



ОБЩИНА АПРИЛЦИ



ОБЩИНА АПРИЛЦИ

ДО Изх. № 687/31.05.24
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД АПРИЛЦИ

Р Б
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
№ 317-80
31.05.2024 г.
гр. Априлци

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ ИНЖ. ТИХОМИР МИХАЙЛОВ КУКЕНСКИ КМЕТ НА ОБЩИНА АПРИЛЦИ

ОТНОСНО: Отдаване под наем на част от общински терен за поставяне на преместваем обект за търговска дейност – Павилион за бързо хранене и част от сграда общинска собственост.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Община Априлци е собственик съгласно акт за публична общинска собственост № 151 от 07.02.2013 г. вписан на 13.02.2013г. под № 5, том 2, дв.рег. №369/2013г. в служба по вписванията Троян, на застроен урегулиран поземлен имот с идентификатор 52218.530.534, с трайно предназначение на територията „Урбанизирана”, начин на трайно ползване „Ниско застрояване (до 10м.)”, с площ от 760 кв.м., по кадастралната карта и кадастрални регистри на гр. Априлци, кв. Център, общ. Априлци, обл. Ловеч, застроен с: Масивна едноетажна сграда-друг вид обществена сграда /котелно/, с идентификатор 52218.530.534.1 със застроена площ 105 кв.м., построена през 2003 година.

В Общинска администрация – Априлци постъпи Заявление с вх. № 649 от 17.05.2024 г. от Богомил [REDACTED] Спасов за наемане на част от поземлен имот с идентификатор 52218.530.534 и помещение находящо в северозападната част на сграда с идентификатор 52218.530.534.1 за максимално допустим срок, за поставяне на къщичка за бързо хранене с прилежащ терен към нея.

Съгласно чл.14, ал.7 от Закона за общинската собственост свободни имоти или части от тях - публична общинска собственост, могат да се отдават под наем за срок до 10 години от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, след решение на общинския съвет. Обособени са: (1) част с площ 50 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 52218.530.534, съгласно Схема №1, представляваща: площ от 16 кв.м. за поставяне на преместваем обект за търговска дейност и допълнителна открита търговска площ към него от 34 кв.м. и (2) част от сграда с идентификатор 52218.530.534.1 представляваща северозападно помещение /санитарен възел/ с прилежащите части към него с обща площ от 8 кв.м.

Община Априлци предлага да бъде взето решение за отдаване под наем на част от общински терен и северозападно помещение от сграда чрез публично оповестен конкурс.

Във връзка с гореизложеното, предлагам на Вашето внимание следния

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.1, т.8 и ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 4, чл.14, ал.7 и ал.8 от Закона за общинската собственост, чл.56, ал.5 от Закон за устройство на територията, чл.16, чл.70, ал.1 и чл. 80 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общинският съвет – Априлци:

РЕШИ:

1. Да бъдат отдадени под наем за срок от 10 /десет/ години чрез публично оповестен конкурс следните обекти: **(1)** Обособена част с площ 50 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 52218.530.534, съгласно Схема №1, представляваща: площ от 16 кв.м. за поставяне на преместваем обект за търговска дейност и допълнителна открита търговска площ към него от 34 кв.м. и **(2)** част от сграда с идентификатор 52218.530.534.1, представляваща северозападно помещение /санитарен възел/ с прилежащите части към него с обща площ от 8 кв.м.
2. Възлага на Кмета на Община Априлци да проведе процедура за отдаване под наем чрез публично оповестен конкурс за описаните в т. 1 части от терен и сграда, при следните конкурсни условия:
 - Предоставената под наем площ да се използва за поставяне на преместваем обект за търговска дейност;
 - Предложена най-висока месечна наемна цена;
 - Предложен най-дълъг срок за използване на отреденото помещение и поставяне на временно преместваем обект за търговска дейност.
3. Одобрява Доклади № 24050312_01 и №24050312_02 от „Хемус Консулт“ ЕООД – гр. Троян.
4. Определя минимална начална месечна конкурсна наемна цена в размер 407,00 лева с ДДС.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт за публична общинска собственост № 151 от 07.02.2013 г.;
2. Заявление с вх. № 649 от 17.05.2024 г.
3. Схема №1 на обособена част с обща площ от 50 кв.м. находяща в поземлен имот с 52218.530.534;
4. Скица на поземлен имот с идентификатор 52218.530.534;
5. Скица на сграда с идентификатор 52218.530.534.1;
6. Доклади № 24050312_01 и №24050312_02 от „Хемус Консулт“ ЕООД – гр. Троян.

ИНЖ. ТИХОМИР КУКЕНСКИ

Кмет на Община Априлци



Съгласувал:

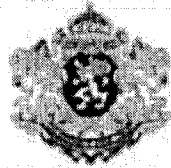
Северина Лозанова

Адвокат на Община Априлци

Изготвил:

инж. Христо Делийски

Старши специалист „Общински имоти,
земи и общински пазари”



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

Издание 13-07-2013
стр. № 5
за дан. № 308, 2013
Министерство на правосъдието
Съдия по вписванията



УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)

Вписване по ЗС / ПВ
Служба по вписванията:


КМЕТ НА ОБЩИНА:
Бенко Вълев
(име и фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Дара Василева
(име и фамилия)

А К Т № 151
ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1
Досие 179 / 1

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	07.2.2013 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59, ал.1 ал.2 от ЗОС, Скъпа № 2450от 30.01.2013. от СГКК – Ловеч.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Застроен урегулиран поземлен имот включен в УПИ X /десет/, кв. 24 /две четири/, с идентификатор 52218.530.534/пет две две едно осем точка пет три нула точка пет три четири/, с ТПТ "Урбанизирана", с НТП "Ниско застрояване (до 10м.)", с площ от 760 /седем шест нула/ кв.м., по КККР на гр. Априлци, кв. Център, обл. Ловеч, застроен е: Масивна едноетажна-друг вид обществена сграда /котелно/, с идентификатор 52218.530.534.1 /пет две две едно осем точка пет три нула точка пет три четири точка едно/
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл. Ловеч, общ. Априлци, гр. Априлци, кв. Център, ул."Васил Левски" № 92, ЕКАТТЕ 52218, включен в УПИ X, кв.24, по регулационния план на гр.Априлци, кв.Център, одобрен със Заповед № 912/22.10.1981 г. на Председателя на ИК на ОНС-Ловеч, изменен със Заповед № 286/02.12.1993 на Кмета на Община Априлци, ПИ с идентификатор 52218.530.534 по КККР на град Априлци, кв.Център.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	На север – ПИ с идентификатор 52218.530.292; на изток – ПИ с идентификатор 52218.530.533; на юг – ПИ с идентификатор 52218.530.535; на запад – ПИ с идентификатор 52218.530.535.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	14 341,90 лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Нема
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АПОС № 66 от 10.06.1997 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община Априлици БУЛСТАТ № 000291627, на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Бойко Иванов Митев – Специалист "ОС"	 (ПОДПИС)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Към Раздел 3: със ЗП 105 /едно нула пет/ кв.м., построена през 2003 /две нула нула три/ година. Към Раздел 4: одобрени със Заповед № РД-18-49/31.08.2007 г. на Изпълнителния Директор на АГКК. Специалист "ОС"  Б.Митев	

мгжс Демисену

21.05.24



ОБЩИНА АПРИЛЦИ



До Кмета

На Община Априлци

Вх. № 649/14.05.2024 г.

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Богамил Георгиев Спасов ЕГН 880103042
 Адрес гр. Априлци, ул. Атанас Драганов
 телефон 087875757

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ

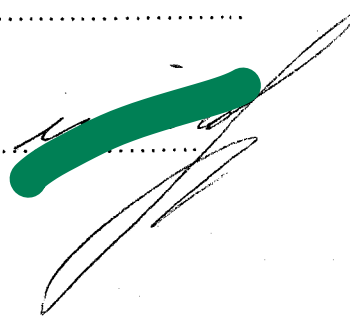
Желяя,

да ми бъде отдаден под наем част от
 парцел № 52218.530.534 и имот № 52218.530.534 и помещението находящо в
 северозападната част на сградата с банти
 офисатор № 52218.530.534.1 за максимално дълъг
 срок за поставяне на къщичка за борзопхранение
 с прилежащ терен към нея

Прилагам следните документи :

21.05.2024 г.

