ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА
Рег. инд: 309/12.04.2024

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

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
5160, ПЛ. "Г. Измирлиев" 5
тел. 6 05 01
Регистрационен индекс и дата
РД4800-182/12.04.2024г.

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 **16359.71.962** – Лозе, местност „Ловна хижа", по кадастралната карта на гр. Горна Оряховица, с площ **554,00 кв.м.** /петстотин петдесет и четири кв.м./, предназначение на територията: Земеделска, категория на земята: 5, номер по предходен план 071962, съгласно АОС № 7007/25.03.2024г.

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 **16359.71.962** – Лозе, местност „Ловна хижа", по кадастралната карта на гр. Горна Оряховица, с площ **554,00 кв.м.** /петстотин петдесет и четири кв.м./, предназначение на територията: Земеделска, категория на земята: 5, номер по предходен план 0719652, съгласно АОС № 7007/25.03.2024г.

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 **16359.71.962** – Лозе, местност „Ловна хижа”, по кадастралната карта на гр. Горна Оряховица, с площ **554,00 кв.м.** /петстотин петдесет и четири кв.м./, предназначение на територията: Земеделска, категория на земята: 5, номер по предходен план 071962, съгласно АОС № 7007/25.03.2024г., частна общинска собственост и първоначална тръжна цена, определена от лицензиран оценител, в размер на **4 598,20лв.** /Словом: четири хиляди петстотин деветдесет и осем лева и двадесет 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 № 15-283643/21.03.2024г.
3. Копие от АОС № 7007/25.03.2024г.
4. Копие от данъчна оценка
5. Копие от пазарна оценка

КМЕТ:
/Николай Рашков/

А. Христова
17.01.24г.
Ж. 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 Бекиударов 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 Хиала

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 № 7007

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 № 15-283643/21.03.2024г. 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 **16359.71.962 – Лозе,** по кадастралната карта на гр. Горна Оряховица, с площ 554,00 кв.м. /петстотин петдесет и четири квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Земеделска, категория на земята: 5, предишен идентификатор: няма, номер по преходен план: 071962
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 2. Поземлен имот с идентификатор 16359.71.961 3. Поземлен имот с идентификатор 44793.71.980 4. Поземлен имот с идентификатор 44793.71.1758 5. Поземлен имот с идентификатор 44793.71.963
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	129,60лв.
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 4327/19.05.2017г.

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: 02/950 69 38
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

