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

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ОБЩИНА-ГОРНА ОРЯХОВИЦА
5100, П.К. "Г. Измирлиев" 5
тел. 60501
Регистрационен индекс и дата
РД-4800-192/15.04.2024

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГОРНА ОРЯХОВИЦА
Рег. инд. 330/16.04.2024

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Николай Ангелов Рашков –
Кмет на Община Горна Оряховица

ОТНОСНО: Одобряване на пазарна оценка на недвижим имот, частна общинска собственост, а именно: поземлен имот с идентификатор **16359.514.2991** – ниско застрояване /до 10м./ по КККР на гр. Горна Оряховица, предназначение на територията: Урбанизирана, Номер по преходен план: 2991, кв. 108, парцел VI, с площ от **342,00 кв.м.** /триста четиридесет и два кв.м./, съгласно АОС № 7015/01.04.2024г.

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В Община Горна Оряховица е постъпило Заявление с Вх. № 9400-541/19.02.2024г. от Пламен Ефтимов Вълев и Йонка Косева Вълева, с адрес: гр. Горна Оряховица, и Заявление с Вх. № 9400-542/19.02.2024г. от Наталия Стоянова Стойчева, с адрес: гр. Горна Оряховица, , за закупуване на имот, частна общинска собственост, а именно: поземлен имот с идентификатор **16359.514.2991** – ниско застрояване /до 10м./ по КККР на гр. Горна Оряховица, предназначение на територията: Урбанизирана, Номер по преходен план: 2991, кв. 108, УПИ VI, с площ от 342,00 кв.м. /триста четиридесет и два кв.м./, съгласно АОС № 7015/01.04.2024г.

В имота, частна общинска собственост, има 2 броя законно построени сгради – една жилищна сграда с идентификатор 16359.514.2991.2 и един гараж с идентификатор 16359.514.2991.1 по КККР на гр. Горна Оряховица.

Съгласно Нотариален акт № 16, том I, дело № 16/1996г. и Разрешение за строеж № 90/27.04.2000г. и Акт обр. 15/15.01.2001г. за гараж със застроена площ 23,40 кв.м. собственици на южната половина от калканна жилищна сграда и гараж са Пламен Ефтимов Вълев и Йонка Косева Вълева и 1/2 ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж.

Съгласно Нотариален акт № 103, том I, дело № 111/1996г. собственици на северната половина от калканна жилищна сграда са Наталия Стоянова Стойчева и наследниците на Михаил Стефанов Стойчев, а именно Стефан Михайлов

Стойчев и Антония Михайлова Стойчева, построени на основание отстъпено право на строеж.

С оглед чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 55, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество продажбата на гореописания имот се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по пазарна оценка от лицензиран оценител.

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. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 64, ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общинският съвет одобрява пазарната оценка, направена от лицензиран оценител, а именно: за 1/2 ид.ч. от имота и прилежащите части към сградите **Пламен Ефтимов Вълев и Йонка Косева Вълева** дължат сума в размер на **2821,50 лв.** /Словом: две хиляди осемстотин двадесет и един лева и петдесет стотинки/ без ДДС или **3 385,80 лв.** /Словом: три хиляди триста осемдесет и пет лева и осемдесет стотинки/ с ДДС, и за 1/2 ид.ч. от имота и прилежащите части към сградите **Наталия Стоянова Стойчева, Стефан Михайлов Стойчев и Антония Михайлова Стойчева** дължат сума в размер на **4 505,85 лв.** /Словом: четири хиляди петстотин и пет лева и осемдесет и пет стотинки/ без ДДС или **5407,02 лв.** /Словом: пет хиляди четиристотин и седем лева и две стотинки/ с ДДС, която е по-висока от данъчната оценка за имот, частна общинска собственост, а именно: поземлен имот с идентификатор **16359.514.2991** – ниско застрояване /до 10м./ по КККР на гр. Горна Оряховица, предназначение на територията: Урбанизирана, Номер по преходен план: 2991, кв. 108, УПИ VI, с площ от 342,00 кв.м. /триста четиридесет и два кв.м./, съгласно АОС № 7015/01.04.2024г., в който имот има законно построени има 2 броя законно построени сгради – една жилищна сграда с идентификатор 16359.514.2991.2 и един гараж с идентификатор 16359.514.2991.1 по КККР на гр. Горна Оряховица.

Съгласно Нотариален акт № 16, том I, дело № 16/1996г. и Разрешение за строеж № 90/27.04.2000г. и Акт обр. 15/15.01.2001г. за гараж със застроена площ 23,40 кв.м. собственици на южната половина от калканна жилищна сграда и гараж са Пламен Ефтимов Вълев и Йонка Косева Вълева и 1/2 ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж.

Съгласно Нотариален акт № 103, том I, дело № 111/1996г. собственици на северната половина от калканна жилищна сграда са Наталия Стоянова Стойчева и наследниците на Михаил Стефанов Стойчев, а именно Стефан Михайлов Стойчев и Антония Михайлова Стойчева, построени на основание отстъпено право на строеж.

Приложение:

1. Копие на Заявление с вх. № 9400-541/19.02.2024г. и Заявление с вх. № 9400-542/19.02.2024г.
2. Копие на скица № 15-322112/29.03.2024г.
3. Копие от АОС № 7015/01.04.2024г.
4. Копие от пазарна оценка
5. Копие от данъчна оценка
6. Копие на Нотариален акт № 16, том I, дело № 16/1996г.
7. Копие на Нотариален акт № 103, том I , дело № 111/1996г.
8. Копие на РС № 90/27.04.2000г.

КМЕТ:
/Николай Рашков/

ОБЩИНА Г. ОРЯХОВИЦА
КМЕТ

инж. Л. Гюзджиева

Юр. Фердинандова

21.02.2024г.

ГОРНА ОРЯХОВИЦА
ул. „Д-р Измирлиев" 5
тел. 60581
Регистрационен индекс и дата
9400-541 / 19.02.2024

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

З А Я В Л Е Н И Е

От: Пламен Ефтимов Вълев

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

Йонка Косева Вълева

Адрес: гр./с/ Г. Оряховица община:

ул. № тел:

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Заявявам желание да закупя общински имот УПИ VI-2991, кв 108, ид 16359,514.2991 по КККР на гр. Горна Оряховица, върху който имам отстоено право на строеж.

прилагам: НА №16 том I нд 16 1996 год.

19.II 2024г.