Гр. Априлци

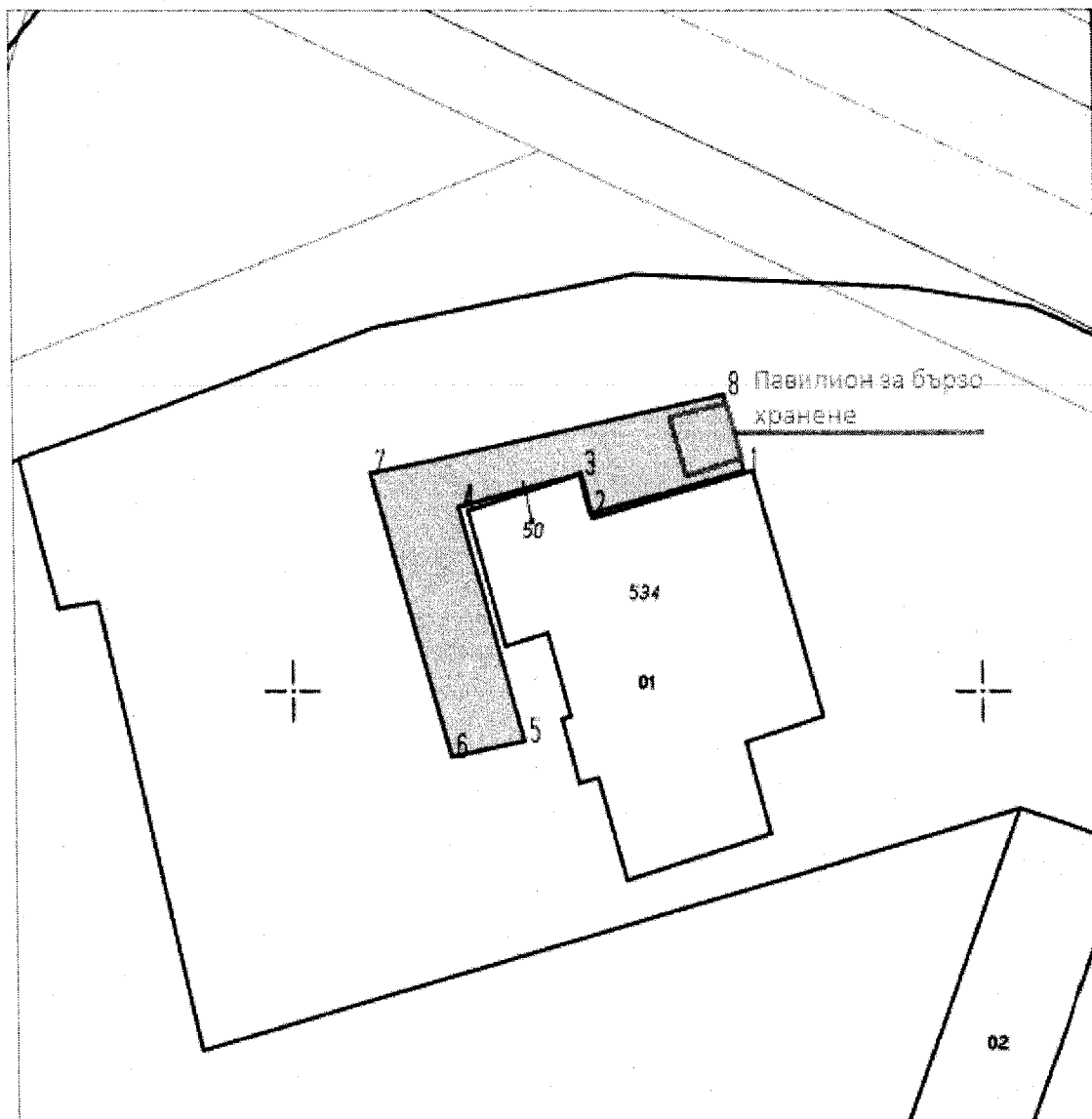
С уважение : 

СХЕМА

№ 1 / 20.05.2024 г.

М 1:250

За отдаване под наем на част с площ 50 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 52218.530.534, съгласно Схема №1 представляваща: площ от 16 кв.м. за поставяне на преместваем обект за търговска дейност – Павилион за бързо хранене и допълнителна открита търговска площ към него от 34 кв.м. от поземлен имот № 52218.530.534, област Ловеч, Община Априлци, гр. Априлци, кв. Център, вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 760 кв. м.



Изработил:

инж. Христо Делчевски

Старши специалист „Общински имоти, земи и общински пазари“



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 № 15-511766-20.05.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **52218.530.534**

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 е от
30.01.2013 г.

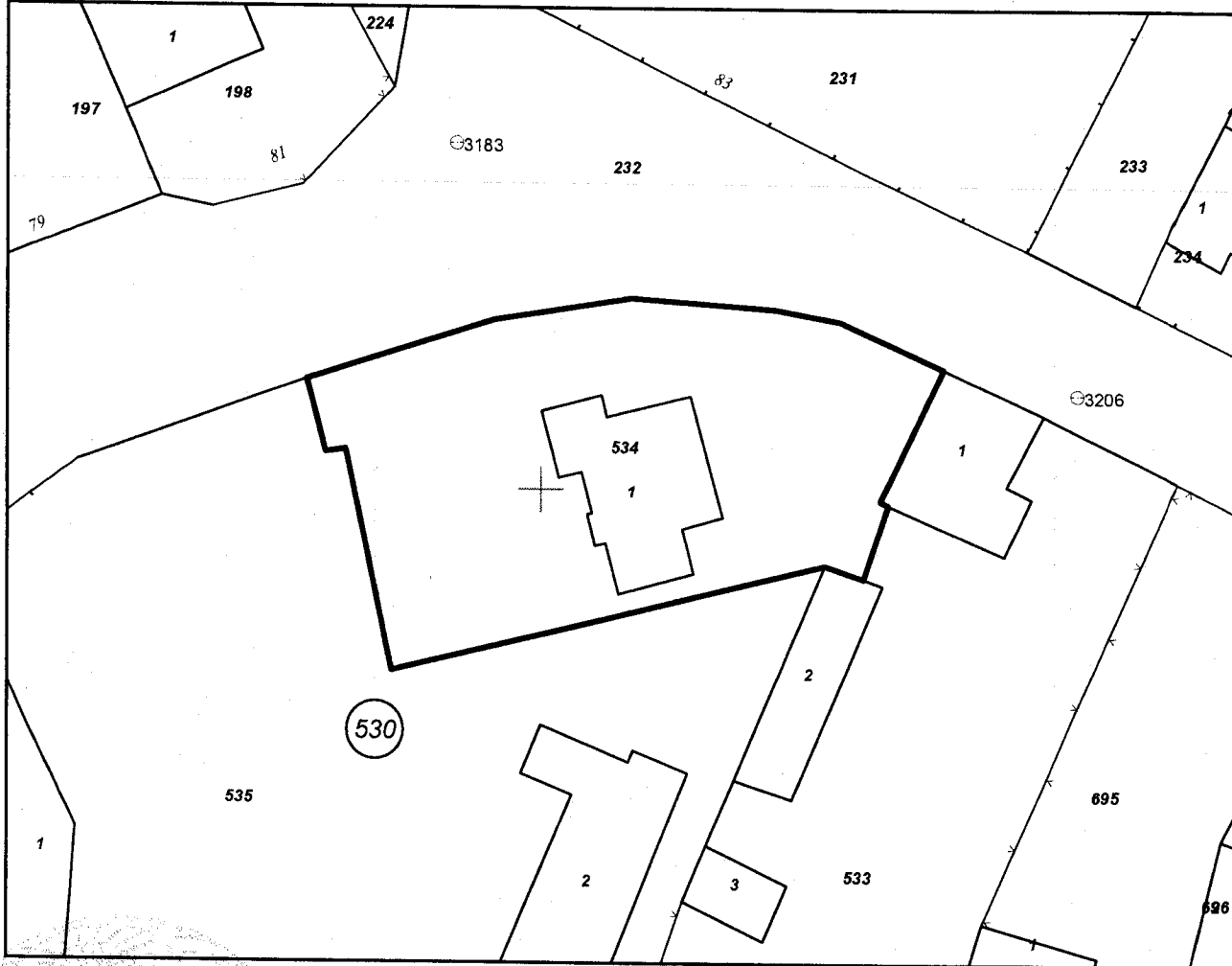
Адрес на поземления имот: **гр. Априлци, кв. ЦЕНТЪР**

Площ: **760 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 № 15-511766-20.05.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-275796-20.05.2024 г.

Христо Стоянов Делийски ОБА Априлци



Съседни: 52218.530.535, 52218.530.533, 52218.530.232

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000291627, ОБЩИНА АПРИЛЦИ

Ид. част 1/1, площ 760 кв. м от правото на собственост

Акт за публична общинска собственост № 5 том II рег. 369 от 13.02.2013г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯ ГР. ТРОЯН

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 52218.530.534.1: застроена площ 105 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Друг вид
обществена сграда

Скица № 15-511766-20.05.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-275796-20.05.2024 г.

Христо Стоянов Делийски ОБА Априлци



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 СГРАДА № 15-511808-20.05.2024 г.

