ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА
Рег. инд: 311/12.04.2024

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
5160, ПЛ. "Г. Чамурлиев" 5
Регистрационен индекс и дата
РД 4800-179/12.04.2024г.

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Николай Ангелов Рашков –
Кмет на Община Горна Оряховица

ОТНОСНО: Недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. „Ю.А.Гагарин" №51, вх.В, ет. 2, ап. 5, самостоятелен обект с идентификатор 16359.515.41.1.45 с площ от 55,95 кв.м. в сграда с идентификатор 16359.515.41.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 16359.515.41, заедно с прилежащите към апартамента части: изба № 5 с площ от 5,38 кв.м., съгласно АОС № 7043/09.04.2024 г.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В Община Горна Оряховица е постъпило Заявление с Вх. № 9400 – 87/11.01.2024 г. от Гено Иванов Момъков, гр. Горна Оряховица, ул. „Ю.А.Гагарин" №51, вх.В, ет. 2, ап. 5 за закупуване на недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул.„Ю.А.Гагарин" №51, вх.В, ет.2, ап.5, самостоятелен обект с идентификатор 16359.515.41.1.45 с площ от 55,95 кв.м. в сграда с идентификатор 16359.515.41.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 16359.515.41, заедно с прилежащите към апартамента части: изба № 5 с площ от 5,38 кв.м., съгласно АОС № 7043/09.04.2024 г.

Съгласно Заповед за настаняване № 1159/10.04.2006 г. на Община Горна Оряховица и Заповед за изменение № 1089/16.04.2018 г., Гено Иванов Момъков е настанен в гореописания недвижим имот, представляващ общинско жилище. Същият отговаря на изискванията на чл.38, ал.1, т.1-т.5 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, а именно: български гражданин, отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно чл.5 от Наредбата, наемател на общинско жилище, на основание на настанителна заповед и да е живял в него не по-малко от 10 години от датата на издаването й, обитава общинско жилище, предназначено за продажба, включено в списъка по чл. 2 ал. 2 от Наредбата, подал е писмена молба за закупуване на жилището до кмета на общината.

С оглед разпоредбите на Закона за общинската собственост и Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, продажбата на горепосочения имот – частна общинска собственост, се извършва със заповед на кмета на Община Горна Оряховица и договор за покупко-продажба на недвижим имот.

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 Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 47, ал. 3 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 36, ал.1, т.1 и ал. 5 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища и във връзка с чл.2, ал.1, т. 2 и ал. 2 от същата наредба, Общинския съвет утвърждава списък с общински жилища, за продажба на лица, настанени в тях по административен ред.

2. На основание чл.21, ал.1, т.8 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 47, ал. 1, т. 3 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 39, ал.1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, Общински съвет дава съгласие за продажба на недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул.„Ю.А.Гагарин" №51, вх.В, ет.2, ап.5, самостоятелен обект с идентификатор 16359.515.41.1.45 с площ от 55,95 кв.м. в сграда с идентификатор 16359.515.41.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 16359.515.41, заедно с прилежащите към апартамента части: изба № 5 с площ от 5,38 кв.м., съгласно АОС № 7043/09.04.2024 г., по пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител в размер на **49 400 лв.** /Словом: четиридесет и девет хиляди и четиристотин лева/.

С оглед разпоредбата на чл.45, ал.3 от Закона за данък върху добавената стойност при определянето на продажната цена на общински жилища не се включва ДДС.

Съгласно чл.47, ал.2 изречение второ от Закона за общинската собственост посочената пазарна оценка е по – висока от данъчната оценка на недвижимия имот.

3. Възлага на Кмета на Община Горна Оряховица да издаде заповед съгласно чл.39, ал.2 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, както и да сключи договор за покупко-продажба на недвижим имот по реда на Закона за общинската собственост и Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища.

Приложение:

1. Копие на Заявление с Вх. № 9400 - 87/11.01.2024 г.
2. Копие на Схема № 15-104969/02.02.2024 г.
3. Копие от АОС № 7043/09.04.2024 г.
4. Копие от Пазарна оценка
5. Копие от Данъчна оценка
6. Копие на Заповед № 1159/10.04.2006 г.
7. Копие на Заповед № 1089/16.04.2018 г.
8. Списък на общински жилища, които се предлагат да бъдат определени за продажба на лица, настанени по административен ред

КМЕТ:
/Николай Рашков/

А. Христова
12.01.24г.
К. Фердинандова
Ахд

Регистрация
94.00-87 | 11.01.2024

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

З А Я В Л Е Н И Е

От: Гено Иванов Момъков

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

16359.515.41.145

Адрес: гр./с/ Горна Оряховица община: Горна Оряховица
ул. тел:

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Моля да ми бъде разрешена покупката на общинско жилище, намиращо се на ул. „Юрий Гагарин" 57, вх. „В", ет. 2 ап. 5 тъй като съм постоянно пребиваващ от 1996г. въз основа на заповед за настаняване номер 10 от 09.04.96г., а впоследствие ставам титуляр със заповед номер 1089 от 16.04.2018г.

