



ОБЩИНА АПРИЛЦИ



№ 273 21.02.24

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД АПРИЛЦИ

РБ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
№ ДП - 38
..... 21.02.2024 г.
гр. Априлци

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ ИНЖ.ТИХОМИР МИХАЙЛОВ КУКЕНСКИ КМЕТ НА ОБЩИНА АПРИЛЦИ

ОТНОСНО: Продажба на поземлен имот с идентификатор 52218.530.379 – частна общинска собственост

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Априлци е собственик, видно от Акт за частна общинска собственост № 5721 от 28.12.2023 г., вписан под № 34, том 1, дело № 38/2024 г., Вх.рег.№ 39 от 09.01.2024 г. при Служба по вписванията – Троян, на Поземлен имот с идентификатор 52218.530.379, с ТПТ “Урбанизирана”, с НТП “Ниско застрояване (до 10 м)”, с площ от 1449 кв.м., по действащата КККР на гр.Априлци, кв.Ново село, област Ловеч.

В Община Априлци постъпи молба – декларация с Вх.№ 4 от 02.01.2024 г. от собственика на законно построена сграда г-н Методи Христов Методиев за закупуване на общинския поземлен имот. Върху поземления имот е учредено право на строеж на г-н Методиев, със Заповед № 109 от 07.08.1991 г. и договор от 05.08.1991 г.

Във връзка с гореизложеното, предлагам на Вашето внимание следния

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закон за местното самоуправление и местната администрация, чл.35, ал.3 и чл.41, ал.2 от Закон за общинска собственост, чл.30, ал.1 и чл.53 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет Априлци:

РЕШИ:

1. Да бъде продаден Поземлен имот с идентификатор 52218.530.379, с ТПТ “Урбанизирана”, с НТП “Ниско застрояване (до 10 м)”, с площ от 1449 кв.м., по действащата Кадастрална карта на гр.Априлци, кв.Ново село, област Ловеч, на Методи Христов Методиев, собственик на законно построена сграда с идентификатор 52218.530.379.1.
2. Одобрява Доклад за извършена пазарна оценка №25012024 от „Ай Си трейд консулт“ ЕООД на поземлен имот с идентификатор 52218.530.379 и определя пазарна стойност на описания в т.1 поземлен имот в размер на **33 247,00 /тридесет и три хиляди двеста и четиридесет и седем лева /**.

3. Възлага на Кмета на Община Априлци да издаде заповед и сключи договор на описания в т.1 от настоящето Решение поземлен имот с Методи Христов Методиев.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Копие на Акт за частна общинска собственост с № 5721 от 28.12.2023 г.;
2. Копие на молба – декларация с вх.№ 4 от 02.01.2024 г.;
3. Скица на поземления имот с идентификатор 52218.530.379;
5. Доклад за пазарна оценка № 10102022Lch от „Ай Си трейд консулт“ ЕООД;
7. Копие на Заповед № 109 от 07.08.1991 г. и договор от 05.08.1991 г.;

ИНЖ. ТИХОМИР КУКЕНСКИ

Кмет на Община Априлци

Съгласувал:.....

Христо Варчев

Адвокат на Община Априлци

Изготвил:

Марко Пенев

Гл.експерт „ОСОПТ“

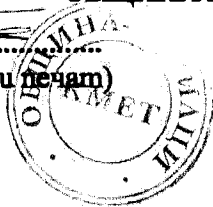


Служба по вписванията гр. Троян	
Вх. рег. №	59 09-01-2024 г.
Акт №	54 том 1 / дело № 58 / 2023 г.
Партидна книга: том	стр.
Имотна партида	
Д-р	кв. № / 20 г.

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И МИНИСТЕРСТВО
НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА АПРИЛЦИ ОБЛАСТ ЛОВЕЧ

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Инж.Тихомир Куленски
(име и фамилия)



Вписване по ЗС / ПВ
Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Д-р Доротея Доротева
(име и фамилия)



А К Т № 5 7 2 1
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2
Досие 75 / 1

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	28.12.2023 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59, ал.2 от ЗОС и Скица № 15-1336460-21.12.2023 г. на СГКК – Ловеч..
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 52218.530.379 /пет две едно осем точка пет три нула точка три седем девет/, с ТПТ “Урбанизирана”, с НТП “Ниско застрояване (до 10 м)”, с площ от 1449 /хиляда четиристотин четиридесет и девет/ кв.м., по действащата КККР на гр.Априлци, кв.Ново село, област Ловеч.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Ловеч, община Априлци, гр.Априлци, кв.Ново село, , ЕКАТТЕ 52218, ПИ с идентификатор 52218.530.379 по действащата КККР на гр.Априлци, кв.Ново село, одобрени със Заповед № РД – 18 – 49 / 31.08.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Последно изменение в КККР:, УПИ XII, кв.28, ул.“Егелвайс“
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: 52218.530.380, 52218.530.374 и 52218.530.378
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	7155,30 лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Акт за частна общинска собственост № 291 от 05.01.2004 г. и АДС № 167 от 18.07.1991 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община Априлци БУЛСТАТ № 000291627, на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС. Учредено право на строеж на Методи Христов Методиев със Заповед № 109 от 07.08.1991 г. и договор от 05.08.1991 г.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Марко Пенев Пенев - Гл.експерт "ОСОПТ"	
 (ПОДПИС)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: : :	



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ЛОВЕЧ

5500, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 87, Бул. "БЪЛГАРИЯ" №3, ет.4, 068/601677; 601717,
lovech@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-1336460-21.12.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор 52218.530.379