С уважение

Вх. рег. N_____ На парт. книга {том_____ стр_____

Събрано 50 лв. - Т.
Място за дактоскопиране на N
от 19 VII 1996 г.
Секретар:

Върху _____ лв.
Такса по Зак. д. т. _____ лв.
_____ "
_____ "
_____ "
Всичко _____ лв.
По кв. N _____ 19 _____ г.

НОТАРИАЛЕН АКТ

за СОБСТВЕНОСТ на жилище, построено върху държавна земя

N 16 том I рег. N 16 дело N 16 1996 год.

Днес 31 (тридесет и първи) януари 1996 хиляда деветстотин деветдесет и шеста година Кр. Боева Горноряховски нотариус, като взех предвид приложените към молбата на ПЛАМЕН ЕВТИМОВ ВЪЛЕВ И ЙОНКА КОСЕВА ВЪЛЕВА от град Горна Оряховица писмени доказателства, от които се уверих, че същите са построили през 1990год. в град Горна Оряховица на върху държавна земя, съставляваща парцел III-364 трети за триста шестдесет и четири от кв168шести и осми по регулационния план на с.гр., отстъпена им със заповед №1295/22.VIII.90г. на ОбНС г рад Г орна Орях овица ЮЖНАТА ПОЛОВИНА от калканна ЖИЛИЩНА СГРАДА на два етажа с разгъната площ 150 сто и петдесет кв.м., състояща се от: сутеренен етаж, включващ гараж, мазе и складово помещение, ПЪРВИ ЕТАЖ, включващ кухненски бокс, столова, дневна, кор идор, сервизни помещения и две тераси и ВТОРИ ЕТАЖ, включващ три спални, баня, коридор и тераса, както и таванското помещение в южната част на сградата и 1/2ид.ч. от общите части на сцата и от правото на строеж. Ето защо и на основание чл.483, ал.I от ГПК, съставих в канцеларията си в град Горна Оряховица настоящия нотариален акт, с който п р и з н а в а м ПЛАМЕН ЕВТИМОВ ВЪЛЕВ с ЕГН и ЙОНКА КОСЕВА ВЪЛЕВА с ЕГН за собственици с равни права върху описаното по-горе жилище.

Базисната оценка на жилището възлиза на сумата 251200 двеста петдесет една хиляди и двеста лева.

Акта се състави в два еднообразни екземпляра, първия от които се подреди в актовата книга на съда, а втория се предаде на молителите-собственици.

При съставянето на акта се представиха следните документи:
1. Заповед №1295/90год. на ОбНС град Г.Оряховица
2. Разрешително №223/5.У.1990год.
3. Скица
4. Приемателен протокол обр. 16
5. Удостоверение за оценка
6. вносни бележки.

Н о т а р и у с: Кр. Боева

гр./с. [illegible]
област Велико Търново

РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ

№ 90 27.04.2000 год.

Разрешава се на:

1. Пламен Евтимов Вълев
/име: собствено, бащино, фамилно/

Местоживеене гр. Горна Оряховица
/[illegible]на, населено място/

[redacted] ЕГН [redacted]
/улица, №, вх., ет., ап./ Гражданство [illegible]

собственик на парцел/имот/ съгласно акт N:16 н.д. 16/96 г[illegible]
/документ за собственост/

2. Йонка Косева Вълева
/име: собствено, бащино, фамилно/

Местоживеене гр. Горна Оряховица
/[illegible]бщина, населено място/

[redacted] ЕГН [redacted]
/улица, №, вх., ет., ап./ Гражданство [illegible]

собственик /ци/ на парцел/имот/ съгласно акт N: 16 н.д. 16/96 г[illegible]
/документ за собственост/

съгласно доклад изготвен от арх. Иван Стефанов Петков -
и одобрените /съгласуваните/ проекти от 25.04.2000 г.
от арх. Елена Петкова - гл. архитект
за Гараж
в парцел /имот/ № VI-2991 в кв.№ 108 по плана на гр./с/ Горна [illegible]
община - Горна Оряховица, намиращ се на ул. Хан Крум 6
/адрес/

1.Да се извършат предвидените в одобрения проект строително-монтажни ра[illegible]

2.Да ползува част от уличното и тротоарното платно съгласно [illegible]
съгласувания/ проект за ПОИС.

3.Да запази временно съществуващите сгради, както е отразено в п[illegible]
въвеждане в действие на новата сграда.

4.Да изгради временни постройки във връзка с организацията и механиз[illegible]
строителството /чл.120, ал.1 от ППЗТСУ/

и условие:

1. Гараж
застроена площ - 23,40 кв.м.
застроен обем - 63,18 куб.м.
прибл. стойност - 6552 лв.

3.

Обектът подлежи на Независим строителен надзор / Независим техническ[illegible]

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА
УЛ. „Н. Мирдаев" 5
Регистрационен индекс и дата
9400-542 / 19.02.2024

инж. Л. Гоздфиева

Кр. Фердинандова
21.02.2024 г.

ДО КМЕТА
НА ОБЩИНА
ГОРНА ОРЯХОВИЦА

З А Я В Л Е Н И Е

От: Наталия Гоянова Гойчева - собственик и пълномощник
(/трите имена за физическо лице/за юридически лица-наименование на фирмата, адрес на управление,ЕИК,представител)
на н-ците Стефан Михайлов Стойчев
Антония Михайлова Стойчева

Адрес: гр./с/ Горна Оряховица община:
ул. № тел:

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Заявявам желание да закупя общински имот УПИ VI - 2991, кв. 108, ид. 16359.514.2991 по КККР на гр. Горна Оряховица, върху който имам отстъпено право на строеж.

прилагам: Н. А № 103, т. I, н.д. 111 / 1996 г.
Удостоверение за наследници
Пълномощно

19.02. 2024 г.

С уважение:

Вх. рег. N

На парт. книга { том / стр.

Върху Такса по Зак. д. т. лв.

Всичко лв.

По кв. N 19 г.

Събрано 50 лв. - Т.

Място за лепене на марки

Секретар:

НОТАРИАЛЕН АКТ

за СОБСТВЕНОСТ на жилище, построено върху държавна земя

N 103 том I дело N 111 1996 год.

