



# ОБЩИНА АПРИЛЦИ



ОБЩИНА АПРИЛЦИ

Изх. № 1572 / 13.11.2025

ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ГРАД АПРИЛЦИ

Р Б  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
№ ДП-307  
13.11.2025  
гр. Априлци

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

**ОТНОСНО:** Отдаване под наем на: поземлен имот с идентификатор 52218.530.297 заедно с построените в имота сграда 52218.530.297.3 /Хотел/ и 52218.530.297.2 /Селскостопанска сграда/, поземлен имот 52218.530.284 заедно с построените в имота сграда 52218.530.284.2 /Складова база/ и самостоятелен обект в сграда 52218.530.284.1.1 /Ресторант/ - частна общинска собственост.

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

Община Априлци е собственик съгласно акт за частна общинска собственост № 5748 от 25.09.2025 г. вписан на 01.10.2025г. вх. рег. № 3037, акт №166, том X, дв.рег. №2206/2025г. в служба по вписванията Троян, на поземлен имот с идентификатор 52218.530.297, с трайно предназначение на територията „Урбанизирана“, начин на трайно ползване „За курортен хотел, почивен дом“, с площ 1450 кв. м., находящ в град Априлци, кв. Център, ведно с построените в имота сграда с идентификатор 52218.530.297.3, със застроена площ 593 кв.м., брой етажи 3, с функционално предназначение „Хотел“, заедно с принадлежащите на сградата: мазе с площ 572 кв.м., таван с площ 502 кв.м. и сграда с идентификатор 52218.530.297.4, със застроена площ 10 кв.м., с предназначение „Селскостопанска сграда“ и цялото оборудване и инвентар към имота в това число и открит външен басейн от 100 кубични метра и газово стопанство; Съгласно акт за частна общинска собственост № 5749 от 25.09.2025 г. вписан на 01.10.2025г. вх. рег. № 3038, акт №167, том X, дв.рег. №2207/2025г. в служба по вписванията Троян на поземлен имот с идентификатор 52218.530.284, с трайно предназначение на територията „Урбанизирана“, начин на трайно ползване „За търговски обект, комплекс“, с площ 1059 кв.м., находящ в град Априлци, кв. Център, ведно с построените в имота самостоятелен обект в сграда с идентификатор 52218.530.284.1.1, находящ се на първи етаж в сграда с идентификатор 52218.530.284.1, със застроена площ 397 кв.м., брой етажи 3, с предназначение на самостоятелния обект „За търговска дейност /ресторант/“, брой нива на обекта 1, с площ от 370 кв.м., заедно с принадлежащото на обекта мазанско помещение с площ 370 кв.м. и сграда с идентификатор 52218.530.284.2, със застроена площ 16 кв.м., брой етажи 1, с функционално предназначение „Складова база-склад“, заедно с цялото оборудване и инвентар към имота.

Съгласно чл. 14, ал.2 от Закона за общинската собственост отдаването под наем на имоти по ал. 1 /„Свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица“/, се извършва от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс.