Смятам, че с покупката ще съм по-полезен като гражданин за Община Горна Оряховица.

Благодаря предварително за обърнатото внимание!

11.01 202.4.г.

С уважение:
Гено Момъков, 2

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

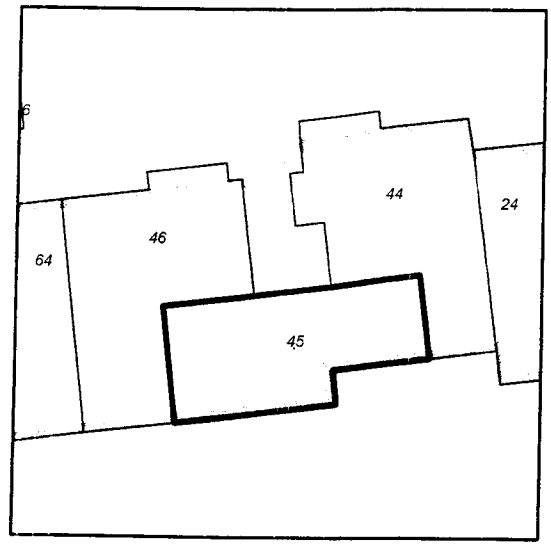
5000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ – 331, Бул. "Цар Т.СВЕТОСЛАВ" №59, 062/622536; 623889,
veliko.tarnovo@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СХЕМА № 15-104969-02.02.2024 г.
НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА

с идентификатор **16359.515.41.1.45**

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 самостоятелния обект: **няма данни за изменение**
Адрес на имота: **гр. Горна Оряховица, ул. Ю.А.ГАГАРИН № 51, вх. В, ет. 2, ап. 5**
Самостоятелният обект се намира на етаж **2** в сграда с идентификатор **16359.515.41.1**, предназначение: **Жилищна сграда - многофамилна**
Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.41**
Предназначение на самостоятелния обект: **Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение**
Брой нива на обекта: **1**
Посочена в документа площ: **55.95 кв.м**
Прилежащи части: **изба 5-5.38 кв.м., 2.384% ид.ч. от общ.ч.**

Ниво: **1**
Съседни самостоятелни обекти в сградата:
На същия етаж: **16359.515.41.1.44, 16359.515.41.1.46**
Под обекта: **16359.515.41.1.42**
Над обекта: **16359.515.41.1.48**



Стар идентификатор: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000133673, ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА**
площ 55.95 кв. м от правото на собственост
Акт за частна общинска собственост № 132 том X рег. 2930 от 25.05.2005г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА-ГР.ГОРНА ОРЯХОВИЦА

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

Схема **№ 15-104969-02.02.2024 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-42836-24.01.2024 г.**

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР * СЛУЖБА ВЕЛИКО ТЪРНОВО

/Росица Генчева/

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 10 -04- 2024

Вх. рег.№ 1756 от .....г.

Акт № 50 том V дело № 797 .....г.

Партидна книга: том ..... стр. .....

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА :

Мария Атанасова

(име, презиме и фамилия)

АКТ № 7043

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Картотека
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	09.04.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.1, чл.56, ал.1 и чл.59, ал.2 от ЗОС и Схема № 15-104969/02.02.2024 г. на самостоятелен обект в сграда, във връзка със Заповед РД-18-1539/31.08.2018 г. на Изпълнителен директор на АГКК
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Самостоятелен обект с идентификатор **16359.515.41.1.45,** с площ **55,95 кв.м** /петдесет и пет цяло и деветдесет и пет квадратни метра/, намиращ се на етаж **2** в сграда с идентификатор **16359.515.41.1,** разположена в поземлен имот с идентификатор **16359.515.41,** по КККР на гр. Горна Оряховица Предназначение на самостоятелния обект - **жилище, апартамент – в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение** Брой нива на обекта: **1** Прилежащи части: изба № 5 с площ **5,38** кв.м., 2,384% ид.ч. от общ.ч.

4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр. Горна Оряховица, ул. „Ю.А.Гагарин" № 51, вх. В, ет. 2, ап. 5
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	**Съседни самостоятелни обекти в сградата:** На същия етаж: **16359.515.41.1.44, 16359.515.41.1.46** Под обекта: **16359.515.41.1.42** Над обекта: **16359.515.41.1.48**
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	7 155,30 лв.
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АОС № 47/18.01.1996 г. АОС № 1418/15.03.2004 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	КМЕТ НА ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА – ЧЛ.12, АЛ.5 ОТ ЗОС
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Лалка Тодорова Попова - Ст. специалист ОС, приватизация и кадастър:..... (ПОДПИС)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



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

Изх. № 5402000792 / 09.04.2024 г.
РНУ: b89a886c-a665-48c2-9537-f3f35eb4fe0d

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

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 с партиден № 0001336730145, находящ се в 5100 гр.ГОРНА ОРЯХОВИЦА ул.Ю. А. ГАГАРИН N: 51 вх.В ап.5 ет.2, планоснимачен номер 5092 от 2000 квартал 20, УПИ парцел I-ЖС одобрен през 2000 г. , идентификатор на поземления имот ..... и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Жилище , ет. 2 идентификатор: 16359.515.41.1.45	55,95	5,38		1/1	7 155,30	7 155,30

данъчната оценка на гореописания имот е: 7155.30 лв. словом
СЕДЕМ ХИЛЯДИ СТО ПЕТДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 30 СТ.

