



ОБЩИНА АПРИЛЦИ



ОБЩИНА АПРИЛЦИ

Изм.№

1495/2011.27

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД АПРИЛЦИ

РБ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
№ 277-142
..... 20.11.2024 г.
гр. Априлци

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ ИНЖ.ТИХОМИР МИХАЙЛОВ КУКЕНСКИ КМЕТ НА ОБЩИНА АПРИЛЦИ

ОТНОСНО: Продажба на поземлен имот с идентификатор 52218.546.203 – частна общинска собственост

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Априлци е собственик, видно от Акт за частна общинска собственост № 313 от 21.01.2013 г., вписан под № 170, том 1, дв.рег.№ 327 от 12.02.2013 г. при Служба по вписванията – Троян, на Поземлен имот с идентификатор 52218.546.203, с Трайно предназначение на територията “Урбанизирана”, с Начин на трайно ползване “Ниско застрояване (до 10 м)”, с площ от 798 кв.м., по действащата Кадастралната карта на гр.Априлци, кв.Острец.

В Община Априлци постъпи молба – декларация с вх.№ АУ-02-08-1018 от 14.08.2024 г. от собственика на законно построена сграда г-жа Пенка Т. Жабилова, за закупуване на общинския поземлен имот. Върху поземления имот е учредено право на строеж на г-жа Пенка Т. Жабилова с договор от 06.03.1989 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 52218.546.203, с Трайно предназначение на територията “Урбанизирана”, с Начин на трайно ползване “Ниско застрояване (до 10 м)”, с площ от 798 кв.м., по действащата Кадастрална карта на гр.Априлци, кв.Острец, област Ловеч, на г-жа Пенка Т. Жабилова на законно построена сграда с идентификатор 52218.546.203.1.
2. Одобрява Доклад за извършена пазарна оценка от 09.10.2024 г. от „ХЕМУС КОНСУЛТ“ ЕООД за поземлен имот с идентификатор 52218.546.203 и определя

пазарна стойност на описания в т.1 поземлен имот, в размер на 11 845,00 /еднадесет хиляди осемстотин 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 г-жа Пенка Тодорова Жабилова.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Копие на Акт за частна общинска собственост с № 313 от 10.04.2024 г.;
2. Копие на молба – декларация с вх АУ-02-08-1018 от 14.08.2024 г.;
3. Скица на поземления имот с идентификатор 52218.546.203;
4. Становище на Гл.архитект на Община Априлци за сграда 52218.546.203.1;
5. Доклад за пазарна оценка от 09.10.2024 г. на „ХЕМУС КОНСУЛТ“ ЕООД;

ИНЖ. ТИХОМИР КУКЕНСКИ

Кмет на Община Априлци

Съгласувал юрист: 
Агв.Христо Варчев

Изготвил: 

Марко Пенев

Гл.експерт „ОСОПТ“



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

12-02-2013
Вписване 200 г.
пог №
дв. рев. № 200 г.
Имотна партида №
.....
Съдия по вписванията



УТВЪРЖДАВАМ:
(подпис и печат)

Вписване по ЗС / ПВ
Служба по вписванията

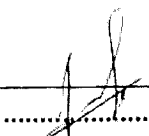
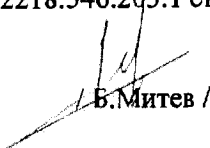
КМЕТ НА ОБЩИНА:
Бенко Вълев
(име и фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Хора Хоррека
(име и фамилия)