Община Априлци предлага да бъде взето решение за отдаване под наем на гореописаните поземлени имоти заедно с построените в тях сгради 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.2 и ал.8 и чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост, чл.19, 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 до 10 /десет/ години чрез публично оповестен конкурс следните обекти: (1) Поземлен имот с идентификатор **52218.530.297**, с трайно предназначение на територията „Урбанизирана“, начин на трайно ползване „За курортен хотел, почивен дом“, с площ **1450 кв. м.**, по кадастралната карта и кадастрални регистри на гр. Априлци, ведно с построените в имота сграда с идентификатор **52218.530.297.3**, със застроена площ **593 кв.м.**, брой етажи 3, с функционално предназначение „Хотел“, заедно с принадлежащите на сградата: мазе с площ 572 кв.м., таван с площ 502 кв.м. и сграда с идентификатор **52218.530.297.4**, със застроена площ **10 кв.м.**, брой етажи 1, с предназначение „Селскостопанска сграда“ и цялото оборудване и инвентар към имота в това число и открит външен басейн от 100 кубични метра и газово стопанство; (2) Поземлен имот с идентификатор **52218.530.284**, с трайно предназначение на територията „Урбанизирана“, начин на трайно ползване „За търговски обект, комплекс“, с площ **1059 кв.м.**, по кадастралната карта и кадастрални регистри на гр. Априлци, ведно с построените в имота самостоятелен обект в сграда с идентификатор **52218.530.284.1.1**, находящ се на първи етаж в сграда с идентификатор 52218.530.284.1, със застроена площ 397 кв.м., брой етажи 3, с предназначение на самостоятелния обект „**За търговска дейност /ресторант/**“, брой нива на обекта 1, с площ от **370 кв.м.**, заедно с принадлежащото на обекта мазанско помещение с площ **370 кв.м.** и сграда с идентификатор **52218.530.284.2**, със застроена площ **16 кв.м.**, брой етажи 1, с функционално предназначение „Складова база-склад“, заедно с цялото оборудване и инвентар към имота.
2. Определя гратисен период за не плащане на наемната цена за 1 /един/ месец, считано от датата на подписване на договор, с оглед реновирането на обектите описани в т.1;
3. Възлага на Кмета на Община Априлци да проведе процедура за отдаване под наем чрез публично оповестен конкурс за описаните в т. 1 имоти, при следните конкурсни условия:
  - Имотите да се използват единствено по предназначението, определено в кадастралните регистри и акта за общинска собственост, както следва:
    - ПИ 52218.530.297 – за курортен хотел/почивен дом;
    - ПИ 52218.530.284 – за търговска дейност (ресторант/комплекс).
  - Предложена най-висока месечна наемна цена;
  - Предложен най-дълъг срок за използване на имотите;
  - При настаняване на гости на Община Априлци, Наемодателя да използва отстъпка в размер на .....% от публично обявената цена за нощувка.
4. Одобрява Доклад № 25102702 от „Хемус Консулт“ ЕООД – гр. Троян;
5. Определя минимална начална месечна конкурсна наемна цена в размер **5200 /пет хиляди и двеста лева и 00 стотинки/ лева без начислено ДДС.**

### ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт за частна общинска собственост №5748 от 25.09.2025г.
2. Акт за частна общинска собственост №5749 от 25.09.2025г.

3. Скица на поземлен имот с идентификатор 52218.530.297;
4. Скица на поземлен имот с идентификатор 52218.530.284;
5. Скица на поземлен имот с идентификатор 52218.530.285;
6. Доклад № 25102702 от „Хемус Консулт“ ЕООД – гр. Троян;
7. Проект на Договор за отдаване под наем.

**ИНЖ. ТИХОМИР КУКЕНСКИ**

*Кмет на Община Априлци*

**Съгласувал:**

**Христо Варчев**

*Адвокат на Община Априлци*

**Изготвил:**

**инж. Христо Кукенски**

*Главен специалист „Общински  
земи и общински пазари”*



## ПРОЕКТ НА ДОГОВОР ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ОБЕКТИ -ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Днес, .....2025 г. /..... две хиляди двадесет и пета година/, в гр. Априлци, на основание чл. 14 от Закона за общинската собственост, чл. 19 и чл. 89 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Решение №..... от Протокол №...../.....2025г. на Общински съвет – Априлци и Заповед № ..... от .....2025г. на Кмета на Община Априлци, между страните:

**1. ОБЩИНА АПРИЛЦИ, БУЛСТАТ: 000291627**, адрес: Област Ловеч, гр. Априлци, ул. „Васил Левски” № 109, представлявана от инж. Тихомир Михайлов Куценски - Кмет на Община Априлци, наричана по-долу за краткост „**НАЕМОДАТЕЛ**”, от една страна,

И

**2.** ....., **ЕИК** ..... с адрес: ....., представлявано и управлявано от ....., ЕГН ....., наричан по-долу за краткост „**НАЕМАТЕЛ**”, от друга страна, се сключи настоящият договор за следното:

### I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

**Чл. 1.** С настоящия договор **НАЕМОДАТЕЛЯ** отдава под наем на **НАЕМАТЕЛЯ**:

**(1)** Поземлен имот с идентификатор 52218.530.297 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две девет седем/, с трайно предназначение на територията „Урбанизирана“, начин на трайно ползване „За курортен хотел, почивен дом“, с площ 1450 /хиляда четиристотин и петдесет/ квадратни метра, по кадастралната карта и кадастрални регистри на гр. Априлци, при граници: поземлени имоти 52218.530.288 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две осем осем/, 52218.530.293 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две девет три/, 52218.530.296 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две девет шест/, 52218.530.298 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две девет осем/, 52218.530.299 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две девет девет/ и 52218.530.313 /пет две две едно осем точка пет три нула точка три едно три/, ведно с построените в имота сграда с идентификатор 52218.530.297.3 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две девет седем точка три/, със застроена площ 593 /петстотин деветдесет и три/ квадратни метра, брой етажи 3 /три/, с функционално предназначение „Хотел“, заедно с принадлежащите на сградата: мазе с площ 572 /петстотин седемдесет и два/ квадратни метра и таван с площ 502 /петстотин и два/ квадратни метра и сграда с идентификатор 52218.530.297.4 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две девет седем точка четири/, със застроена площ 10 /десет/ квадратни метра, брой етажи 1 /един/, с предназначение „Селскостопанска сграда“, както и цялото оборудване и инвентар към имота съгласно приемо-предавателен протокол неразделна част от договора, в това число и открит външен басейн от 100 кубични метра и газово стопанство;

**(2)** Поземлен имот с идентификатор 52218.530.284 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две осем четири/, с трайно предназначение на територията „Урбанизирана“, начин на трайно ползване „За търговски обект, комплекс“, с площ 1059 /хиляда петдесет и девет/ квадратни метра, по кадастралната карта и кадастрални регистри на гр. Априлци, при граници: поземлени имоти 52218.530.232 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две три две/, 52218.530.282 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две осем две/, 52218.530.283 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две осем три/, 52218.530.285 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две осем пет/, 52218.530.286 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две осем шест/ и 52218.530.313 /пет две две едно осем точка пет три нула точка три едно три/, ведно с построените в имота самостоятелен обект в

сграда с идентификатор 52218.530.284.1.1 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две осем четири точка едно точка едно/, находящ се на първи етаж в сграда с идентификатор 52218.530.284.1 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две осем четири точка едно/, със застроена площ 397 /триста деветдесет и седем/ квадратни метра, брой етажи 3 /три/, с предназначение на самостоятелния обект „За търговска дейност /ресторант/“, брой нива на обекта 1 /едно/, с площ от 370 /триста и седемдесет/ квадратни метра, заедно с принадлежащото на обекта мазанско помещение с площ 370 /триста и седемдесет/ квадратни метра и сграда с идентификатор 52218.530.284.2 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две осем четири точка две/, със застроена площ 16 /шестнадесет/ квадратни метра, брой етажи 1 /един/, с функционално предназначение „Складова база-склад, заедно с цялото оборудване и инвентар към имота съгласно приемо-предавателен протокол неразделна част от договора.

## **II. СРОК НА ДОГОВОРА**

**Чл. 2.** Настоящият договор се сключва за срок от ..... години, считано от .....2025 г. до .....20..... г.

## **III. НАЕМНА ЦЕНА И НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ**

**Чл. 3.** Съгласно Решение № ..... от Протокол .... / ...2025г. на Общински съвет – Априлци, не се заплаща наемната цена за 1 /един/ месец, считано от датата на подписване на настоящия договор, с оглед реновирането на обектите описани в чл. 1.

**Чл. 4.** НАЕМАТЕЛЯТ заплаща на НАЕМОДАТЕЛЯ месечен наем в размер на ..... лева /словом/ без включено ДДС или ..... /словом/ с включено ДДС.

**Чл. 5.** НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да заплаща месечния наем по чл. 3 от настоящия договор, не по-късно от 10 /десето/ число на следващия календарен месец, за изтеклия месец, по следната банкова сметка на Община Априлци в Търговска банка „ИНВЕСТБАНК“ АД: IBAN: BG28IORT80488493438200, банков код: IORTBGSF, код на плащане: 44 41 00 или на касата на Общината.

**Чл. 6.** Месечната наемна цена се актуализира ежегодно с годишния инфлационен индекс за страната или при изменението на нормативните документи с едностранно уведомление до НАЕМАТЕЛЯ от страна на НАЕМОДАТЕЛЯ.

## **IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМОДАТЕЛЯ**

**Чл. 7.** НАЕМОДАТЕЛЯТ се задължава да предостави на НАЕМАТЕЛЯ описаните в чл. 1 обекти, не по-късно от седем дни след сключване на настоящия договор.

**Чл. 8.** НАЕМОДАТЕЛЯТ има право да извършва проверки за начина на стопанисване на обектите и при установени нарушения да прави писмено предписание за преустановяване и отстраняване на последиците.