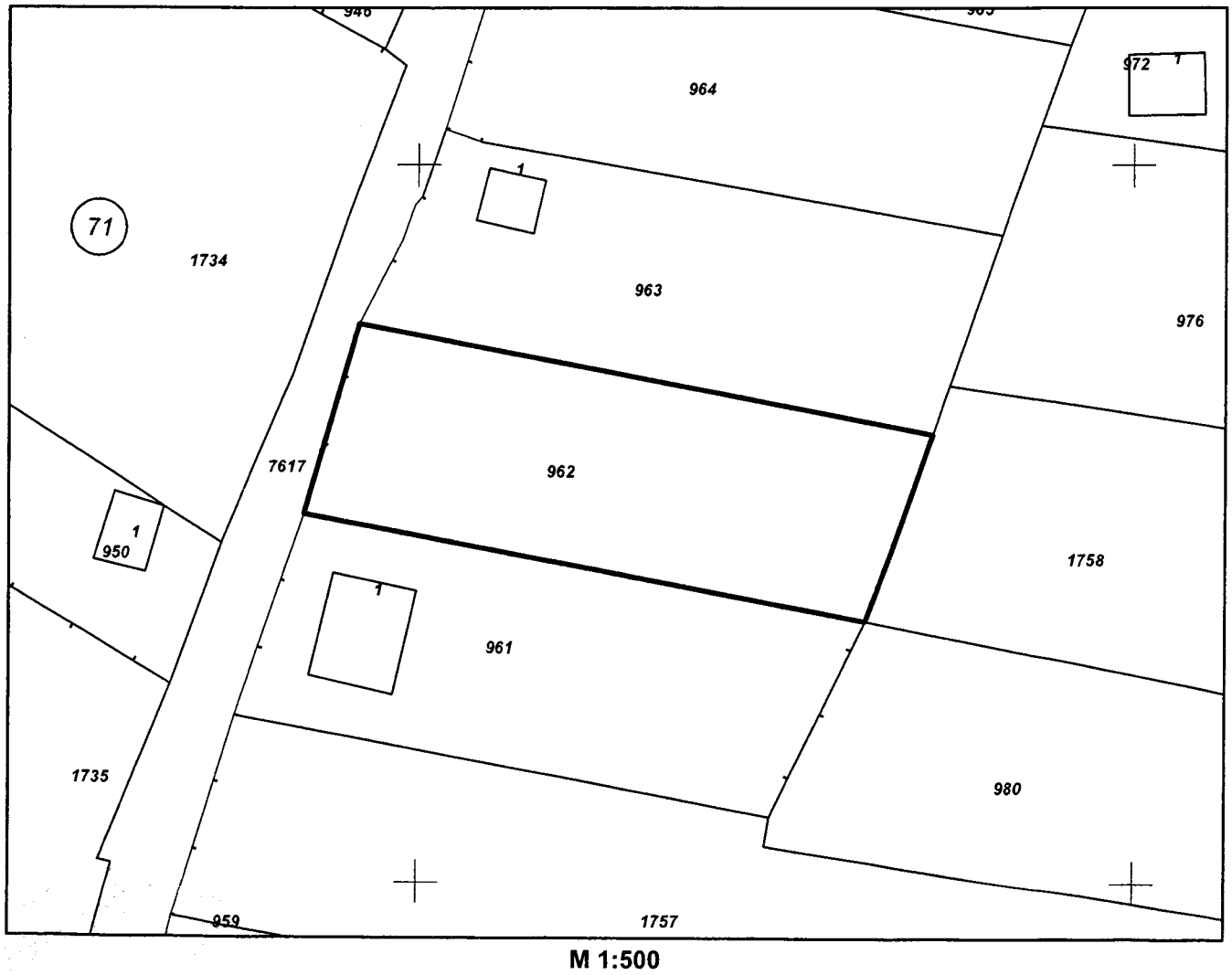
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО
5000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ – 331, Бул. "Цар Т.СВЕТОСЛАВ" №59, 062/622536; 623889,
veliko.tarnovo@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-283643-21.03.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **16359.71.962**

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: **554 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Лозе**
Категория на земята: **5**

Координатна система КК2005



М 1:500

Скица **№ 15-283643-21.03.2024 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-158625-21.03.2024 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 46, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **071962**
Съседи: **16359.71.7617, 16359.71.961, 16359.71.980, 16359.71.1758, 16359.71.963**

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 **№ 15-283643-21.03.2024 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-158625-21.03.2024 г.**

.....
Людмила Радева Бояджиева

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

Изх. № 5402000620 / 21.03.2024 г.
РНУ: fb2c6285-e0f6-4cdb-8aa3-d1f5491e7efb

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	16359.71.962	Категория V	554.00	129.60

данъчната оценка на гореописания имот е: 129.60 лв. словом:
СТО ДВАДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 60 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5402000620/21.03.2024 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 16359.71.962 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, местност "Ловна хижа", с площ от 554,00 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, с НТП: Лозе, категория на земята: 5, номер по предходен план: 071962, с АОС № 7007/25.03.2024 г.

GPS координати: 43.110764, 25.685053

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	**4 598,20 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 № 7007 / 25.03.2024 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица

2. Скица № 15-283643 / 21.03.2024 г. на ПИ с идентификатор 16359.71.962 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, местност "Ловна хижа", издадена от СГКК - гр. Велико Търново

3. Удостоверение с Изх. № 5402000620 / 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

