

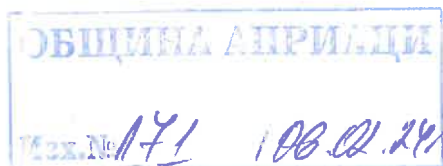


ОБЩИНА АПРИЛЦИ



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД АПРИЛЦИ

РБ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
№
..... 2024 г.
гр. Априлци



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ ИНЖ.ТИХОМИР МИХАЙЛОВ КУКЕНСКИ КМЕТ НА ОБЩИНА АПРИЛЦИ

ОТНОСНО: Ликвидиране на съществуваща съсобственост между Община Априлци и физическо лице, в УПИ VII, кв.23, отреден "За жилищно строителство", по действащия Регулационен план на град Априлци, квартал Острец, чрез продажба частта на Община Априлци, поземлен имот с идентификатор 52218.546.543

**УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В Община Априлци постъпи Заявление – предложение от Пламен Кукенски с вх.№ 99 от 12.01.2024 г., за ликвидиране на съществуваща съсобственост с Община Априлци, в УПИ VII, кв.23, отреден "За жилищно строителство", по действащия РЗП на град Априлци, квартал Острец, одобрен със Заповед № 405 от 07.12.2010 г. на Кмета на Община Априлци. В урегулираният поземлен имот попадат два поземлени имоти с идентификатори 52218.546.125 (частна собственост) и 52218.546.543 (общинска собственост).

Г-н Пламен Кукенски е собственик на поземлен имот с идентификатор 52218.546.125 по силата на договор от 19.03.1998 г. за покупко-продажба между него и Община Априлци.

Община Априлци е собственик на поземлен имот с идентификатор 52218.546.543, с Трайно предназначение на територията "Урбанизирана", с Начин на трайно ползване "Незастроен имот за жилищни нужди", с площ от 191 кв.м., представляващ част от УПИ VII, кв.23, отреден "За жилищно строителство", по действащия регулационен план на град Априлци, квартал Острец, одобрен със Заповед № 405 от 07.12.2010 г. на Кмета на Община Априлци. За поземлен имот с идентификатор 52218.546.543, е съставен Акт за частна общинска собственост № 1563 от 04.04.2017 г.

Във връзка с посоченото предлагам на Вашето внимание следния:

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.36, ал.1 – 2 от Закона за общинската собственост, чл.34, ал.1, т.2, ал.2 и ал.4 от Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общински имуществен, във връзка с чл.33 от Закона за собствеността

РЕШИ:

1. Да бъде ликвидирана съсобствеността между Община Априлци и Пламен Вълков Кукенски чрез продажба частта на общината от УПИ VII, кв.23, отреден "За жилищно строителство", по действащия регулационен план на град Априлци, квартал Острец, одобрен със Заповед № 405 от 07.12.2010 г. на Кмета на Община Априлци, на цена не по – ниска от **3 504 лв.**; която част представляваща поземлен имот с идентификатор **52218.546.543**, с Трайно предназначение на територията "Урбанизирана", с Начин на трайно ползване "Незастроен имот за жилищни нужди", с площ от 191 кв.м.,
2. Одобрява доклад за извършена пазарна оценка от 26.01.2024 г. на „Ай Си трейд консулт“ ЕООД и определя стойност за ликвидиране на съсобствеността към дата на изготвяне на оценката;
3. Възлага на Кмета на Община Априлци да издаде заповед и сключи договор за ликвидиране на съсобствеността с Пламен Вълков Кукенски

Приложение:

1. Заявление вх.№ 99 т 12.01.2024 г. от Пламен Кукенски;
2. Акт за частна общинска собственост № 1563 от 04.04.2017 г.;
3. Скици на поземлен имот с идентификатор 52218.546.125 и 52218.546.543;
4. Копие на договор от 19.03.1998 г. за покупко-продажба;
5. Скица на УПИ VII, кв.23, град Априлци, квартал Острец;
6. Доклад за извършена пазарна оценка от 26.01.2024 г. на „Ай Си трейд консулт“ ЕООД

ИНЖ.ТИХОМИР КУКЕНСКИ
Кмет на община Априлци



Изготвил:

Марко Пенев – Гл.експерт „ОСОПТ“

№ / 06.02.2024 г.
М 1:1000

На УПИ VII, квартал 323 по на гр.АПРИЛЦИ, ЕКАТТЕ: 52218, община АПРИЛЦИ, одобрен със заповед № КД-14-11-467 от 02.05.2011 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ЛОВЕЧ.