Днес 8 (осми) януари 1996 хиляда деветстотин деветдесет и шеста година Мр. Воева Горнооряховски нотариус, като взех предвид приложените към молбата на МИХАИЛ СТЕФАНОВ СТОЙЧЕВ И НАТАЛИЯ СТОЯНОВА СТОЙЧЕВА от град Горна Оряховица с ЕГН и писмени доказателства, от които се уверих, че същите са построили през 1990 год. заедно с други строители на основание отстъпено им със заповед №1295/90год. на Председателя на ИК на ОбНС град Г.Оряховица върху държавна земя парцел III-364 трети за триста шестдесет и четири от кв.108 сто и осми на ул."Хан Крум"№6 право на строеж СЕВЕРНАТА ЧАСТ от масивната двуетажна калканна жилищна сграда, състояща се от: сутеренен етаж, включващ- мазе, гараж и складово помещение, ПЪРВИ ЕТАЖ, включващ - столова, кюхненски бокс, дневна, коридор, сервизни помещения и две тераси, ВТОРИ ЕТАЖ, включващ - три спални, баня, коридор и тераса както и северното таванско помещение и 1/2 ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж с обща квадратура 150 кв.м. Ето защо и на основание чл.483, ал.I от ГПК, съставих в канцеларията си в град Горна Оряховица настоящия нотариален акт, с който признавам МИХАИЛ СТЕФАНОВ СТОЙЧЕВ И НАТАЛИЯ СТОЯНОВА СТОЙЧЕВА за собственици на описаното по-горе жилище.

Базисната оценка на жилището е 241150лева.

Акта се състави в два еднообразни екземпляра, първия от които се подреди в актовата книга на съда, а втория се предаде на молителите-собственици.

При съставянето на акта се представиха следните документи:

1. заповед №1295/90год. на ОбНС град Г Оряховица
2. Строително разрешение №223/90год.
3. удостоверение за оценка
4. приемателен протокол
5. вносни бележки
6. скица

Нотариус:

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

УТВЪРЖДАВАМ: . . . . . .

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА: НИКОЛАЙ АНГЕЛОВ РАШКОВ

(име, презиме и фамилия)

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията

Вх. рег.№ ..... от .....г.

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

Партидна книга: том ..... стр. .....

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА :

.....

(име, презиме и фамилия)

АКТ № 7015

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Картотека
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	01.04.2024г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.1, чл.56, ал.1 и чл.59, ал.2 от ЗОС и Скица № 15-322112/29.03.2024г. във връзка с Заповед РД-18-1539/31.08.2018г. на Изпълнител директор на АГКК
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор **16359.514.2991 – Ниско застрояване /до 10м./,** по кадастралната карта на гр. Горна Оряховица, с площ 342,00 кв.м. /триста четиридесет и два квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, предишен идентификатор: няма, номер по преходен план: 2991, квартал 108, парцел VI
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Ул. „Хан Крум" № 6, гр. Горна Оряховица, общ. Горна Оряховица

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	1. Поземлен имот с идентификатор 16359.514.7039 2. Поземлен имот с идентификатор 16359.514.3496 3. Поземлен имот с идентификатор 44793.514.365 4. Поземлен имот с идентификатор 44793.514.7040
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	7 387,20лв.
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	

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

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

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

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

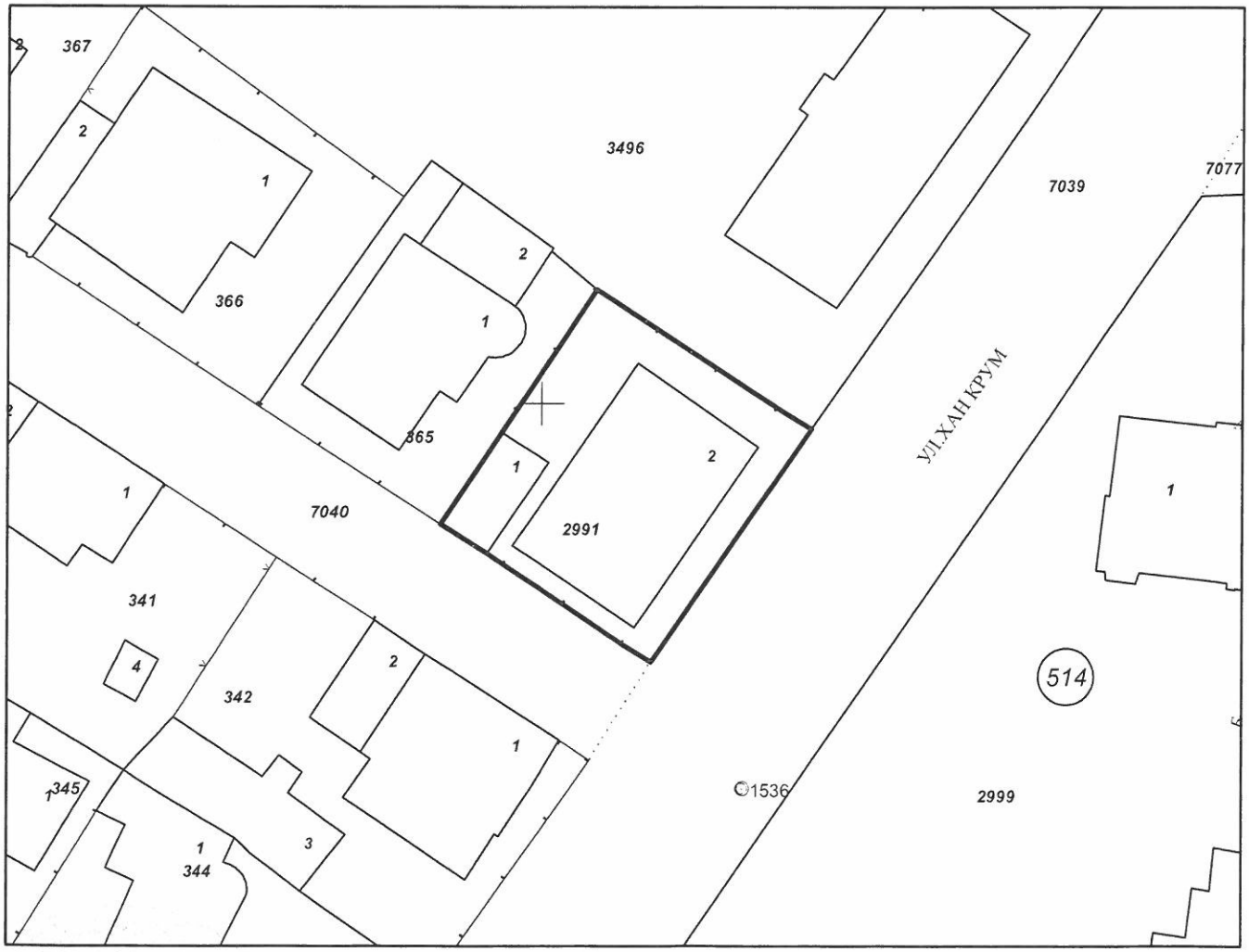
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО
5000, ПОЩЕНСКА КУТИЯ – 331, Бул. "Цар Т.СВЕТОСЛАВ" №59, 062/622536; 623889,
veliko.tarnovo@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-322112-29.03.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **16359.514.2991**