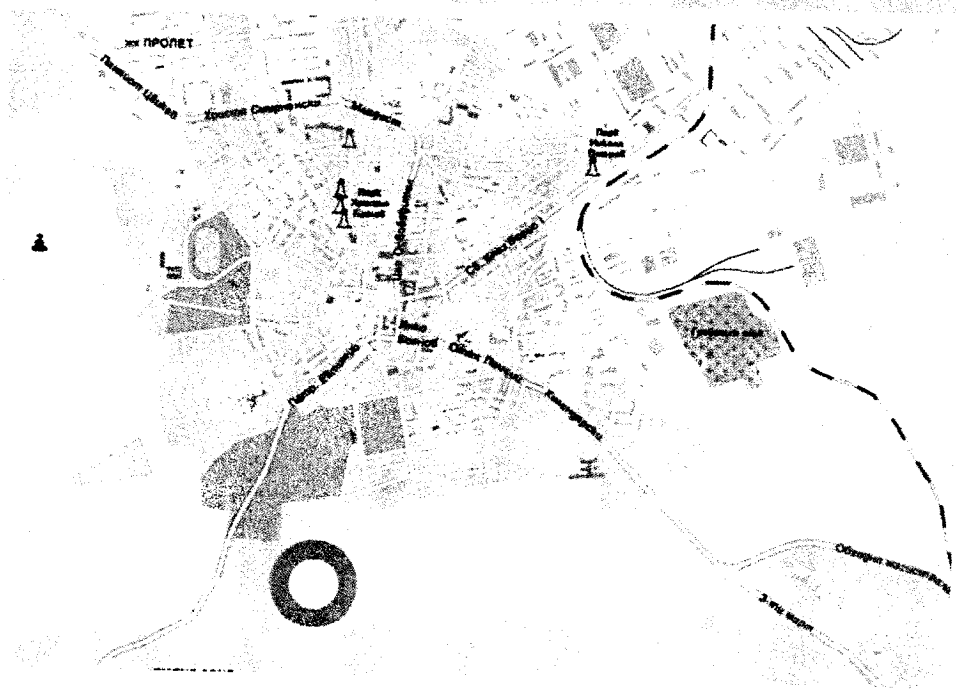
2. ПРАВНО-ТЕХНИЧЕСКА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА:

Според представен Акт № 7007 / 25.03.2024 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица, имотът - ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.71.962 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, местност "Ловна хижа", с площ от 554,00 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, с НТП: Лозе, категория на земята: 5, номер по предходен план: 071962 ***е собственост на Община Горна Оряховица.***

Представена е Скица № 15-283643 / 21.03.2024 г. на ПИ с идентификатор 16359.71.962 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:



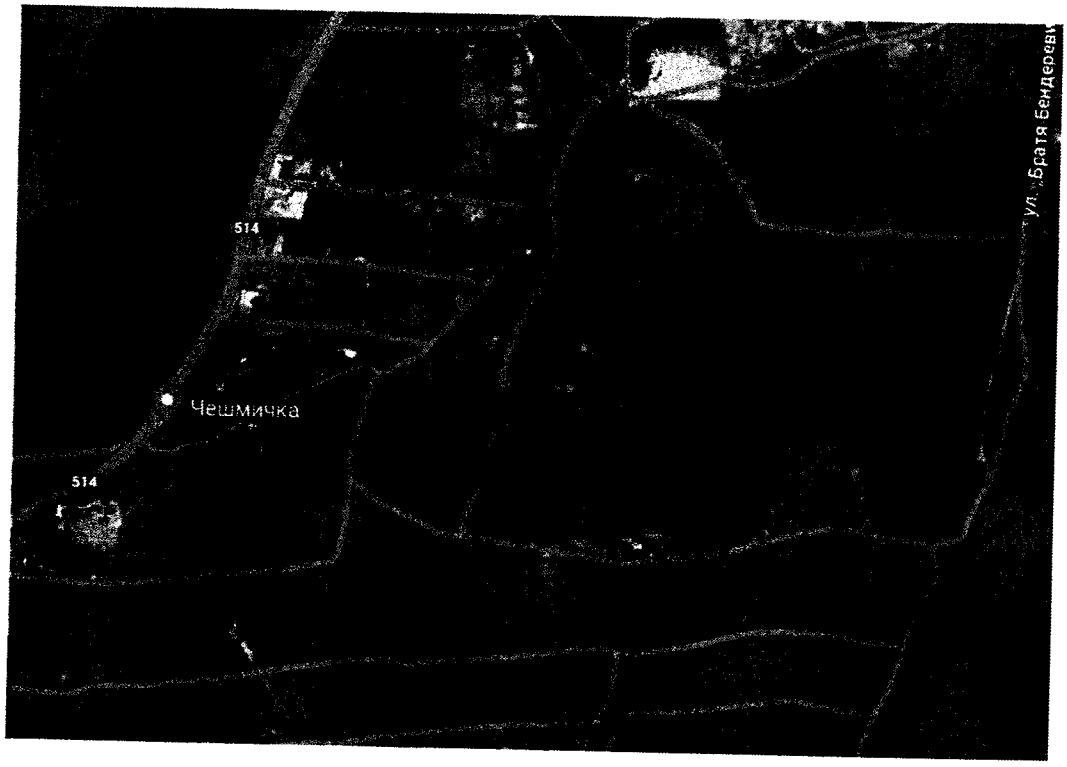
Местоположение: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ предмет на оценката се намира в местността "Ловна хижа" в землището на гр. Горна Оряховица. Местността "Ловна хижа" се намира в близост до града. Самият имот отстои на 590 метра южно от регулацията на гр. Горна Оряховица. Районът е вилна зона и е застроен с вилни сгради.