Гр. Априлци, общ. Априлци, обл. Ловеч

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-49/31.08.2007 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот:
няма данни за изменение

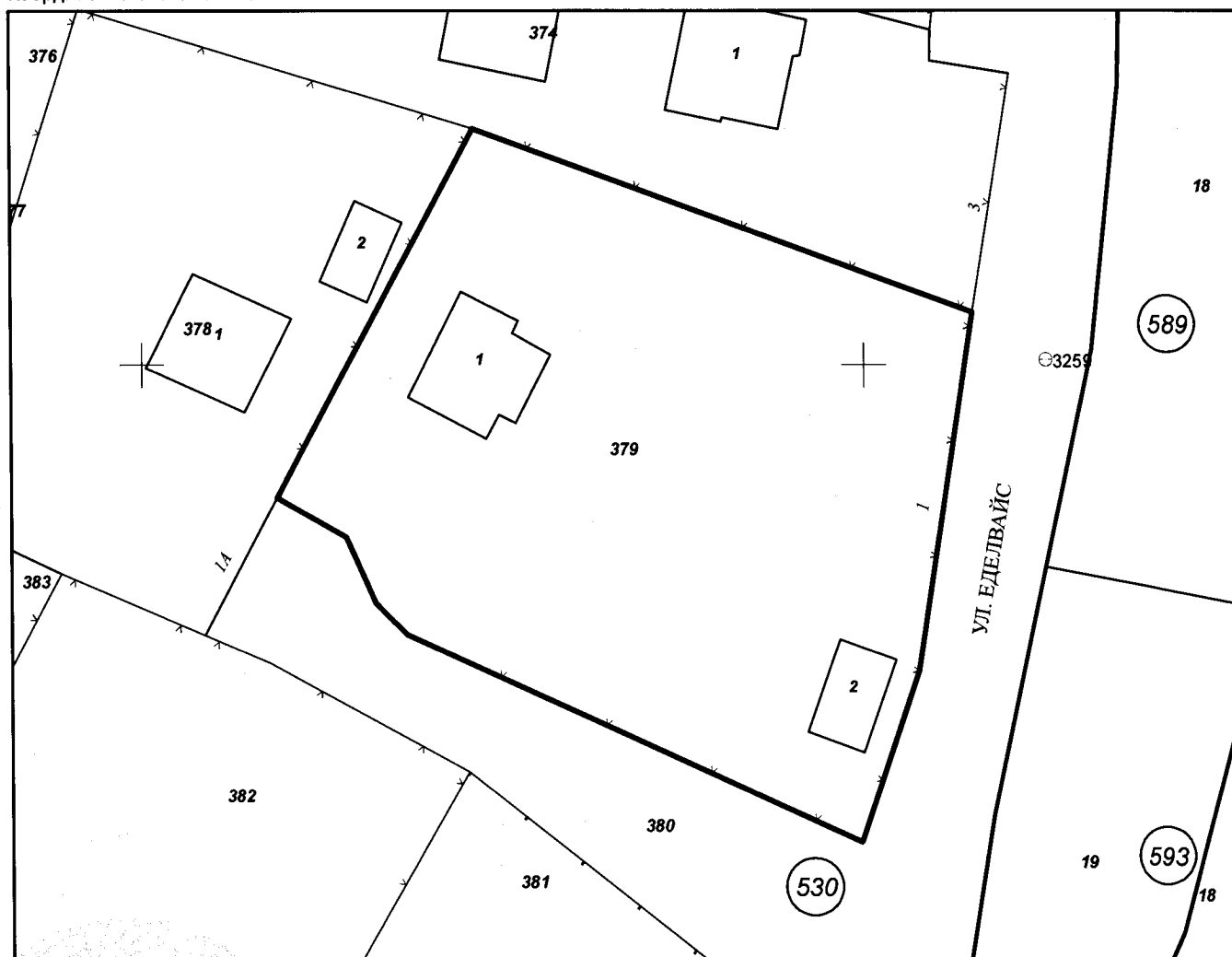
Адрес на поземления имот: гр. Априлци, кв. ЦЕНТЪР

Площ: **1449 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**

Координатна система ККС2005



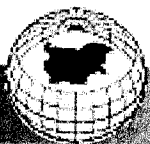
М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **0**

Скица № 15-1336460-21.12.2023 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-707737-21.12.2023 г.

Марко Пенев Пенев Оба Априлци



Съсед: 52218.530.380, 52218.530.374, 52218.530.378

стр. 2 от 2

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000291627, ОБЩИНА гр. АПРИЛЦИ

Ид. част 1/1, площ 1200 кв. м от правото на собственост

Акт за общинска собственост № 291 от 05.01.2004г.

2. 000291627, ОБЩИНА АПРИЛЦИ

Ид. част 1/1, площ 1200 кв. м от правото на собственост

Акт за общинска собственост № 291 от 05.01.2004г.