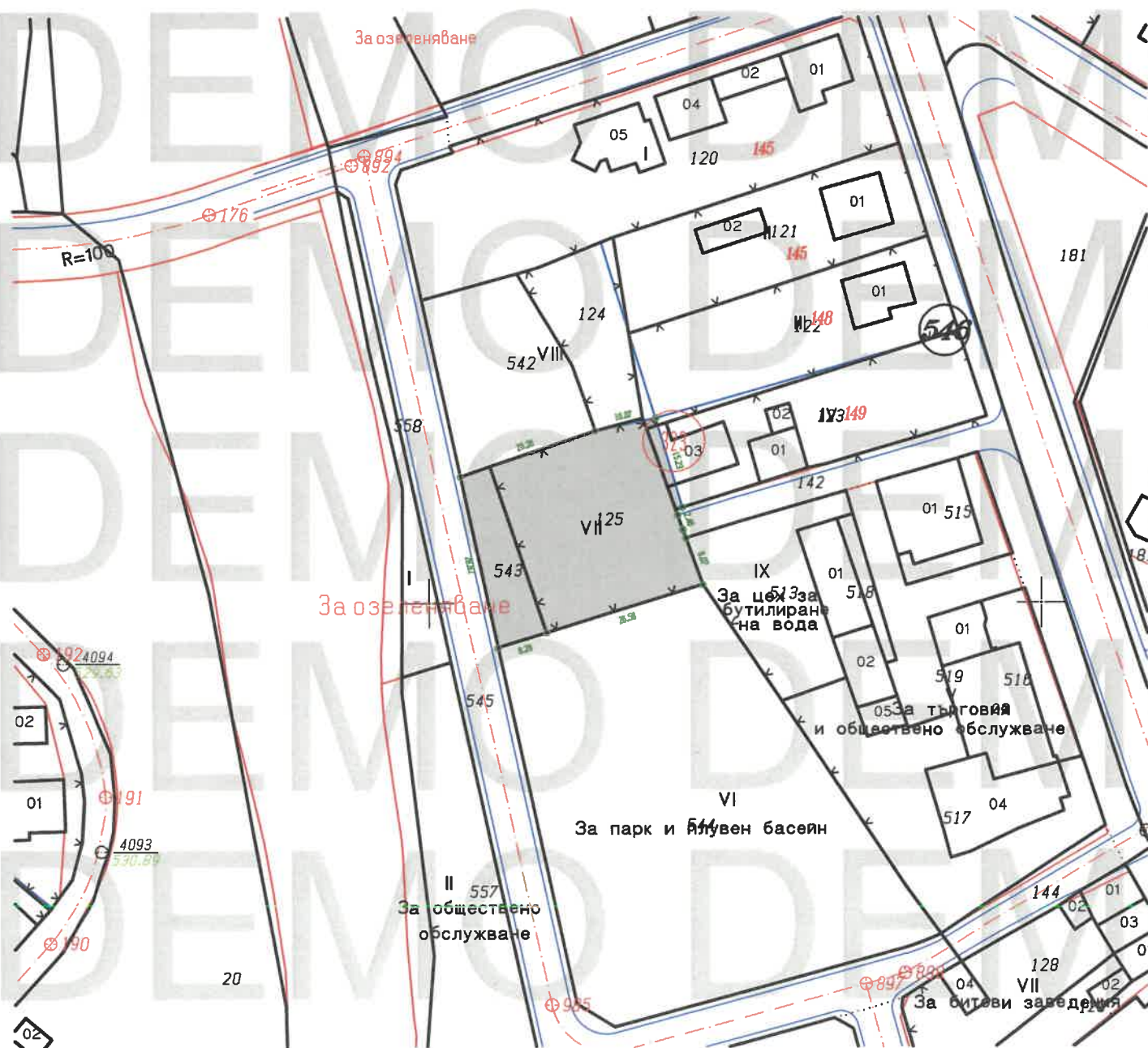
УПИ VII има площ 978 кв.м. и е отреден за Жилищно застрояване

УПИ VII има следните собственици:

УПИ има следните съседи:

1. УПИ VIII от квартал 323
2. УПИ IV от квартал 323
3. УПИ IX от квартал 323
4. УПИ VI от квартал 323
5. улица.

М 1:1000



Скицата съдържа страници.

Изработил:

/копирал/

Фирма:

Заверил:.....

Заверил/



ОБЩИНА АПРИЛЦИ



До Кмета

На Община Априлци

Вх. № 99 / 12.06.14 г.

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Тадмех Кс кенски ЕГН 6008305046
Адрес Гр. Априлци
Рицк Даву, БГ телефон 0896601205

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ

Желая ,

Желая да бъде реализирана
уличната регулация за кв. Овчарци
за УГГИИИ кв. 95 като закупа
поземленост № 52248.546, 543

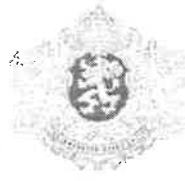
Прилагам следните документи :

.....