с идентификатор **52218.530.534.1**

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 сградата: **няма данни за изменение**

Адрес на сградата: **гр. Априлци, ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **52218.530.534**

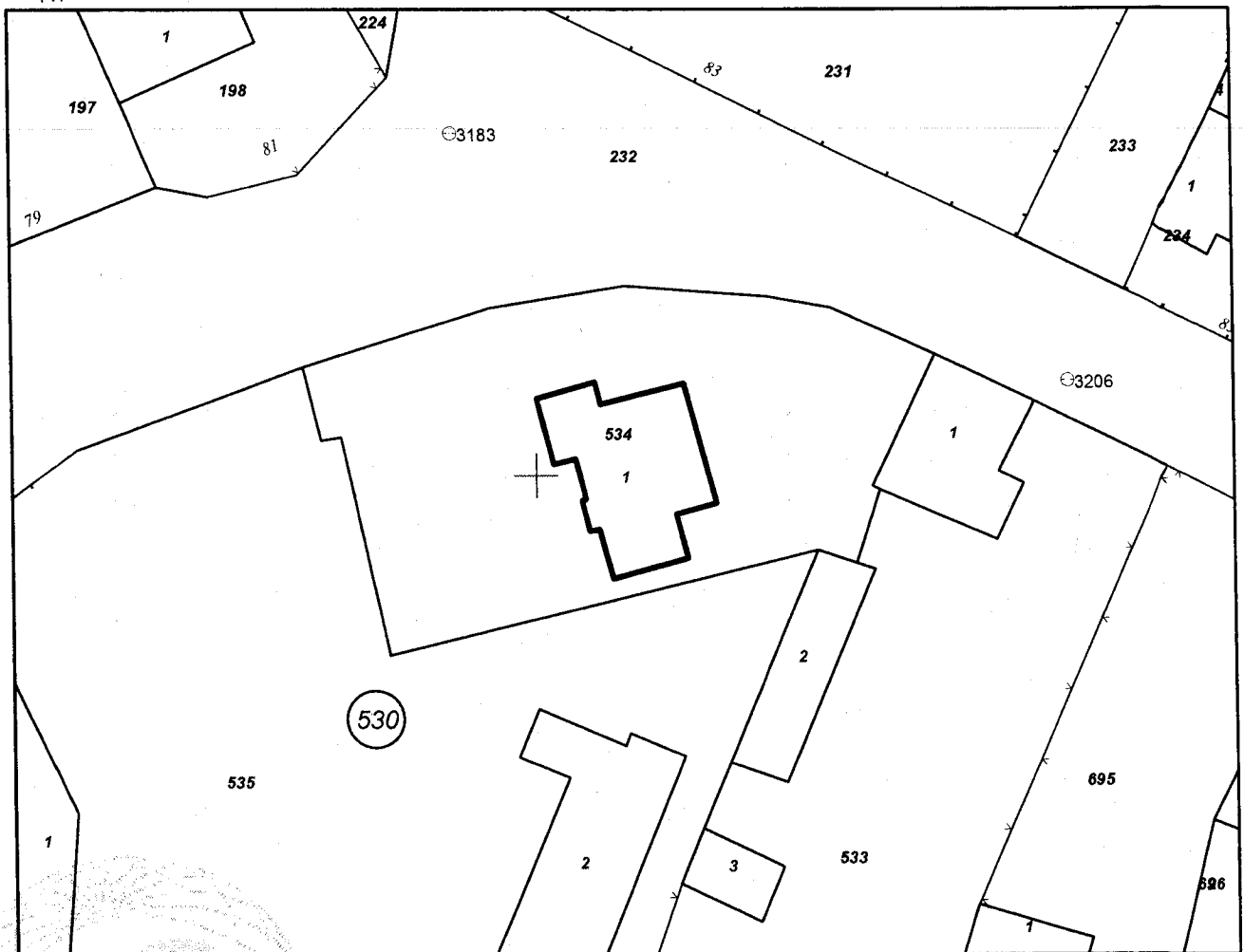
Застроена площ: **105 кв. м**

Брой етажи: **1**

Брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**

Предназначение: **Друг вид обществена сграда**

Координатна система **ККС2005**



М 1:500

Скица № 15-511808-20.05.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-275860-20.05.2024 г.

Христо Стоянов Делийски 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



Стар идентификатор: няма
Номер по предходен план: няма

Собственици по данни от КРНИ:

1. **000291627, ОБЩИНА АПРИЛЦИ**

Ид. част 1/1, площ 105 кв. м от правото на собственост върху сградата

Акт за публична общинска собственост № 5 том 2 рег. 369 от 13.02.2013г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯ ГР. ТРОЯН

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Скица № 15-511808-20.05.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-275860-20.05.2024 г.

Христо Стоянов Делийски ОБА Априлци



„ХЕМУС КОНСУЛТ” ЕООД

гр.Троян, ул. „Васил Левски” №1; тел./факс 0670/6 30 27

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

**за определяне на месечна наемна цена за отдаване под наем на обект –
открита площ от 50 кв.м в ПИ с идентификатор 52218.530.534, находящ
се в гр. Априлци, кв. Център, ул. „Васил Левски“ № 92, собственост на
Община Априлци
№ 24 05 03 12_02**

май 2024 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

РЕЗЮМЕ	2
1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ	3
1.1. Описание на заданието	3
1.2. Ограничителни условия.....	3
1.3. Информационни източници.....	4
2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	4
2.1. Местоположение	4
2.2. Правен статут.....	4
2.3. Характеристики	4
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПРИХОДИ ОТ НАЕМ.....	5
3.1. Описание на метода – Основава се на взаимовръзката между пазарна стойност на имота и стойността на месечния наем.....	5
3.2. Определяне на месечната наемна стойност	5
3.2.1. Определяне на пазарната стойност на обекта.....	5
3.2.2. Определяне на месечната наемна стойност	6
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ МЕСЕЧНАТА НАЕМНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	Грешка! Показалецът не е дефиниран.
4.1. Описание на метода	Грешка! Показалецът не е дефиниран.
1.2. Определяне на месечната наемна стойност.....	Грешка! Показалецът не е дефиниран.
5. СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА.....	7

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Скица на ПИ № 2450/ 30.01.2013г.;
2. Скица № 1/ 20.05.2024г.;
3. Сертификат на оценителя.

РЕЗЮМЕ

Предмет на настоящата оценка е определяне на месечна наемна цена за отдаване под наем на обект – открита площ от 50 кв.м в ПИ с идентификатор 52218.530.534, находящ се в гр. Априлци, кв. Център, ул. „Васил Левски“ № 92, собственост на Община Априлци.

Крайната оценка на обекта е определена на база 100% метода на Капитализиране на бъдещите приходи от наем , както следва:

Месечната пазарна стойност е:

	Стойност в лева	Стойност в EUR	фиксинг на БНБ
Пазарна стойност на месечен наем	296,90 лв	€ 151,80	1.95583

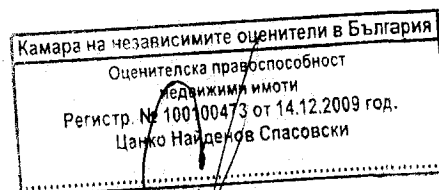
296,90 лв. (Двеста деветдесет и шест лева и 90 стотинки) ~ 5,94 лв./кв.м (Пет лева и 94 стотинки)

151,80 евро. (Сто петдесет и едно евро и 80 евроцента) или ~ 3,04 евро/кв.м. (Три евро и 04 евроцента/кв.м.)

1 евро= 1,95583 лв.

Всички стойности са без включен ДДС!

Срокът на валидност на оценката е до 23.11.2024 г, считано от датата на изготвянето ѝ.

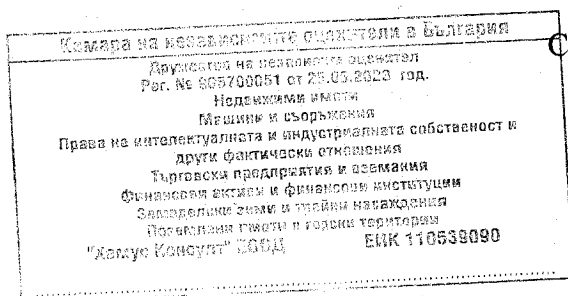


Експерт- оценител:.....

Цанко Найденов Спасовски

Сертификат №100100473/14 декември 2009 г.

От Камара на независимите оценители



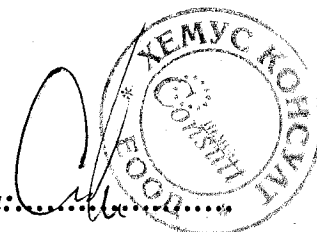
За „Хемус Консулт“ ЕООД - град Троян:.....

Цанко Спасовски- управител

Сертификат № 905700051 /25 май 2023 г.

за оценителска правоспособност на Дружеството

От Камара на независимите оценители



1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката за определяне на месечна наемна цена за отдаване под наем на обект открита площ от 50 кв.м в ПИ с идентификатор 52218.530.534, находящ се в гр. Априлци, кв. Център, ул. „Васил Левски“ № 92, собственост на Община Априлци;

Възложител: Община Априлци

Оценител: „Хемус Консулт“ ЕООД, представлявано от Цанко Спасовски- вписан в регистъра на независимите оценители.

Цел на оценката: Определяне на пазарната стойност на месечния наем на обекта.

Използвани методи на оценка:

- Капитализиране на бъдещите приходи от наем- определена посредством:
 1. Метод на посредственото сравнение (използвани са аналози за продажба);

Дата на извършен оглед на обекта: 23.05.2024 г.

Дата на оценката: 23.05.2024 г.

Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1 EUR = 1.95583 лв.

1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки, 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
- 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 собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ.
- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.

1.3. Специални условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните специални условия и допускания:

- Настоящата оценка е извършена в условията на съществена несигурност, причинена от обявената на 11 март 2020 г. от Световната здравна организация „глобална пандемия“, във връзка с разпространението на зараза с новия коронавирус (COVID-19);
- Пазарната оценка е изготвена към последната възможна предкризисна дата, към която стойността за конкретния имот би могла да бъде определена въз основа на наличните пазарни доказателства;
- Неизвестното бъдещо въздействие, което здравната криза COVID-19 може да окаже върху пазара на недвижими имоти, е възможно да доведе до значително по-бърза промяна в пазарната адекватност на оценката и необходимост от преразглеждане на пазарната стойност на недвижимия имот.

1.4. Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Скица на ПИ № 2450/ 30.01.2013г.;
- Скица № 1/ 20.05.2024г.;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството”, “Строителен обзор”;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Информация за пазара на наеми на подобни обекти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

2.1. Местоположение

Оценяваният обект: открита площ от 50 кв.м в ПИ с идентификатор 52218.530.534, находящ се в гр. Априлци, кв. Център, ул. „Васил Левски“ № 92, собственост на Община Априлци.

Районът е с напълно изградена инфраструктура и комуникативен по отношение на градската транспортна мрежа.

2.2. Правен статут

Собственик на обекта е Община Априлци, съгласно предоставените нормативни документи.

2.3. Характеристики

След извършен оглед на оценявания обект и запознаване с предоставената документация, оценителският екип определи параметри на оценяваните обекти:

- открита площ от 50 кв.м в ПИ с идентификатор 52218.530.534, находящ се в гр. Априлци, кв. Център, ул. „Васил Левски“ № 92, собственост на Община Априлци;

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПРИХОДИ ОТ НАЕМ

3.1. Описание на метода – Основава се на взаимовръзката между пазарна стойност на имота и стойността на месечния наем.

Резултатът от оценка на обекта, представлява месечна наемна стойност, която се получава на базата на оценката на пазарна стойност на обекта и очакваната бъдеща доходност от него. Изчисленията са извършени в следната последователност:

- Определяне на пазарна стойност на обекта;
- Определяне на нормата на капитализация.
- Определяне на множителя на капитализация на очаквания доход на базата на остатъчния живот на сградата и нормата на капитализация.
- Изчисляване на чистия годишен приход от наем на обекта.
- Изчисляване на приспаданията от brutния приход, които са риск от отпадане от наем; оперативни разходи - за управление, за поддържане на сградата и съоръженията; постоянни разходи - данък сгради, такса смет, застраховка.
- Определяне на brutния годишен приход.
- Определяне на brutния месечен приход.

3.2. Определяне на месечната наемна стойност

3.2.1. Определяне на пазарната стойност на обекта

Пазарната стойност на обекта е определена като са приложени изложените по-долу методи за оценка.

Методът на посредственото сравнение има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

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, разгънатата застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Оценителският екип е използвал за

пазарен множител цената на квадратен метър застроена площ. Изборът на тези показатели до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

В настоящата оценка е използвана информация от imot.bg, която е приложена в доклада. Избрания сайт е предпочетен, тъй като обхваща всички населени места в България, позволява филтриране на обявите по отделни критерии и в него се съдържат обяви както на Агенции за недвижими имоти от цялата страна, така и обяви на частни потребители. Не са използвани за сравнение извършени сделки със сходни имоти, тъй като голяма част от тях биват изповядвани на по-ниски цени, с цел спестяване на част от разходите за прехвърляне на собствеността и не отразяват реалните цени на пазара с недвижими имоти.

Направени са корекции (за предлагане, местоположение, вид и състояние и функционалност) за постигане на по-добра сравнимост на използваните данни по отделните пазарни аналози, произтичащи от специфичните особености на оценявания обект.

Тъй като цените са офертни, следва да се сконтират с 5-30% (коректив предлагане продажби), поради факта, че подлежат на договаряне и съществува вероятност да бъдат занижени. Коефициентът изразява отклонението на офертната цена на аналога спрямо средната цена и е съпоставим с актуалността на офертата. Коефициентите за местоположение и вид и състояние (конструкция, възраст, довършителни работи, строителни недостатъци и повреди, етажност, площ) отчитат различията на аналозите спрямо оценявания обект. При коефициент по-малък от 100 %, използвания аналог е с по-добри пазарни характеристики по отношение на местоположение и вид и състояние. При коефициент по-голям от 100 %, използвания аналог е с по-лоши пазарни характеристики по отношение на местоположение и вид и състояние.

Изчисленията по *метода на посредственото сравнение* са показани в **Приложение 1:**

Пазарната стойност (при продажба), определена по метода на посредственото сравнение на открита площ от 50 кв.м в ПИ с идентификатор 52218.530.534, находящ се в гр. Априлци, кв. Център, ул. „Васил Левски“ № 92, собственост на Община Априлци, към датата на оценката е:

2 969 лв.

3.2. 2. Определяне на месечната наемна стойност

Месечната наемна стойност е определена съгласно описаната по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в следващата таблица.

Приложение 3:

Пазарната месечна наемна стойност, определена по метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем на открита площ от 50 кв.м в ПИ с идентификатор 52218.530.534, находящ се в гр. Априлци, кв. Център, ул. „Васил Левски“ № 92, собственост на Община Априлци, към датата на оценката е:

296,90 лв.

5. СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

В резултат на осъществените оценки по избраните методи бяха получени следните стойности.

Крайната оценка на обекта представлява 100% стойността получена по метода на Капитализиране на бъдещите приходи от наем:

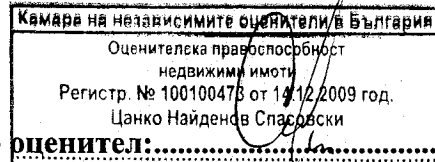
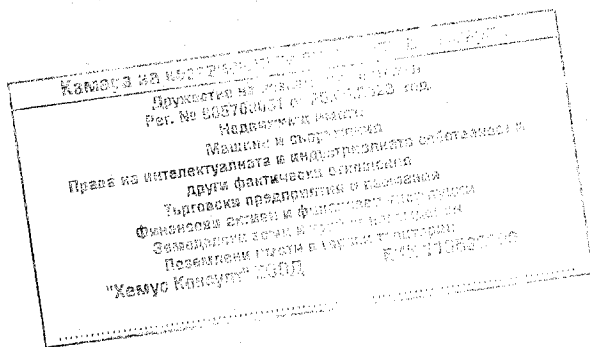
открита площ от 50 кв.м в ПИ с идентификатор 52218.530.534, находящ се в гр. Априлци, кв. Център, ул. „Васил Левски“ № 92, собственост на Община Априлци

	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Теглови коефициент
1.	Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем	296,90 лв	€ 151,80	1

	Стойност в лева	Стойност в EUR	фиксинг на БНБ
Пазарна стойност на месечен наем	296,90 лв	€ 151,80	1.95583

296,90 лв. (Двеста деветдесет и шест лева и 90 стотинки) ~ 5,94 лв./кв.м (Пет лева и 94 стотинки)
151,80 евро. (Сто петдесет и едно евро и 80 евроцента) или ~ 3,04 евро/кв.м. (Три евро и 04 евроцента/кв.м.)

Всички стойности са без включен ДДС!



Експерт-оценител:
Цанко Найденов Спасовски
Сертификат № 100100473/14 декември 2009 г.
От Камара на независимите оценители

За „Хемус Консулт“ ЕООД -град Троян:.....

Цанко Спасовски- управител
Сертификат № 905700051 /25 май 2023 г.
за оценителска правоспособност на Дружеството
От Камара на независимите оценители

май 2024 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 - Метода на посредственото сравнение- при продажба

№	Описание на аналога	Офертна цена (лв.)	Коректив предлагане продажби	Коефициент местоположение	Коефициент вид и състояние	Коефициент предназначение	Цена коригирана (лв.)	Площ земя	Стойност на ПИ (лв./кв.м)
1	гр.Априлци	43 028	90%	100%	100%	90%	34 853	627,00	55,59
2	гр.Априлци	97 792	80%	95%	95%	90%	63 545	1080,00	58,84
3	гр.Априлци	391 166	80%	100%	95%	90%	267 558	4200,00	63,70

Осреднена пазарна стойност на кв.м.	59,38 лв
Площ на от ПИ (кв.м.)	50,00
Пазарна стойност по метода на посредственото сравнение	2 969,00 лв.
Пазарна стойност по метода на посредственото сравнение	€ 1 518,03

ПРИЛОЖЕНИЕ 2- Метод на капитализиране бъдещите приходи от наем

МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Теглови коефициент
Метод на посредственото сравнение	2 969,00	1 518,03	1,00

	Стойност в лева	Стойност в EUR	фиксинг на БНБ
Пазарна стойност	2 969,00	1 518,03	1.95583

№	Показател	Измер.	Стойност
1	Пазарна стойност на имота	лв.	2 969,00
2	Норма на капитализация	%	8%
3	Множител		0,92593
4	Чист годишен приход	лв.	3 207
5	Разходи за стопанисване	%	10
6	Брутен годишен приход	лв.	3 563
7	Месечна наемна цена	лв.	296,90
8	Месечна наемна цена	EUR	151,80



АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

Служба по геодезия, картография и кадастр
№ 99-1234 / 24.01.2013 г. стр. 1 от 1

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - гр. ЛОВЕЧ

5500, ПОЩЕНСКА КУТИЯ 87, Бул. "БЪЛГАРИЯ" №3, ет.4, 068/501677, 601717
lovch@cadastrе.bg, acad_lovch@mail.bg, БУЛСТАТ 130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 2450 / 30.01.2013 г.