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

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 52218.530.379.1: застроена площ 55 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Жилищна сграда -
еднофамилна

2. Сграда 52218.530.379.2: застроена площ 28 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Селскостопанска
сграда



ОБЩИНА АПРИЛЦИ



ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА АПРИЛЦИ

МОЛБА – ДЕКЛАРАЦИЯ

От **Методи [REDACTED] Методиев**

/ собственик, бащино и фамилно име на гражданина, наименование на предприятието /

5 3 0 7 2 7 6 3 8 8

ЕГН / ЛНЧ или служебен номер /

Адрес за кореспонденция – ж.к. "Фондови Жилища" № 2, ет. 6, ап. [REDACTED], кв. Фондови Жилища, гр. София, Обл. София, Пощенски код 1233 тел. 0880 [REDACTED] 23/0875 [REDACTED]

Уважаеми, господин Кмет на Община Априлци,

Собственик съм на сграда построена с отстъпено право на строеж върху общинска земя, представляваща: **УПИ VII, кв.28** по плана на гр. Априлци, кв. Ново село или поземлен имот с кад № **52218.530.379** по кадастралната карта на град Априлци, община Априлци, област Ловеч

Моля, да закупя посоченият общински недвижим имот на основание чл. 31 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, като за целта прилагам следните документи:

1. Разрешение за строеж №19/21.06.2005г.
2. Проект за гараж № 18/21.06.2005г
3. Заповед № 109 от 07.08.1991г. за отстъпване право на строеж.
4. Договор за отстъпване право на строеж от 05.08.1981г.
5. Инвестиционен проект № 18/21.06.2005г.
6. Молба № 515/08.09.99г. за разрешено преустройство на гараж в двоен гараж с размери 10х3,80м.
7. Молба № 410/13.07.99г. узаконяване по наказателно постановление №91/22.04.1999г.
8. АКТ за узаконяване № 4/19.10.2000г.
9. Договор за упражняване на техн. контрол в проектиране 20.12.1999г.
10. Узаконяване жилищна сграда: Архитектурна 16.01.2000г.; Доклад; Конструктивно заключение.
11. Наказателно постановление вх. № 265/23.04.1999г.
12. Наказателно постановление № 91/22.04.1999г.
13. Констативен акт от 27.01.1999г.
14. АКТ № 4/27.01.1999г.
15. АКТ № 17/19.05.1993г.
16. Наказателно постановление № 17/24.06.1993г.

17. Договор за отстъпване правото на строеж в/у държавна земя от 11.09.1990г., срещу задължението да работи в срок от 5г. на територията на общината.
18. Заповед № 269/27.11.90г. за отстъпено право на строеж в/у държавен парцел.
19. Молба вх. № 2661/02.08.1990г. за узаконяване и удостоверение (протокол) за оценка на имот, необходимо за снабдяване с нот. акт.
20. Узаконяване жилищна сграда: Архитектурна 16.01.2000г.; Обяснителна записка; Скица; Вертикален разрез; Чертежи; разпределения; Доклад; Доклад за проектиране; Доклад с техн. к-л; Конструктивно заключение.
21. Удостоверение за идентичност на УПИ.
22. Скица на сграда с идн. 52218.530.379.2
23. Скица на сграда с идн. 52218.530.379.1
24. Скица на поземлен имот с идн. 52218.530.379
25. Копие на документи за самоличност на Методи Методиев.
26. Удостоверение № 120/19/12/2023г от геодезист инж. Станимир Станев
27. Пълномощно за представляване на Димитър Апостолов, пред община Априлци.

Дата 29.12.2023 г.

Подпис:

Методи Апостолов Методиев

ДОКЛАД
за
ПАЗАРНА ОЦЕНКА
№ 25012024Lch

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: Поземлен имот № 52218.530.379, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, п.к. 5641, ул. "Еделвайс", вид територия Урбанизирана, НТП „За ниско застрояване до 10 м.", целият с площ 1449 м².

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: гр. Априлци, п.к. 5641, ул. "Еделвайс"

СОБСТВЕНИЦИ: „ОБЩИНА АПРИЛЦИ", ЕИК 000254627, гр. Априлци

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „Ай Си трейд консулт" ЕООД, гр. Априлци

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 25.01.2024 година



Дата на възлагане на
оценката:
22.01.2024

Дата на оглед на място:
24.01.2024

Дата на оценката:
25.01.2024

Пазарна адекватност
до дата:
25.07.2024

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАД № 23012024

1. Общи данни за оценката

Възложител:	ОБЩИНА АПРИЛЦИ, гр. Априлци, ЕИК 000291627	Телефон на Възложителя:	
Дружество-оценител:	„Ай Си трейд консулт“ ЕООД		
Оценител:	инж. Иван Цанков	Адрес и телефон на оценителя:	0886 435 438
Дата на огледа:	24.01.2024 година		
Дата на оценката:	25.01.2024 година		
Вид на доклада:	оценка		

2. Обект на оценка

Наименование на обекта:	Поземлен имот № 52218.530.379, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, п.к. 5641, ул. "Еделвайс", вид територия Урбанизирана, НТП „За ниско застрояване до 10 м.“, целият с площ 1449 м ² .		
Административен адрес:	гр. Априлци, кв. Център, ул. "Еделвайс"	Собственици :	ОБЩИНА АПРИЛЦИ, гр. Априлци, ЕИК 000291627

3. Описание на оценявания обект

3.1. Описание на парцела

Парцел / дворно място:	Дворно място	Площи:	
Устройствен статус/категория	УПИ VII-379, кв. 28 по ПУП- ПРЗ на гр. Априлци, кв. Център	Площ по документ:	1449 м ²
Местоположение:	гр. Априлци, кв. Център, ул. "Еделвайс"	Площ по скица:	1449 м ²
Предназначение на имота:	НТП „За ниско застрояване до 10 м.“	Използвана площ в оценката:	1449 м ²

4. Резултати от оценката

4.1. Заключение за Обща Пазарна стойност

	100%
Методи /подходи на оценяване	Отв.тегл
	о
	стойност
1 Сравнителна стойност - пазарен подход	100%
	33 247 лв
	16 999 €
	11,73 €/кв м
	11,73 €/кв м

Окончателно становище за обща пазарна стойност към датата на оценката /със закръгление/: 33 247 лева или 16 999 евро.