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, ХАН КРУМ № 6**
Площ: **342 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система КК2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**
Номер по предходен план: **2991, квартал: 108, парцел: VI**

Скица **№ 15-322112-29.03.2024 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-178213-29.03.2024 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

Съседи: **16359.514.7039, 16359.514.3496, 16359.514.365, 16359.514.7040**

Собственици по данни от КРНИ:
няма данни

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
1. **ЙОНКА КОСЕВА ВЪЛЕВА**
Право на строеж

Нотариален акт № 16 том I дело 16 от 03.01.1996г., издаден от Горнооряховски районен съд
2. **МИХАИЛ СТЕФАНОВ СТОЙЧЕВ**
Право на строеж

Нотариален акт № 103 том I дело 111 от 08.01.1996г., издаден от Горнооряховски районен съд
3. **НАТАЛИЯ СТОЯНОВА СТОЙЧЕВА**
Право на строеж

Нотариален акт № 103 том I дело 111 от 08.01.1996г., издаден от Горнооряховски районен съд
4. **ПЛАМЕН ЕФТИМОВ ВЪЛЕВ**
Право на строеж

Няма документ за собственост № 16 том I дело 16 от 03.01.1996г., издаден от Горнооряховски районен съд

Сгради, които попадат върху имота
1. Сграда **16359.514.2991.1:** застроена площ **29 кв. м**, брой етажи **1**, предназначение: **Гараж**
2. Сграда **16359.514.2991.2:** застроена площ **154 кв. м**, брой етажи **3**, предназначение: **Жилищна сграда - многофамилна**

Скица **№ 15-322112-29.03.2024 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-178213-29.03.2024 г.**

.....
Людмила Радева Бояджиева

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

Изх. № 5402000705 / 01.04.2024 г.
РНУ: a955c3de-6f9d-48c4-98be-ce06fd077cbe

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 5100 гр.ГОРНА ОРЯХОВИЦА ул.ХАН КРУМ N: 6, кадастрален номер ..... от 2018 квартал 108, УПИ парцел VI-2991 одобрен през 1998 г., идентификатор на поземления имот 16359.514.2991 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя	342,00			1/1	7 387,20	7 387,20

идентификатор: 16359.514.2991

данъчната оценка на гореописания имот е: 7387.20 лв. словом
СЕДЕМ ХИЛЯДИ ТРИСТА ОСЕМДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 20 СТ.

за собственика е: 7387.20 лв. словом
СЕДЕМ ХИЛЯДИ ТРИСТА ОСЕМДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 20 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 5402000705/01.04.2024 г., за да послужи пред ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА ГОРНА ОРЯХОВИЦА , актуални към 01.04.2024 г.

Подпис: .....
Издал: ПЕТЯ ВАСИЛЕВА

"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 Рег.№ 901300220 от 04.01.2023 г.

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

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.2991 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 метра), с площ от 342 кв.м., номер по предходен план: 2991, кв. 108, парцел VI, с АОС № 7015 / 01.04.2024 г.

GPS координати: 43.122978, 25.686281

СОБСТВЕНИК:

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

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Да се изведе справедлива пазарна стойност, с цел разпореждане на имота по реда на Закона за общинската собственост, чрез продажбата му.

МЕТОДИ ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:

БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

ОЦЕНКА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА 1/2 ИД.Ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ прилещащи към сгради собственост на Пламен Евтимов Вълев и Йонка Косева Вълева	***2 821,50 лв. без ДДС***	***3 385,80 лв. с ДДС***
Справедлива стойност на 1 кв.м.земя	*16,50 лв. без ДДС*	*19,80 лв. с ДДС*
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА 1/2 ИД.Ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ прилещащи към сгради собственост на Наталия Стоянова Стойчева, Стефан Михайлов Стойчев и Антония Михайлова Стойчева	***4 505,85 лв. без ДДС***	***5 407,02 лв. с ДДС***
Справедлива стойност на 1 кв.м.земя	*26,35 лв. без ДДС*	*36,05 лв. с ДДС*

Дата на оглед: ***01.04.2024 г.***

Дата на оценката: ***12.04.2024 г.***

ОЦЕНИТЕЛ:

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 № 7015 / 01.04.2024 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица

2. Заповед № 1295 / 22.08.1990 г. за отстъпване на право на строеж в държавно място за изграждане на двуетажна жилищна сграда с гаражи, издадена от Председател на Общински народен съвет - гр. Горна Оряховица

3. Нотариален акт за собственост на жилище, построено върху държавна земя № 16, том I, нот.дело № 16 от 03.01.1996 г.

4. Нотариален акт за собственост на жилище, построено върху държавна земя № 103, том I, нот.дело № 111 от 08.01.1996 г.

5. Разрешение № 90 / 27.04.2000 г. за строеж: "Гараж със ЗП от 23,40 кв.м., в парцел VI-2991, в кв. 108 по плана на гр. Горна Оряховица", издадено от Гл.Архитект на Община Горна Оряховица

6. Акт обр. 15 от 15.01.2001 г. за установяване годността за приемане на строеж: "Масивна гаражна клетка, в парцел VI-2991, в кв. 108 по плана на гр. Горна Оряховица

7. Скица № 15-322112 / 29.03.2024 г. на ПИ с идентификатор 16359.514.2991 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, издадена от СГКК - гр. Велико Търново

8. Удостоверение № 5402000705 / 01.04.2024 г. за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ, издадено от Община Горна Оряховица

9. Заявление с вх. № 9400-541 / 19.02.2024 г. от Пламен Евтимов Вълев и Йонка Косева Вълева, като собственик на сгради, за закупуване на прилежащата към нея земя - ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.2991 по КК и КР на гр. Горна Оряховица

10. Заявление с вх. № 9400-542 / 19.02.2024 г. от Наталия Стоянова Стойчева, Стефан Михайлов Стойчев и Антония Михайлова Стойчева, като собственик на сграда, за закупуване на прилежащата към нея земя - ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.2991 по КК и КР на гр. Горна Оряховица