за собственика е: 7155.30 лв. словом
СЕДЕМ ХИЛЯДИ СТО ПЕТДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 30 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА - собственик	000133673	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2024 г.
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 5402000792/09.04.2024 г., за да послужи пред ЗА ИЗДАВАНЕ НА АОС

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА , актуални към 09.04.2024 г.

Подпис: .....

Издал: Радостина Маринова

СТ.ИНСПЕКТОР

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ЗАПОВЕД

№ 1089

Горна Оряховица, 16.07.2018 г.

На основание чл. 44, ал. 1, т. 8 и чл. 43 от Закона за общинската собственост и чл. 17, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища във връзка със Заповед № 2544/24.08.2016г. на Кмета на Община Горна Оряховица

ИЗМЕНЯМ:

Заповед № 2544/24.08.2016г. като в диспозитива се премахва лицето Иван Генов Момъков, ЕГН и лицата Милена Иванова Момъкова и Миа Иванова Момъкова, като титуляря по заповедта става Гено Иванов Момъков и добива следния вид:

Гено Иванов Момъков –

Заедно с **Наемателя** Гено Иванов Момъков в жилището се настаняват и членовете на семейството му:

1. Петя Димитрова Христова -
2. Иван Генов Момъков – ЕГН

Всички останали условия по Заповед № 2544/24.08.2016г. на Кмета на Община Горна Оряховица, остават непроменени.

Мотиви: подадено заявление с вх. № 9400-321/06.02.2018 г. от г-н Иван Генов Момъков, с искане синът му Генов Иванов Момъков, който към настоящия момент е настанен като член на семейството му с него, да стане титуляр по договор за отдаване под наем на общинско жилище.

инж. Добромир Добрев
Кмет на Община Горна Оряховица

Съгласувал:.....
Заместник Кмет /инж. Деница Коева/

Съгласувал:.....
Директор дирекция /арх. Пламен Пенев/

Съгласувал:.....
Юрисконсулт /Веселина Енчева/

Изготвил:.....

Получих
Гено Иванов Момъков
25.07.2018 г.

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ЗАПОВЕД

№.1159.

Горна Оряховица, 10.04.....2006г.

На основание чл.43 от Закона за общинската собственост и чл.17, ал.1 от Наредбата за реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища

НАСТАНЯВАМ:

ИВАН ГЕНОВ МОМЪКОВ

Работник /служител/ при: „Медия 5100" ООД гр. Горна Оряховица
Заедно с членовете на семейството /домакинството/ му:

1. Милена Иванова Момъкова –
2. Гено Иванов Момъков –
3. Йоана Иванова Момъкова –
4. Мца Иванова Момъкова – I

в апартамент №5, собственост на Община Горна Оряховица, състоящ се от помещения с жилищна площ 37,50кв.м и нежилищна площ 13,68кв.м на ул. „Юрий Гагарин" №51, вх.В, ет.2 в гр. Горна Оряховица при наемна цена 16,74лв. месечно, за срок от 10 години.

МОТИВИ: подадена молба от лицето.

КМЕТ:
/Н.КОЛЕВ/

СЪГЛАСУВАЛ.
ГЛ.ЮРИСКОНСУЛТ:
/Д.ПРОКОПИЕВА/

ПИ/

Подписаният Иван Генов Момъков, днес на 09.05..2006г. получих Заповед № 1159/10.04...2006г. за настаняване в обекта на ул."Юрий Гагарин" №51.

ПОЛУЧАТЕЛ:

"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 недвижим имот

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

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

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

"БАНОВА" ЕООД - Сертификат за правоспособност с 901300220 от 04.01.2023 г.

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

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

СОС с идентификатор 16359.515.41.1.45 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с площ от 55,95 кв.м., намираш се на етаж 2 в СГРАДА идентификатор 16359.515.41.1, разположена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.41 с предназначене: жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива: 1, прилежащи части: изба № 5 с площ 5,38 кв.м., с 2,384 % ид.ч. от общите части на сградата, с административен адрес гр. Горна Оряховица, ул. "Ю.А.Гагарин" № 51, вх. "В", ет. 2, ап. 5, с АОС № 7043 / 09.04.2024 г.

GPS координати: 43.133161, 25.676493

СОБСТВЕНИК:

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

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Да се определи пазарна стойност на недвижимия имот, с цел продажбата му по реда на Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища.