А К Т № 3 1 3
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2
Досие 97/3

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	21.1.2013 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 2 и чл.59, ал.1 от ЗОС, Скица № 539 от 08.01.2013 г. на СГКК – Ловеч.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Застроен урегулиран поземлен имот, УПИ VIII /осем/, кв. 14 /четринадесет/ с идентификатор 52218.546.203/пет две две едно осем точка пет четири шестточка две нула три/, с ТПТ “Урбанизирана”, с НТП “Ниско застрояване (до 10м.)”, с площ от 798/седем девет осем/ кв.м., по КККР на гр.Априлци, кв.Острец, обл.Ловеч.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Обл.Ловеч, общ.Априлци, гр.Априлци, кв.Острец,ул. “Смолян”,ЕКАТТЕ 52218, УПИ VIII, кв.14, отреден „За жилищно строителство”, по регулационния план на гр.Априлци, кв.Острец, одобрен със Заповед № 912/22.10.1981 г. на Председателя на ИК на ОНС-Ловеч, ПИ с идентификатор 52218.546.203по КККР на гр.Априлци, кв. Острец, одобрени със Заповед № РД–18– 49/31.08.2007 г. на
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	На север ПИ с идентификатор 52218.546.204; на изток ПИ с идентификатор 52218.546.236; на юг ПИ с идентификатор 52218.546.202;на запад ПИ с идентификатор 52218.546.198;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	3 940.60 лв.

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	АЧОС № 282 от 18.12.2003г.
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ: Имотът се управлява от Кмета на Община Априлци БУЛСТАТ № 000291627, на основание чл. 12, ал. 5 от ЗОС	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Бойко Иванов Митев – Специалист „ОС”	 (ПОДПИС)
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Към Раздел 4: Изпълнителния Директор на АГКК. Имота включва: Едноетажна еднофамилна жилищна сграда с идентификатор 52218.546.203.1 със ЗП 67 кв.м., която не е общинска собственост. Специалист “ОС”  / Б.Митев /	



ОБЩИНА АПРИЛЦИ

До Кмета
на Община Априлци

Вх.№ АУ-02-08/1018, 1408, 28/..... 200..... г.

Квитанция №

ЗАЯВЛЕНИЕ

от *Тенка Тод*

Л.к № *657/279/23.07.2008* г.

ЕГН *600111138*

Постоянен адрес:

Гр. /с/ *Априлци кв. Обрчу*

ул. *Св. Димитър* № *1*

Ж.к.

Телефон: *0820-1112*

ГОСПОДИН КМЕТ,

Собственик /ци/ съм /сме/ на сграда построена с отстъпено право на строеж върху общинска земя, представляваща: УПИ *IX* пл.№ *52218546* по плана на гр./с. *Априлци* или поземлен имот с кад № *52218546/103* по кадастралната карта на гр./с/ *Априлци*, община Априлци, област Ловеч

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

1. 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.

М. 08 2008 г.
гр. Априлци

Подпис: *[Signature]*



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 № 15-706968-10.07.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **52218.546.203**

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
10.07.2024 г.

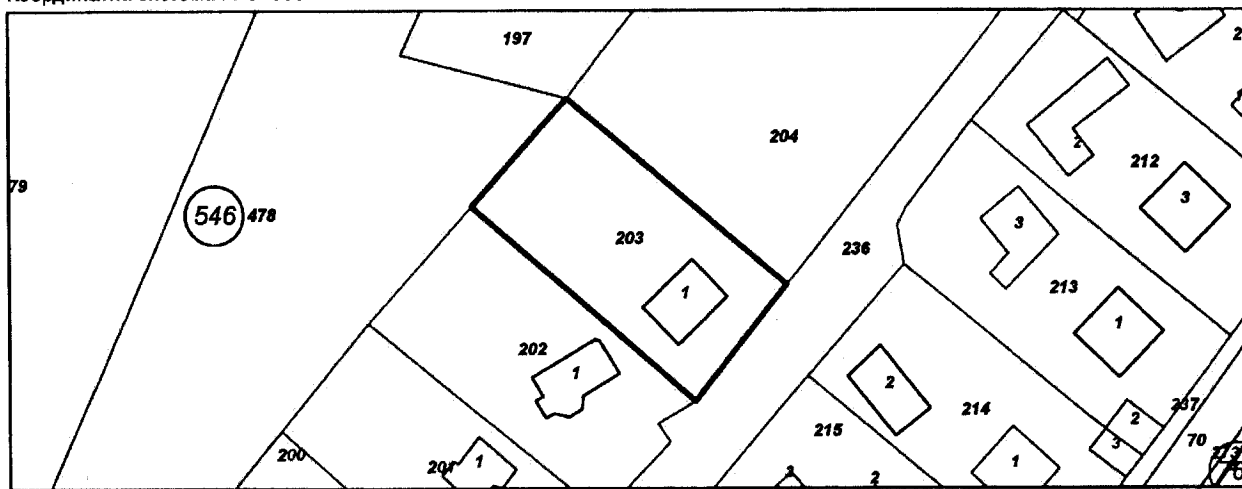
Адрес на поземления имот: гр. Априлци, кв. **ОСТРЕЦ**, ул. "Смолян"