12.06.14

Гр. Априлци

С уважение :



27-04-2017
Вписан № 155, т. 11
д. р. в. № 155/2007
Имотна карта № 155

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

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Д – р Младен Пелов
(име и фамилия)



Вписване по ЗС / ПВ

Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

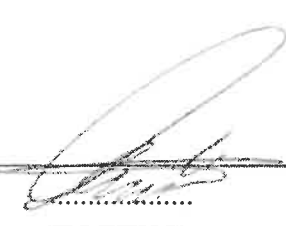
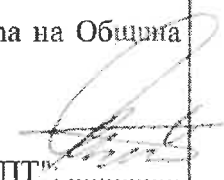
Халин Козимов
(име и фамилия)

А К Т № 1 5 6 3

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1
Досие 384 / 3

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	04.04.2017 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59, ал.2 от ЗОС, Заповед № 405 от 07.12.2010 г. на Кмета на Община Априлци и Скица № 15-140880-29.03.2017 г. на СГКК – Ловеч.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 52218.546.543 /пет гве гве едно осем точка пет четири шест точка пет четири три/, с ТПТ "Урбанизирана", с НТП "Незастроен имот за жилищни нужди", с площ от 191 /сто деветдесет и един/ кв.м., по действащата КККР на гр.Априлци, кв.Острец, община Априлци, област Ловеч. Последно изменение в КККР със Заповед: Няма. Представляващ част от УПИ VII /седем/, кв.23 /двдесет и три/, отреден "За жилищно строителство", по действащия РЗП на град Априлци,
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Ловеч, община Априлци, гр.Априлци, кв.Острец, ул."Цанко Дюстабанов", ЕКАТТЕ 52218, ПИ с идентификатор 52218.546.543 по действащата КККР на гр.Априлци, кв.Острец, одобрени със Заповед № РД – 18 – 49 / 31.08.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Последно изменение в КККР със Заповед: няма.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: 52218.546.545, 52218.546.544, 52218.546.125 и 52218.546.542
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	856,50 лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	НЯМА
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АЧОС № 68/15.07.1997 г., АЧОС № 84/15.05.2007 г. и АЧОС № 223/06.12.2011 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община Априлци БУЛАСТАТ № 000291627, на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Марко Пенов Пенов - Гл.експерт "ОСОПТ"  (ПОДПИС)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Към раздел 3: квартал Острец, одобрен със Заповед № 405 от 07.12.2010 г. на Кмета на Община Априлци. :  Марко Пенов Пенов - Гл.експерт "ОСОПТ":	



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 № 15-211989-10.05.2017 г.

Поземлен имот с идентификатор **52218.546.543**

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 със заповед: **няма издадена заповед за изменение в КККР**

Адрес на поземления имот: **гр. Априлци, п.к. 5641**

Площ: **191 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Незастроен имот за жилищни нужди**

Стар идентификатор: **52218.546.138**

Номер по предходен план: **квартал: 23, парцел: VII**

Съседи: **52218.546.545, 52218.546.544, 52218.546.125, 52218.546.542**

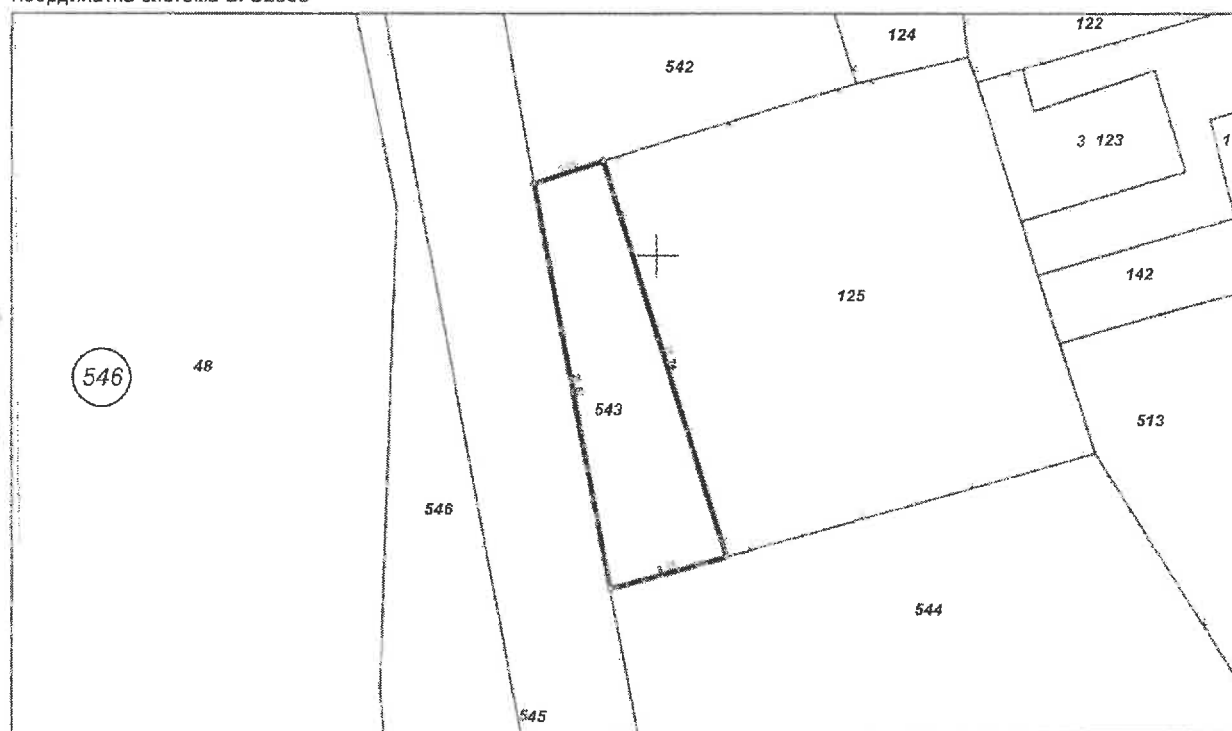
Собственици:

1. **ОБЩИНА АПРИЛЦИ**

площ 191 кв.м. от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 135 том 3 рег. 1023 от 27.04.2017г., издаден от Служба по
вписванията гр.Троян

Координатна система БГС2005



М 1:500

Скица № 15-211989-10.05.2017 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-131218-04.05.2017 г.



/инж. Михаил Киров/

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
№ 15-72756-25.01.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор 52218.546.125

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

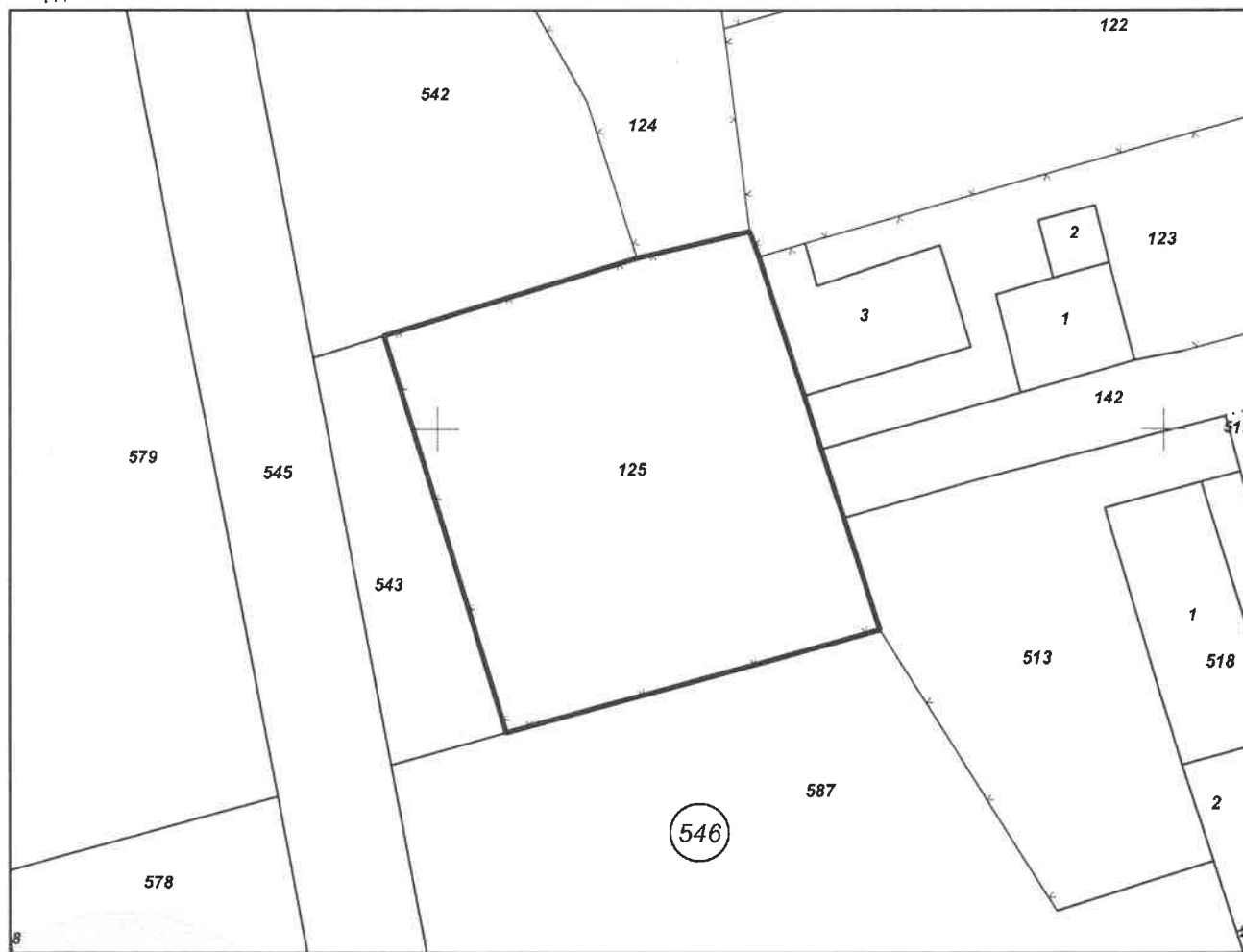
Адрес на поземления имот: гр. Априлци, **Данко Дюстабанов"**

Площ: **764 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **Незастроен имот за жилищни нужди**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Предишен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **170**

Скица № 15-72756-25.01.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-43946-25.01.2024 г.