2. ПРАВНО-ТЕХНИЧЕСКА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ИМОТА:

Според представен Акт № 7015 / 01.04.2024 г. за частна общинска собственост на недвижим имот, утвърден от Кмета на Община Горна Оряховица, ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.2991 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 метра), с площ от 342 кв.м., номер по предходен план: 2991, кв. 108, парцел VI ***е собственост на Община Горна Оряховица, като в акта е вписано, че в имота е отстъпено право на строеж.***

Според представени Заповед № 1295 / 22.08.1990 г. за отстъпване на право на строеж в държавно място и Нотариален акт за собственост на жилище, построено върху държавна земя № 16, том I, нот.дело № 16 от 03.01.1996 г., ***Пламен Евтимов Вълев и Йонка Косева Вълева са собственици*** на недвижим имот находящ се в гр. Горна Оряховица, ул. "Хан Крум" № 6, а именно: ЮЖНА ПОЛОВИНА ОТ КАЛКАННА ЖИЛИЩНА СГРАДА НА ДВА ЕТАЖА с разърната застроена площ 150 кв.м., състояща се от СУТЕРЕНЕН ЕТАЖ, включващ гараж, мазе и складово помещение, ПЪРВИ ЕТАЖ, включващ кухненски бокс, столова, дневна, коридор, серивзни помещения и две тераси и ВТОРИ ЕТАЖ, включващ три спални, баня, коридор и тераса, както и таванско помещение в южната част на сградата и 1/2 ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху държавна земя, съставляваща парцел III-364, кв.108 по регулационния план на гр. Горна Оряховица.

Според представени Разрешение за строеж № 90 / 27.04.2000 г. и Акт обр. 15 от 15.01.2001 г. ***Пламен Евтимов Вълев и Йонка Косева Вълева са построили въз основа на отстъпено право на строеж и са собственици на Гараж със ЗП от 23,40 кв.м.***

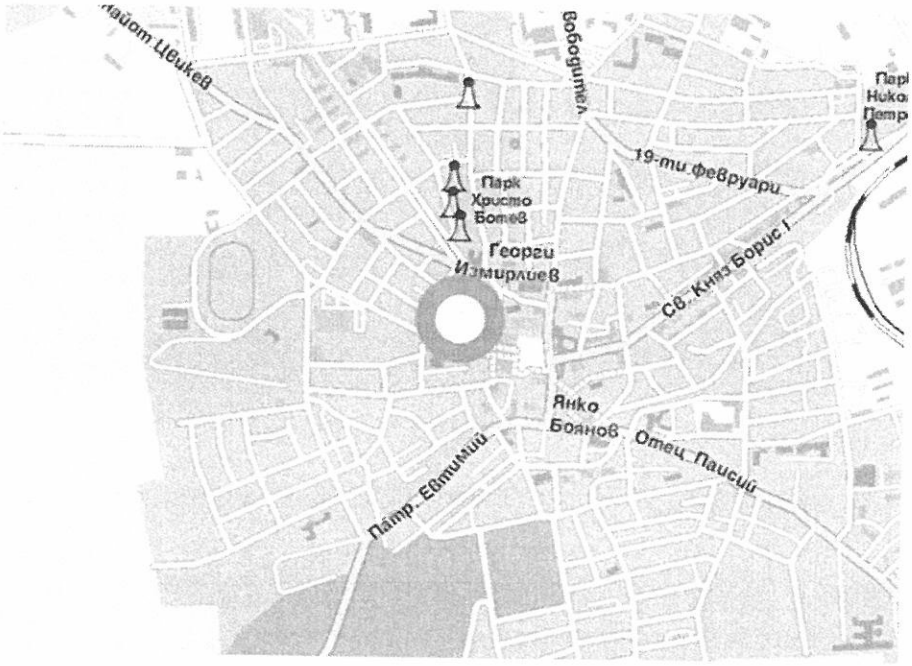
Според представени Заповед № 1295 / 22.08.1990 г. за отстъпване на право на строеж в държавно място и Нотариален акт за собственост на жилище, построено върху държавна земя № 103, том I, нот.дело № 111 от 08.01.1996 г., ***Наталия Стоянова Стойчева, и наследнищие на Михайл Стефанов Стойчев - Стефан Михайлов Стойчев и Антония Михайлова Стойчева са собственици*** на недвижим имот

находящ се в гр. Горна Оряховица, ул. "Хан Крум" № 6, а именно: СЕВЕРННА ПОЛОВИНА ОТ МАСИВНА ДВУЕТАЖНА КАЛКАННА ЖИЛИЩНА СГРАДА с обща разърната застроена площ 150 кв.м., състояща се от СУТЕРЕНЕН ЕТАЖ, включващ гараж, мазе и складово помещение, ПЪРВИ ЕТАЖ, включващ кухненски бокс, столова, дневна, коридор, серивзни помещения и две тераси и ВТОРИ ЕТАЖ, включващ три спални, баня, коридор и тераса, както и таванско помещение в северната част на сградата и 1/2 ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху държавна земя, съставляваща парцел III-364, кв.108 по регулационния план на гр. Горна Оряховица.

Правната характеристика и техническата идентификация на оценявания имот са изяснени.

3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ И ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА:

Местоположение: ПОЗЕМЛЕНИЯТ ИМОТ предмет на оценката се намира в в центъра на гр. Горна Оряховица, ул. "Хан Крум" № 6. В непосредствена близост до имота се наимрат Очен медицински център "ВИЗУС", Районен Съд, Младежки дом и Хипермаркет КАУФЛАНД.



Сграден фонд: Имотът се намира в ЦГЧ, в застроен район. Околното застрояване е предимно с жилищни, търговски и административни сгради, строени през 70-те и 80-те години на миналия век.

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 над допустимите норми.

Транспорт: Имотът е с лице от изток на ул. "Хан Крум" и от юг на ул. "Екзарх Йосиф", които са второстепенни за района улици, с асфалтова настилка, в много добро състояние.

Инфраструктура: Инженерната инфраструктура е изградена с основните елементи - водопровод, канализация, електрификация, газификация, улична мрежа и тротоари.

4. ОПИСАНИЕ И ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Предмет на оценителския доклад е определяне пазарната стойност на:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 16359.514.2991 по КК и КР на гр. Горна Оряховица, предназначение на територията: урбанизирана, с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 метра), с площ от 342 кв.м., номер по предходен план: 2991, кв. 108, парцел VI, с АОС № 7015 / 01.04.2024 г.

