



# ОБЩИНА АПРИЛЦИ



ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ГРАД АПРИЛЦИ

ОБЩИНА АПРИЛЦИ  
РЕШЕНИЕ № 485 / 09.04.2025

Р Б  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
№ 017-203  
09.04.2025  
гр. Априлци

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ ИНЖ. ТИХОМИР МИХАЙЛОВ КУКЕНСКИ КМЕТ НА ОБЩИНА АПРИЛЦИ

ОТНОСНО: Изменение на т.1 и т.2 от Решение №240 от Протокол 26/27.03.2025г. на Общински съвет-Априлци.

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

С Решение №240 от Протокол 26/27.03.2025г. на Общински съвет-Априлци е прието Община Априлци да придобие собственост върху поземлен имот с идентификатор 52218.530.595, с трайно предназначение на територията „Урбанизирана“, начин на трайно ползване „За друг вид производствен, складов обект“, с площ 4980 кв.м. находящ в кв. Център, град Априлци, област Ловеч, собственост на Митко Й. Катев. Одобрен е доклад за пазарна оценка изготвена от „Хемус Консулт“ ЕООД – Троян с продажна цена 81622,00 лева /осемдесет и една хиляди шестстотин двадесет и два лева и 00 стотинки/.

В Общинска администрация – Априлци постъпи писмо с вх.№455/04.04.2025г. от Митко Й. Катев, който не е съгласен с така изготвената пазарна оценка, поради това, че в нея не е включено наличието на бетонова основа около 1200 кв.м.

Отправено е писмо с изх.№ 467 от 04.04.2025г. до „Хемус Консулт“ ЕООД –Троян за актуализиране на изготвената пазарна оценка, в която да бъде отчетено наличието на бетонна настилка.

Изготвена е актуализация на доклад за пазарна оценка от „Хемус Консулт“ ЕООД – Троян на 07.04.2025г. като пазарната стойност на имот с идентификатор 52218.530.595 е в размер на 89 789,00 лева /осемдесет и девет хиляди седемстотин осемдесет и девет лева и 00 стотинки/.

Във връзка с гореизложеното, предлагам на Вашето внимание следния

### ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местната администрация и местното самоуправление, чл.34, ал.1 и ал.2 от Закона за общинската собственост, чл.4, чл.5, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет Априлци:

### РЕШИ:

**1. Изменя свое Решение №240 от Протокол №26/27.03.2025г. в т.1, както следва :** Община Априлци да придобие по възмезден начин чрез покупко-продажба правото на собственост върху следния поземлен имот: Поземлен имот с идентификатор 52218.530.595, с

трайно предназначение на територията „Урбанизирана“, начин на трайно ползване „За друг вид производствен, складов обект“, с площ 4980 кв. м., одобрен със Заповед № РД-18-49/31.08:2007 г., издадена от Изпълнителен директор на АГКК и последно изменен със Заповед № КД-14-11-131/23.03.2010 г., издадена от Началник на СГКК – ЛОВЕЧ, находящ в град Априлци, кв. Център, собственост на Митко Йотов Катев, на продажна цена не по - висока от 89 789,00 лева /осемдесет и девет хиляди седемстотин осемдесет и девет лева и 00 стотинки/.

2. Изменя свое Решение №240 от Протокол №26/27.03.2025г. в т.2, както следва :Одобрява Актуализация на Доклад за пазарна оценка изготвен на 07.04.2025г. от „ХЕМУС КОНСУЛТ“ ЕООД.

**Приложение:**

1. Решение №240 от Протокол №26/27.03.2025г.;
2. Актуализиран Доклад за пазарна оценка от „ХЕМУС КОНСУЛТ“ ЕООД;
3. Писмо с вх.№ 455/04.04.2025г. от Митко Йотов Катев;
4. Писмо с изх.№ 467 от 04.04.2025г.

**ИНЖ. ТИХОМИР КУКЕНСКИ**

*Кмет на Община Априлци*

HRISTO  
KOLEV

Digitally signed by  
HRISTO KOLEV  
VARCHEV  
Date: 2025.04.09  
12:56:08 +03'00'

**Съгласувал: VARCHEV**

**Христо Варчев**

*Адвокат на Община Априлци*

**Изготвил:**

**инж. Христо Делийски**

*Старши специалист „Общински имоти,  
земи и общински пазари“*

# Общински съвет Априлци

Препис извлечение

## РЕШЕНИЕ №240 ПРОТОКОЛ 26/27.03.2025г.

Относно: Предложение ДП-193/18.03.2025г. от инж. Тихомир Кукенски – кмет на община Априлци относно Закупуване на поземлен имот с идентификатор 52218.530.595, находящ се в град Априлци, кв. Ново село.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местната администрация и местното самоуправление, чл. 34, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 4, чл. 5, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет Априлци