Марко Пенев Пенев Оба Априлци

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



Съседи: 52218.546.543, 52218.546.587, 52218.546.513, 52218.546.123, 52218.546.122, 52218.546.142,
52218.546.124, 52218.546.542

Собственици по данни от КРНИ:

1. ПЛАМЕН ВЪРНАКОВ КУКЕНСКИ

Няма данни за идеалните части

Други № 66 от 18.03.1998г., издаден от ПК ГР. АПРИЛЦИ

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

няма данни за сгради

Скица № 15-72756-25.01.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-43946-25.01.2024 г.

Марко Пенев Пенев Оба Априлци

ЗА ПОКУПКО - ПРОДАЖБА

Днес 10.03.1998 г. в гр. Априлци, Ловешка област между Община Априлци представлявана от КМЕТА – Стоян Ангелов Иванов с ЕГН 4909295622 от една страна, наричана по-долу в настоящия договор ПРОДАВАЧ и ~~Тамарка Буковска~~ ~~от гр. Априлци~~

..... с адрес гр. Фирман, ул. "Национална революция" № 13
действувал лично за себе си /..... като законен представител, пълномощ-
ник / на вписано в
търговския регистър при на парт. №
т. рег. стр. по ф.д. с адрес на управление
в гр. ул. наричано по-долу в
настоящия договор КУПУВАЧ.

на основание на проведен от ПРОДАВАЧА търг с явно наддаване от 04.03.1988 г., спечелен от КУПУВАЧА, видно от протокола за търга, изготвен от тръжната комисия се сключи настоящият договор за следното:

1. ПРОДАВАЧЪТ продава на КУПУВАЧА следният, недвижим имот / движима вещ / собственост на Община Априлци, а именно: *Площ 30 - 32,5 м² и дворно място от 690 кв. м - застроена и обзаведена на място с имот № 40 вхлосен в наредба № 23 на ред № 14 на кв. Осирец*

пандесет хиляди за сумата 1 050 000 / ДВА МИЛИОНА И

2. КУПУВАЧЪТ заявява, че купува описаният в т. № 1 от настоящия договор недвижим имот / движима вещ / за сумата от 2050 000 / 2 050 000 лева, която сума е платил изцяло на продавача в брой / по сметка на продажба /.

3. КУПУВАЧЪТ заявява, че е запознат с качествено състояние и комплектността на продавания имот / движима вещ /, няма никакви претенции и го приема в това му състояние, като никакви липси или скрити повреди не могат да бъдат основание да се оспорва количеството и качеството на имота / вещта /.

4. Предаването на имота / вешта / от ПРОДАВАЧА на КУПУВАЧА се извършва в днешния ден след подписването на настоящия договор, след което продавачът не носи отговорност по съхранението и опазването на имота / вешта /.

5. Разноските по преминаването на собствеността върху движимите вещи и разноските по съставянето на нотариален акт за недвижимия имот са за сметка на КУПУВАЧА.

Настоящият договор се сключи в два еднообразни екземпляра по един за страните и съгласно чл. 18 от ЗС има силата на нотариален акт.

ПРОДАВАЧ:

КУПУВАЧ:

ОБЩИНА АТІРІЛЦИ

K M E T: *[Signature]*

А. СТОЯН ИВАНОВ
Д. Водяничев

О Б Ш И Н А А П Р И Л Ц И . Л О В Е Ш К А О Б Л А С Т

З А П О В Е Д

№ 37.

от 04.03.1998г.

На основание чл. 35, ал. 1 от ЗОС, чл. 76, ал. 1 от Наредба № 4 за реда на придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинската собственост на ОбС - Априлци и във връзка с протокол от 04.03.1998 г. на комисията, определена със Заповед № 33 / 04.03.1998 г. на Кмета на Община Априлци

О П Р Е Д Е Л Я М:

Тодан Р. [REDACTED] Кичевици от гр./с./ Троян
ул. "34-ти пролетски път" № 3 притежаващ Л.п. Серия Н. № 108 / 24
издаден на 04.02.1982 г. от Р. на МВР гр. Троян
с ЕГН 600811116 за КУПУВАЧ на Тилвен басейн - 3П - 325 м² и двата
м.з.м. от 690 м. - засмърсена и неаспирозна площ - 1100 м²
на № 170-а площ в парцел VI, кв. 23 по рег. план на Чув. Селска
на стойност 2050 000 лв. 9. Два хиляди и петдесет хиляди
..... лева / платима наведнъж при сключва-
не на договор в писмена форма.

Купувачът да заплати на Община Априлци режийни разноски в раз-
мер на 2% върху стойността на недвижимия имот, предмет на продажбата
съгласно чл. 31 от Наредба № 4 на ОбС - Априлци - 41 000 .. лв. и да-
тък в размер на 2% съгласно чл. 47, ал. 2 от ЗМДТ по сметка 3002263700
на ДС- Троян, БИН 7311560000 - Приходи от продажба на земя по Бюдже-
та на Община Априлци - 41 000 .. лв.