Върху прилежащия към сградите поземлен имот има изградена вертикална планировка - бетонни плочници и алеи, а останалото пространство е затревено. Имотът почти напълна е застроен. Ограден е с прозирна ограда от метални пана. Има лице на две улици - ул. "Хан Крум" и ул. "Екзарх Йосиф". Двата гаража на сутеренния етаж са достъпни от ул. "Хан Крум". Жилищната сграда и свободно стоящия допълнително построен гараж са достъпни от ул. "Екзарх Йосиф".

GPS координати: 43.122978, 25.686281



Жилищната сграда построена в имота е двуетажна със сутерен и тавански етаж, строена през 90 -те години на миналия век. Конструкцията е масивна, стоманобетонова. Покривът е четирискатен, дървена конструкция покрита с цигли. Външно е измазана с вароциментова мазилка. Дограмата на вратите е дървена. Дограмата на прозорците е подменена с нова с PVC профили. В сградата е развита е ел. и ВиК инсталации. Сградата е захранена с централна газ. Довършителнит работи са на степен стандарт и отговарят на качеството на влаганите материали към годината на построяване на сградата. Сградата се поддържа в много добро състояние, а довършителните работи периодично се подновяват.

Гаражът е строена през 2001 г. Конструкцията е масивна, стоманобетонова. Покривът е плосък - сотманобетонова плача. Външно е измазана с вароциментова мазилка.Гаражната врата е ролетна, от алуминиеви профили с ръчно отваряне. В сградата е развита е ел. инсталации. Довършителнит работи са на степен стандарт и отговарят на качеството на влаганите материали към годината на построяване на сградата. Сградата се поддържа в много добро състояние.

Характеристика на имота:

- Вид и предназначение	УПИ- застроен
- форма	правилна
- релеф	наклонен
- настилка	алеи и плочници
- постройки	жилищна сграда
- ограда	прозирна ограда
- инж. инфраструктура	канализация, водопровод, ел.мрежа, газификация
- трансп. достъпност	лице на две улица с асфалтова настилка

Параметри на оценявания имот :

Площ на ПИ с идент. 116359.514.2991	***342,00 кв.м***

Сгради собственост на Пламен Евтимов Вълев и Йонка Косева Вълева

РЗП на жилищна сграда	***150,00 кв.м***
ЗП на гараж	***23,40 кв.м***
Обща РЗП сгради	***173,40 кв.м***
право да придобие 1/2 ид.ч. от ПИ	***171,00 кв.м***

Сгради собственост на Наталия Стоянова Стойчева, Стефан Михайлов Стойчев и Антония Михайлова Стойчева

РЗП на жилищна сграда	***150,00 кв.м***
право да придобие 1/2 ид.ч. от ПИ	***171,00 кв.м***

<u>Граници на ПИ с идентификатор 116359.514.2991</u>

на изток: ПИ с идентификатор 16359.514.7039

на север: ПИ с идентификатор 16359.514.3496

на запад: ПИ с идентификатор 16359.514.365

на юг: ПИ с идентификатор 16359.514.7040

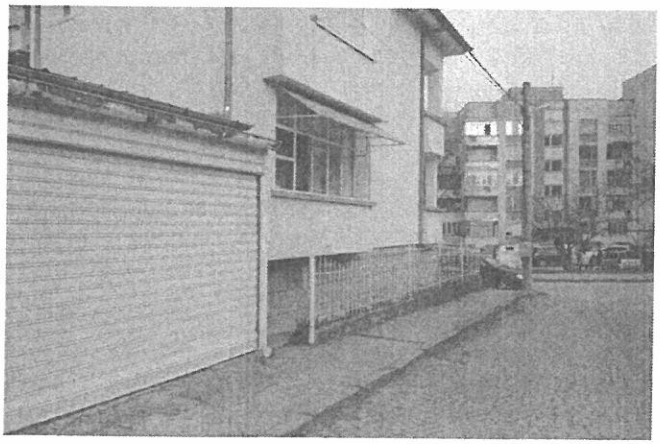
5. СНИМКОВ МАТЕРИАЛ

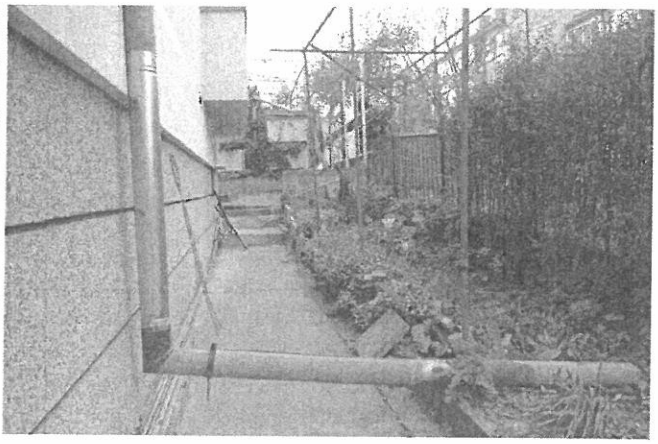












6. ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

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.

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.

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 оценка на земята съгласно "Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост" (ПМС № 254 / 15.09.2006 г., обн. ДВ бр. 78 / 26.09.2006 г., посл. изм. ДВ бр. 102 /12.12.2014г.).

Съгласно чл. 93 от ППЗДС при замяна и при прекратяване на съсобственост между държавата и физически или юридически лица цените се определят по пазарен механизъм от независим оценител, но не могат да бъдат по-ниски от данъчната оценка на имота.

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.

ОЦЕНКА НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

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.

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

ДАТА НА ОГЛЕД:

01.04.2024 г.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА:

01.04.2024 г.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:

12 (дванадесетт) месеца при запазване на пазарните и макроикономически условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническо състояние на имота.

6.1. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА:

Нормативен метод за оценка на земята съгласно "Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост" (ПМС № 254 / 15.09.2006 г., обн. ДВ бр. 78 / 26.09.2006 г., посл. изм. ДВ бр. 102 /12.12.2014г.).

Съгласно чл. 93 от ППЗДС при замяна и при прекратяване на съсобственост между държавата и физически или юридически лица цените се определят по пазарен механизъм от независим оценител, но не могат да бъдат по-ниски от данъчната оценка на имота.