МЕТОДИ ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ: 49 400 лева

Пазарна стойност на недвижимия имот за 1 кв.м. *882,93 лева/кв.м.*

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оглед: ***09.04.2024 г.***

Дата на оценката: ***12.04.2024 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 за частна общинска собственост № 7043 / 09.04.2024 г., утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица

2. Схема № 15-104969 / 02.02.2024 г. на СОС с идентификатор 16359.515.41.1.45 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново

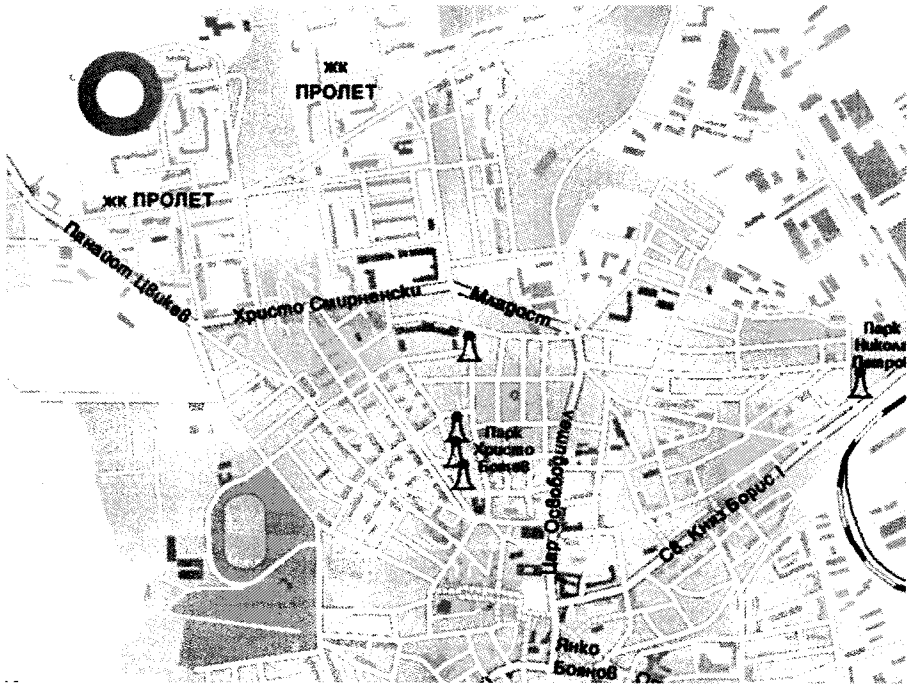
3. Удостоверение с Изх. № 5402000792 / 09.04.2024 г. за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, издадена от Община Горна Оряховица

4. Заявление с Вх. № 9400-87 / 11.01.2024 г. за закупуване на общинско жилище от наемател по чл. 38, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за установяване на жилищни нужди, настаняване под наем и продажба на общински жилища, подадено от Гено Иванов Момъков

2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА И ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА:

Местоположение: ЖИЛИЩНИЯТ ИМОТ предмет на оценката се намира на ул. "Ю.А.Гагарин" № 51, вх. "В" в жилищен район "Север" в кв. "Пролет" на гр. Горна Оряховица. Сградата се намира в най-северозападната част на града, почти в края на регулацията и отстои на около 2,1 км от центъра. Намира се в непосредствено близост до Снек-бар "Дорис", Детска градина "Щастливо детство". В близост се намират още Дневен център за непълнолетни лица с увреждания, Обръщалото на автобусите и парк "Никола Петков".

Сграден фонд: Характера на околното застрояване е предимно жилищно, със сгради панелен тип строени предимно през 70-те и 80-те години на миналия век. Кварталът е най-големия в града. В него има училище, детски градини, добре развита търговска мрежа, бензиностанция и др. Кварталът е удобно и предпочитано място за живеене.



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.

Инженерна инфраструктора: Районът на оценявания имот е с изградени основни елементи на локалната инженерна инфраструктура /Ел.захранване, ВиК, телефонизация, газификация, улици/. Уличната мрежа и прилежащата вертикална планировка около сградите са в добро състояние.

Възможностите за открито паркиране на леки автомобили, както и за товаро-разтоварна дейност на товарни автомобили в близост до сградите са добри - пред сградата има обществен паркинг за автомобили.

GPS координати: 43.133161, 25.676493



Транспорт: Сградата е с лице на ул. „Ю.А.Гагарин", която е второстепенна, вътрешна за района улица, с асфалтово покритие в добро състояние. Входът за сградата се намира към паркинг от северната ѝ фасада. Вертикалната планировка на паркинга е не е изградена - няма изпълнена трайна настилка. Има градски транспорт обслужващ квартала - няколко редовни автобусти линии. На около 400 м от входа на блока се намира Обръщалото на автобусите, където е начална и крайна точка на градските лини обслужващи квъртала.

3. ОПИСАНИЕ И ФУНКЦИОНАЛНО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ИМОТА:

Предмет на оценителския доклад е:

СОС с идентификатор 16359.515.41.1.45 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, с площ от 55,95 кв.м., намираш се на етаж 2 в СГРАДА идентификатор 16359.515.41.1, разположена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.515.41 с предназначене: жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, брой нива: 1, прилежащи части: изба № 5 с площ 5,38 кв.м., с 2,384 % ид.ч. от общите части на сградата, с административен адрес гр. Горна Оряховица, ул. "Ю.А.Гагарин" № 51, вх. "В", ет. 2, ап. 5, с АОС № 7043 / 09.04.2024 г.