Площ: **798 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Предишен идентификатор: **няма**

змер по предходен план: **540020300**, квартал: **14**, парцел: **VIII**

Съседни: **52218.546.478, 52218.546.202, 52218.546.236, 52218.546.204, 52218.546.197**

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000291627, ОБЩИНА АПРИЛЦИ

площ 798 кв. м от правото на собственост

Акт за частна общинска собственост № 170 том I рег. 327 от 12.02.2013г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА ТРОЯН

Скица № 15-706968-10.07.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-373839-09.07.2024 г.





Носители на дрoгoвeщни права по данни от КРНИ:

1. ПЕНКА **ЖАБИЛОВА**

Право на строеж

Договор за отстъпено право на строеж от 06.03.1989г., издаден от ОБЩИНСКИ НАРОДЕН СЪВЕТ - АПРИЛЦИ

Право на строеж

Заповед № 131 от 21.05.1990г., издаден от ОБЩИНСКИ НАРОДЕН СЪВЕТ - АПРИЛЦИ

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 52218.546.203.1: застроена площ 67 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Жилищна сграда - еднофамилна

Скица № 15-706968-10.07.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-373839-09.07.2024 г.

Живко Йорданов/

ОБЩИНСКИ НАРОДЕН СЪВЕТ

гр. Априлци.-

ЗАПОВЕД

№ 131
.....

гр. Априлци, 21 май 1980 година.-

На основание подадената молба вх. № 1738/14.08.1980 год. и чл. 33 от Наредбата за държавните имоти обнародвана в ДВ бр. 79/75 год. чл. 15в, 15г и чл. 13 от Закона за собствеността обн. ДВ бр. 92/81 год.

НАРЕЖДАМ:

Да се корегира издадената Заповед № 30/06.08.1980г. с която на основание чл. 143 ал. 4 от Наредбата за държавните имоти е отстъпено правото на строеж на жилище безвъзмездно на цонко К. Мабилев бивш жител на гр. Априлци кв. Острец - сега покойник, върху държавен имот представляващ парцел VIII стр. кв. 16 по плана на кв. Острец.

Същият имот е актуван като държавен, следователно на основании чл. 33 от Наредбата за държавните имоти не се съставя нов акт, а се регистрира на името на ДЕНКА Т. МАНОВА - ДАВИНОВА - съпруга на починалия жител на гр. Априлци кв. Острец.

Препис от настоящата заповед да се връчи на молителката, един екземпляр на служба "Държавни имоти" и един на отдел "Архитектура и благоустройство" при Общинският народен съвет за отразяване на промените по съответните регистри.

ПРЕДСЕДАТЕЛ
К. КИТАНОВ



Област
14.02.1989
дата
Правител-Ловешко
Ловешко

ДОГОВОР

за отстъпване правото на строеж върху държавна земя

Днес 06.03. 1989 год. подписаните от една страна Васил Цанков председател на ИК на Общински народен съвет Дебърцацци, основание Заповед №..... на председателя на ИК, одобрена от председателя на Окръжен народен съвет от 198.....г. и от друга страна

Цонко Кръстьев Шабилев, жител на гр. (с) Априлци - Ловешка област
(име, презиме и фамилия)

Ловешко, се сключи настоящият договор за отстъпване право на строеж върху държавна земя както следва:

1. Отстъпва се право на строеж на Цонко Кръстьев Шабилев.....