4.2. Заключение за обща ликвидационната стойност

Поземлен имот № 52218.530.379, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, п.к. 5641, ул. "Еделвайс", вид територия
Урбанизирана, НТП „За ниско застрояване до 10 м.", целият с площ 1449 м²

Валутен курс към датата на оценка: 1,95583 лв за 1 EUR на кв.м.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ - към датата на оценка	27 736 лв	14 181 €	11,7 €
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ - към датата на оценка	30 600 лв	15 600 €	10,8 €

Стойност за бърза непринудителна реализация

Корекции - намаления	За обекта	Корекция	
1. За срок за реализация	12		
Годишен дисконтов процент	9%		
Дисконтов фактор	0,9142	2 851 лв	1 458 €
2. За пазарна активност и избягване на спекулативен елемент	5,0%	1 662 лв	850 €
3. За разходи за доброволна реализация	3,0%	997 лв	510 €
Общо корекции - намаления		5 511 лв	2 818 €
Коригирана стойност:		27 736 лв	14 181 €
% на намаление		16,58%	

ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ	27 736 лв	14 181 €	9,8 €
------------------------	-----------	----------	-------

Обща ликвидационна стойност към датата на оценката /със закръгление/:
27 736 лева или 14 181 евро.

Срок на пазарна адекватност: шест месеца или до дата 25.07.2024 г.

Изпълнител: „Ай Си трейд консулт“ЕООД – гр. Ловеч - Сертификат № 900200037/20.07.2010 г. за
оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения

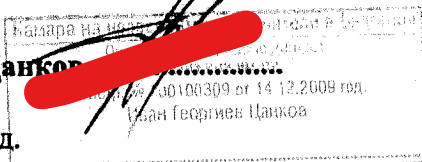
Оценител: инж. И. Цанков - Сертификат № 100100309/14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти

Експерт-оценител:
Сертификат № 100100309/14.12.2009 г.

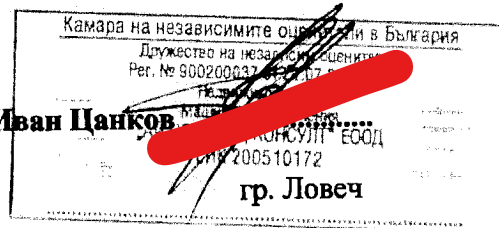
За „Ай Си трейд консулт“ЕООД:
Сертификат № 900200037/20.07.2010 г.

инж. Иван Цанков

25.01.2024 год.



Управител Иван Цанков



I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. Възложител: ОБЩИНА АПРИЛЦИ, гр. Априлци, ЕИК 000291627

2. Изпълнител: „Ай Си трейд консулт“ ЕООД, гр. Ловеч с оценител инж. Иван Георгиев Цанков, Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти № 100100309/14.12.2009 г.

3. Обект на оценка:

3.1. Поземлен имот № 52218.530.379, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, п.к. 5641, ул. "Еделвайс", вид територия Урбанизирана, НТП „За ниско застрояване до 10 м.", целият с площ 1449 м².

4. Представени документи и източници на информация:

- 4.1. Актуална скица № 15-1336460/21.12.2023 г - Приложение №2;
- 4.2. Разрешение за строеж на гараж № 19/21.06.2005г.;
- 4.3. Инвестиционен проект;
- Заповед № 109/07.08.1991г.;
- 4.4. Договор за ОПС от 09.08.1991 г.;
- 4.5. Молба от Методи Христов Методиев;
- 4.6. Извършен оглед на място на оценявания обект;
- 4.7. Извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти за района в който се намира оценявания обект;

Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена му от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани от него допълнително.

5. Предназначение и приложение на оценката: Определяне на пазарната стойност към датата на оценката с цел разпоредителни действия от страна на собственика.

6. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя/те за стойността - 25.01.2024 г.

7. Стандарт за стойността:

Приложени стандарти за оценяване: „Стандарти за бизнес оценяване“ СБО 1-7 По ПМС 113 / 31.05.2002, обн. ДВ бр.57 от 11.06.2002, изм. Бр.115 от 30.12.2004 в сила от 30.12.2004 г.; Международните стандарти за оценяване (МСО), осмо издание – 2013г., приети и одобрени от КНОБ, Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/.

Пазарна стойност: Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си към датата на настоящата оценка, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никой от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност *не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен*

собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност **водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар**