Поземлен имот с идентификатор 52218.530.534

Гр. Априлци, общ. Априлци, обл. Ловеч

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-49 / 31.08.2007г.

на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение със заповед няма издадена заповед за изменение в КККР

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

Площ: 760 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м)

Стар идентификатор: няма

Номер по предходен план: 0

Съседи: 52218.530.535, 52218.530.533, 52218.530.232

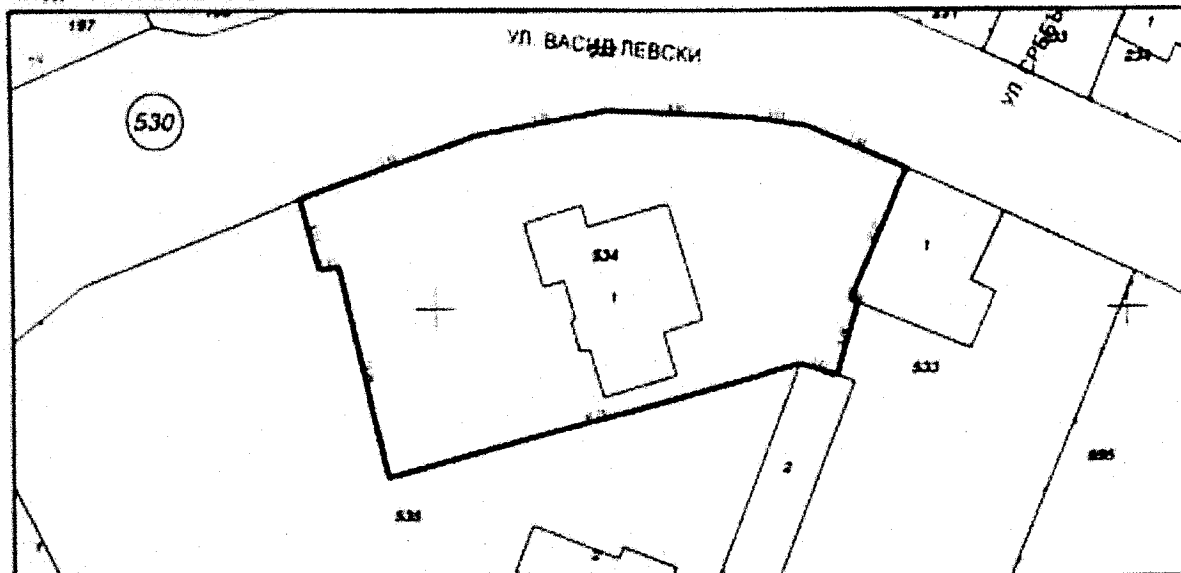
Собственици:

1. 000291627, ОБЩИНА АПРИЛЦИ

площ 3940 кв.м. от правото на собственост

Акт за общинска собственост № 65 от 10.06.1997г., издаден от ОБЩИНА АПРИЛЦИ

Координатна система 1970г.



М 1:500

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 52218.530.534.1: застроена площ 105 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Друг вид обществена сграда

Скица № 2450 / 30.01.2013 г. издадена въз основа на документ с входящ № 99-1234 / 24.01.2013 г.

Т. Кabanov

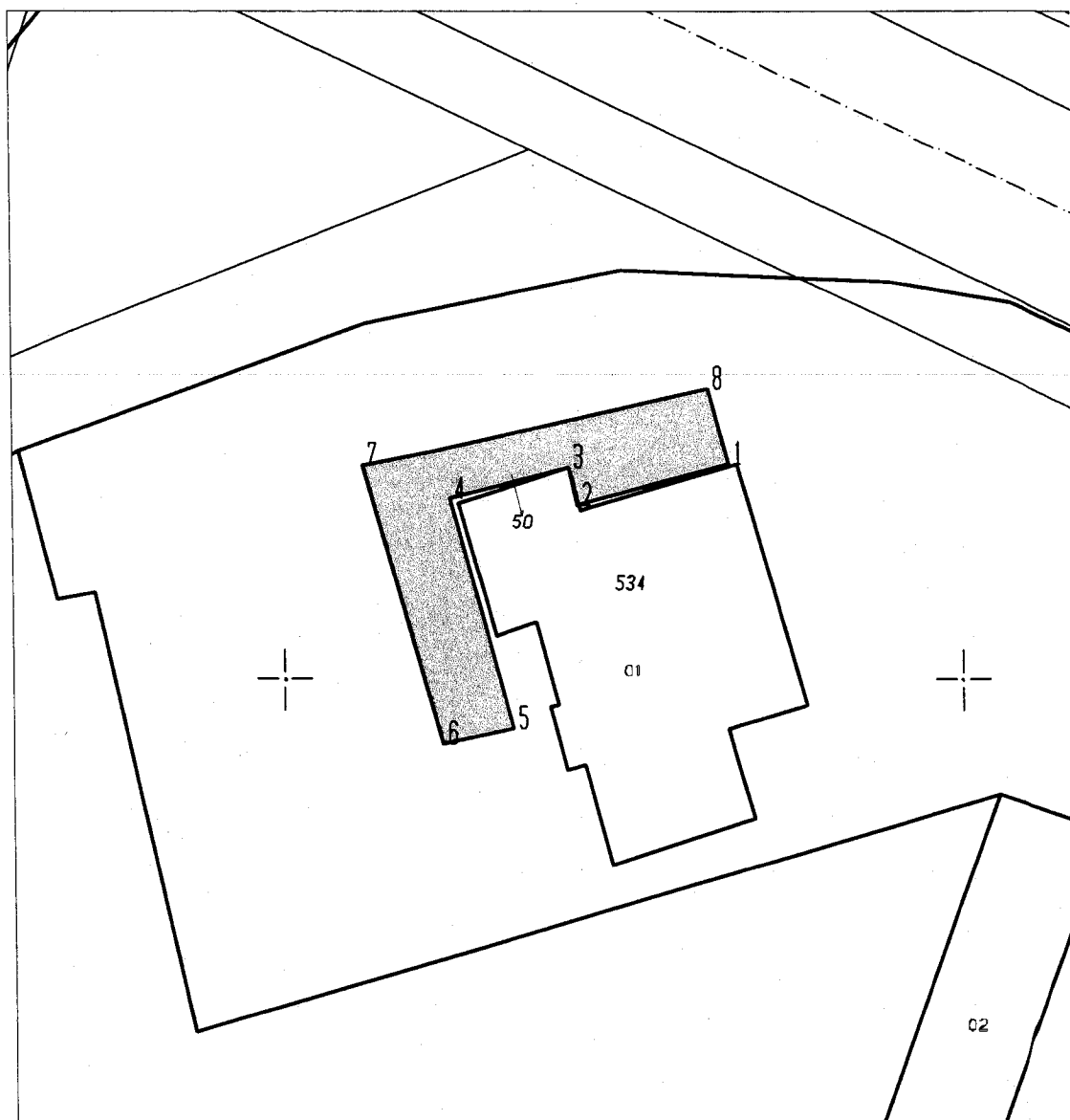
СКИЦА

№ 1 / 20.05.2024 г.

М 1:250

На част от имот № 52218.530.534, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, кв. ЦЕНТЪР, вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), площ 760 кв. м.

Частта на поземлен имот с идентификатор 52218.530.534 е в размер на 50 кв.м.



Изработил:

инж. Христо Делийски

Старши специалист „Общински имоти, земи и общински пазари“



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Reg. № 905700051 от 25 май 2023 год.

„ХЕМУС КОНСУЛТ“ ЕООД

гр. Троян, ул. „Васил Левски“ № 1, община Троян

ЕИК 110539090

ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти, машини и съоръжения,
права на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения,
търговски предприятия и вземания, финансови
активи и финансови институции, земеделски земи
и трайни насаждения, поземлени имоти в горски
територии**

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

Протокол - Протоколни решения № 107 от 23 май 2023 год. на Управителния съвет на КНОБ.