## **V. ПРИЕМАНЕ И ПРЕДАВАНЕ НА ОБЕКТИТЕ**

**Чл. 9 (1).** Предаване и приемане на обектите по чл.1 се извършва с предавателно-приемателен протокол, в който се описва подробно им състояние, както и оборудването и инвентара в тях.

**(2).** Съставеният протокол по ал. 1 се подписва от двете страни по настоящия договор.

## **VI. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА НАЕМАТЕЛЯ**

**Чл. 10** НАЕМАТЕЛЯ е длъжен да използва обектите описани в чл. 1 по предназначението, определено в кадастралните регистри и актовете за общинска собственост.

**Чл. 11.** НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да ползва обектите с грижата на добър стопанин, като извършва за своя сметка текущото поддържане и ремонт.

**Чл.12.** НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да върне владението върху обектите на НАЕМОДАТЕЛЯ след изтичане срока /прекратяване/ на настоящия договор, в същото

състояние, в което е бил предаден, като се отчита обичайното изхабяване.

**Чл. 13.** Извършените трайни подобрения на обектите по време на експлоатацията им, са за сметка на НАЕМАТЕЛЯ и след изтичане /прекратяване/ срока на договора остават в патримониума на НАЕМОДАТЕЛЯ, без да се заплащат от последния.

**Чл. 14.** НАЕМАТЕЛЯТ има право да извършва подобрения на обектите, само ако има писмено разрешение от НАЕМОДАТЕЛЯ.

**Чл. 15.** НАЕМАТЕЛЯТ се задължава да спазва всички изисквания на Наредба № 1 за спазване на обществения ред на територията на Община Априлци.

**Чл. 16.** НАЕМАТЕЛЯТ няма право да ползва съвместно, да преотстъпва и/или преотдава обектите на трети лица под каквато и да е форма.

**Чл. 17.** НАЕМАТЕЛЯТ се задължава два месеца преди изтичане на уговорения в настоящия договор срок, да уведоми НАЕМОДАТЕЛЯ за своите намерения относно ползването на обектите.

**Чл. 18.** НАЕМАТЕЛЯ се задължава да настанява гости на Община Априлци, като за тази цел НАЕМОДАТЕЛЯ използва отстъпка в размер на .....% от публично обявената цена за нощувка.

### **VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА**

**Чл. 19.** Действието на настоящия договор се прекратява:

**т. 1.** с изтичане на договорения срок, като при това НАЕМОДАТЕЛЯТ не е длъжен да предизвестява НАЕМАТЕЛЯ и последния не може да счита, че договорът му е продължен за неопределено време.

**т. 2.** по взаимно съгласие между страните;

**т. 3.** при нарушаване на задълженията на всяка от страните изправната страна има право да прекрати договора едностранно с писмено седемдневно предизвестие, без да дава срок за изпълнение.

**Чл. 20.** При неплащане на месечната наемна цена в предвидения срок по чл. 4 от настоящия договор същият се счита за едностранно прекратен по вина на НАЕМАТЕЛЯ, като същият остава за задължен за дължимата наемна цена, ведно със законната лихва.

**Чл. 21.** При прекратяване на договора страните изготвят двустранен протокол за състоянието, в което се намират обектите.

### **VIII. ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛОВИЯ**

**Чл. 22.** При неизпълнение на чл. 4 от настоящия договор НАЕМАТЕЛЯТ дължи на НАЕМОДАТЕЛЯ неустойка в размер на 1% /един процент/ за всеки просрочен ден, а при закъснение с повече от 15 /петнадесет/ дни, неустойка в размер на 10% /десет процента/ върху неиздължената вноска за всеки просрочен ден.

**Чл. 23.** В случай че договорът бъде прекратен, по който и да е от предвидените в настоящия договор начини, а НАЕМАТЕЛЯТ продължи да ползва обектите без съгласието на НАЕМОДАТЕЛЯ, първият ще заплаща наемната цена в двоен размер до отстраняването му по надлежния ред.

**Чл. 24.** При установени липси или нанесени вреди от страна на НАЕМАТЕЛЯ, същият заплаща стойността им в седемдневен срок от установяването им в размер по пазарни цени към датата на установяването или ги отстранява за своя сметка.

**Чл. 25.** При промяна на нормативната база НАЕМОДАТЕЛЯТ запазва правото си на промени в условията на настоящия договор, продиктувани от тази промяна.