В общинска администрация Горна Оряховица е постъпило заявление от Гено Иванов Момъков - наемател на жилището, в което се изразява желание за закупуването му.

Целта на настоящия оценителски доклад е да се изведе справедлива стойност на имота, която да послужи на Община Горна Оряховица като база за продажбата му на наемателя.

Апартамент № 5 се намира в жилищна сграда строена през 1995 г. Сградата е с шест жилищни етажа и сутеренен етаж с избени помещения. Конструкцията е ЕПЖС (едропанелна жилищна сграда) - безскелетна, от сглобяеми подови и стенни стоманобетонови панели. Покривът е плосък, покрит с хидроизолация. Сградата е захранена с централна газ, но оценяваното жилище не е присъединено към мрежата. В сградата е инсталиран асансьор, който е в експлоатация.

Входната врата на сградата е двукрила от алуминиеви профили с остъкляване в горния си край. Общите части са в задоволително състояние. Подът е на мозайка, стените и таваните са измазани и боядисани с постна боя. На височина 1,20 метра на стените е изпълнен цокъл с блажна боя. Прозорците са с дървена дограма, тип - "Тип-топ". Връзката между отделните нива се осъществява посредством стоманобетоново стълбище, покрито с мозайка, обезопасено с метален парапет с дървени перила.

Апартамент № 5 се намира на втори етаж и е с изцяло южно изложение. Функционално се състои от спалня, дневна, кухня, баня-тоалетна, килер, коридор и обща тераса към кухнята и дневната. По време на огледа се установи, не килерът е преустроен в кухненски бокс, като е развита ВиК инсталация и е изпълнена мивка и плотове. Предаден е на наемателя на степен стандарт по БДС, без водонагревателни, отоплителни и охладителни уреди. Подовите покрития в санитарните помещения и терасата са на мозайка, в дневната е циментова замазка, покрита с велтер, а в спалнята, коридора и кухнята е на теракот. Таваните са измазани, шпакловани и боядисани с постна боя. Стените в спалнята и кухнята са облепени с тапети, в санитарния възел и кухнята са облепени с фаянсови плочки, в коридора и дневната са измазани и боядисани с постна боя. Стените в банята и частично в кухнята са облицовани с фаянсови плочки.

Дограмата на прозорците и балконските врати е дървена тип Тип-топ с обикновенно остъкляване. Външната и вътрешните врати са обикновенни - от фазер. Терасите в часта и пред кухнята е остъклена с метални винкели и обикновенно стъкло. В имота са развити ел. и ВиК инсталации. Отоплението е на твърдо гориво, посредством печки.
Жилището е без подобрения и се нуждае от ремонт. В банята се наблюдава теч от тавана - мазилката е силно уранена и нападала, а в кухнята се наблюдава теч по тавана и стените - има влажни петна и тапетите са отлепени.

ИЗБА № 5 прилежаща към апартамента се намира в сутеренния етаж на сградата, до което ниво не бе осигурен достъп. Приемам, че състоянието на довършителните работи е стандартно изпълнение и качество към годината на построяване на сградата: Подът е на циментова замазка. Стените и таванът са на вароциментова мазилка. Вратата е с обикновенна дървена дограма. Помещението е захранено с ел.енергия и е осигурено осветление.

Характеристика на имота:

- Вид и предназначение	апартамент	
- Година на строителството	1995	год.
- Конструкция	ЕПЖС	

Параметри на оценявания имот :

Застроена площ апартамент	55,95	кв.м
Застроена площ изба	5,38	кв.м
Площ на правото на строеж	61,33	кв.м
Етажност: 2/6+сутерен		

Продължителност на ползване:

- Обща продължителност	70 години
- Срок на експлоатация	29 години
- Остатъчен живот	41 години

Състояние към датата на огледа: добро, апартаментът се нуждае от съвременен ремонт, и обслебване причините за течове и отстраняването им

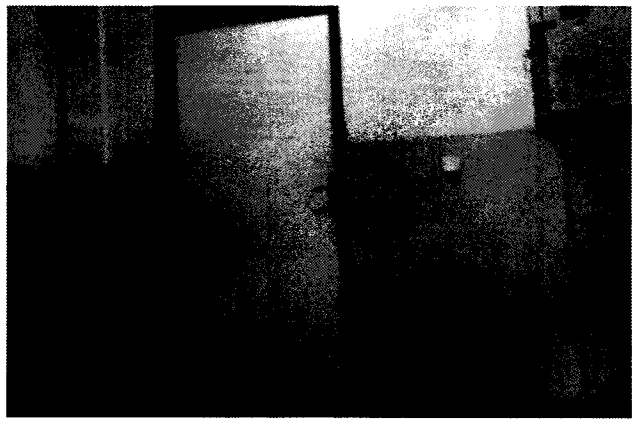
Граници на имота:

на същия етаж: СОС с идентификатор 16359.515.41.1.44
СОС с идентификатор 16359.515.41.1.46
Под обекта: СОС с идентификатор 16359.515.41.1.42
Над обекта: СОС с идентификатор 16359.515.41.1.48