Съгласно чл. 33, ал. 1 и ал. 2 от Наредба за реда за уплавление, придобиване и разпореждане с общинско имущество, разпоредителните сделки с имотите си извършват въз основа на пазарни оценки, определени от независим оценител. Оценките се одобряват от Общински съвет и не могат да бъдат по-ниски от данъчните.

Съгласно Чл. 13. (1) от Закона за местните данъци и такси (Обн. ДВ. бр.117 от 10 Декември 1997г., последно изм. ДВ. бр.37 от 22 Май 2015г.), Данъчната оценка на земите в строителните граници, вилните зони, застроените дворове (застроени места извън строителните граници) и на земите извън строителните граници (без земеделските земи) се определя въз основа на базисната данъчна стойност за един квадратен метър, корекционни коефициенти, площта и данъчната стойност на подобренията по следната формула:

$$ДО = БС \times Км \times Ки \times Ку \times Кз \times ПЗ + ДП$$

Коефициентът за местоположение (Км) се определя, съгласно функционалния тип на населеното място и строителната зона, в която се намира имота, съгласно Приложение № 2, Таблица № 3 от ЗМДТ.

БС	Базисна данъчна стойност на земите	0,8	1 кв.м.
	Корекция за БС на земи в строителни граници на населените места	1,25	
К м	Коефициент за местоположение за селище от II-ри функционален тип и I-ва строителна зона	21,6	
К и	Коефициент за инфраструктура	1,00	
К у	Коефициент за устройствена зона	1,00	
К з	Коефициент за застроеност - незастроен	1,00	
ПЗ	Площ на земята	342	кв.м.
ДО	***Данъчна оценка***	***7 387,20***	***лева***

6.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ:

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.

ПАЗАРНА СТОЙНОНОСТ НА ПОЗЕМЛЕН 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	УПИ, гр. Горна Оряховица, център, с лице към улица 8 метра, с ток, вода и канал, за жилищно или промишлено строителство	380	39 997	105,25	оферта в www.imot.bg	0,95	1,15	114,99
2	УПИ, гр. Горна Оряховица, кв. Пролет, в района ток, вода и централна канализация, лице на две асфалтови улици, за жилищен блок	644	156 466	242,96	оферта в www.imot.bg	0,95	0,80	184,63
3	УПИ, гр. Горна Оряховица, широк център, правилна форма, лице на улица, без ток, вода и канал, за жилищностроителство	419	35 000	83,53	оферта в www.imot.bg	0,95	1,20	95,23
Средна цена на земята за 1 кв.м., лева/кв.м.								**131,62**

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	131,62	лв./кв.м.
Площ на ПИ	342,00	кв.м.
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ	***45 012,60***	лева
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ 1/2 ИД.Ч. от ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ	***22 506,30***	лева

6.3. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ВЪРХУ ИМОТА:

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.

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

ПРАВОТО НА СТРОЕЖ е ограничено вещно право, което носителят на правото на собственост може да отграничи и преотстъпи (прехвърли) на друго лице. Носителят му по силата на което има право да построи сграда или инженерно съоръжение.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ:

ПСПС = РЗП х 0,25 х ПС х Км х Ки х Кс

ПС на Сгради собственост на Пламен Евтимов Вълев и Йонка Косева Вълева

РЗП	Разгънатата застроена площ на жилищната сграда	150,00	кв.м.
ЗП	Застроена площ на гаража	23,40	
	Корекционен коефициент	0,25	
ПС	Пазарна стойност на жилищната сграда	1200,00	за 1 кв.м.
ПС	Пазарна стойност на жилищната гаража	720,00	за 1 кв.м.
К м	Коефициент за местоположение според предназначението	0,40	
К и	Коефициент за инфраструктура, определен съгласно раздел IV от ЗМДТ	1,00	
К с	Коефициент, отчитащ срока за който е учредено правото с точност три знака след десетичната запетая	1,00	
ПСПС	**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ**	**19 684,80**	**лева**

Км - коефициент за местонахождение според предначначението - определя се съгласно минималната интензивност на застрояване в зоната и предназначението на обекта

Таблица № 10	Ки - за инфраструктура		
Елементи	Значение на елементите		
	има в имота	няма в имота	няма в имота, но има в р-на
1	2	3	4
А. Водопровод	0	-0,05	-0,03
Б. Канализация	0	-0,05	-0,03
В. Електрификация	0	-0,07	-0,05
Г. Улична мрежа	0	-0,08	-0,08

Ки= 1+А+Б+В+Г		**1,00**	от Табл.№10
за водопровод :	А=	0,00	
за канализация :	Б=	0,00	
за електрификация :	В=	0,00	
за ул.мрежа :	Г=	0,00	

К с - коефициент, отчитащ срока за който е учредено правото с точност три знака след десетичната запетая

Кс = (1-1,05^{-n})

където "n" е броят години, за които е учредено правото. За над 100 години коефициентът приема значение единица.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ:

ПСПС = РЗП х 0,25 х ПС х Км х Ки х Кс

ПС на Сгради собственост на Наталия Стоянова Стойчева, Стефан Михайлов Стойчев и Антония Михайлова Стойчева

РЗП	Разгънатата застроена площ на сградата в имота	150,00	кв.м.
	Корекционен коефициент	0,25	
ПС	Пазарна стойност на застрояването	1200,00	за 1 кв.м.
К м	Коефициент за местоположение според предназначението	0,40	
К и	Коефициент за инфраструктура, определен съгласно раздел IV от ЗМДТ	1,00	
К с	Коефициент, отчитащ срока за който е учредено правото с точност три знака след десетичната запетая	1,00	
ПСПС	**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ**	**18 000,45**	**лева**

Км - коефициент за местонахождение според предначначението - определя се съгласно

Таблица № 10	Ки - за инфраструктура		
Елементи	Значение на елементите		
	има в имота	няма в имота	няма в имота, но има в р-на
1	2	3	4
А. Водопровод	0	-0,05	-0,03
Б. Канализация	0	-0,05	-0,03
В. Електрификация	0	-0,07	-0,05
Г. Улична мрежа	0	-0,08	-0,08

Ки= 1+А+Б+В+Г		**1,00**	от Табл.№10
за водопровод :	А=	0,00	
за канализация :	Б=	0,00	
за електрификация :	В=	0,00	
за ул.мрежа :	Г=	0,00	

К с - коефициент, отчитащ срока за който е учредено правото с точност три знака след десетичната запетая

Кс = (1-1,05^{-n})

където "n" е броят години, за които е учредено правото. За над 100 години коефициентът приема значение единица.