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: 43.110764, 25.685053



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 16359.71.962 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, местност "Ловна хижа", с площ от 554,00 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, с НТП: Лозе, категория на земята: 5, номер по предходен план: 071962, с АОС № 7007/25.03.2024 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:

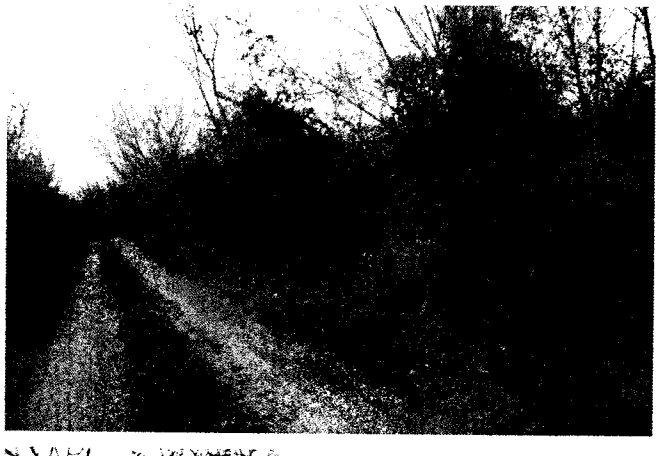
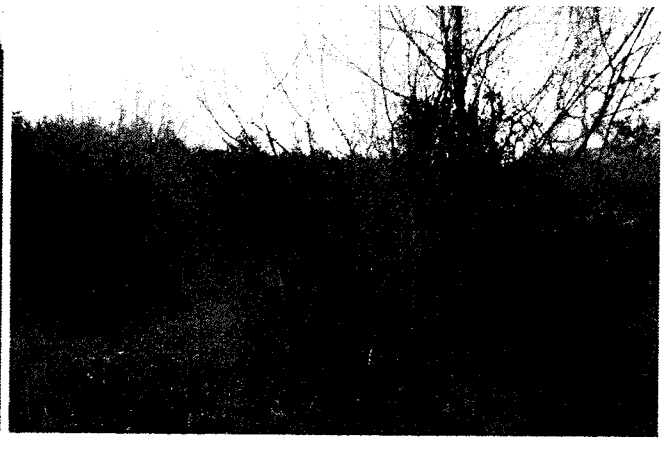
Площ	554,00 кв.м
Трайно предназначение на територията	земеделска
Начин на трайно ползване	лозе
Категория на земята	5
Форма	правилна, ромбоидна
Релеф	наклонен