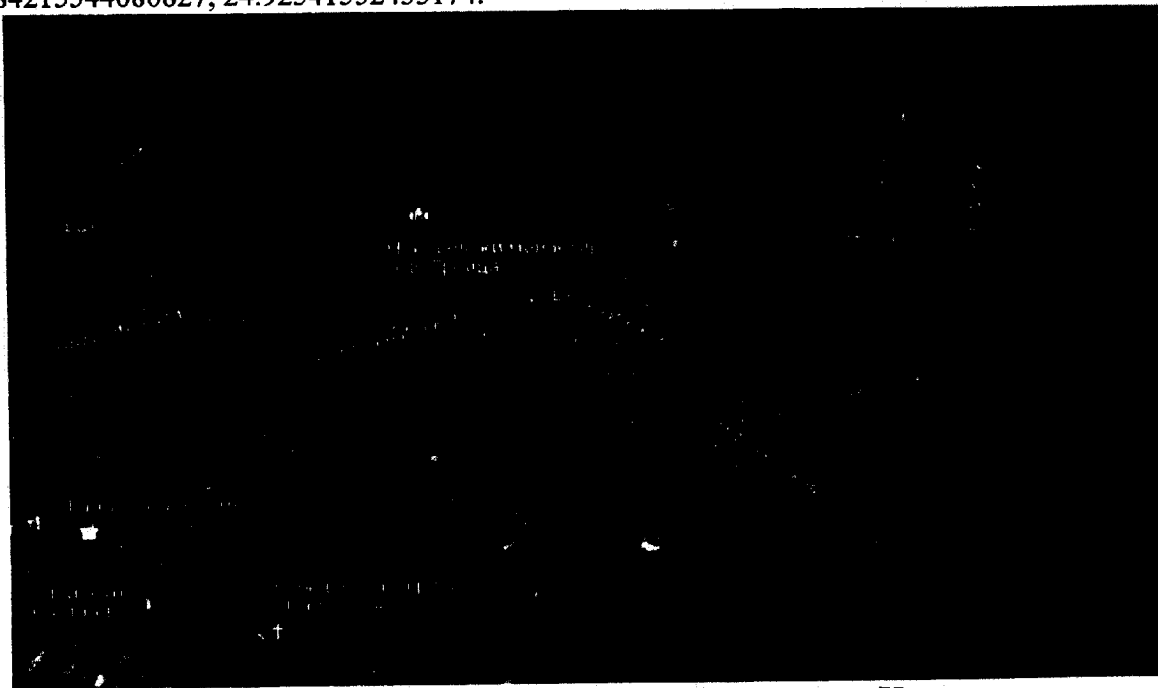
За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност“ не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

8. Използвани методи за оценка:

- Метод на сравнителната стойност

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

Обектът на оценка се намира в кв. Ново село на гр. Априлци, в близост до други имоти с жилищно предназначение, като в източната си част граничи с уличната регулация. По отношение на транспортна достъпност до имота се достига по улица с асфалтова настилка. Районът е полуравнинен, с наклон на юг и частично изградени елементи на инженерната инфраструктура само ел., ВиК, комуникации/. Приблизителни GPS координати: 42.84215544080827, 24.92541552433174.



Местонахождение : гр. Априлци, кв. Ново село/Център

- Степен на застроеност: 0% - 30%;
- Средна възраст на сградите в района: 5 - 50 год.
- Тенденции на развитие на пазарните цени на имоти: стабилни;
- Транспортна достъпност: сравнително добра;
- Инфраструктура: частично изградена;
- Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид: равновесие;
- Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: равновесие.

Инженерна инфраструктура:

- | | |
|---------------------|------|
| • Водопровод | ■ да |
| • Канализация | ■ да |
| • Газопровод | ■ не |
| • Електрозахранване | ■ да |

- Топлофикация ■ не
- Улична мрежа с трайни пътни настилки ■ да
- Охранителна и пожароизвестителна с-ма ■ не

Екология

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Екологичната обстановка е много добра. Района в който се намира оценяваният имот е с основна жилищна насоченост.

2. Описание на обекта на оценка и правен статут:

№ по ред	Идентификатор	Обект	Скица №	Настоящо предназначение	Площ по кадастрална скица	Собственик
					/кв.м./	
1	2	3	4	5	6	7
1	Поземлен имот № 52218.530.379	УПИ VII-379, кв. 28 по ПУП- ПРЗ на гр. Априлци, кв. Център	№ 15-1336460/21.12.2023	НТП „За ниско застрояване до 10 м.“	1449	ОБЩИНА АПРИЛЦИ гр. Априлци, ЕИК 000291627
Обща квадратура					1449	

В имота са построени съгласно Актуална скица № 15-1336460/21.12.2023 г. 1 бр. едноетажна жил. сграда с идентификатор № 52218.530.379.1 и обща ЗП 55 м² и 1 бр. едноетажна стопанска сграда с идентификатор № 52218.530.379.2 и обща ЗП 28 м². А съгласно удостоверение № 120/19.12.2023 г. сградите са с параметри както следва: 1 бр. двуетажна жил. сграда с идентификатор № 52218.530.379.1 и обща ЗП 55,35 м² и РЗП 160,96 м² и 1 бр. едноетажна стопанска сграда с идентификатор № 52218.530.379.2 и обща ЗП 28,06 м²

Забележка: Вещно-правният режим, в това число правото на собственост, ограничени вещни права, сключени арендни и наемни договори, договори за използване на имота от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не са взети в предвид при определяне на стойността.

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯТ ИМОТ

Обектът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване, приложими в настоящата оценка.

- Метод на сравнителната стойност

Чрез претегляне на стойностите по отделните методи се дава заключение за справедливата пазарна стойност на обекта към датата на оценяване, която по мнение на оценителя, е най-вероятната му пазарна стойност.

1. Оценка на недвижимият имот по Метода на сравнителната стойност

Метода на сравнителната стойност се базира на информацията с която оценителя разполага за реализирани сделки с обекти сходни с оценявания на база на посредственото сравнение. При този метод стойността на имота се определя при пряко сравняване на

оценявания обект с други подобни недвижими имоти, близки по качества и параметри, реализирани на пазара на недвижими имоти в период близък до датата на оценката.