Камара на независимите оценители в България
Дружество на независими оценители
Reg. № 905700051 от 25.05.2023 год.
Недвижими имоти
Машини и съоръжения
Права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения
Търговски предприятия и вземания
Финансови активи и финансови институции
Земеделски земи и трайни насаждения
Насаждения в горски територии
„Хемус Консулт“ ЕООД ЕИК 110539090

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



Георги Георгиев

Председател на УС на КНОБ

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ, ВПИСАНИ В СЕРТИФИКАТА

АКЦИОНЕРИ/СЪДРУЖНИЦИ, УПРАВИТЕЛИ, КОНТРОЛЬОРИ, ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА
НА ДИРЕКТОРИТЕ, НА УПРАВИТЕЛНИЯ И НАДЗОРНИЯ СЪВЕТ

1. ЦАНКО НАЙДЕНОВ СПАСОВСКИ – УПРАВИТЕЛ/СЪДРУЖНИК

Сертификат за оценителска правоспособност № 100100473 от 14.12.2009 год. за
оценка на недвижими имоти

Сертификат за оценителска правоспособност № 300100182 от 14.12.2009 год. за
оценка на машини и съоръжения

Сертификат за оценителска правоспособност № 500100174 от 14.12.2009 год. за
оценка на търговски предприятия и вземания

Сертификат за оценителска правоспособност № 810100005 от 03.11.2010 год. за
оценка на земеделски земи и трайни насаждения

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ НА ТРУДОВИ ДОГОВОРИ

1. КРЪСТЮ ИВАНОВ СТЕФАНОВ

Сертификат за оценителска правоспособност № 820100058 от 30.08.2011 год. за
оценка на поземлени имоти в горски територии

2. НЕВЕНА ПЕТКОВА СПАХИЙСКА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100102435 от 24.06.2019 год. за
оценка на недвижими имоти

3. ПЕТРИНА ЦОЧЕВА ДАМЯНОВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 300100961 от 25.01.2023 год. за
оценка на машини и съоръжения

4. СВЕТОСЛАВ ЙОРДАНОВ ИЛИЙЧОВСКИ

Сертификат за оценителска правоспособност № 600100013 от 14.12.2009 год. за
оценка на финансови активи и финансови институции

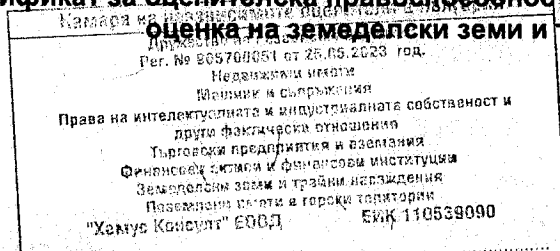
5. ТЕОДОРА ДИМИТРОВА НИКОЛАЕВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100102410 от 06.02.2019 год. за
оценка на недвижими имоти

Сертификат за оценителска правоспособност № 300100913 от 06.02.2019 год. за
оценка на машини и съоръжения

Сертификат за оценителска правоспособност № 400100210 от 15.02.2023 год. за
оценка на права на интелектуалната и индустриалната собственост и други
фактически отношения

Сертификат за оценителска правоспособност № 810100624 от 14.11.2022 год. за
оценка на земеделски земи и трайни насаждения



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Настоящият Сертификат е невалиден при прекратяване на:

- правните отношения на дружеството на независим оценител с акционерите/съдружниците, управителите, контролърите, членовете на Съвета на директорите, на Управителния и Надзорния съвет, вписани в Сертификата.
- трудово-правните отношения на дружеството на независим оценител с независимите оценители на трудови договори, вписани в Сертификата.

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

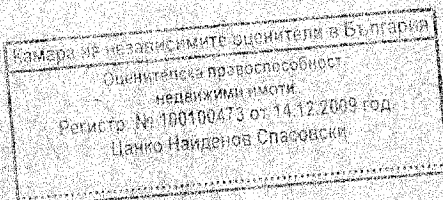
Рег. № 100100473 от 14 декември 2009 год.

ЦАНКО НАЙДЕНОВ СПАСОВСКИ

роден на 11 декември 1957 год. в гр. Троян, община Троян

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 10735 от 06.06.2006 год. от Агенцията за приватизация



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



.....
Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ



„ХЕМУС КОНСУЛТ” ЕООД

гр.Троян, ул. „Васил Левски” №1; тел./факс 0670/6 30 27

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

**за определяне на месечна наемна цена за отдаване под наем на 8 кв.м.
закрита площ част от сграда с идентификатор 52218.530.534.1,
находяща се в гр. Априлци, кв. Център, ул. „Васил Левски“ № 92,
собственост на Община Априлци
№ 24 05 03 12_01**

май 2024 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

РЕЗЮМЕ	2
1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ	3
1.1. Описание на заданието	3
1.2. Ограничителни условия.....	3
1.3. Информационни източници.....	4
2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	4
2.1. Местоположение	4
2.2. Правен статут.....	5
2.3. Характеристики	5
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПРИХОДИ ОТ НАЕМ	5
3.1. Описание на метода – основава се на взаимовръзката между пазарна стойност на имота и стойността на месечния наем.....	5
3.2. Определяне на месечната наемна стойност	5
3.2.1. Определяне на пазарната стойност на обекта.....	5
3.2.2. Определяне на месечната наемна стойност	6
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ МЕСЕЧНАТА НАЕМНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	7
4.1. Описание на метода	7
1.2. Определяне на месечната наемна стойност.....	8
5. СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА.....	8

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Акт за публична общинска собственост № 151 от 07.02. 2013г.;
2. Сертификат на оценителя.

РЕЗЮМЕ

Предмет на настоящата оценка е определяне на месечна наемна цена за отдаване под наем на 8 кв.м. закрыта площ част от сграда с идентификатор 52218.530.534.1, находяща се в гр. Априлци, кв. Център, ул. „Васил Левски“ № 92, собственост на Община Априлци“.

Крайната оценка на обекта е определена на база Капитализиране на бъдещите приходи от наем и Метода на посредственото сравнение, както следва:

Месечната пазарна стойност е:

№	МЕТОД	Стойност в лева	Стойност в EUR	фиксинг на БНБ
	Пазарна стойност-месечен наем на помещение с площ от 37,24 кв.м.	41,84 лв	€ 21,39	1.95583

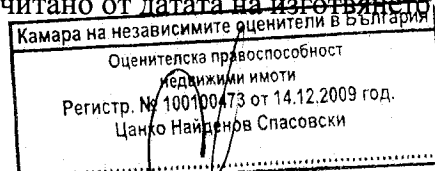
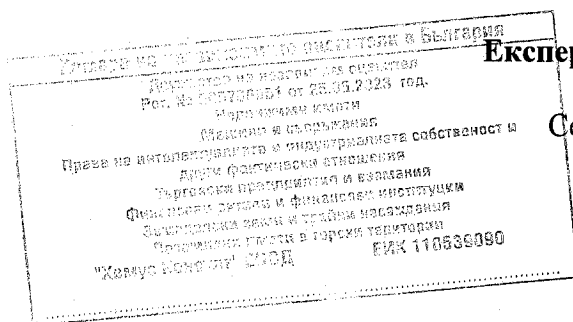
41,84 лв. (Четиридесет и един лев и осемдесет и четири стотинки) или 5,23 лв. (Пет и 0,23 лева) на кв.м

21,39 евро (Двадесет и едно евро и тридесет и девет евроцента) или 2,67 евро (Две и 0,67 евро) на кв.м

1 евро = 1,95583 лв.

Всички стойности са без включен ДДС!

Срокът на валидност на оценката е до 23.11.2024г, считано от датата на изготвянето ѝ.

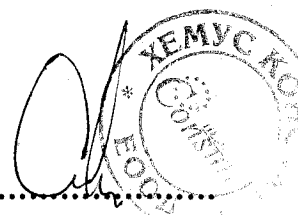


Експерт- оценител:.....

Цанко Найденов Спасовски
Сертификат №100100473/14 декември 2009 г.
От Камара на независимите оценители

За „Хемус Консулт“ ЕООД - град Троян:.....

Цанко Спасовски- управител
Сертификат № 905700051 /25 май 2023 г.
за оценителска правоспособност на Дружеството
От Камара на независимите оценители



1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката за определяне на месечна наемна цена за отдаване под наем на 8 кв.м. закрита площ част от сграда с идентификатор 52218.530.534.1, находяща се в гр. Априлци, кв. Център, ул. „Васил Левски“ № 92, собственост на Община Априлци.

Възложител: Община Априлци

Оценител: „Хемус Консулт“ ЕООД, представлявано от Цанко Спасовски-вписан в регистъра на независимите оценители.

Цел на оценката: Определяне на пазарната стойност на месечния наем на обекта.

Използвани методи на оценка:

- Капитализиране на бъдещите приходи от наем- определена посредством съотношение на методите:
 1. Амортизирана възстановителна стойност
- Метода на посредственото сравнение (използвани са аналози за наем).

Дата на извършен оглед на обекта: 23.05.2024 г.

Дата на оценката: 23.05.2024 г.

Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1 EUR = 1.95583 лв.

1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки, 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
- 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 собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ.
- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.

