71.964, 16359.71.965, 16359.71.962 в гр. Горна Оряховица м. Лавна Хиона

16.01 202..4г.

**С уважение:**

# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

## МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

## ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

Вписване по ЗС/ПВ

**Служба по вписванията**

**УТВЪРЖДАВАМ:** . . . . . .

(подпис и печат)

Вх. рег.№ ..... от .....г.

Акт № ..... том ..... дело № ...../.....г.

Партидна книга: том ..... стр. .....

**КМЕТ НА ОБЩИНА: НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ РАШКОВ**

(име, презиме и фамилия)

**СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА :**

.....

(име, презиме и фамилия)

# АКТ № 7009

## 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 № 15-283639/21.03.2024г. 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 **16359.71.964 – Лозе,** по кадастралната карта на гр. Горна Оряховица, с площ 563,00 кв.м. /петстотин шестдесет и три квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Земеделска, категория на земята: 5, предишен идентификатор: няма, номер по преходен план: 071964 |
| **4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА** | Местност „Ловна хижа“, гр. Горна Оряховица, общ. Горна Оряховица |

| | |
|---|---|
| **5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА** | 1. Поземлен имот с идентификатор 16359.71.7617<br>2. Поземлен имот с идентификатор 16359.71.963<br>3. Поземлен имот с идентификатор 44793.71.976<br>4. Поземлен имот с идентификатор 44793.71.972<br>5. Поземлен имот с идентификатор 44793.71.965 |
| **6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:** | 131,70лв. |
| **7. СЪСОБСТВЕНИЦИ** | |
| **8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ** | АОС № 4330/19.05.2017г. |

**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:**

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв Павлово, ул Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



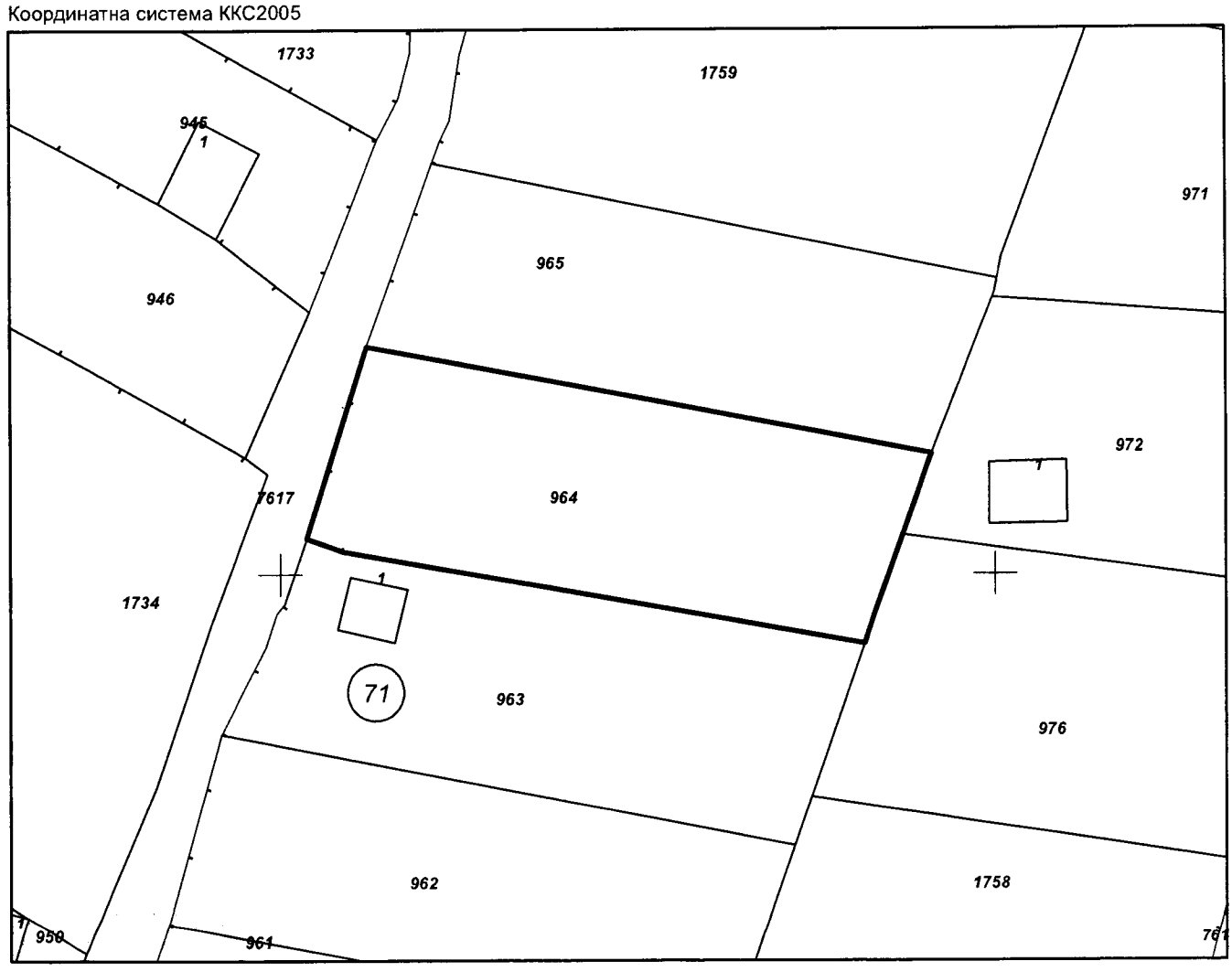
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО
5000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ – 331, Бул. "Цар Т.СВЕТОСЛАВ" №59, 062/622536; 623889,
veliko.tarnovo@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

# СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
# № 15-283639-21.03.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **16359.71.964**

Гр. **Горна Оряховица**, общ. **Горна Оряховица**, обл. **Велико Търново**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-1539/31.08.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма данни за изменение**
Адрес на поземления имот: **гр. Горна Оряховица, местност ЛОВНА ХИЖА**
Площ: **563 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Лозе**
Категория на земята: **5**

Координатна система КК2005




**М 1:500**

Скица **№ 15-283639-21.03.2024 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-158619-21.03.2024 г.**

.....
Людмила Радева Бояджиева

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography and Cadastre Agency, E
DN. C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG



Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **071964**
Съседи: **16359.71.7617, 16359.71.963, 16359.71.976, 16359.71.972, 16359.71.965**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **СТОП.ОБЩ.Г.ОРЯХОВИЦА**
Няма данни за идеалните части
Няма документ за собственост от 0000г., издаден от НЕИЗВЕСТЕН

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
**няма данни**

**Сгради, които попадат върху имота**
няма данни за сгради

Скица **№ 15-283639-21.03.2024 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-158619-21.03.2024 г.**

.....
Людмила Радева Бояджиева

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

Изх. № 5402000621 / 21.03.2024 г.
РНУ: 192e9ffd-8913-4f7a-9a61-87dcf874f88e

# 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 и представляващ - земеделска земя

| Вид зем. земя | Идентификатор | Категория | Площ, кв.м | Дан. оценка лв. |
|---|---|---|---|---|
| Трайни насаждения | 16359.71.964 | Категория V | 563.00 | 131.70 |

данъчната оценка на гореописания имот е: 131.70 лв. словом:
СТО ТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 70 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5402000621/21.03.2024 г., за да послужи пред СЪЗДАВАНЕ НА АОС
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА , актуални към 21.03.2024 г.

Подпис: .....
Издал: ДУШКА ЗАЙМОВА ВЕКИРОВА

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

# *ДОКЛАД*

***за пазарна оценка на земеделска земя***

***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.
отговорен за изготвяне на оценката оценител - инж. Станислава Христова Банова

***ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:***

***ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.71.964 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, местност "Ловна хижа", с площ от 563,00 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, с НТП: Лозе, категория на земята: 5, номер по предходен план: 071964, с АОС № 7009/25.03.2024 г.***

***GPS координати: 43.111097, 25.685123***

***СОБСТВЕНИК:***

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

***ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:***

Да се определи пазарна стойност на имота, с цел предприемане на процедура за продажбата му.