4. СНИМКОВ МАТЕРИАЛ



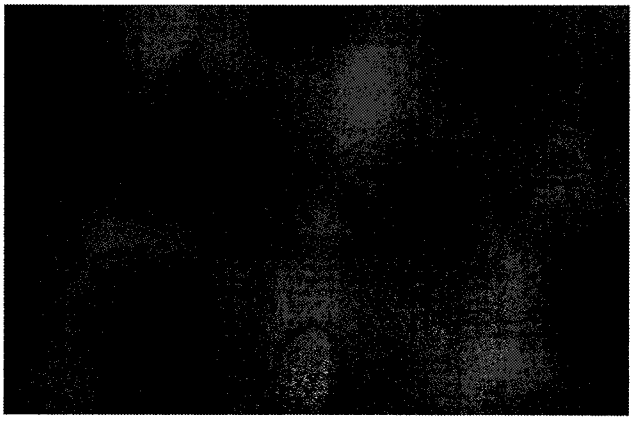
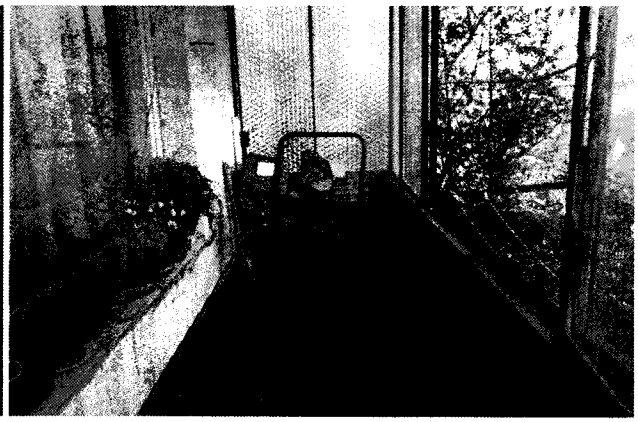
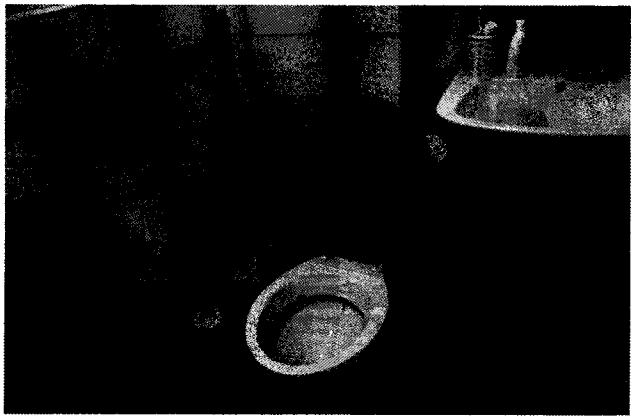









5. ИЗВЕЖДАНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА:

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 е възприета следната стойност:

СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ отразява данни и обстоятелства, свързани с конкретна действителна или потенциална реализация на оценявания обект/актив между идентифицирани страни. Справедливата стойност се извежда при настоящото ползване на актива, като се прилагат всички подходящи и приложими методи. Тя се различава от пазарната стойност на имота, защото при нея липсва по-широкия пазар на възможните оференти. Примери за справедлива стойност са наемател придобива собственост върху обекта, собственик на сграда, придобива земята под сградата и др. Обикновенно тази стойност се прилага в съдебен контекст. За разлика от нея, пазарната стойност изисква да се абстрахираме от всякакви предимства, които не са налични за участниците на пазара по принцип.

Всички стойности в настоящия оценителски доклад са в лева без ДДС.

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 обекти/активи, 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.

РАЗХОДЕН ПОДХОД извежда стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане.

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Извежда стойността на недвижимия имот като сума от стойността на равностоен терен, стойността на равностойна сграда и разходи за пълен инженеринг по създаването ѝ. Амортизираната възстановителна стойност отчита изхабяването на оценявания имот, като се включва физическото, функционалното и икономическо изхабяване.

ДАТА НА ОГЛЕД:

09.04.2024 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

12.04.2024 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 ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ:

Информационни източници: При определяне на пазарната стойност по сравнителния метод е използвана публикувана информация в Интернет на адреси: www.portalimoti.com, www.imot.bg, www.olx.bg и www.imoti.net, за покупко-продажби на жилищни имоти в гр. Горна Оряховица

Използваните пазарни аналози са дадени в Приложение 1 към доклада.