върху държавно дворно място от кв. м. 800 м² | осемстотин кв. метра |
(цифром и словом)
..... съставляващо парцела IX - ДЕВЕТА |
(цифром и словом)

в кв. 14....., находящ се в гр. (с) Априлци - кв. Острица, за постройка на жилищна (видна) сграда, съобразно одобрения план, с качествени материали, срещу заплащане на сумата БЕЗВЪЗМЕЗДНО - ПМС № 1 / 1981 г. - ДВ Бр 9 / 1981 г. лева платени с кв. №..... на Гр. план Р-КВ - № 357397 / 10.03.1989 г.

2. Строителят е длъжен да застрои отстъпеното му място по одобрен план в петгодишен срок от днес. Ако същият в този срок не започне строежа, даденото му място се отнема и се връща броената сума за изплащане правото на строеж.

3. Строителят е длъжен в едногодишен срок от днес да ограда дворното място.

4. Строителят е длъжен в срок от две години от днес да посади в дворното място овощни декоративни дръвчета.

5. Строителят се задължава след завършване на строежа в тримесечен срок да извести на народния съвет и да поиска сградата да бъде записана на негово име.

6. Строителят се задължава в тримесечен срок от днес да запише мястото на свое име и да плати всички данъци и такси.

7. Строителят се задължава да застрахова направените постройки и да изпълнява всички задължения по застрахователния договор и да поддържа застраховката всяка година.

8. Ако строителят започне строежа, но няма изгледи да го завърши, или извърши строежа в грубо нарушение на архитектурния план, или ако същият извърши строежа без план, по заповед на председателя на ИК се отнема както мястото, така и постройката. Направените вноски за изплащането право на строеж се връщат, а започнатият строеж се плаща по тарифата за цените на имоти, отчуждени за държавни и обществени нужди.

9. Правото на строеж не може да се прехвърли преди да е извършен строежа, освен на роднини по права линия.

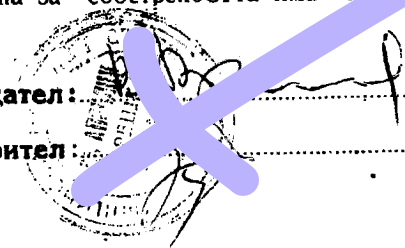
10. При строеж в парцел за индивидуални жилищни строителства, строителят придобива правото на ползване на незастроената част от парцела. а при жилищни комплекси това право не се придобива (чл. 105 от Наредбата).

11. Този договор, на основание член 18 от Закона за собствеността има силата на НОТАРИАЛЕН АКТ за правото на строеж.

ДОГОВОЛЯЩИ :

Председател:

Строител:



ВЯРНО С КОПИЯТА
Областен управител-Ловеч
14.02.2005
ПОДПИС

ОБЩИНСКИ НАРОДЕН СЪВЕТ-ГРАД АПРИЛЦИ - ИЗПЪЛНИТЕЛЕН КОМИТЕТ

ЗА П О В Е Д

№ 30

от 06.03. 1988 год.

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

от Монко Радко Шабилев
жител на гр. Априлци, Ловечка област БГН 5200 3029

Н А Р Е Ж Д А М :

ДА СЕ ОСТЪПИ ПРАВОТО НА СТРОЕЖ на Монко Радко Шабилев, за изграждане на жилище, вилна, гараж върху държавен парцел IX - ДЕВЕТИ квартал 14 | ЧИТИНАДЕСЕТИ по рег.план на гр. Априлци - кв. Острен, одържавен с акт за държавна собственост № _____

Правото на строеж се определя по чл. 3 т. 5 от Наредбата за цените на недвижимите имоти за кв.м. 800 м² за II - РА зона и се оценява за 2400 лв. подобрения за _____ лв предаваеми места от _____ кв.м. за _____ лв

Стойността на правото на строеж БЕЗВЪЗМЕЗДНО лв. ЛМС - № 4 / 1981 г. - ДВ Бр. 9 / 1981 г. да се внесе в ДСК по сметка "Фонд жилищно строителство"-180/2 при ОбНС - гр.Априлци.