**Чл. 26.** Страните по този договор ще решават споровете, възникнали относно неговото изпълнение, по взаимно съгласие, а когато това се окаже невъзможно – по съдебен ред. За неуредените взаимоотношения по настоящия договор се прилагат разпоредбите на действащото в Република България законодателство, по-специално правилата относно договора за наем по Закона за задълженията и договорите.

**Чл. 27.** Страните по настоящия договор следва да отправят всички съобщения и уведомления помежду си само в писмена форма. Страните се съгласяват, че всички съобщения и

уведомления ще бъдат изпращани на адресите им, посочени в настоящия договор. В случай че някоя страна промени адреса си без да уведоми незабавно насрещната страна, всички съобщения и уведомления се считат за редовно връчени, ако са изпратени на посочените по-горе адреси.

Настоящият договор се състави и подписа в четири екземпляра – по един за всяка от страните и един за вписване в Службата по вписванията при Районен съд – гр. Троян. Вписването е за сметка на НАЕМАТЕЛЯ.

**НАЕМОДАТЕЛ:**  
**ОБЩИНА АПРИЛЦИ**

**НАЕМАТЕЛ:**

**К М Е Т : ... ..**  
**ИНЖ. ТИХОМИР КУКЕНСКИ**

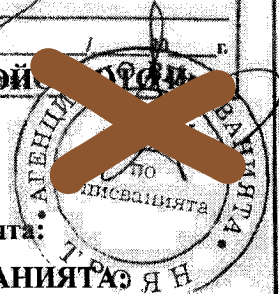
.....  
/...../

**Галина Коева: .....**  
*Главен счетоводител на Община Априлци*



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

Служба по вписванията гр. Троян  
Вх. рег. № 3037 01-10-2025 г.  
Акт № 166 том X / дело № 2206 /20 г.  
Партиска книга: том \_\_\_\_\_ стр. \_\_\_\_\_  
Имотна партида \_\_\_\_\_ кв. № \_\_\_\_\_ г.



УТВЪРЖДАВАМ: \_\_\_\_\_  
(подпис и печат)

Вписване по ЗС / ПВ  
Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:  
инж. Тихомир Кукуенски  
(име и фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА  
Дора Додрева  
(име и фамилия)

А К Т № 5 7 4 8  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2  
Досие 1064 / 1

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	25.09.2025г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.7, пред.1 от ЗОС във връзка с Договор за покупко-продажба с вх.рег.№2908 от 23.09.2025г., акт №79, том X, дело №2104/2025г. в Служба по вписванията – град Троян.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 52218.530.297 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две девет седем/, с трайно предназначение на територията „Урбанизирана“, начин на трайно ползване „За курортен хотел, почивен дом“, с площ 1450 /хиляда четиристотин и петдесет/ квадратни метра, по кадастралната карта и кадастрални регистри на гр. Априлци, ведно с построените в имота: сграда с идентификатор 52218.530.297.3 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две девет седем точка три/,
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, кв. Център, ЕКАТТЕ 52218, УПИ ПИ с идентификатор 52218.530.297 по действащата КККР на гр. Априлци, община Априлци, одобрени със Заповед № РД – 18 – 49 / 31.08.2007г. на Изпълнителния директор на АГКК. Последно изменение в КККР е със Заповед: КД-14-11-33/10.01.2014 г. на Началник на СГКК-Ловеч.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ с идентификатори : 52218.530.288, 52218.530.293, 52218.530.296, 52218.530.298, 52218.530.299 и 52218.530.313
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	334 710.90 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.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Христо С. [REDACTED] Делийски – Главен специалист „ОИЗОП“ [REDACTED]..... (ПОДПИС)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: КЪМ РАЗДЕЛ 3 : със застроена площ 593 /петстотин деветдесет и три/ квадратни метра, брой етажи 3 /три/, с функционално предназначение „Хотел“, заедно с принадлежащите на сградата мазе с площ 572 /петстотин седемдесет и два/ квадратни метра и таван с площ 502 /петстотин и два/ квадратни метра и сграда с идентификатор 52218.530.297.4 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две девет седем точка четири/, със застроена площ 10 /десет/ квадратни метра, брой етажи 1 /един/, с предназначение „Селскостопанска сграда“, заедно с всички подобрения и преращания към имота в това число и открит външен басейн от 100 /сто/ кубични метра и газово стопанство.	