Настоящата заповед да се връчи на Тодан Р. [REDACTED] Кичевици
н-к отдел "СИРТ" и спец. "Общинска собственост" за сведение и изпълне-
ние.

К М Е Т:

Г. ГИВАНОВ

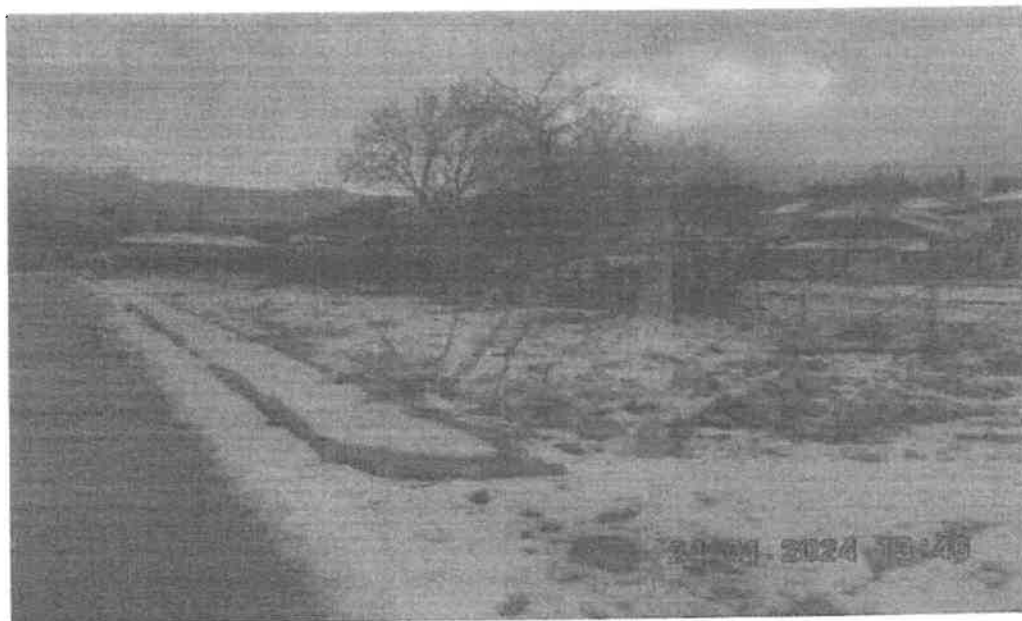
**ДОКЛАД
за
ПАЗАРНА ОЦЕНКА
№ 26012024Lch**

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: ПИ с идентификатор № 52218.546.543 с площ от 191 м², представляващ УПИ VII, кв. 23 по ПУП – ПРЗ на гр. Априлци, кв. Острец, п.к. 5641, вид собств. общинска, вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за жилищни нужди.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: гр. Априлци, кв. Острец, ул. "Цанко Дюстабанов"

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „Ай Си трейд консулт“ ЕООД, гр. Ловеч

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 26.01.2024 година



Дата на възлагане на
оценката:
23.01.2024

Дата на оглед на място:
24.01.2024

Дата на оценката:
26.01.2024

Пазарна адекватност
до дата:
26.07.2024

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАД № 26012024Lch

1. Общи данни за оценката

Възложител:	ОБЩИНА АПРИЛЦИ, гр. Априлци, ЕИК 000291627	Телефон на Възложителя:	
Дружество-оценител:	„Ай Си трейд консулт“ ЕООД	Адрес и телефон на дружеството оценител:	гр. Ловеч, ул. Ст. Караджка, № 3, ет. 2
Оценител:	инж. Иван Цанков	Адрес и телефон на оценителя:	0886 435 438
Дата на огледа:	24.01.2024 година		
Дата на оценката:	26.01.2024 година		
Вид на доклада:	оценка		

2. Обект на оценка

Наименование на обекта:	ПИ с идентификатор № 52218.546.543 с площ от 191 м ² , представляващ УПИ VII, кв. 23 по ПУП – ПРЗ на гр. Априлци, кв. Острец, п.к. 5641, вид собств. общинска, вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за жилищни нужди.		
Административен адрес:	гр. Априлци, п.к. 5641, кв. Острец,	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	част от УПИ VII, кв. 23 по ПУП – ПРЗ на гр. Априлци, кв. Острец	Площ по документ:	191 м ²
Местоположение:	гр. Априлци, кв. Острец	Площ по скица проект:	191 м ²
Предназначение на имота:	НТП Незастроен имот за жилищни нужди	Използвана площ в оценката:	191 м ²

4. Резултати от оценката

4.1. Заключение за Пазарна стойност

ЗАКЛЮЧЕНИЕ				100%
Методи /подходи на оценяване	Отв.тегл о	стойност		1,95583
1 Сравнителна стойност - пазарен подход	100%	3 504 лв	1 792 €	9,38 € кв м
ПС /пазарна стойност/		3 504 лв	1 792 €	9,38 € кв м

Окончателно становище за обща пазарна стойност към датата на оценката /със закръгление/: 3 504 лева или 1 792 евро.