***МЕТОДИ ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:***

***БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА ПО ПРАВИЛНИК ПРИЕТ С ПМС № 254 / 15.09.2006 г.***
***НОРМАТИВНА ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО НАРЕДБА ПРИЕТА С ПМС № 118 / 26.05.1998 г.***
***МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ***

| | |
|---|---|
| ***ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ*** | ***4 672,90 лв.*** |
| *Пазарна стойност на 1 кв.м.от поземления имот* | *8,30 лв.* |

***Изведената крайна пазарна стойност на имота не е обект на третиране с ДДС, съгласно ЗДДС. Поради това, ДДС не се отразява в настоящата оценка.***

***ОЦЕНИТЕЛ:***

***Дата на оглед:*** ***01.04.2024 г.***
***Дата на оценката:*** ***11.04.2024 г.***

***инж. Станислава Банова***

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

## *1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ:*

**1.** Акт № 7009 / 25.03.2024 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица

**2.** Скица № 15-283639 / 21.03.2024 г. на ПИ с идентификатор 16359.71.964 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, местност "Ловна хижа", издадена от СГКК - гр. Велико Търново

**3.** Удостоверение с Изх. № 5402000621 / 21.03.2024 г. за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ, издадено от Община Горна Оряховица

**4.** Заявление Вх. № 9400-136 / 16.01.2024 г. за закупуване на имот - частна общинска собственост, подадено от Даниел Божидаров Трифонов

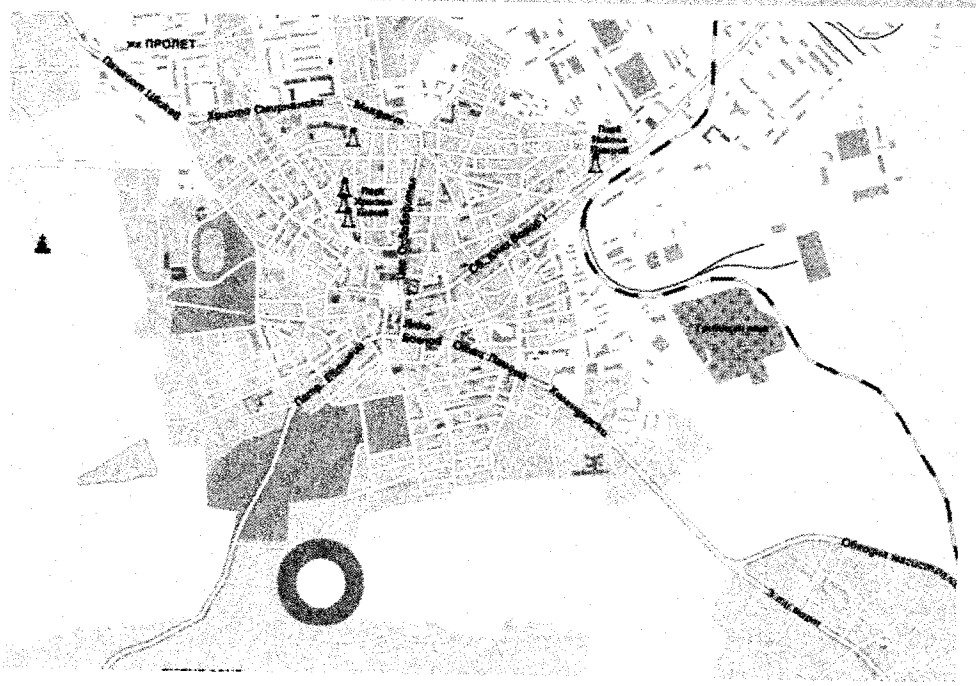
## *2. ПРАВНО-ТЕХНИЧЕСКА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА:*

Според представен Акт № 7009 / 25.03.2024 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица, имотът - ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.71.964 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, местност "Ловна хижа", с площ от 563,00 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, с НТП: Лозе, категория на земята: 5 ***е собственост на Община Горна Оряховица.***