Режийни разноси 1% - 24.00 лв. да се внесат в ДСК-гр.Троя по сметка "Фонд жилищно строителство"-180/3 при ОбНС-гр.Априлци.

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

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

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

СЪГЛАСУВАНО: _____
КРИСТ: /Михаил Деспотов/

ПРЕДСЕДАТЕЛ ИКнаОбНС: _____
/инж.Ц.Вачков/



ПАЗАРНА ОЦЕНКА

***на недвижим имот- ПИ № 52218.546.203 с площ от 798 кв.м.,
гр.Априлци, обл. Ловеч, кв.Острец, ул. Смолян, собственост на
ОБЩИНА АПРИЛЦИ***

Октомври 2024 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ	3
1.1. <i>Описание на заданието</i>	3
В имота има жилищна сграда, която не е обект на оценката	3
1.2. <i>Ограничителни условия.....</i>	3
1.3. <i>Информационни източници</i>	4
2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	5
2.1. <i>Местоположение</i>	5
2.2. <i>Описание на имота</i>	5
В имота има жилищна сграда, която не е обект на оценката	5
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	6
3.1. <i>Описание на метода</i>	6
3.2. <i>Оценка на имота</i>	6
4. СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА.....	8

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Акт за частна общинска собственост № 313/ 21.01.2013 г.
2. Скица № 539 -08.01.2013 г.;
3. Констативен акт съставен по чл.160 от ЗТСУ от 12.04.1994 г.;
4. Акт за узаконяване № 7 от 10.05.1994г.
5. Заявление вх. № АУ-02-08 1018/14.08.2024 г.
6. Сертификат на оценителя.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на недвижим имот- ПИ № 52218.546.203 с площ от 798 кв.м., гр.Априлци, кв.Острец, обл. Ловеч, ул. Смолян, собственост на ОБЩИНА АПРИЛЦИ;

В имота има жилищна сграда, която не е обект на оценката

Възложител: ОБЩИНА АПРИЛЦИ

Оценител: Цанко Спасовски- вписан в регистъра на независимите оценители

Цел на оценката: Определяне справедлива пазарнта стойност на недвижимия имот.

Използвани методи на оценка:

- Метод на посредственото сравнение;

Дата на извършен оглед на обекта: 08.10.2024 г.

Дата на оценката: 09.10.2024 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:

- Съгласно изискванията на Закона за независимите оценители, настоящия Доклад е подпечатан с личния печат на оценителя и е подписан собственоръчно от него.
- Оценителският доклад е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и не може да бъде размножаван и предоставян на трети лица без разрешение на Възложителя.
- Съгласно чл.6 ал.3 на ЗНО, оценката представлява становище на независимият оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условия на конкретен пазар, което становище не е задължително за възложителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни.
- Изложените данни, анализи и заключения имат неподвеждащ характер и представляват резултат на непредубедено мислене в рамките на притежаваната от оценителя професионална компетентност, а тяхното представяне под формата на писмен доклад, не нарушава по никакъв начин права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуалната собственост.
- Не съществуват каквито и да е лични интереси от страна на оценителя по отношение на обекта за оценка и към страни по евентуална сделка или други разпоредителни действия с него, в този смисъл крайното възнаграждение за изготвяне на оценката не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или умишлено направляване на стойността с цел облагодетелстване и/ или постигане на финансови ефекти от последващи /бъдещи/ събития.
- Оценителя не може да предоставят на трети лица информация свързана с данните и резултатите от настоящата оценка, както и косвена информация, която би могла да навреди на интересите на възложителя, освен в случаите, определени от надлежно прилагане на закона или нарочни пълномощия.

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на обекта на оценка и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.

- Предоставената за нуждите на оценката информация за оценявания обект е приета, анализирана и интерпретирана от оценителя в съответствие със специфичните нужди на извършваната оценка.

- Възложителят или крайният потребител на оценката, в съответствие с регулацията на цитирания по-горе чл.6 ал.3 от ЗНО, не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен или подразбиращ се съвет от оценителя по отношение на възможни решения за осъществяване на разпоредителни действия с оценявания обект в неговата цялост или евентуална частичност.

- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценявания актив, 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 Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ и не противоречи на Международните стандарти за оценяване.

- Удостоверяването на притежаваната от оценителя професионална компетентност се установява чрез положен подпис и индивидуален печат, чието издаване от КНОБ може да се установи чрез данните, които се съдържат в информационната база на публичния регистър на КНОБ, достъпен на интернет адрес: <http://www.ciab.bg>

- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.

1.3. 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 частна общинска собственост №313/21.01.2013 г.
- Скица № 539 -08.01.2013 г.;
- Констативен акт съставен по чл.160 от ЗТСУ от 12.04.1994 г.;
- Акт за узаконяване № 7 от 10.05.1994г.
- Заявление вх. № АУ-02-08 1018/14.08.2024 г.
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

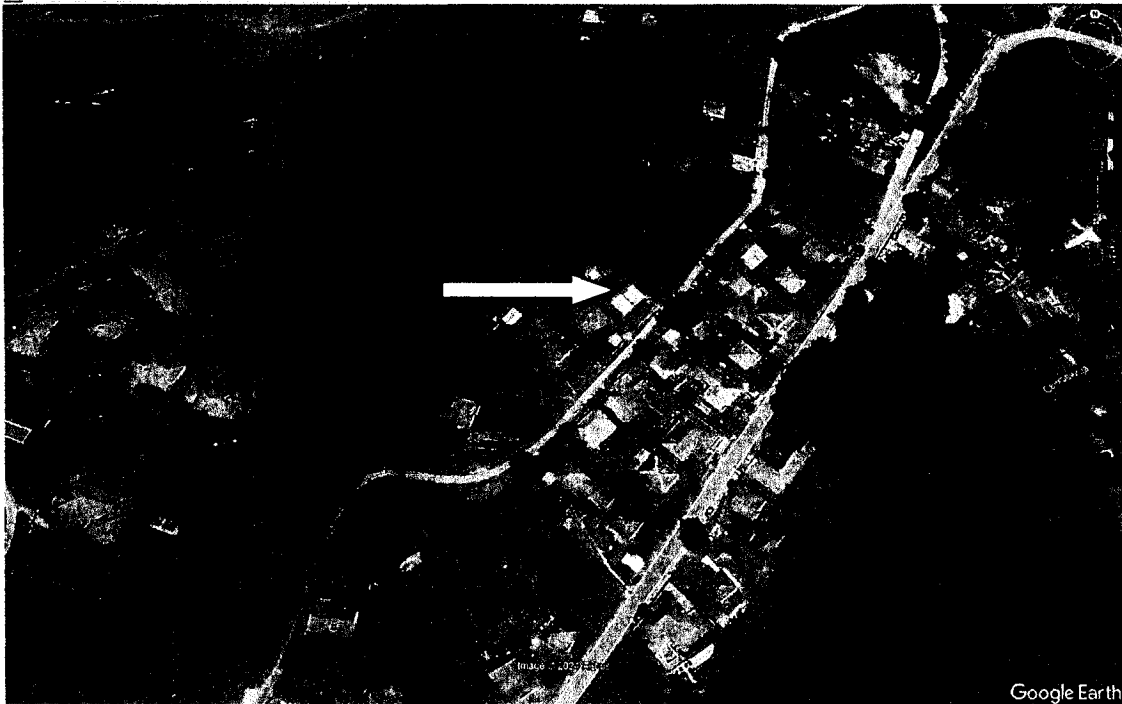
2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

2.1. Местоположение

Оценяваният обект: ПИ № 52218.546.203 с площ от 798 кв.м., гр.Априлци, обл. Ловеч, кв.Острец, ул. Смолян, собственост на ОБЩИНА АПРИЛЦИ;

Транспортната достъпност до обекта на оценка е добра.

Категория на населеното място: четвърта



Инфраструктура и елементи на комплексното обществено обслужване

Районът на оценявания имот е с изградени основни елементи на локалната инженерна инфраструктура /ел. захранване, водопровод, пътища с трайна настилка/

Основните елементи на комплексното обществено обслужване /училище, детска градина, здравен пункт, търговски обекти са застъпени в населеното място.