ПИ с идентификатор № 52218.541.78 с площ от 1030 м², представляващ част от УПИ XXV, кв. 26, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, кв. Острец

4.2. Заключение за обща ликвидационната стойност

Валутен курс към датата на оценка:		1,95583 лв за 1 EUR	на кв.м.
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ - към датата на оценка:		3 504 лв	1 792 € 9,4 €
Стойност за бързи непринудителна реализация			
Корекции - намаления	За обекта	Корекция	
1. За срок за реализация	12		
Годишен дисконтов процент	9%		
Дисконтов фактор	0,9142	301 лв	154 €
2. За пазарна активност и избягване на спекулативен елемент	5,0%	175 лв	90 €
3. За разходи за доброволна реализация	3,0%	105 лв	54 €
	Общо корекции - намаления	581 лв	297 €
	Коригирана стойност:	2 923 лв	1 490 €
	% на намаление	16,58%	
Ликвидационна стойност		2 923 лв	1 490 € 7,8 €

Обща ликвидационна стойност към датата на оценката /със закръгление/:
2 923 лева или 1 490 евро.

Срок на пазарна адекватност: шест месеца или до дата 26.07.2024 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

26.01.2024 год.

Управител Иван Цанков

гр. Ловеч

1. 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. ПИ с идентификатор № 52218.546.543 с площ от 191 м², представляващ УПИ VII, кв. 23 по ПУП – ПРЗ на гр. Априлци, кв. Острец, п.к. 5641, вид собств. общинска, вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за жилищни нужди.

4. Представени документи и източници на информация:

- Скица № 15-211989/10.05.2017 г;
- Акт за частна общинска собственост № 1563/04.04.2017г., вписан под № 135, том III, вх. рег. № 1023/27.04.2017 г.;
- Извършен оглед на място на оценявания обект;
- 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.

6. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя/те за стойността - 26.01.2024 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), издание – 2016г., 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

ПИ с идентификатор № 52218.541.78 с площ от 1030 м², представляващ част от УПИ XXV, кв. 26, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, кв. Острец

- 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 спортна и обществено обслужваща насоченост.

2. Описание на обекта на оценка и правен статут:

№ по ред	Идентификатор	Обект	Скица №	Предназначение	Площ по кадастрална скица	Собственик
					/кв.м./	
1		2	3	4	6	7
1	ПИ с идентификатор № 52218.546.543	част от УПИ VII, кв. 23 по ПУП – ПРЗ на гр. Априлци, кв. Острец	№ 15-211989/10.05.2017 г.	НТП Незастроен имот за жилищни нужди	191	ОБЩИНА АПРИЛЦИ, гр. Априлци, ЕИК 000291627
Обща квадратура					191	

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.

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

ПИ с идентификатор № 52218.541.78 с площ от 1030 м², представляващ част от УПИ XXV, кв. 26, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, кв. Острец

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 20,72 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 сравнителната стойност.

Пазарната стойност възлиза на 18,35 лв/м². или:

№	Имоти	Цена	Валутен курс	Площ на имота в кв.м.	Предлагана цена (лв./кв.м.)	Коефициент за сключена сделка	Коефициент за местоположение/полюсация	Коефициент за площ	Коефициент за тежест %	Пазарна стойност (лв./кв.м.)	Общ пазарен индекс на ПИ № 52218-541-78 (лв./м.кв.)	Средна пазарна стойност на ПИ (лв./м.кв.)
1	Вид имот: ПАРЦЕЛ Местоположение: област Ловеч, гр. Априлци кв. Острец Данни: Регулация - ПЕ, Квадратура: 1524 м ² , Цена: 12 192 EUR (8 EUR/кв.м.). Коригирана в 15:41 на 4 януари, 2024 год. Сравнява на обявата: https://www.imot.bg/cgi/lot.cgi?act=5&adv=1146711860976779 . Допълнителна информация: Парцел в непосредствена близост до къщите на квартала, с изход към връх Ботев и Стара Планина, с 40 метра път на път. Подготвено за износители, строителство или други цели. Тел. 0888645880.	12 192	1,95583	1 524	15,65	80%	105%	105%	20%	2,76	191,0	191,0
2	Вид имот: ПАРЦЕЛ Местоположение: област Ловеч, гр. Априлци кв. Острец Данни: Регулация, Квадратура: 2780 м ² , Цена: 30 580 EUR (11 EUR/кв.м.). Коригирана в 11:11 на 27 януари, 2024 год. Сравнява на обявата: https://www.imot.bg/cgi/lot.cgi?act=5&adv=1152534469318107 . Допълнителна информация: урегулиран поземлен имот в гр. Априлци, кв. Острец! Прекрасна гледка към Стара Планина, отстранината страна на улицата е застроена. Парцел е на скат, като в горната си част около 1 дка е почти равен. Северната страна граничи с гора, близост до ток и вода (минават до	30 580	1,95583	2 780	21,51	80%	103%	107%	40%	7,59	191,0	191,0
3	Вид имот: ПАРЦЕЛ Местоположение: област Ловеч, гр. Априлци кв. Острец Данни: Регулация, Квадратура: 659 м ² , Цена: 16 475 лв. (25 лв./кв.м.). Коригирана в 12:43 на 12 януари, 2024 год. Сравнява на обявата: https://www.imot.bg/cgi/lot.cgi?act=5&adv=1164500248520283 . Допълнителна информация: На улица Соколска в град Априлци, кв. Острец продаваме парцел с площ от 659 кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана Начина на трайно ползване: Незастроен имот за износители	16 475	1,00000	659	25,00	80%	100%	100%	40%	8,00	191,0	191,0
Средна пазарна стойност					20,72	80%	103%	108%	108%	18,35	191,0	191,0