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:

ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ

№	Метод на оценка	Стойност	Тежест
1.	БАЗИСНА ПАЗАРНА ЦЕНА	7 387,20 лв.	0,00
2.	МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	45 012,60 лв.	1,00
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ		**45 012,60 лв.**	**без ДДС**
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА 1/2 ИД.Ч. от ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ		**22 506,30 лв.**	**без ДДС**
Справедлива стойност на 1 кв.м.земя		131,62 лв.	без ДДС

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА 1/2 ИД.Ч. от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ прилещащи към сгради собственост на Пламен Евтимов Вълев и Йонка Косева Вълева СЛЕД ПРИСПАДАНЕ ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА 1/2 ИД.Ч. от ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ	**22 506,30 лв.**	**без ДДС**
ПРИСПАДАНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	**19 684,80 лв.**	**без ДДС**
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА 1/2 ИД.Ч. от ПИ	**2 821,50 лв.**	**без ДДС**
Справедлива стойност на 1 кв.м.земя след приспадане правото на строеж	16,50 лв.	без ДДС

СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	**3 385,80 лв.**	**с ДДС**
Справедлива стойност на 1 кв.м.земя след приспадане правото на строеж	19,80 лв.	с ДДС

прилещащи към сгради собственост на Наталия Стоянова Стойчева, Стефан Михайлов Стойчев и Антония Михайлова Стойчева СЛЕД ПРИСПАДАНЕ ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА 1/2 ИД.Ч. от ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ	**22 506,30 лв.**	**без ДДС**
ПРИСПАДАНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ	**18 000,45 лв.**	**без ДДС**
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА 1/2 ИД.Ч. от ПИ	**4 505,85 лв.**	**без ДДС**
Справедлива стойност на 1 кв.м.земя след приспадане правото на строеж	26,35 лв.	без ДДС

СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	**5 407,02 лв.**	**с ДДС**
Справедлива стойност на 1 кв.м.земя след приспадане правото на строеж	36,05 лв.	с ДДС

Дата на оценката: ***12.04.2024 г.***

ОЦЕНИТЕЛ:
инж. Станислава Банова, REV

АНАЛОГ ЗЕМЯ 1



Продава ПАРЦЕЛ

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

20 450 EUR(54 EUR/m^2)

Коригирана в 17:48 на 7 февруари, 2024 год.
Обявата е посетена **2233** пъти.

Купи само за 78 €/месец с КредитЦентър **30 г.** **Заяви**

Площ: **380 m^2** Регулация: **ДА**

Напиши Бележка | Дай оценка | Съобщи за нередност

Описание на имота:

ЕКСКЛУЗИВНО!!! Болярски Имоти Ви предлага за продажба ЮЖЕН парцел за жилищно строителство в Широкия Център на град Горна Оряховица. Имотът е със площ от 380 кв.м., равен, в Регулация, с лице към улица - 8 метра, с правоъгълна форма, като в горния си край е по-широк. / ще бъде приложена скица на точните размери/.Свързан е с канализацията, а ток и вода има непосредствено до терена. Намира се на тихо и спокойно място и същевременно на 2 минути пешеходно разстояние от Центъра на града. Изключително атрактивен, както за построяване на нова къща, така и закупуване с цел инвестиция. Заповядайте на оглед, докато предложението и все още актуално!

АНАЛОГ ЗЕМЯ 2



Продава ПАРЦЕЛ

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица Виж карта

80 000 EUR(124 EUR/m^2)

Коригирана в 17:32 на 5 април, 2024 год.
Обявата е посетена **3121** пъти.

Купи само за 306 €/месец с КредитЦентър **30 г.** **Заяви**

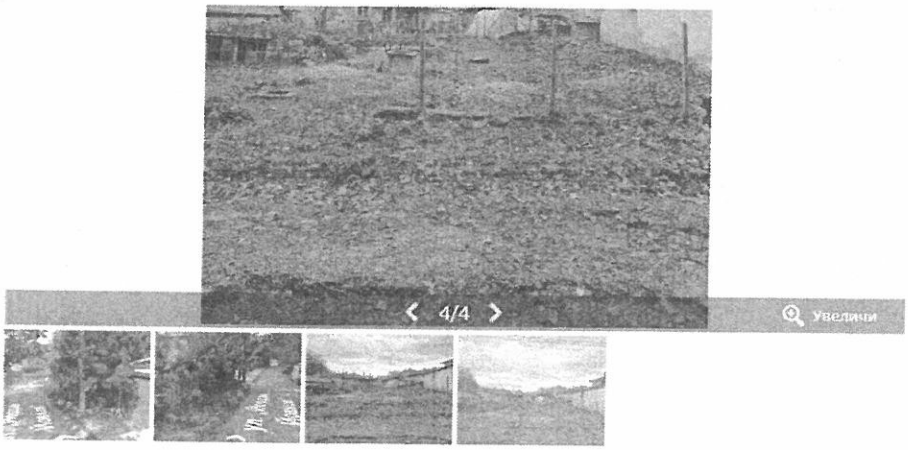
Площ: **644 m^2** Регулация: **ДА**

Напиши Бележка | Дай оценка | Съобщи за нередност

Описание на имота:

Парцел в регулация подходящ за жилищен блок в центъра на гр. Горна Оряховица
Парцел в регулация в центъра на гр. Горна Оряховица. Градът разполага с магазини, болница, полицейско управление, търговски център, ресторанти, заводи, важни институции, банки и предлага редовен транспорт до Старата столица.
Предлаганият парцел разполага с 644 кв.м площ. Има лице към два асфалтови пътя и предлага бърз достъп до всички местни удобства и транспортни връзки.
Подходящ е за жилищно строителство и ключово негово предимство е местоположението му в центъра на в развит и предпочитан град, недалеч от Велико Търново. Земята е в регулация и има правилна форма. Имотът е снабден с ток, вода и

АНАЛОГ ЗЕМЯ 3



Продава ПАРЦЕЛ

област Велико Търново, гр. Горна Оряховица,
Широк център

Виж карта

35 000 лв.(84 лв./m^2)

Не се начислява ДДС

Коригирана в 7:44 на 18 март, 2024 год.
Обявата е посетена **211** пъти.

Купи само за 68 €/месец с КредитЦентър **30 г.** **Заяви**

Площ: **419** m^2 Регулация: **ДА** Ток: **ДА** Вода: **ДА**

Напиши Бележка | Дай оценка | Съобщи за нередност

Описание на имота:

В имота има съборена къща със здрави основи