Изчисленията се извършват по следната принципна схема.

$$\left(\begin{array}{l} \text{продажна цена на} \\ \text{сравняемия имот} \end{array} \right) \pm (\text{ценова корекция}) = (\text{стойност на оценявания имот})$$

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Оценителят е използвал за пазарен множител цената на квадратен метър застроена площ. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

При справка с обявите за подобни имоти показва средно претеглени цени на предлаганите подобни имоти в района на оценяваният със средна стойност от 25,14 лв/м².

Прието е допускането, че офертната цена на сравнимите имоти ще се намали от 10% до 20% при постигане на пазарна реализация.

Оценка на земята

Пазарната стойност на земята е определена на базата на пазарни сравнения.

Пазарна стойност на Поземлен имот № 52218.530.379, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, п.к. 5641, ул. "Еделвайс", вид територия Урбанизирана, НТП „За ниско застрояване до 10 м.", целият с площ 1449 м², възлиза на 22,95 лв/м². или:

Поземлен имот № 52218.530.379, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, п.к. 5641, ул. "Еделвайс", вид територия Урбанизирана, НТП „За ниско застрояване до 10 м.", целият с площ 1449 м²

№	Имоти	Цена	Валутен курс	Площ на имота в кв.м.	Предлагана цена (лв./кв.м.)	Коефициент за сключена сделка	Коефициент за местоположение/непосредствено	Коефициент за площ	Коефициент за тежест %	Пазарна стойност (лв./кв.м.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Видимост: ПАРЦЕЛ Местоположение: област Ловеч, гр. Априлци ка.Център. Данни: НБ, Квадратура: 1000 м ² , Цена: 12 500 EUR (13 EUR/кв.м). Коригирана в 16:19 на 9 март, 2023 год., актуална януари, 2024 год. Страница на обявата: https://www.imot.bg/pgci/ymot.cgi?act=5&adv=lr156754625615134 . Допълнителна информация: Парцелът е съставен от две ограбени части с обща площ от 1 000 кв. м. Имотът предпазва дубава планинска гледка към околностите, подполиц е за строителството на къщи. Земята граничи с регулации, асфалтиран път, ток, вода. В близост е до магазин и река.	12 500	1,95583	1 000	24,45	90%	105%	97%	40%	8,96
2	Видимост: ПАРЦЕЛ Местоположение: област Ловеч, гр. Априлци ка.Център. Данни: Регулации, Квадратура: 740 м ² , Цена: 17 000 лв. (22,97 лв./кв.м). Коригирана в 15:00 на 12 април, 2023 год., януари, 2024 год. Страница на обявата: https://www.imot.bg/pgci/ymot.cgi?act=5&adv=lr15445400920745 . Допълнителна информация: парцел в Ново село 740 кв.м за жилищно строителство. Местото е в регулации с ток и вода в съседство. Подполиц е за еднофамилна къща.	17 000	1,00000	740	22,97	90%	107%	95%	20%	4,20
3	Видимост: ПАРЦЕЛ Местоположение: област Ловеч, гр. Априлци ка.Център. Данни: Регулации, Квадратура: 1000 м ² , Цена: 28 000 лв. (28 лв./кв.м). Коригирана в 9:13 на 26 юни, 2023 год., актуална януари, 2024 г. Страница на обявата: https://www.imot.bg/pgci/ymot.cgi?act=5&adv=lr136688628834722 . Допълнителна информация: парцел в регулационен план на Ново село, гр. Априлци. Теренът е с площ от 1000 кв.м., равен, с достъп от асфалтов път с ток и вода на граница. Отделната страна граничи с река Острешка, от другата с къщи. Тук и спокойно място, с прекрасна панорама към веригата от върхове. Подполиц е за изграждане на фамилно жилище. За повече информации: 0888196600	28 000	1,00000	1 000	28,00	90%	100%	97%	40%	9,76

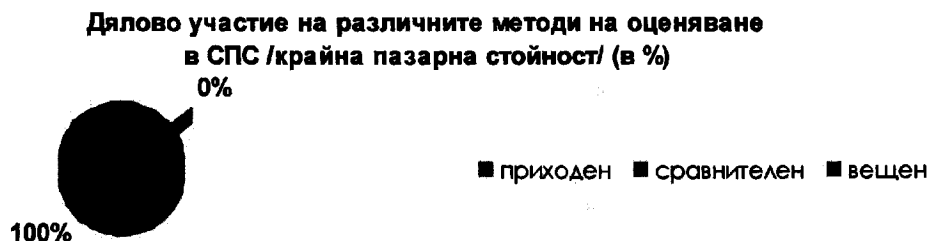
№ по ред	Обект	Собственик	Площ /кв.м./	Средно претеглена стойност	Коефициент за статут на имота/стопанска дейност	Сравнителна стойност 100%
1	2	3	4	5	6	7
1	Поземлен имот № 52218.530.379	ОБЩИНА АПРИЛЦИ, гр. Априлци, ЕИК 000291627	1 449,00	22,95	1,00	33 247
Общо данни			1 449,00			33 247 лв

Пазарна стойност на Поземлен имот № 52218.530.379, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, п.к. 5641, ул. "Еделвайс", вид територия Урбанизирана, НТП „За ниско застрояване до 10 м.", целият с площ 1449 м², определена по метода на пазарните сравнения, към 25.01.2024 г. възлиза на: 33 247,⁰⁰ лв.