ПИ с идентификатор № 52218.541.78 с площ от 1030 м², представляващ част от УПИ XXV, кв. 26, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, кв. Острец

Определена по метода на пазарните сравнения пазарна стойност на ПИ с идентификатор № 52218.546.543 с площ от 191 м², представляващ УПИ VII, кв. 23 по ПУП – ПРЗ на гр. Априлци, кв. Острец, п.к. 5641, вид собств. общинска, вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за жилищни нужди, към 26.01.2024 г. възлиза на:

3 504,⁰⁰ 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:

**Дялово участие на различните методи на оценяване
в СПС /крайна пазарна стойност/ (в %)**



№ по ред	Обект	Собственик	Предназначение	Площ /кв.м./	Средно претеглено стойност	Коефициент за статут на имота/стопанска дейност	Сравнителна стойност	Пазарна стойност на имота в деня на оценката	
							100%	лв.	EUR
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	ПИ с идентификатор № 52218.546.543	ОБЩИНА АПРИЛЦИ, гр. Априлци, ЕИК 000291627	НТП Незастроен имот за жилищни нужди	191,00	18,35	1,00	3 504,4	3 504,4	1 791,8
Общо данни				191,00			3 504 лв	3 504 лв	1 792 лв

Окончателно становище за пазарна стойност на ПИ с идентификатор № 52218.546.543 с площ от 191 м², представляващ УПИ VII, кв. 23 по ПУП – ПРЗ на гр. Априлци, кв. Острец, п.к. 5641, вид собств. общинска, вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за жилищни нужди, към 26.01.2024г. възлиза на: 3 504,⁰⁰ лв.

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 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.

ПИ с идентификатор № 52218.541.78 с площ от 1030 м², представляващ част от УПИ XXV, кв. 26, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, кв. Острец

Ликвидационната стойност е стойност, изведена 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.

Валутен курс към датата на оценка:		1,95583 лв за 1 EUR	на кв.м.
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ - към датата на оценка:		3 504 лв	1 792 € 9,4 €
Стойност за бърза непринудителна реализация			
Корекции - намаления	За обекта	Корекция	
1. За срок за реализация	12		
Годишен дисконтов процент	9%		
Дисконтов фактор	0,9142	301 лв	154 €
2. За пазарна активност и избягване на спекулативен елемент	5,0%	175 лв	90 €
3. За разходи за доброволна реализация	3,0%	105 лв	54 €
	Общо корекции - намаления	581 лв	297 €
	Коригирана стойност:	2 923 лв	1 490 €
	% на намаление	16,58%	
Ликвидационна стойност		2 923 лв	1 490 € 7,8 €

Ликвидационна стойност стойност на ПИ с идентификатор № 52218.546.543 с площ от 191 м², представляващ УПИ VII, кв. 23 по ПУП – ПРЗ на гр. Априлци, кв. Острец, п.к. 5641, вид собств. общинска, вид територия Урбанизирана, НТП Незастроен имот за жилищни нужди, към 26.01.2024г. възлиза на: 2 923, ⁰⁰ лв

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето и 26.01.2024 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 ипотeki;
- Международните стандарти за оценяване (МСО), издание – 2016г., 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;
- 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.

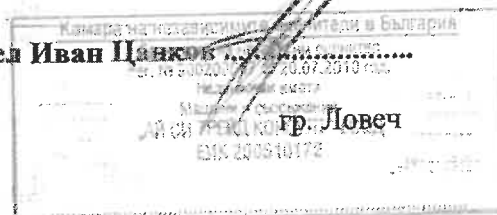
За „Ай Си трейд консулт“ЕООД:

Сертификат № 900200037/20.07.2010 г.

инж. Иван Цанков

26.01.2024 год.

Управител Иван Цанков





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

НА ДРУЖЕСТВО НА НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ

Рег. № 900200037 от 20 юли 2010 год.

„АЙ СИ ТРЕЙД КОНСУЛТ“ ЕООД

гр. Ловеч, ул. "Васил Левски" № 2, вт. 2, ап. 7, община Ловеч

ЕИК 200510172

ЗА ОЦЕНКА

на недвижими имоти, машини и съоръжения

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на сертификата и е неразделна част от него.

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протоколно решение № 7 от 20 юли 2010 год. на Управителния съвет на КНОБ.



Людмил Симов