Представена е Скица № 15-283639 / 21.03.2024 г. на ПИ с идентификатор 16359.71.964 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, местност "Ловна хижа", издадена от СГКК - гр. Велико Търново, ***в която параметрите на имота съвпадат с тези описани в Акта за частна общинска собственост.***

***Правната характеристика и техническата идентификация на оценявания имот са изяснени.***

## *3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ И ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА:*




***Местоположение:*** ПОЗЕМЛЕН ИМОТ предмет на оценката се намира в местността "Ловна хижа" в землището на гр. Горна Оряховица. Местността "Ловна хижа" се намира в близост до града. Самият имот отстои на 530 метра южно от регулацията на гр. Горна Оряховица. Районът е вилна зона и е застроен с вилни сгради.

***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. Районът е вилна зона разположена над града и под Арбонашкото бърдо и екологичните характеристики са отлични.

***Транспорт:*** До имота се достига по път с без трайна настилка, посипан с трошен камък, на който имота има лице по западната си граница.

***Инженерна инфраструктура:*** В имота ***няма*** доведени комуникации - водопровод, канализация и електрификация. В района има изградена електрическа и водопроводна мрежа. Канализацията е на септични ями.

***GPS координати: 43.111097, 25.685123***




***Сграден фонд:*** В района на имота е застроено с жилищни сгради за сезонно ползване, построени през 70-те и 80-те години на миналия век. През последните 15 години районът се застроява с нови жилищни сгради.

## *4. ОПИСАНИЕ И ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ*

Предмет на оценителския доклад е определяне пазарната стойност на:

***ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.71.964 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, местност "Ловна хижа", с площ от 563,00 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, с НТП: Лозе, категория на земята: 5, номер по предходен план: 071964, с АОС № 7009/25.03.2024 г.***

Имотът е собственост на Община Горна Оряховица и представлява поземлен имот в земеделска територия, с начин на трайно ползване - лозе, категория на земята: 5. Имотът е силно затревен и обръсъл с храсти и разстителност. В имота няма лозови насаждения. Има наклон от юг на север. Не е ограден с ограда. В имота няма доведени комуникации - ел.енергия, водопровод и канализация.

***Характеристика на имота:***

| | |
|---|---|
| Площ | 563,00 кв.м |
| Трайно предназначение на територията | земеделска |
| Начин на трайно ползване | лозе |
| Категория на земята | 5 |
| Форма | правилна, ромбоидна |
| Релеф | наклонен |

| | |
|---|---|
| Настилка | няма |
| Постройки | няма |
| Ограда | няма |
| Инженерна инфраструктура | в района водопровод, електрическа мрежа |
| Транспортна достъпност | по западната му граница - полски път |

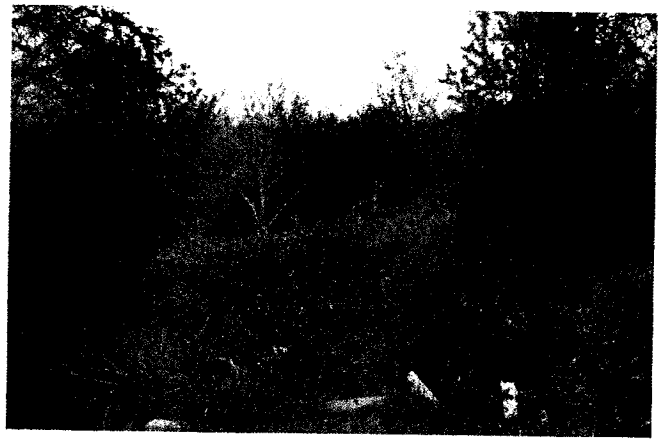
***Граници на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.71.964 по Скица № 15-283639 / 21.03.2024 г. :***

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.71.7617
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.71.963
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.71.976
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.71.972
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.71.965

## *5. СНИМКОВ МАТЕРИАЛ*








## 6. ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА:

### СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА:

Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с:

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

### БАЗА НА СТОЙНОСТТА:

Като база на стойността са възприети следните стойности:

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

***База на стойността 1 € =1,95583 лв.***

***Изведената крайна пазарна стойност на имота не е обект на третиране с ДДС, съгласно ЗДДС. Поради това, ДДС не се отразява в настоящата оценка.***

### 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 ПО ПРАВИЛНИК ПРИЕТ С ПМС № 254 / 15.09.2006 г.***

***Нормативен метод за оценка на земята съгласно "Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост" (Приет с ПМС № 254 от 15.09.2006 г., обн. ДВ. бр.78 от 26.09.2006 г., посл. изм. ДВ. бр.40 от 5 Май 2020 г.).***

***Съгласно чл. 33, ал. 1 и ал. 2 от Наредба за реда за управление, 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.***

***НОРМАТИВНА ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО НАРЕДБА ПРИЕТА С ПМС № 118 / 26.05.1998 г.***

***Нормативен метод за оценка на земята съгласно "Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи" (ПМС № 118 / 26.05.1998 г., обн. ДВ бр. 64 / 05.06.1998 г., посл. изм. ДВ. бр. 55 от 7 Юли 2017 г.).***

*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.***

### ДАТА НА ОГЛЕД:

01.04.2024 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.

"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

## 6.1. НОРМАТИВНА ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО НАРЕДБА ПРИЕТА С ПМС № 118 / 26.05.1998 г.

Нормативен метод за оценка на земята съгласно "Наредба за реда за определяне на цени на земеделските земи" (ПМС № 118 / 26.05.1998 г., обн. ДВ бр. 64 / 05.06.1998 г., посл. изм. ДВ. бр. 55 от 7 Юли 2017 г.).

Цената определена по този метод, представлява стойностна оценка на един декар земеделска земя, в зависимост от почвеното плодородие, свързано с възможностите за получаване на селскостопанска продукция и местоположението на конкретния имот.

Съгласно Наредбата, началната цена съответстваща на почвената категория се диференцира с коефициенти, в зависимост от площта и местоположението на имота, в резултат на което са определени цени за единица площ земеделска земя.

| № | Наименование | Мярка | Показатели | Забележка |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Категория на земята | категория | 5 | |
| 2. | Начална цена по категорията | лева/дка | 310 | |
| 3. | Рентна бонификация | лева/дка | 0 | няма |
| 4. | Начална цена на земята | лева/дка | 310 | |
| 5. | Корекционни коефициенти | | | |
| 5.1. | Коефициент за площ | коефициент | -0,10 | до 3 дка |
| 5.2. | Коефициент за поливност | коефициент | 0 | неполивни условия |
| 5.3. | Коефициент за отстояние от основни пазари | коефициент | 0,35 | В.Търново 5 до 10 км Г.Оряховица до 5 км |
| 5.4. | Коефициент за отстояние от бреговата линия на Черно море | коефициент | 0 | над 5000 м от ЧМ |
| 5.5. | Коефициент за отстояние от населено място | коефициент | 0,20 | до 1 км |
| 5.6. | Коефициент за отстояние от път с тр.настилка | коефициент | 0,00 | не граничи |
| 6. | Сума от корекционните коефициенти | коефициент | 0,45 | |
| 7. | Сума от кор.коефициенти увеличена с единица | коефициент | 1,45 | |
| 8. | Корегирана цена | лева/дка | 449,5 | |
| 9. | Площ на имота | дка | 0,563 | |
| ***10.*** | ***Стойност на имота по нормативен метод*** | ***лева*** | ***253,07*** | |

*Стойност на имота по нормативен метод за 1 кв.м.* *449,50* *лева*

## 6.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ:

***Информационни източници:***

- При определяне на пазарната стойност по сравнителния метод е използвана публикувана информация в Интернет за покупко-продажби на имоти в гр. Горна Оряховица

***Използваните пазарни аналози са дадени в Приложение 1 на настоящия оценителски доклад.***

### ИЗВЕЖДАНЕ СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ

| № | Местоположение и описание на аналога | Обща площ | Офертна цена в лева | Цена, лв/кв.м. | Информационен източник | К 1 | К 2 | Коригирана стойност |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ПИ, извън регулация, гр. Г. Оряховица, във вилна зона в района на с. Арбанаси | 2 800 | 56 719 | 20,26 | оферта в www.imot.bg | 0,80 | 0,60 | 9,72 |
| 2 | ПИ, извън регулация, гр. Г. Оряховица, във вилна зона в района на с. Арбанаси | 4 200 | 58 675 | 13,97 | оферта в www.imot.bg | 0,80 | 0,60 | 6,71 |
| 3 | Имот по §4, с. Арбанаси, местност "Под баира", в имота има две жилищни постройки за събаряне или основен ремонт | 3 771 | 100 000 | 26,52 | оферта в www.imot.bg | 0,80 | 0,40 | 8,49 |
| ***Средна цена на земята за 1 кв.м., лева/кв.м.*** | | | | | | | | **8,30** |

***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)***

***Определяне на пазарна стойност на земята:***

| | | |
|---|---|---|
| Средна единична цена | 8,30 | лв./кв.м. |
| Площ | 563,00 | кв.м. |
| ***ПАЗАРНА СТОЙНОСТ*** | **4 672,90** | 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 пазарна оценка на земеделска земя**

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

***БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА ПО ПРАВИЛНИК ПРИЕТ С ПМС № 254 / 15.09.2006 г.***

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.

***НОРМАТИВНА ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО НАРЕДБА ПРИЕТА С ПМС № 118 / 26.05.1998 г.***

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. Прилага се при липса на пазар на недвижими имоти в района на оценявания.

***МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ***

Определя коефициент на тежест ***1,00***, тъй като в района на недвижимия имат рядко се случват сделки на недвижими имоти и все пак цената изведена по този метод е най-близка до пазарните стойности.

| № | Метод на оценка | Стойност | Тежест |
|---|---|---|---|
| 1. | *БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА ПО ПРАВИЛНИК ПРИЕТ С ПМС № 254 / 15.09.2006 г.* | *131,70 лв.* | *0,00* |
| 2. | *НОРМАТИВНА ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО НАРЕДБА ПРИЕТА С ПМС № 118 / 26.05.1998 г.* | *253,07 лв.* | *0,00* |
| 3. | *МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ* | *4 672,90 лв.* | *1,00* |
| ***ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ*** | | ***4 672,90 лв.*** | |

*Пазарна стойност на 1 кв.м.от поземления имот* *8,30 лв.*

***Изведената крайна пазарна стойност на имота не е обект на третиране с ДДС, съгласно ЗДДС. Поради това, ДДС не се отразява в настоящата оценка.***

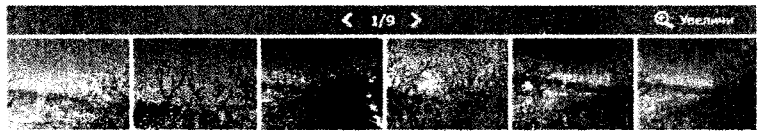
***ОЦЕНИТЕЛ:***

***Дата на оценката: 11.04.2024 г.***

***инж. Станислава Банова***

# *АНАЛОГ ЗЕМЯ 1*






**Продава ПАРЦЕЛ**

**област Велико Търново, гр. Горна Оряховица** Виж карта

**29 000 EUR**(10 EUR/m²)

Публикувана в 12:02 на 7 ноември 2023 год.
Обявата е посетена **114** пъти.

Цената е с включено ДДС

**Купи само за 111 €/месец с** КредитЦентър **30 г.** **Заяви**

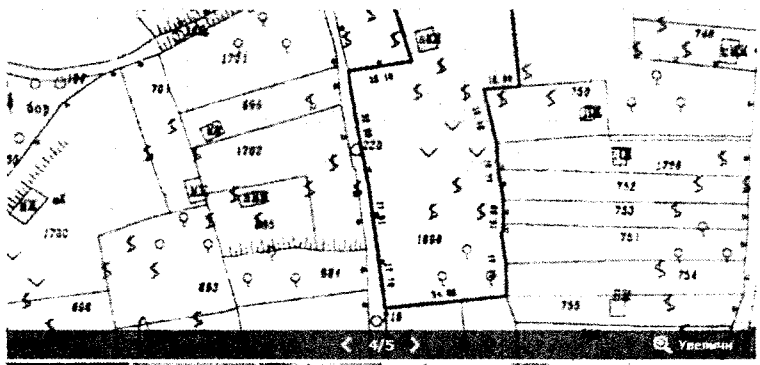
Площ: **2800 m²** Ток: **НЕ** Вода: **НЕ**