### РЕШИ:

1. Община Априлци да придобие по възмезден начин чрез покупко-продажба правото на собственост върху следния поземлен имот: Поземлен имот с идентификатор 52218.530.595, с трайно предназначение на територията „Урбанизирана“, начин на трайно ползване „За друг вид производствен, складов обект“, с площ 4980 кв. м., одобрен със Заповед № РД-18- 49/31.08.2007 г., издадена от Изпълнителен директор на АГКК и последно изменен със Заповед № КД-14-11-131/23.03.2010 г., издадена от Началник на СГКК - ЛОВЕЧ, находящ в град Априлци, кв. Център, собственост на Митко Катеv, на продажна цена не по-висока от 81 622,00 лева /осемдесет и една хиляди шестстотин двадесет и два лева и 00 стотинки/.

2. Одобрява Доклад за пазарна оценка изготвен от „ХЕМУС КОНСУЛТ“ ЕООД.

3. Допълва годишната „Програма за управление и разпореждане с общинско имущество“ в Раздел VI „Описание на имоти, които Община Априлци има намерение да придобие в собственост и способите за тяхното придобиване“ със следното: Придобиване с покупко - продажба на поземлен имот с идентификатор 52218.530.595.

4. Данъците и таксите по сделката, са за сметка на купувача - Община Априлци.

5. На основание чл. 48, ал. 1, т. 1, б „а“ от Закона за местни данъци и такси, Община Априлци е освободена от данък при придобиване на имущества.

**6. Възлага на Кмета на Община Априлци изпълнението на настоящото решение.**

Даниела Петкова – „за“

Ивайло Милков – „за“

Иван Якимов – „за“

Красимира Пенкова – „за“

Мария Кокошарова – „въздържал се“

Михаил Кукенски – „за“

Младен Колев – „за“

Петко Павлов – „за“

Росен Цаков – „за“

Стелиян Нунев – „за“

Гласували общо 10 общински съветници

9 „за“

0 „против“

1 „въздържал се“

Приема се.

**Стелиян Нунев**

Председател на Общински съвет Априлци



**АКТУАЛИЗАЦИЯ НА ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА  
ОЦЕНКА**

*на недвижим имот - ПИ № 52218.530.595 с площ от 4 980 кв.м.,  
гр. Априлци, обл. Ловеч, кв. Център*

Април 2025 г.

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

|                                                                      |          |
|----------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>                                        | <b>3</b> |
| 1.1. <i>Описание на заданието.....</i>                               | 3        |
| 1.2. <i>Ограничителни условия.....</i>                               | 3        |
| 1.3. <i>Информационни източници .....</i>                            | 4        |
| <b>2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ .....</b>                          | <b>5</b> |
| 2.1. <i>Местоположение.....</i>                                      | 5        |
| 2.2. <i>Описание на имота .....</i>                                  | 5        |
| <b>3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО</b> |          |
| <b>СРАВНЕНИЕ .....</b>                                               | <b>5</b> |
| 3.1. <i>Описание на метода .....</i>                                 | 5        |
| 3.2. <i>Оценка на имота .....</i>                                    | 6        |
| <b>4. СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА .....</b>                         | <b>7</b> |

**ПРИЛОЖЕНИЕ:**

1. Нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот № 174, том 5, рег. № 5543, дело № 720 от 2015г.;
2. Скица № 15-381739- 07.03.2025 г.;
3. Сертификат на оценителя.

## 1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на недвижим имот- ПИ № 52218.530.595 с площ от 4 980 кв.м., гр. Априлци, обл. Ловеч, кв. Център.

**Възложител:** ОБЩИНА АПРИЛЦИ

**Оценител:** Цанко Спасовски- вписан в регистъра на независимите оценители

**Цел на оценката:** Определяне на пазарната стойност на недвижимия имот.

**Използвани методи на оценка:**

- Метод на посредственото сравнение;

**Дата на извършен оглед на обекта:** 10.03.2025 г.

**Дата на оценката:** 07.04.2025 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.

- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ, при липса на рязка промяна в макроикономическата среда.

### ***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:

- Нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот № 174, том 5, рег. № 5543, дело № 720 от 2015г.;
- Скица № 15-381739- 07.03.2025 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 № 52218.530.595 с площ от 4 980 кв.м., гр. Априлци, обл. Ловеч, кв. Център.

**Категория на населеното място:** четвърта.



### 2.2. Описание на имота

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

**ПИ № 52218.530.595 с площ от 4 980 кв.м**

**Трайно предназначение на територията:** Урбанизирана;

**Начин на трайно ползване:** За друг вид производствен, складов обект;

В имота има изградена бетонова площадка с площ от 1200 кв.м.