3. Заключение за пазарна стойност

Направените оценки по приложените методи образуват ценово поле, в чиито рамки се търси крайната оценка. В зависимост от специфичните характеристики на активите и целта на

оценката се преценява значимостта на всеки метод чрез тегловни коефициенти, които варират от 0% до 100%, но общата им стойност е равна на единица. Получения резултат от сбора претеглените стойности по използваните методи е приет за крайна оценка на активите. В случая оценителят приема следните тегловни коефициенти:



ПАЗАРНА СТОЙНОСТ				100%
Методи /подходи на оценяване	Отвтегл о	СТОЙНОСТ		1,95583
1 Сравнителна стойност - пазарен подход	100%	33 247 лв	16 999 €	11,73 € кв.м
БСО - пазарна стойност			16 999 €	11,73 € кв.м

**Окончателно становище за обща пазарна стойност към датата на оценката /с/с
закръгление/: 33 247 лева или 16 999 евро.**

Коментар: Становището ни за Пазарната стойност на оценяваните недвижими имоти е формирано в следствие на прилагането на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО и е резултат от цялостния процес на оценяването. Стойността е определена в зависимост от характеристиката на имота и пазарната конюнктура. Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на оценителите за състоянието (търсене и предлагане) на пазара на недвижими имоти за района, в който се намира оценяваният обект.

4. Оценка по метода на ликвидационната и нетна реализируема стойност

Приложението на метода е уместно при:

- крайно неефективна и продължително губеща дейност на оценявания обект;
- голямото несъответствие между текущи постъпления от обекта и стойностите му като чист актив.

Подобно състояние превръща ликвидацията в алтернатива на откритата продажна процедура.

Ликвидационната стойност е стойност, изведенена при специални условия и се базира на вече формирано в хода на оценяването становище за стойност.

При определяне на ликвидационната стойност водещ е факторът време - по-кратък от обичайния срок за реализация на оценявания обект/ актив или група от обекти/ активи.

Извеждането на ликвидационна стойност при принудителна реализация на оценявания обект/актив е стойност, която може да се получи за обекта/актива на оценката, когато по една или друга причина продавачът е под натиск и/или принуда да продаде обекта/актива в най-кратки срокове. Принудителната реализация отразява вероятната най-ниска стойност, която може да се получи за конкретен обект/актив.

Поземлен имот № 52218.530.379, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, п.к. 5641, ул. "Еделвайс", вид територия
Урбанизирана, НТП „За ниско застрояване до 10 м.", целият с площ 1449 м²

Валутен курс към датата на оценка:

1,95583 лв за 1 EUR

на кв.м.

11,7 €

10,8 €

Стойност за бърза не принудиелна реализация

Корекции - намаления	За обекта	Корекция	
1. За срок за реализация	12		
Годишен дисконтов процент	9%		
Дисконтов фактор	0,9142	2 851 лв	1 458 €
2. За пазарна активност и избягване на спекулативен елемент	5,0%	1 662 лв	850 €
3. За разходи за доброволна реализация	3,0%	997 лв	510 €
Общо корекции - намаления		5 511 лв	2 818 €
Коригирана стойност:		27 736 лв	14 181 €
% на намаление		16,58%	

9,8 €

Обща ликвидационна стойност към датата на оценката /с/с закръгление/:
27 736 лева или 14 181 евро.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето и 25.01.2024 г. и към законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.
- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ и не противоречи на Международните стандарти за оценяване.
- Оценката е възложена и изготвена единствено за посочената цел, поради което не може да бъде използвана за друга цел, различна от първоначалната. Изразеното в оценителския доклад становище за стойност не е задължително за Възложителя/ Потребителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази пазарна оценка и нейната цел;
- Разговор на Изпълнителите със служители на Възложителя, представител на Собственика в деня на огледа на обекта, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните активи;
- Интервюта на Оценителите с водещи агенции – брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижими имущество и със строителни фирми с успешна търговска дейност, като оценителите на предоставят данни за тях поради съображения за опазване на търговска тайна и фискални причини;
- Списание „Строителен Обзор“ за обосноваване на строителни цени на СМР по Еталони – кн. 7-8/2023 г..
- Европейски стандарти за оценка – редакция 2000 г. – Стандарт 6 „Оценка за целите на оценката на обезпеченията към банки и във връзка с пускането на ценни книжа, обезпечени с активи и/или ипотекки;
- Международните стандарти за оценяване (МСО), осмо издание – 2013г., приети и одобрени от КНОБ.
- Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/

Декларация на оценителите:

- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценяваните активи, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент;
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад;

Поземлен имот № 52218.530.379, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, п.к. 5641, ул. "Еделвайс", вид територия
Урбанизирана, НТП „За ниско застрояване до 10 м.", целият с площ 1449 м²

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна;
- Този доклад се изготвя само за нуждите на клиента, към когото е адресиран, за конкретните нужди представени тук и ние не поемаме отговорност пред трети страни за целия доклад или част от него;
- Стойностите посочени в този доклад представляват нашето обективно мнение за Пазарната Стойност в съответствие с дефиницията определена по-горе към датата на оценката;
- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО;
- Нито целият доклад, нито част от него може да бъде включван в публикувани документи, или да бъде публикуван под каквато и да е форма без нашето предварително писмено съгласие относно формата и контекста, в който ще бъде публикуван;
- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ.

Експерт-оценител:

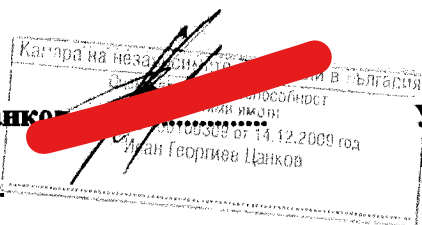
Сертификат № 100100309/14.12.2009 г.