Напиши Бележка | Дай оценка | Съобщи за нередност

**Описание на имота:**

Агенция SUPRIMMO: www.suprimmo.bg
Представяме за продажба земя с големина 2800 кв.м. в непосредствен близост до село Арбанаси. От имота се открива красива панорамна гледка към град Горна Оряховица. Парцелът е подходящ за жилищно строителство , т.к. в близост има къщи. Земята е между два пътя и е със съвсем лека денивелация.

# *АНАЛОГ ЗЕМЯ 2*






**Продава ПАРЦЕЛ**

**област Велико Търново, гр. Горна Оряховица** Виж карта

**30 000 EUR**(7 EUR/m²)

Коригирана в 11:58 на 30 януари 2024 год.
Обявата е посетена **1471** пъти.

**Купи само за 115 €/месец с** КредитЦентър **30 г.** **Заяви**

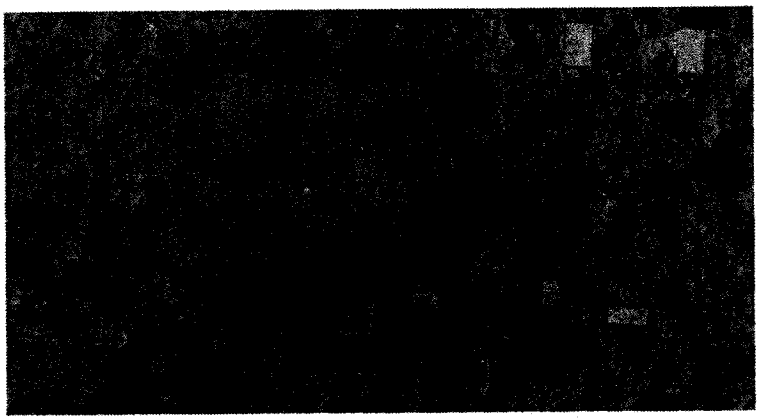
Площ: **4200 m²** Регулация: **НЕ**

Напиши Бележка | Дай оценка | Съобщи за нередност

**Описание на имота:**

G1236-Описание: Голям парцел земеделска земя с предпочитано местоположение, привличащо много посетители. Площта на парцела е 4 200 кв.м. Предназначението му лесно може да бъде променено. Имотът предлага добри възможности за бизнес. Вода и електричество лесно могат да бъдат прекарани. Местоположение: На 7 км. северно от гр. Велико Търново. Имотът се намира близо до архитектурния резерват Арбанаси и

# *АНАЛОГ ЗЕМЯ 3*



‹ 1/1 ›  Увеличи

**Продава ПАРЦЕЛ**

**област Велико Търново, гр. Горна Оряховица** Виж карта

**100 000 лв.**(27 лв./$m^2$)

Коригирана в 16:25 на 5 април 2024 год.
Обявата е посетена **257** пъти.

**Купи само за 195 €/месец с** КредитЦентър **30 г.** **Заяви**

Площ: **3771** $m^2$ | Регулация: **НЕ** | Ток: **НЕ** | Вода: **НЕ**

Напиши Бележка | Дай оценка | Съобщи за нередност

**Описание на имота:**

Топ Естейт Недвижими имоти Ви предлага голям парцел с панорама в близост до Арбанашко бърдо. Парцелът е в землището на село Арбанаси, местност Под баира. Парцелът е с площ от 3771 кв.м. с правилна форма, земеделска земя - 10-та категория и граничи с ток и вода, като в него са разположени две жилищни постройки с площ от 32