1.3. Специални условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните специални условия и допускания:

- Настоящата оценка е извършена в условията на съществена несигурност, причинена от обявената на 11 март 2020 г. от Световната здравна организация „глобална пандемия“, във връзка с разпространението на зараза с новия коронавирус (COVID-19);
- Пазарната оценка е изготвена към последната възможна предкризисна дата, към която стойността за конкретния имот би могла да бъде определена въз основа на наличните пазарни доказателства;
- Неизвестното бъдещо въздействие, което здравната криза COVID-19 може да окаже върху пазара на недвижими имоти, е възможно да доведе до значително по-бърза промяна в пазарната адекватност на оценката и необходимост от преразглеждане на пазарната стойност на недвижимия имот.

1.4. Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Акт за публична общинска собственост № 151 от 07.02. 2013г.;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството”, “Строителен обзор”;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Информация за пазара на наеми на подобни обекти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

2.1. Местоположение

Предмет на оценка: 8 кв.м. закрыта площ част от сграда с идентификатор 52218.530.534.1, находяща се в гр. Априлци, кв. Център, ул. „Васил Левски“ № 92.

Районът е с напълно изградена инфраструктура и комуникативен по отношение на градската транспортна мрежа.

2.2. Правен статут

Съгласно предоставените документи Община Априлци е собственик на оценяваният обект;

2.3. Характеристики

След извършен оглед на оценявания обект и запознаване с предоставената документация, оценителският екип определи параметри на оценяваните обекти:

- 8 кв.м. закрыта площ част от сграда с идентификатор 52218.530.534.1, находяща се в гр. Априлци, кв. Център, ул. „Васил Левски“ № 92.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПРИХОДИ ОТ НАЕМ

3.1. Описание на метода – *Основава се на взаимовръзката между пазарна стойност на имота и стойността на месечния наем.*

Резултатът от оценка на обекта, представлява месечна наемна стойност, която се получава на базата на оценката на пазарна стойност на обекта и очакваната бъдеща доходност от него. Изчисленията са извършени в следната последователност:

- Определяне на пазарна стойност на обекта;
- Определяне на нормата на капитализация.
- Определяне на множителя на капитализация на очаквания доход на базата на остатъчния живот на сградата и нормата на капитализация.
- Изчисляване на чистия годишен приход от наем на обекта.
- Изчисляване на приспаданията от brutния приход, които са риск от отпадане от наем; оперативни разходи - за управление, за поддържане на сградата и съоръженията; постоянни разходи - данък сгради, такса смет, застраховка.
- Определяне на brutния годишен приход.
- Определяне на brutния месечен приход.

3.2. Определяне на месечната наемна стойност

3.2.1. Определяне на пазарната стойност на обекта

Пазарната стойност на обекта е определена като са приложени изложените по-долу методи за оценка.

Методът на амортизирана възстановителна стойност се базира на калкулиране на възстановителната стойност на сградата към момента на оценката. За целта е използвана единична цена на квадратен метър разгъната застроена площ или цена на кубичен метър застроен обем на новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителните, довършителни, инсталационни и други работи. Единичната цена включва разходите по проектиране и всичките разходи по изграждането на обекта.

Пазарната стойност на сградата е неговата амортизирана възстановителна стойност, при която са отразени влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди, функционално и икономическо обезценяване.

Обезценяването на сградата от възраст е определено по формулата:

$$WM = \left(\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right) * \frac{1}{2} * 100 [\%]$$

където:

WM - обезценяване в %; A - възраст, год.;

GND - общ експлоатационен срок, год.;

Строителните недостатъци и повреди и икономическото обезценяване се определят в проценти от възстановителната стойност на имота, на базата на експертен оглед и налична информация.

Амортизираната възстановителна стойност на сградите е определена съгласно описаната по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в **Приложение 1.**

Пазарна стойност на 8 кв.м. закрыта площ част от сграда с идентификатор 52218.530.534.1, находяща се в гр. Априлци, кв. Център, ул. „Васил Левски“ № 92, собственост на Община Априлци, по метода на амортизирана възстановителна стойност, към датата на оценката е:

3 600 лв.

3.2. 2. Определяне на месечната наемна стойност

Месечната наемна стойност е определена съгласно описаната по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в следващата таблица.

Приложение 2:

Пазарната месечна наемна стойност на 8 кв.м. закрыта площ част от сграда с идентификатор 52218.530.534.1, находяща се в гр. Априлци, кв. Център, ул. „Васил Левски“ № 92, собственост на Община Априлци, към датата на оценката е:

28 лв.

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ МЕСЕЧНАТА НАЕМНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

4.1. Описание на метода

Методът на посредственото сравнение има за цел определяне стойността на месечната наемна стойност въз основа на цената на месечните наеми на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на наемите на еталонните имоти.

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 наемна цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени сделки или информация за предлагане на наеми 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 наема на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Оценителският екип е използвал за пазарен множител цената на квадратен метър застроена площ. Изборът на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за наема на оценявания и за еталонния имот.

В настоящата оценка е използвана информация от imot.bg, която е приложена в доклада. Избрания сайт е предпочетен, тъй като обхваща всички населени места в България, позволява филтриране на обявите по отделни критерии и в него се съдържат обяви както на Агенции за недвижими имоти от цялата страна, така и обяви на частни потребители. Не са използвани за сравнение извършени сделки със сходни имоти, тъй като голяма част от тях биват изповядвани на по-ниски цени, с цел спестяване на част от разходите за прехвърляне на собствеността и не отразяват реалните цени на пазара с недвижими имоти.

Направени са корекции (за предлагане, местоположение, вид и състояние и функционалност) за постигане на по-добра сравнимост на използваните данни по отделните пазарни аналози, произтичащи от специфичните особености на оценявания обект.

Тъй като цените са офертни, следва да се сконтират с 5-20% (коректив предлагане продажби), поради факта, че подлежат на договаряне и съществува вероятност да бъдат занижени. Коефициентът изразява отклонението на офертната цена на аналога спрямо средната цена и е съпоставим с актуалността на офертата. Коефициентите за местоположение и вид и състояние (конструкция, възраст, довършителни работи, строителни недостатъци и повреди, етажност, площ) отчитат различията на аналозите спрямо оценявания обект. При коефициент по-малък от 100 %, използвания аналог е с по-добри пазарни характеристики по отношение на местоположение и вид и състояние. При коефициент по-голям от 100 %, използвания аналог е с по-лоши пазарни характеристики по отношение на местоположение и вид и състояние.

За да се определи пазарната наемна стойност на оценявания обект са извършени корекции за местоположение, за пазарна реализация на пазарните аналози, за вид и състояни и функционалност.

1.2. Определяне на месечната наемна стойност

Месечната наемна стойност е определена съгласно описаната по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в Приложение 3.

Пазарната месечна наемна стойност, определена по метод на посредственото на 8 кв.м. закрыта площ част от сграда с идентификатор 52218.530.534.1, находяща се в гр. Априлци, кв. Център, ул. „Васил Левски“ № 92, собственост на Община Априлци, към датата на оценката е:

55,68 лв.

5. СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

В резултат на осъществените оценки по избраните методи бяха получени следните стойности.

Крайната оценка на обекта представлява стойност, претеглена от резултатите получени по двата метода. Предвид спецификата на обекта и пазарната конюнктура, оценителският екип предлага теглови коефициенти на оценките на базата на Метода на посредственото сравнение и метода на Капитализиране на бъдещите приходи от наем, съответно: 0.5: 0.5 Получената по този начин крайна оценка на пазарната месечна наемна стойност, към датата на оценката на обект:

8 кв.м. закрыта площ част от сграда с идентификатор 52218.530.534.1, находяща се в гр. Априлци, кв. Център, ул. „Васил Левски“ № 92, собственост на Община Априлци

	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Теглови коефициент
1.	Капитализиране на бъдещите приходи от наем	28,00 лв	€ 14,00	0,5
2.	Метод на посредственото сравнение	55,68 лв	€ 28,00	0,5

№	МЕТОД	Стойност в лева	Стойност в EUR	фиксинг на БНБ
	Пазарна стойност-месечен наем на помещение с площ от 37,24 кв.м.	41,84 лв	€ 21,39	1.95583

41,84 лв. (Четиридесет и един лев и осемдесет и четири стотинки) или 5,23 лв. (Пет и 0,23 лева) на кв.м

21,39 евро (Двадесет и едно евро и тридесет и девет евроцента) или 2,67 евро (Две и 0,67 евро) на кв.м

Всички стойности са без включен ДДС

Експерт- оценител:

Цанко Найденов Спасовски

Сертификат №100100473/14 декември

Reg. № 4837/0851 от 26.05.2023 год.

Недвижими вещи
Идентифициране и съобразяване
Права на интелектуалните и видоотличителни съществения и други фактически отношения

Търговски предприятия и вносни

Финансови услуги и финансови институции

Земеделие, лов и трайни изродения

Посрещане услуги в горски стопанства

"Хемус Консулт" ЕООД

Камара на независимите оценители в България

Идентификационна правоспособност

Недвижими имоти

Регистр. № 100100473 от 14.12.2009 год.

Цанко Найденов Спасовски

Траян:

2009 г.

От Камара на независимите

оценители

За „Хемус Консулт“ ЕООД - г-рд

Цанко Спасовски - управител

Сертификат №905700051 /25 май 2023 г.

за оценителска правоспособност на Дружеството

От Камара на независимите

оценители

ПРИЛОЖЕНИЕ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1**Метод на амортизираната възстановителна стойност**

			Част от сграда 52218.530.534.1 с площ от 8 кв.м.
	Общи данни	Измер.	Стойност
1	Обща експлоатационна годност на сградата	год.	80
2	Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	38
3	Разгъната застроена площ	кв.м.	8
	Разходи за изграждане:	Измер.	Стойност
4	Уедрена цена приета в изчисленията	лв./кв.м	720
5	Възстановителна стойност на обекта	лв.	5 760 лв
6	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	37,50%
7	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	лв.	2 160 лв
8	Всичко техническо обезценяване	лв.	2 160 лв
9	Стойност на сградата в деня на оценка	лв.	3 600 лв
10	Стойност на сградата в деня на оценка	EUR	1 841 €
№	Обобщени резултати:	Площ	Пазарна
		(кв.м)	стойност
1	Помещения	8,00	3 600,00 лв
	Всичко:		3 600,00 лв
	Всичко в EUR:		1 840,65 лв

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

№	Описание на аналога	Офертна цена (лв.)	Коректив предлагане продажби	Коефициент местоположение	Коефициент вид и състояние	Цена коригирана (лв.)	Площ помещение (кв.м)	Стойност помещение (лв./кв.м)
1	гр. Троян	450	90%	90%	85%	310	39	7,94
2	гр. Троян	500	90%	80%	85%	306	40	7,65
3	гр. Троян	600	90%	90%	85%	413	78	5,30

Осреднена пазарна стойност на наемна цена на ПИ	6,96 лв
Площ на помещение	8,00
Пазарна стойност	55,68 лв.
Пазарна стойност	€ 28,47



13-02-2013
5309
13

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

УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
Бенко Вълчев
(име и фамилия)



Вписване по ЗС / ПВ
Служба по вписванията:

СЪДНИЯ ПОВИСВАНИЯТА:
Дора.....
(име и фамилия)

А К Т № 151
ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 1
Досие 179 / 1

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	07.2.2013 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59, ал.1 ал.2 от ЗОС, Схща № 2450от 30.01.2013. от СГКК – Ловеч.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Застроен урегулиран поземлен имот включен в УПИ Х /десет/, кв. 24 /две четири/, с идентификатор 52218.530.534/пет две две едно осем точка пет три нула точка пет три четири/, с ТПТ "Урбанизирана", с НТП "Ниско застрояване (до 10м.)", с площ от 760 /седем шест нула/ кв.м., по КККР на гр. Априлци, кв. Център, обл. Ловеч, застроен с: Масивна едноетажна-друг вид обществена сграда /котелно/, с идентификатор 52218.530.534.1 /пет две две едно осем точка пет три нула точка пет три четири точка едно/
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл. Ловеч, общ. Априлци, гр. Априлци, кв. Център, ул."Васил Левски" № 92, ЕКАТТЕ 52218, включен в УПИ Х, кв.24, по регулационния план на гр.Априлци, кв.Център, одобрен със Заповед № 912/22.10.1981 г. на Председателя на ИК на ОНС-Ловеч, изменен със Заповед № 286/02.12.1993 на Кмета на Община Априлци, ПИ с идентификатор 52218.530.534 по КККР на град Априлци, кв.Център.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	На север – ПИ с идентификатор 52218.530.292; на изток – ПИ с идентификатор 52218.530.533; на юг – ПИ с идентификатор 52218.530.535; на запад – ПИ с идентификатор 52218.530.535;.
6. ДАГЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	14 341,90 лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	ЛПОС № 66 от 10.06.1997 г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кметъ на Община Априлин БУЛСТАТ № 000291627, на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Бойко Иванов Митев – Специалист "ОС"	 (ПОДПИС)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Към Раздел 3: със ЗП 105 /едно нула пет/ кв.м., построена през 2003 /две нула нула три/ година. Към Раздел 4: олобрани със Заповед № РД-18-49/31.08.2007 г. на Изпълнителния Директор на АГКК. <p style="text-align: right;">Специалист "ОС"  / Б.Митев /</p>	



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 905700051 от 25 май 2023 год.

„ХЕМУС КОНСУЛТ” ЕООД

гр. Троян, ул. „Васил Левски” № 1, община Троян

ЕИК 110539090

ЗА ОЦЕНКА

на недвижими имоти, машини и съоръжения,
права на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения,
търговски предприятия и вземания, финансови
активи и финансови институции, земеделски земи
и трайни насаждения, поземлени имоти в горски
територии

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

Протокол - Протоколни решения № 107 от 23 май 2023 год. на Управителния съвет на КНОБ.

Камара на независимите оценители в България
Дружество на независими оценители
Рег. № 905700051 от 25.05.2023 год.
Недвижими имоти
Машини и съоръжения
Права на интелектуалната и индустриалната собственост и
други фактически отношения
Търговски предприятия и вземания
Финансови активи и финансови институции
Земеделски земи и трайни насаждения
Поземлени имоти в горски територии
"Хемус Консулт" ЕООД ЕИК 110539090

ВЕРНО С ОРИГИНАЛА



Георги Георгиев

Председател на УС на КНОБ

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ, ВПИСАНИ В СЕРТИФИКАТА

АКЦИОНЕРИ/СЪДРУЖНИЦИ, УПРАВИТЕЛИ, КОНТРОЛЪОРИ, ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА
НА ДИРЕКТОРИТЕ, НА УПРАВИТЕЛНИЯ И НАДЗОРНИЯ СЪВЕТ

1. ЦАНКО НАЙДЕНОВ СПАСОВСКИ – УПРАВИТЕЛ/СЪДРУЖНИК

Сертификат за оценителска правоспособност № 100100473 от 14.12.2009 год. за
оценка на недвижими имоти

Сертификат за оценителска правоспособност № 300100182 от 14.12.2009 год. за
оценка на машини и съоръжения

Сертификат за оценителска правоспособност № 500100174 от 14.12.2009 год. за
оценка на търговски предприятия и вземания

Сертификат за оценителска правоспособност № 810100005 от 03.11.2010 год. за
оценка на земеделски земи и трайни насаждения

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ НА ТРУДОВИ ДОГОВОРИ

1. КРЪСТЮ ИВАНОВ СТЕФАНОВ

Сертификат за оценителска правоспособност № 820100058 от 30.08.2011 год. за
оценка на поземлени имоти в горски територии

2. НЕВЕНА ПЕТКОВА СПАХИЙСКА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100102435 от 24.06.2019 год. за
оценка на недвижими имоти

3. ПЕТРИНА ЦОЧЕВА ДАМЯНОВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 300100961 от 25.01.2023 год. за
оценка на машини и съоръжения

4. СВЕТОСЛАВ ЙОРДАНОВ ИЛИЙЧОВСКИ

Сертификат за оценителска правоспособност № 600100013 от 14.12.2009 год. за
оценка на финансови активи и финансови институции

5. ТЕОДОРА ДИМИТРОВА НИКОЛАЕВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100102410 от 06.02.2019 год. за
оценка на недвижими имоти

Сертификат за оценителска правоспособност № 300100913 от 06.02.2019 год. за
оценка на машини и съоръжения

Сертификат за оценителска правоспособност № 400100210 от 15.02.2023 год. за
оценка на права на интелектуалната и индустриалната собственост и други
фактически отношения

Сертификат за оценителска правоспособност № 810100624 от 14.11.2022 год. за
оценка на земеделски земи и трайни насаждения

Съюз на независимите оценители в България
Оценителска комисия № 1111
Per. № 905700061 от 25.05.2023 год.
Недвижими имоти
Машини и съоръжения
Права на интелектуалната и индустриалната собственост и
други фактически отношения
Търговски предприятия и вземания
Финансови активи и финансови институции
Земеделски земи и трайни насаждения
Поземлени имоти в горски територии
"Хелюс Консулт" ЕООД ЕИК 140333990

ВЯРНО & ОРГИНАЛА

Настоящият Сертификат е невалиден при прекратяване на:

- правните отношения на дружеството на независим оценител с акционерите/съдружниците, управителите, контролърите, членовете на Съвета на директорите, на Управителния и Надзорния съвет, вписани в Сертификата.
- трудово-правните отношения на дружеството на независим оценител с независимите оценители на трудови договори, вписани в Сертификата.

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

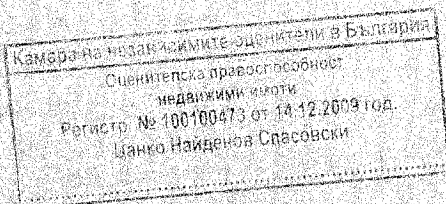
Рег. № 100100473 от 14 декември 2009 год.

ЦАНКО НАЙДЕНОВ СПАСОВСКИ

роден на 11 декември 1957 год. в гр. Троян, община Троян

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

**Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 10735 от 06.06.2006 год. от Агенцията за приватизация**



[Handwritten signature]
ВЯРНО С ОРГИНАЛА

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