Микрорайонът на оценявания имот е с изграден водопровод и ел.захранване и пътища с трайна настилка.

Транспорт

Транспортната достъпност до микрорайона на имота е добра, като същият граничи с улица с асфалтова настилка.

2.2. Описание на имота

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

ПИ № 52218.546.203 с площ от 798 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана;

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

Морфология на терена: денивелация;

Форма на терена: правилна форма.

В имота има жилищна сграда, която не е обект на оценката.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

3.1. Описание на метода

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, 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 оценявания и за еталонния имот.

3.2. Оценка на имота

В настоящата оценка е използвана информация от Агенции за недвижими имоти. За еталонни имоти са подбрани подобни по предназначение обекти.

№	Местоположение на сравнимите имоти	Офертна цена (лв.)	Коректив предлагане продажби	Коректив местонахождение	Коректив вид и състояние	Коректив изпълнено състояние	Коректив площ	Цена коригирана (лв.)	Площ на парцела (кв.м.)	Стойност на парцела (лв./кв.м.)
1	гр.Априлци	25 500	85%	95%	70%	75%	100%	10 810	757	14,28
2	гр.Априлци	75 000	80%	90%	70%	75%	105%	29 768	1700	17,51
4	гр.Априлци	43 200	85%	95%	70%	75%	105%	19 230	1400	13,74

Осреднена пазарна стойност на 1 кв.м	15,18 лв
Площ на парцела (кв.м)	798,00
Пазарна стойност на оценявания имот (лв.)	12 110 лв
Пазарна стойност на оценявания имот (EUR)	6 192 €

Пазарната стойност, определена по метода на посредственото сравнение на обект: ПИ № 52218.546.203 с площ от 798 кв.м., гр.Априлци, обл. Ловеч, ул. Смолян, към датата на оценката възлиза на:

12 110 лв.

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

Пазарната стойност на правото на строеж на имота е определена на базата на пазарната стойност на земята по следната формула:

$$C_{пс} = 0.25 * C_з * \left(1 + \frac{PЗП}{2S} \right),$$

където $C_{пс}$ - стойност на правото на строеж; $C_з$ - пазарна

стойност на земята; $PЗП$ - разгъната застроена площ на сградата; S - площта на парцела, върху която е застроена сградата.

Стойността на правото на строеж е определена като е приложена посочената по-горе формула. За определяне пазарната стойност на земята оценителя е използвал метода на посредственото сравнение и метода Негели с теглови коефициенти съответно: 0,9:0,1.

		Измер.	Стойност
1	Пазарна стойност на ПИ	лв./кв.м	15,18
2	Площ на ПИ	кв.м	798,00
3	Площ на ОПС	кв.м	67,00
4	Пазарна стойност на ОПС	лв./кв.м	3,95 лв
5	Пазарна стойност на ОПС	лв	265 лв
6	Пазарна стойност на ПИ	лв	12 110 лв
7	Пазарна стойност на ПИ след приспадане на ОПС	лв	11 845 лв

5. СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

В резултат на осъществената оценка по метода на посредственото сравнение е получена следната стойности на оценявания имот: ПИ № 52218.546.203 с площ от 798 кв.м., гр.Априлци, обл. Ловеч, ул. Смолян, която към датата на оценката е съответно:

	Стойност в лева	Стойност в EUR	фиксинг на БНБ
Пазарна стойност на ПИ 52218.546.203	11 845 лв (Единадесет хиляди осемстотин четиридесет и пет лева)	€ 6 056	1.95583

Всички стойности са без включен ДДС!

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	
Поземлени имоти в горски територии	
"Хемус Консулт" ЕООД	ЕИК 110531030

Камара на независимите оценители в България	
Оценителска правоспособност недвижими имоти	
Регистр № 100100473 от 14.12.2009 год.	
Цанко Найденов Спасовски	

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

9 октомври 2024 г.

гр.Троян