## 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, разгънатата

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 наличие на бетонова основа | Коректив площ | Цена коригирана (лв.) | Площ на парцела (кв.м.) | Стойност на парцела (лв./кв.м) |
|---|------------------------------------|--------------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|---------------|-----------------------|-------------------------|--------------------------------|
| 1 | град Априлци, кв. 'Център'         | 99 325             | 80%                          | 90%                      | 110%                     | 110%                                | 95%           | 82 205                | 4339                    | 18,95                          |
| 2 | град Априлци, кв. 'Център'         | 136 908            | 80%                          | 90%                      | 85%                      | 110%                                | 85%           | 78 342                | 3793                    | 20,65                          |
| 4 | град Априлци, кв. 'Център'         | 43 028             | 85%                          | 90%                      | 110%                     | 110%                                | 80%           | 31 863                | 2200                    | 14,48                          |

|                                                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|
| Осреднена пазарна стойност на 1 кв.м             | 18,03 лв         |
| Площ на парцела (кв.м)                           | 4 980,00         |
| <b>Пазарна стойност на оценявания имот (лв.)</b> | <b>89 789 лв</b> |
| <b>Пазарна стойност на оценявания имот (EUR)</b> | <b>45 909 €</b>  |

Пазарната стойност, определена по метода на посредственото сравнение на обект: ПИ № 52218.530.595 с площ от 4 980 кв.м., гр. Априлци, обл. Ловеч, кв. Център, към датата на оценката възлиза на:

**89 789 лв.**

#### 4. СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

В резултат на осъществената оценка по метода на посредственото сравнение е получена следната стойности на оценявания имот: ПИ № 52218.530.595 с площ от 4 980 кв.м., гр. Априлци, обл. Ловеч, кв. Център, която към датата на оценката е съответно:

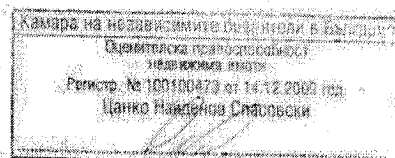
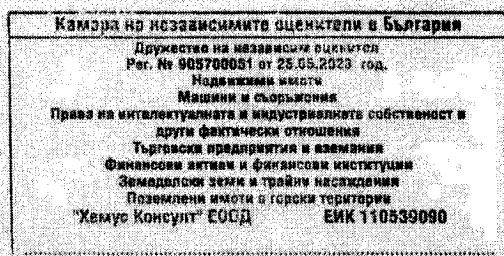
| № |                  | Стойност в лева | Стойност в EUR | фиксинг на БНБ |
|---|------------------|-----------------|----------------|----------------|
|   | Пазарна стойност | 89 789 лв       | € 45 909       | 1.95583        |

\* Всички стойности са без включен ДДС!



Експерт-оценител:.....

**Цанко Найденов Спасовски**  
 100100473/14 декември 2009 г.  
 ра 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

13 март 2025 г.  
 гр.Троян


## **ПРИЛОЖЕНИЕ**

ОБЩИНА АПРИЛЦИ  
Вх. № 455/ОН.ОН.25

До г-н Кукенски  
Кмет на Община  
Априлци

Уважаеми г-н Кукенски,

Же съм съгласен с направената пазарна оценка от "Хемус консулт" ЕООД гр. Троян, на притежавания от мен недвижим имот МЧ № 52218.530.59 с площ 4980 м<sup>2</sup>, находящ се в гр. Априлци, общ. Ловеч, кв. Център, тъй като при оценката не е взето предвид, че в имота има бетонова основа около 1200 кв.м.

С уважение:   
Митко Кимев



# ОБЩИНА АПРИЛЦИ



ОБЩИНА АПРИЛЦИ  
ИЗП. № ИСЧ/ОИ.ОИ.25

ДО  
**„ХЕМУС КОНСУЛТ“ ЕООД**  
УЛ. „ВАСИЛ ЛЕВСКИ“ №1, ЕТ.2, АП. 3  
ГРАД ТРОЯН 5600

Относно: Постъпило писмо с вх.№455 от 04.04.2025г. в Общинска администрация Априлци.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН СПАСОВСКИ,**

Във връзка с постъпило писмо с вх.№455/04.04.2025г. в Общинска администрация Априлци от Митко Койчев, Ви уведомяваме, че лицето е собственик на поземлен имот с идентификатор 52218.530.595, с площ 4980 кв.м. находящ в град Априлци, кв. Ново село, за който имот бе изготвена от Вас пазарна оценка на 13.03.2025г. на стойност 81 622,00 лв.

Подателя на писмото не е съгласен с изготвената оценка, поради това, че в нея не е включено наличието на бетонова основа около 1200 кв.м.

Моля да бъде актуализирана изготвената пазарна оценка, като бъде отчетено наличието на цитираната в писмото бетонна настилка“.

**Приложение:**

1. Писмо с вх.№455/04.04.2025г. от Митко Койчев

**ИНЖ. ТИХОМИР КУКЕНСКИ**  
Кмет на Община Априлци