За „Ай Си трейд консулт“ЕООД:

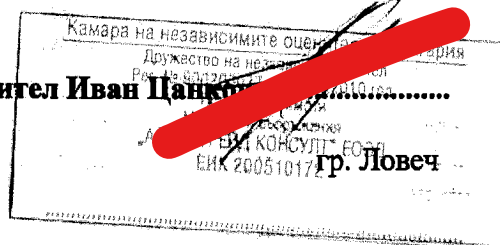
Сертификат № 900200037/20.07.2010 г.

инж. Иван Цанков

25.01.2024 год.



Управител Иван Цанков



ОБЩИНСКИ НАРОДЕН СЪВЕТ-ГРАД АПРИЛИЦИ - ИЗПЪЛНИТЕЛЕН КОМИТЕТ

ЗАПОВЕД

№ 109

от 27.08.1981 год.

На основание чл.103 от Наредбата за Държавните имоти, чл.15 от Закона за собствеността, молба вх.№

от Милослав Христова Миндурев

жител на гр. Априлци

ЕГН 5301000388

НАРЕЖДАМ:

ДА СЕ ОСТЪПИ ПРАВОТО НА СТРОЕЖ на Милослав Христова Миндурев, за изграждане на жилище, вилна, гараж пху. държавен парцел А VII - кв. 28 квартал Априлци по рег.план на г. Априлци одържавен с акт за държавна собственост №

Правото на строеж се определя по чл. 31.5 от Наредбата за цените на недвижимите имоти за кв.м. 1200 м² за 1.25 зона и се оценява за 3600 лв. подобрения за л предаваеми места от кв.м. за л

Стойността на правото на строеж 3600 лв. 1981 г. износ и местен данък да се внесе в ДОК по ом ка "Фонд жилищно строителство"-180/2 при ОбНС - гр.Априлци.

Режийни разноски 1% - 36.00 да се внесат в ДСК-гр.Трс по сметка "Фонд жилищно строителство"-180/3 при ОбНС-гр.Априлци.

Местна такса 8% лв. и държавна такса 1% /само за вили, ателиета и гаражи/ да се внесат в ОбНС гр.Априлци.

След одобряване на настоящата заповед и след заплащане на посочените суми, да се сключи договор за отстъпено право на строеж в четири екземпляра.

Заповедта се изготви в четири еднообразни екземпляра, два за съвета, един за кметството и един за лицето.

СЪГЛАСУВАНО:

ЮРИСТ: М. Деспотов

ПРЕДСЕДАТЕЛ ИК на ОбНС:

Битанов



ДОГОВОР

за отстъпване правото на строеж върху държавна земя

Днес 05.08.1981 год. подписаните от една страна Васил Иванов, председател на ИК на Общински народен съвет, основане Заповед № 115/1978 г. на председателя на ИК, одобрена от председателя на Окръжен народен съвет от 1981 г. и от друга страна

Иванов Иван, жител на гр. (д) Арнаут, Ловешко, се сключва настоящият договор за отстъпване право на строеж върху държавна земя както следва:

1. Отстъпва се право на строеж на Иванов Иван, жител на гр. (д) Арнаут, Ловешко, върху държавно дворно място от кв. м. 1200 м² / хиляда и двеста кв. метра / (цифром и словом) съставляващо парцела № 1 (цифром и словом) в кв. 28, находящ се в гр. (д) Арнаут - Арнаут, за постройка на жилищна (вида) сграда, съобразно одобрения план, с качествен материал срещу заплащане на сумата от 3600 № / три хиляди и шестстотин лева, платени с кв. № 146 в.кв. - 3600 № / 14. кв. № 146

- Строителят е длъжен да застрои отстъпеното му място по одобрен план в петгодишен срок от днес. Ако същият в този срок не започне строежа, даденото му място се отнема и се връща броевата сума за изплащане правото на строеж.
- Строителят е длъжен в едногодишен срок от днес да огради дворното място.
- Строителят е длъжен в срок от две години от днес да посади в дворното място овощни декоративни дръвчета.
- Строителят се задължава след завършване на строежа в тримесечен срок да извести на народния съвет и да поиска сградата да бъде записана на негово име.
- Строителят се задължава в тримесечен срок от днес да запише мястото на свое име и да плати всички данъци и такси.
- Строителят се задължава да застрахова направените постройки и да изпълнява всички задължения по застрахователния договор и да поддържа застраховката всяка година.
- Ако строителят започне строежа, но няма изгледи да го завърши, или извърши строежа в грубо нарушение на архитектурния план, или ако същият извърши строежа без план, по заповед на председателя на ИК се отнема както мястото, така и постройката. Направените вноски за изплащането право на строеж се връщат, а започнатият строеж се плаща по тарифата за цените на имоти, отчуждени за държавни и обществени нужди.
- Правото на строеж не може да се прехвърли преди да е извършен строежа, освен на роднини по права линия.
- При строеж в парцел за индивидуални жилищни строителства, строителят придобива правото на ползване на незастроената част от парцела, а при жилищни комплекси това право не се придобива (чл. 105 от Наредбата).
- Този договор, на основание член 18 от Закона за собствеността има сила на НОТАРИАЛЕН АКТ за правото на строеж.

ДОГОВОЛЯЩИ:

Председател:

Строите:

