



ОБЩИНА АПРИЛЦИ



ОБЩИНА АПРИЛЦИ
Маз. № 895 / 10.07.24

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД АПРИЛЦИ

РБ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
№ ... ДП-93 ...
..... 10.07.2024 г.
гр. Априлци

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ ИНЖ.ТИХОМИР МИХАЙЛОВ КУКЕНСКИ КМЕТ НА ОБЩИНА АПРИЛЦИ

ОТНОСНО: Продажба на поземлен имот с идентификатор 52218.546.317 – частна общинска собственост

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Априлци е собственик, видно от Акт за частна общинска собственост № 5727 от 10.04.2024 г., вписан под № 76, том 5, дело № 965/2024 г., Вх.рег.№ 1307 от 26.04.2024 г. при Служба по вписванията – Троян, на Поземлен имот с идентификатор 52218.546.317, с Трайно предназначение на територията “Урбанизирана”, с Начин на трайно ползване “Ниско застрояване (до 10 м)”, с площ от 601 кв.м., по действащата Кадастралната карта на гр.Априлци, кв.Острец.

В Община Априлци постъпи молба – декларация с Вх.№ 465 от 03.04.2024 г. от собственика на законно построена сграда г-н Венелин Николов Василев, за закупуване на общинския поземлен имот. Върху поземления имот е учредено право на строеж на Възкресия Павлова Василева и Николай Иванов Василев с договор от 21.05.1970 г..

Във връзка с гореизложеното, предлагам на Вашето внимание следния

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

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

РЕШИ:

1. Да бъде продаден Поземлен имот с идентификатор 52218.546.317, с Трайно предназначение на територията “Урбанизирана”, с Начин на трайно ползване “Ниско застрояване (до 10 м)”, с площ от 601 кв.м., по действащата Кадастрална карта на гр.Априлци, кв.Острец, област Ловеч, на Венелин Николов Василев, собственик на законно построена сграда с идентификатор 52218.546.317.1.
2. Одобрява Доклад за извършена пазарна оценка № 020720241.ch и 02.07.2024 г. от „Ай Си трейд консулт“ ЕООД за поземлен имот с идентификатор 52218.546.317 и

определя пазарна стойност на описания в т.1 поземлен имот, в размер на **16 945,00 шестнадесет хиляди деветстотин четиридесет и пет лева /**.

3. Възлага на Кмета на Община Априлци да издаде заповед и сключи договор на описания в т.1 от настоящето Решение поземлен имот с Венелин Николов Василев.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Копие на Акт за частна общинска собственост с № 5727 от 10.04.2024 г.;
2. Копие на молба – декларация с вх.№ 465 от 03.04.2024 г.;
3. Скица на поземления имот с идентификатор 52218.546.317;
4. Становище на Гл.архитект на Община Априлци за законността на сграда 52218.546.317.1;
5. Доклад за пазарна оценка № 10102022Lch от „Ай Си трейд консулт“ ЕООД;

ИНЖ. ТИХОМИР КУКЕНСКИ
Кмет на Община Априлци

Съгласувал юрист:.....
Адв. Христо Варчев

Изготвил:
Марко Пенев
Гл.експерт „ОСОПТ“



Служба по вписванията гр. Троян
 Вх. рег. № 1304 / 26 - 04-20 2024 г.
 Акт № 86 том V / дело № 965 / 2024 г.
 Партидна книга: том _____ стр. _____
 Имотна партида _____
 Д.Т. № _____ кв. № _____
 Съдия по вписванията: _____

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

УТВЪРЖДАВАМ: _____
 (подпис и печат)

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

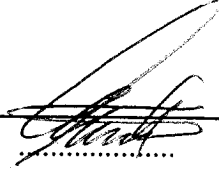
Вписване по ЗС / ПВ
 Служба по вписванията:

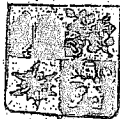
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
 Дора Додрева
 (име и фамилия)

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

Регистър 1
 Досие 1502 / 3

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	10.04.2024 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.1 и 2 от ЗОС, във връзка с § 42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 52218.546.317 /пет двете едно осем точка пет четири шест точка три едно седем/, с ТПТ "Урбанизирана", с НТП "Ниско застрояване (до 10 м)", с площ от 601 /шестстотин и един/ кв.м., по действащата КККР на гр.Априлци, кв.Острец, община Априлци, област Ловеч.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Ловеч, община Априлци, гр.Априлци, кв.Острец, ул."Отдох" № 63, ЕКАТТЕ 52218, ПИ с идентификатор 52218.546.317 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. УПИ IX, кв.51, по РЗП на град Априлци, квартал Острец
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: 52218.546.315, 52218.546.316, 52218.546.318 и 52218.546.327
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	3240,70 лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	НЯМА
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	НЯМА
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община Априлци БУЛСТАТ № 000291627, на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС Отстъпено право на строеж на Възкресия Павлова Василева и Николай Иванов Василев с договор от 21.05.1970 г.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Марко Пенев Пенев - Гл.експерт "ОСОПТ"	 (ПОДПИС)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: : :	



ОБЩИНА АПРИЛЦИ

До Кмета
на Община Априлци

Вх. № АУ-02-08. 405.10507 2007 г.

Квитанция №

ЗАЯВЛЕНИЕ

от Векелюк В. В. и Нелков С.

л.к. № 64 / 547 / 10407 / 2003 г.
ЕГН 2203 / 2203

Постоянен адрес:
Гр./с./ Априлци
ул. Св. Кирил № 10
ж.к. Априлци
Телефон: 070 / 999 / 999

ГОСПОДИН КМЕТ,

Собственик /ци/ съм /сме/ на сграда построена с отстъпено право на строеж върху общинска земя, представляваща: УПИ пл. № кв. по плана на гр./с. или поземлен имот с кад № 37218 / 546 / 317 по кадастралната карта на гр./с. Априлци / Св. Кирил, община Априлци, област Ловеч

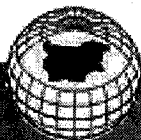
Моля, да закупя посоченият общински недвижим имот на основание чл.31 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, като за целта прилагам следните документи:

1. Документ за собственост върху построената сграда или удостоверение за признато право на строеж в случаите по § 6 от преходните правила на Закона за собствеността;
2. Актуална скица на сградата от одобрена кадастрална карта.
3. Удостоверение от съответната общинска администрация, че сградата е законно изградена или е в режим на търпимост.
4. Удостоверение за актуално състояние на юридическото лице;
5. Удостоверение за наследници, ако е необходимо;
6. Копие на документи за самоличност.

Декларирам, че съм съгласен при липса на някои от посочените документи да закупя посоченият общински недвижим имот по пазарни цени.

03.04 2007 г.
гр. Априлци

Подпис:



Съседни: 52218.546.327, 52218.546.318, 52218.546.315, 52218.546.316

стр. 2 от 2

Собственици по данни от КРНИ:

1. **ВЕНЕЛИН НИКОЛОВ ВАСИЛЕВ**

Няма данни за идеалните части

Няма документ за собственост

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

1. **ВЕНЕЛИН НИКОЛОВ ВАСИЛЕВ**

Право на строеж

Ид. част 1/2

Нотариален акт № 91 том 9 рег. 2302 дело 1847 от 22.06.2022г., издаден от Служба по вписванията гр.Троян

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 52218.546.317.1: застроена площ 62 кв. м, брой етажи 2, предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна

2. Сграда 52218.546.317.2: застроена площ 12 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Селскостопанска сграда





№ 892
Дата 09.04. 2024 г.

такса: сл. лв.
кв. №

УДОСТОВЕРЕНИЕ

За търпимост на строежи

На основание §16, ал. 1 от ПР, във връзка с §127 от ПЗР към ЗИД на ЗУТ

Община Априлци издава настоящото удостоверение във връзка със заявление с вх. № АУ-02-08-465/05.04.2024 г. от Венелин [REDACTED] Николов от гр. Русе в уверение на това, че:

Сграда с идентификатор 52218.546.317.1 – двуетажна еднофамилна жилищна сграда, находяща се в поземлен имот с идентификатор 52218.546.317 по кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/ на гр. Априлци, одобрени със Заповед РД-18-49/31.08.2007 г. на Изп. Директор на АГКК, отразени в скица № 15-369489-10.04.2024 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Ловеч, за която няма строителни книжа, но е била допустими по правилата и нормите, действали по време на строителството и по действащия Закон за устройство на територията, **представлява търпим строеж по смисъла на §16, ал. 1 от ПР на ЗУТ във връзка с §127 от ПЗР на ЗУТ.**

Сградата е построена преди 1981 г., тъй като същата е отразена в действащия регулационен и предходен кадастрален план на гр. Априлци, кв. Острец, одобрен със Заповед № 912/22.10.1981 г. на Председателя на ИК на ОНС Ловеч.

Настоящето има удостоверителен характер, не подлежи на обжалване.

арх. Ценка Симеонова
Гл. архитект на Община Априлци



ДОКЛАД
за
ПАЗАРНА ОЦЕНКА
№ 02072024Lch

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: ПИ с идентификатор № 52218.546.317 с площ от 601 м², представляващ УПИ IX-112, кв. 51 по ПУП – ПРЗ на гр. Априлци, кв. Острец, п.к. 5641, вид собств. общинска, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m).

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: гр. Априлци, п.к. 5641, кв. Острец, ул. "Отдых"

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

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 02.07.2024 година



Дата на възлагане на оценката:	Дата на оглед на място:	Дата на оценката:	Пазарна адекватност до дата:
01.07.2024	02.07.2024	02.07.2024	02.01.2025

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАД № 02072024Lch

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. Караджа, № 3, ет. 2
Оценител:	инж. Иван Цанков	Адрес и телефон на оценителя:	0886 435 438
Дата на огледа:	02.07.2024 година		
Дата на оценката:	02.07.2024 година		
Вид на доклада:	оценка		

2. Обект на оценка

Наименование на обекта:	ПИ с идентификатор № 52218.546.317 с площ от 601 м ² , представляващ УПИ IX-112, кв. 51 по ПУП – ПРЗ на гр. Априлци, кв. Острец, п.к. 5641, вид собств. общинска, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m).		
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	УПИ IX-112, кв. 51 по ПУП – ПРЗ на гр. Априлци, кв. Острец	Площ по документ:	601 м ²
Местоположение:	гр. Априлци, кв. Острец	Площ по скица № 15-369489/10.04.2024г.:	601 м ²
Предназначение на имота:	НТП Ниско застрояване (до 10 m)	Използвана площ в оценката:	601 м ²

4. Резултати от оценката

4.1. Заключение за Пазарна стойност

ЗАКЛЮЧЕНИЕ				100%
Методи /подходи на оценяване	Относително	СТОЙНОСТ		1,95583
1 Сравнителна стойност - пазарен подход	100%	16 945 лв	8 664 €	14,42 € кв.м
ПС /пазарна стойност/		16 945 лв	8 664 €	14,42 € кв.м

Окончателно становище за обща пазарна стойност към датата на оценката /със закръгление/: 16 945 лева или 8 664 евро.

„IC Trade consult” Ltd

5500 Ловеч, България, ул. Т.С. Раковски, 1, ет. 5

Tel/ Fax: +359 68 602 967; cankovkonsult@abv.bg; mob: +359 886 435 438

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: 16 945 лв 8 664 € 14,4 €

Стойност за бърза не принудителна реализация

Корекции - намаления	За обекта	Корекция	
1. За срок за реализация	12		
Годишен дисконтов процент	9%		
Дисконтов фактор	0,9142	1 453 лв	743 €
2. За пазарна активност и избягване на спекулативен елемент	5,0%	847 лв	433 €
	3,0%	508 лв	260 €
3. За разходи за доброволна реализация			
Общо корекции - намаления		2 809 лв	1 436 €
Коригирана стойност:		14 136 лв	7 230 €
% на намаление		16,58%	
Ликвидационна стойност		14 136 лв	7 230 € 12,0 €

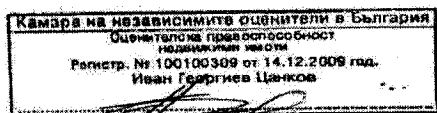
Обща ликвидационна стойност към датата на оценката /със закръгление/:
14 136 лева или 7 230 евро.

Срок на пазарна адекватност: шест месеца или до дата **02.01.2025 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

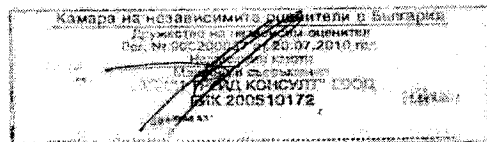
Експерт-оценител:
Сертификат № 100100309/14.12.2009 г.



инж. Иван Цанков

02.07.2024 год.

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



Управител Иван Цанков

гр. Ловеч

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

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

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

3. **Обект на оценка:**

3.1. ПИ с идентификатор № 52218.546.317 с площ от 601 м², представляващ УПИ IX-112, кв. 51 по ПУП – ПРЗ на гр. Априлци, кв. Острец, п.к. 5641, вид собств. общинска, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m).

4. **Представени документи и източници на информация:**

- Скица № 15-369489/10.04.2024г;
- Акт за частна общинска собственост № 5727/10.04.2024г., вписан под № 76, том V, дело № 965, вх. рег. № 1307/26.04.2024 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 - **02.07.2024 г.**

7. **Стандарт за стойността:**

Приложени стандарти за оценяване: Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/; Международните стандарти за оценяване (МСО), издание – 2016г., приети и одобрени от 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 никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност **не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач**, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност **водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар**

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 № 52218.546.317	УПИ IX-112, кв. 51 по ПУП – ПРЗ на гр. Априлци, кв. Острец	№ 15-369489/10.04.2024 г.	НТП Ниско застрояване (до 10 м)	601	ОБЩИНА АПРИЛЦИ, гр. Априлци, ЕИК 000291627
Обща квадратура					601	

В парцела са построени 2 бр. сгради: Сграда 52218.546.317.1, вид собств. частна, функц. предн. жилищна сграда - еднофамилна, брой етажи 2, застроена площ 62 кв. м. и Сграда 52218.546.317.2, вид собств. частна, функц. предн. селскостопанска сграда, брой етажи 1, застроена площ 12 кв. м.

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

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯТ ИМОТ

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

- Метод на сравнителната стойност

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

1. Оценка на недвижимият имот по Метода на сравнителната стойност

Метода на сравнителната стойност се базира на информацията с която оценителя разполага за реализирани сделки с обекти сходни с оценявания на база на посредственото сравнение. При този метод стойността на имота се определя при пряко сравняване на оценявания обект с други подобни недвижими имоти, близки по качества и параметри, реализирани на пазара на недвижими имоти в период близък до датата на оценката.

Изчисленията се извършват по следната принципна схема.

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

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

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

При справка с обявите за подобни имоти показва средно претеглени цени на предлаганите подобни имоти в района на оценяваният със средна стойност от 32,90 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 28,19 лв/м². или:

№	Имоти	Цена	Валутен курс	Площ на имота в кв.м.	Предлагаема цена (лв./кв.м.)	Коефициент за сключена сделка	Коефициент за местоположеност/локация	Коефициент за площ	Коефициент за тежест %	Пазарна стойност (лв./кв.м.)	Обща площ на ПИ № 52218.546.317 (кв.м.)	Приведена стойност на ПИ (лева)
1	Вид имот: ПАРЦЕЛ Местоположение: област Ловеч, гр. Априлци кв. Острец Данни: Регулация - ДА, Квадратура: 757 м ² , Цена: 25 500 лв. (33.69 лв./кв.м.) Коригирана в 9:27 на 27 юни, 2024 год. Страница на обявата: https://www.imot.bg/pegi/имот.ег?act=5&dv=1r170591565371359 . Допълнителна информация: Парцелът е в регулация. В близост е до ток, вода и асфалтов път. В съседство има множество къщи, в част от които живеят постоянно хора, други се използват сезонно или за уикенда. Имотът е с малка деинвелация. Пред него се открива необятен хоризонт и красива, магнетична гледа към Балкана.	25 500	1,00000	757	33,69	85%	100%	102%	40%	11,68	601,0	7020,98
2	Вид имот: ПАРЦЕЛ Местоположение: област Ловеч, гр. Априлци кв. Острец Данни: Регулация, Квадратура: 583 м ² , Цена: 20 405 лв. (35 лв./кв.м.) Коригирана в 10:45 на 11 юни, 2024 год. Страница на обявата: https://www.imot.bg/pegi/имот.ег?act=5&dv=1r152809894953120 . Допълнителна информация: атрактивен имот в площ от 583 кв.м., намиращ се град Априлци, кв. Острец, мах.Маришница, срещу едноименната вила 'Маришница'. В регулация. Имота е ограден с мрежа и дъски. А пред него минава път и река.	20 405	1,00000	583	35,00	85%	103%	98%	20%	6,01		3609,56
3	Вид имот: ПАРЦЕЛ Местоположение: област Ловеч, гр. Априлци кв. Острец Данни: Регулация, Квадратура: 659 м ² , Цена: 19 770 лв. (30 лв./кв.м.) Коригирана в 10:45 на 11 юни, 2024 год. Страница на обявата: https://www.imot.bg/pegi/имот.ег?act=5&dv=1r164500248520283 . 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 жилищни нужди	19 770	1,00000	659	30,00	85%	103%	100%	40%	10,51		6314,11
Средно претеглени стойности					32,90	85%	102%	100%	100%	28,19	601,0	16 945

Определена по метода на пазарните сравнения пазарна стойност на ПИ с идентификатор № 52218.546.317 с площ от 601 м², представляващ УПИ IX-112, кв. 51 по ПУП – ПРЗ на гр. Априлци, кв. Острец, ул. Отдых, вид собств. общинска, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), към 02.07.2024 г. възлиза на:
16 945,⁰⁰ 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		Ликвидационна стойност на имота в деня на оценката	
							100%	лв.	EUR	лв.	EUR	
1	ПИ с идентификатор № 52218.546.317	ОБЩИНА АПРИЛЦИ, гр. Априлци, ЕИК 000291627	НТП Ниско застрояване (до 10 m)	601,00	28,19	1,00	16 944,7	16 944,7	8 663,7	14 135,9	7 227,6	
Общо данни				601,00			16 945 лв	16 945 лв	8 664 лв	14 135,9	7 227,6	

Окончателно становище за пазарна стойност на ПИ с идентификатор № 52218.546.317 с площ от 601 м², представляващ УПИ IX-112, кв. 51 по ПУП – ПРЗ на гр. Априлци, кв. Острец, ул. Отдых, вид собств. общинска, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), към 02.07.2024 г. възлиза на: 16 945,⁰⁰ 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.

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:		16 945 лв	8 664 €	14,4 €
Стойност за бърза непринудителна реализация				
Корекции - намаления	За обекта	Корекция		
1. За срок за реализация	12			
Годишен дисконтов процент	9%			
Дисконтов фактор	0,9142	1 453 лв	743 €	
2. За пазарна активност и избягване на спекулативен елемент	5,0%	847 лв	433 €	
3. За разходи за доброволна реализация	3,0%	508 лв	260 €	
	Общо корекции - намаления	2 809 лв	1 436 €	
	Коригирана стойност:	14 136 лв	7 230 €	
	% на намаление	16,58%		
Ликвидационна стойност		14 136 лв	7 230 €	12,0 €

Ликвидационна стойност стойност на ПИ с идентификатор № 52218.546.317 с площ от 601 м², представляващ УПИ IX-112, кв. 51 по ПУП – ПРЗ на гр. Априлци, кв. Острец, ул. Отдых, вид собств. общинска, вид територия Урбанизирана, НТП Ниско застрояване (до 10 m), към 02.07.2024 г. възлиза на: 14 136,⁰⁰ лв

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето и 02.07.2024 г. и към законната структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.
- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ и не противоречи на Международните стандарти за оценяване.
- Оценката е възложена и изготвена единствено за посочената цел, поради което не може да бъде използвана за друга цел, различна от първоначалната. Изразеното в оценителския доклад становище за стойност не е задължително за Възложителя/ Потребителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни

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

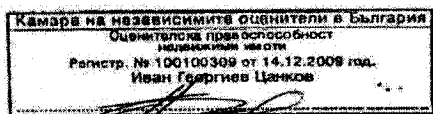
- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази пазарна оценка и нейната цел;
- Разговор на Изпълнителите със служители на Възложителя, представител на Собственика в деня на огледа на обекта, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните активи;

- Интервюта на Оценителите с водещи агенции – брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижими имущество и със строителни фирми с успешна търговска дейност, като оценителите на предоставят данни за тях поради съображения за опазване на търговска тайна и фискални причини;
- Списание „Строителен Обзор“ за обосноваване на строителни цени на СМР по Еталони – кн.. 7-8/2023 г..
- Европейски стандарти за оценка – редакция 2000 г. – Стандарт 6 „Оценка за целите на оценката на обезпеченията към банки и във връзка с пускането на ценни книжа, обезпечени с активи и/или ипотекки;
- Международните стандарти за оценяване (МСО), 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.



инж. Иван Цанков

02.07.2024 год.

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



Управител Иван Цанков

гр. Ловеч