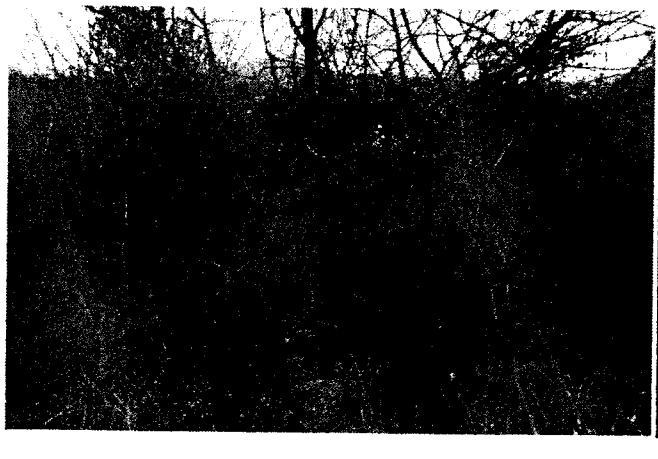
Настилка	няма
Постройки	няма
Ограда	няма
Инженерна инфраструктура	в района водопровод, електрическа мрежа
Транспортна достъпност	по западната му граница - полски път

Граници на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.71.962 по Скица № 15-283643 / 21.03.2024 г. :

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.71.7617
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.71.961
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.71.980
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.71.1758
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.71.963

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	0,554	
10.	**Стойност на имота по нормативен метод**	**лева**	**249,02**	

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	554,00	кв.м.
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	**4 598,20**	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.	129,60 лв.	0,00
2.	НОРМАТИВНА ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО НАРЕДБА ПРИЕТА С ПМС № 118 / 26.05.1998 г.	249,02 лв.	0,00
3.	МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	4 598,20 лв.	1,00
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ		**4 598,20 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.

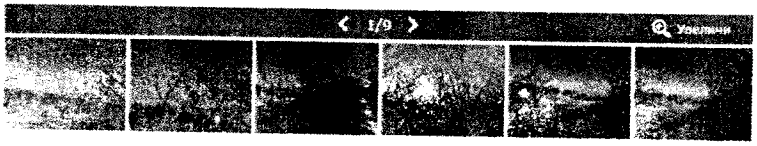
ОЦЕНИТЕЛ:

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/m^2)

Цената е с включено ДДС

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

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

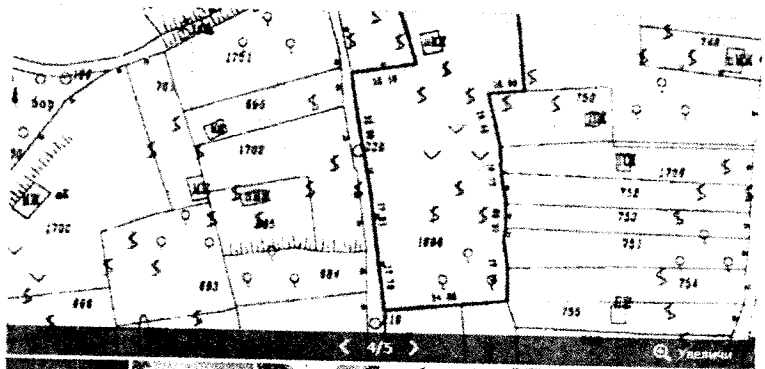
Площ: **2800 m^2** Ток: **НЕ** Вода: **НЕ**

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/m^2)

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

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

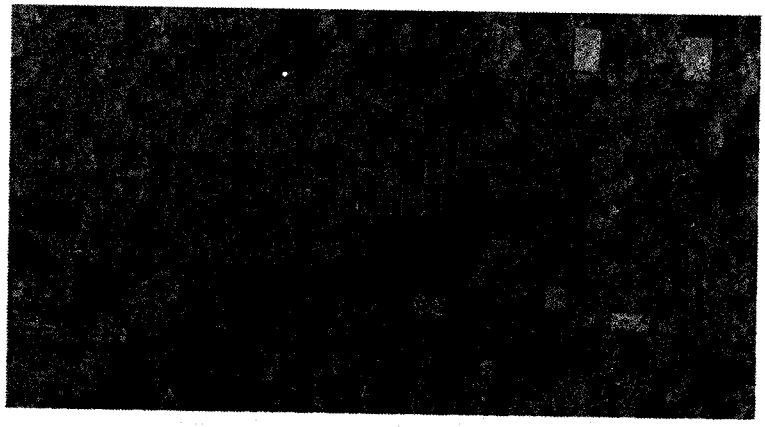
Площ: **4200 m^2** Регулация: **НЕ**

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 ›

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