№	Местоположение и описание на аналога	Обща площ	Офертна цена в лева	Цена, лв/кв.м.	Информационен източник	К 1	К 2	Коригирана стойност
1	Апартамент, 2-стаен, панел, строителство 80-те години, кв. Пролет, ет. 6 от 6, с работещ асансьор, за ремонт	63	67 000	1 063	оферта в www.imot.bg	0,90	1,00	957,14
2	Апартамент, 2-стаен, панел, строителство 80-те години, кв. Пролет, ет. 6 от 6, изложение север - юг, с работещ асансьор, за ремонт	68	62 000	912	оферта в www.imot.bg	0,90	1,00	820,59
3	Апартамент, 2-стаен, панел, строителство 80-те години, кв. Пролет, ет. 1 от 6, с работещ асансьор, изложение изток - запад, с частични подобрения, поддържан, с частично обзавеждане	62	72 992	1 177	оферта в www.imot.bg	0,90	0,98	1 038,36

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, като прилежаща земя, обзавеждане и др)

№	Сравнителен фактор	Тежест на фактора %	Аналог 1		Аналог 2		Аналог 3	
			Корекционен коефициент	%	Корекционен коефициент	%	Корекционен коефициент	%
1.	Местоположение	20%	0,95	0,190	0,95	0,190	0,95	0,190
2.	Стр.конструкция	10%	1,00	0,100	1,00	0,100	1,00	0,100
3.	Възраст	10%	1,00	0,100	1,00	0,100	1,00	0,100
4.	Етаж	10%	1,05	0,105	1,05	0,105	1,03	0,103
5.	Площ	10%	1,01	0,101	1,02	0,102	1,01	0,101
6.	Изложение	10%	1,00	0,100	1,03	0,103	1,05	0,105
7.	Наличие на раб.асансьор	10%	1,00	0,100	1,00	0,100	1,00	0,100
8.	Ремонт на покрив	10%	0,70	0,070	0,70	0,070	0,70	0,070
9.	Качество, състояние	10%	0,85	0,085	0,85	0,085	0,75	0,075
Сравнение в %			0,951		0,955		0,944	
Първоначална единична цена в лв/кв.м.			957,14		820,59		1 038,36	
Коригирана единична цена в лв/кв.м.			910,24		783,66		*980,22*	
Средна единична цена в лв/кв.м.					**891,37**			

Определяне на крайна цена по пазарни аналози

Средна единична цена застрояване	891,37	лв/кв.м.
Застроена площ на апартамент	55,95	кв.м.
Стойност на имота по метода на посредственото сравнение	***49 872***	***лева***

ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Ц пс = П * 0,25 * ПС * k, където:

Показател	Означение	Стойност	Мярка
Площ на правото на строеж	П	61,33	кв.м.
Пазарна стойност 1 кв.м. застрояване	ПС	891,37	лв/кв.м.
Корекционен коефициент	k	1,00	
Цена право на строеж	***Ц пс***	***13 667***	***лева***

K - корекционен коефициент за интензивност на застрояване (отразява съотношението F / 2S, където F е разгърнатата застроена площ на сградата, а S е площа на прилежащия парцел)

5.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Строителната стойност е приета съгласно средни цени за 1 кв.м.за ***еталон 12 Едносекционна панелна сграда, степен "Стандарт"*** на "СЕК" кн. 7-8 / 2023 год. на "Строителен обзор" и съгласно осреднени офертни цени на строителни компании за определени видове работи.

Стойността на проектанския хонорар, строителния надзор и инвеститорския контрол е приета съгласно средни цени на кв.м. на Таблица № 5, на "СЕК" кн. 5-6 / 2023 год. на "Строителен обзор".

№	Наименование	Показатели	Мярка
1.	Вид на имота	апартамент	
2.	Година на строителство	1995	год.
3.	Обща експлоатационна годност	70	год.
4.	Срок на експлоатация	29	год.
5.	Разгърната застроена площ апартамент	55,95	кв.м
6.	Строителна стойност на кв.метър апартамент	853,00	лева/кв.м
7.	Разгърната застроена площ изба	5,38	кв.м
8.	Строителна стойност на кв.метър изба - 50% от р. 6	341,20	лева/кв.м
9.	Производствена стойност към датата на оценка	49 561,01	лева
10.	Цена за проектиране, строителен надзор и инвеститорски контрол за 1 кв.м.	66,07	лева/кв.м
11.	Стойност на хонорари за проектиране, строителен надзор и инвеститорски контрол	4 052,07	лева
12.	Производствена стойност към датата на оценка	53 613,08	лева
13.	Корекционен коефициент за физич. износване на сградата	29,30	%
14.	Физическо износване на сградата	15 706,44	
15.	Междинна възстановителна стойност /р.12-р.14/	37 906,64	лева
16.	Функционално изхабяване 15 % от р. 15	5 686,00	лева
17.	Междинна възстановителна стойност	32 220,64	лева
18.	Икономическо изхабяване 0 % от р. 15	0,00	лева
19.	Междинна възстановителна стойност	32 220,64	лева
20.	Подобрения, допълнителни разходи, вертикална планировка - 5 %	1 611,03	лева
21.	Стойност на земята/отстъпеното право строеж	13 666,97	лева
22.	***Възстановителна стойност на имота***	***47 498,64***	***лева***
	Възстановителна стойност на имота за 1 кв.м.	*848,95*	*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 недвижим имот

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

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 другите приложени методи ще доведат до извеждане на стойност по-близка до пазарната.

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Определя коефициент на тежест ***0,80*** - тъй като стойността изведена по този метод е най-близка до тази, която се реализира на пазара на недвижими имоти.

МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Определя коефициент на тежест ***0,20*** - тъй като е точен метод при слабо пазарно търсене и предлагане, и отчитайки спецификите на конкретния имот извежда разумна стойност на имота.

№	Метод на оценка	Стойност	Тежест
1.	*БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА - съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал. 1 от ДОПК*	*6 303,70 лв.*	*0,00*
2.	*МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ*	*49 872,30 лв.*	*0,80*
3.	*МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ*	*47 498,64 лв.*	*0,20*
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ		**49 400,00 лв.**	

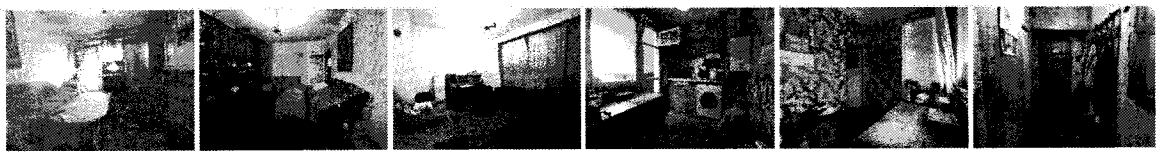
Пазарна стойност на недвижимия имот за 1 кв.м. *882,93 лв.*

ОЦЕНИТЕЛ:

Дата на оценката: ***12.04.2024 г.***

инж. Станислава Банова, REV

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 1



Продава 2-СТАЕН

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

67 000 лв.(1063 лв./m^2)

Коригирана в 12:54 на 2 февруари, 2024 год.
Обявата е посетена **669** пъти.

Не се начислява ДДС

Купи само за 131 €/месец с КредитЦентър **30 г.** **Заяви**

Площ: **63 m^2** Етаж: **6-ти от 6** Строителство: **Панел**

Напиши Бележка | Дай оценка | Сообщи за нередност

Описание на имота:

Имоти Търновград Ви предлага двустаен панелен апартамент в кв. Пролет, гр. Горна Оряховица. Жилището се състои от спалня, хол, кухня, санитарен възел, коридор, две тераси, както и прилежащо избено помещение. Апартамента се намира на шести етаж с шестетажна жилищна сграда с работещ асансьор. Възможно е закупуване на законен

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 2

Продава 2-СТАЕН

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

31 700 EUR(466 EUR/m^2)

Коригирана в 11:26 на 16 януари, 2023 год.
Обявата е посетена **2329** пъти.

Купи само за 121 €/месец с КредитЦентър **30 г.** **Заяви**

Площ: **68 m^2** Строителство: **Панел**

Напиши Бележка | Дай оценка | Сообщи за нередност

Описание на имота:

Агенция Имоти Консулт Ви предлагат за продажба двустаен апартамент в гр. Горна Оряховица, находящ се в най-развития и предпочитан квартал Пролет , в близост до детска градина, магазини, заведения и спирки на градския транспорт. Имотът се намира на шести последен етаж, с изложение север-юг и чиста жилищна площ от 68 кв.м. разпределени между входно антре, хол, кухня, спалня, баня с тоалетна и две тераси. Апартамента се нуждае от ремонт, но предвид своята локация това е една страхотно предложение с цел инвестиция или нов дом! Към имота може да бъде закупен и гараж за 17000лв!!! Ref. No. 3802

АНАЛОГ ЗАСТРОЯВАНЕ 3



Продава 2-СТАЕН

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

37 320 EUR(602 EUR/m^2)

Не се начислява ДДС

Коригирана в 18:03 на 15 януари, 2024 год.
Обявата е посетена **938** пъти.

Купи само за 143 €/месец с КредитЦентър 30 г. Заяви

Площ: **62 m^2** Етаж: **1-ви от 6** Строителство: **Панел**

Напиши Бележка ✓ Дай оценка ⚠ Съобщи за нередност

Описание на имота:

Топ Естейт Недвижими имоти Ви предлага двустаен панелен апартамент на първи етаж в кв. Пролет, гр. Горна Оряховица. Жилището се състои от хол, спалня, кухня, баня с тоалетна, коридор, голяма тераса, както и прилежащото към имота избено помещение. Апартаментът се намира на първи етаж в шестетажна панелна сграда с поддържани общи части и работещ асансьор, като сградата е с издаден технически паспорт и е подготвена за кандидатсване по програмата за енергийна ефективност (саниране).

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

ОДОБРЯВАМ:
КМЕТ НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА:
/НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ РАШКОВ/

Списък на общински жилища, които се предлагат да бъдат определени за продажба на лица, настанени по административен ред

1. Утвърждаване на списък с общински жилища, за продажба на лица, настанени в тях по административен ред и продажба на недвижим имот, частна общинска собственост, представляващ общинско жилище с административен адрес: гр. Горна Оряховица, ул. „Ю.А.Гагарин” №51, вх.В, ет. 2, ап. 5, самостоятелен обект с идентификатор 16359.515.41.1.45 с площ от 55,95 кв.м. в сграда с идентификатор 16359.515.41.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 16359.515.41, заедно с прилежащите към апартамента части: изба № 5 с площ от 5,38 кв.м., съгласно АОС № 7043/09.04.2024 г.