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

Служба по вписванията гр. Троян  
Вх. рег. № 3038 / 01-10/2025г.  
Акт № 168 том X / дело № 2208/20 г.  
Партидна книга: том \_\_\_\_\_ стр. \_\_\_\_\_  
Имотна карта: \_\_\_\_\_ кв. № \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ кв. № \_\_\_\_\_  
Д.Т. \_\_\_\_\_

УТВЪРЖДАВАМ: .....  
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:  
инж. Тихомир Кукуленски  
(име и фамилия)

Вписване по ЗС / ПВ  
Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:  
Дора Додрева  
(име и фамилия)

А К Т № 5 7 4 9  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2  
Досие 1064 / 1

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	25.09.2025г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.7, пред.1 от ЗОС във връзка с Договор за покупко-продажба с вх.рег.№2908 от 23.09.2025г., акт №79, том X, дело №2104/2025г. в Служба по вписванията – град Троян.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор <b>52218.530.284</b> /пет две две едно осем точка пет три нула точка две осем четири/, с трайно предназначение на територията „Урбанизирана“, начин на трайно ползване „За търговски обект, комплекс“, с площ <b>1059</b> /хиляда петдесет и девет/ квадратни метра, по кадастралната карта и кадастрални регистри на гр. Априлци, ведно с построените в имота самостоятелен обект в сграда с идентификатор 52218.530.284.1.1 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две осем четири точка едно точка
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, кв. Център, ЕКАТТЕ 52218, ПИ с идентификатор 52218.530.284 по действащата КККР на гр. Априлци, община Априлци, одобрени със Заповед № РД – 18 – 49 / 31.08.2007г. на Изпълнителния директор на АГКК. Последно изменение в КККР е със Заповед: 18-1571-21.02.2014 г. на Началник на СГКК-Ловеч.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ с идентификатори : 52218.530.232, 52218.530.282, 52218.530.283, 52218.530.285, 52218.530.286 и 52218.530.313
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	42 852.80 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.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Христо С. [REDACTED] Делийски – Главен специалист „ОИЗОП“ [REDACTED] (ПОДПИС)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: КЪМ РАЗДЕЛ 3 : едно/, находящ се на първи етаж в сграда с идентификатор 52218.530.284.1 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две осем четири точка едно/, със застроена площ 397 /триста деветдесет и седем/ квадратни метра, брой етажи 3 /три/, с предназначение на самостоятелния обект „За търговска дейност /ресторант/“, брой нива на обекта 1 /едно/, с площ от 370 /триста и седемдесет/ квадратни метра, заедно с принадлежащото на обекта мазанско помещение с площ 370 квадратни метра и сграда с идентификатор 52218.530.284.2 /пет две две едно осем точка пет три нула точка две осем четири точка две/, със застроена площ 16 /шестнадесет/ квадратни метра, брой етажи 1 /един/, с функционално предназначение „Складова база-склад“	



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

Служба по вписванията гр. Троян	
Вх. рег. №	3039 / П1 - 10/08 2025 г.
Акту №	168 том X / дело № 22.08 / 20 г.
Партиска книга: том	стр.
Фиданс №	
№ по вписванията	

УТВЪРЖДАВАМ: .....  
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:  
инж. Тихомир Кукуленски  
(име и фамилия)

Вписване по ЗС / ПВ  
Служба по вписванията

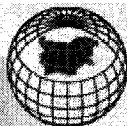
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:  
Дора Додрева.....  
(име и фамилия)

А К Т № 5 7 5 0  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2  
Досие 1064 / 1

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	25.09.2025г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.7, пред.1 от ЗОС във връзка с Договор за покупко-продажба с вх.рег.№2908 от 23.09.2025г., акт №79, том X, дело №2104/2025г. в Служба по вписванията – град Троян.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор <b>52218.530.285</b> /пет две две едно осем точка пет три нула точка две осем пет/, с трайно предназначение на територията „Урбанизирана“, начин на трайно ползване „За паркинг“, по кадастралната карта и кадастрални регистри на гр. Априлци, с площ <b>408</b> /четиристотин и осем/ квадратни метра.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, кв. Център, ЕКАТТЕ 52218, ПИ с идентификатор 52218.530.285 по действащата КККР на гр. Априлци, община Априлци, одобрени със Заповед № РД – 18 – 49 / 31.08.2007г. на Изпълнителния директор на АГКК. Последно изменение в КККР е със Заповед: Няма.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ с идентификатори : 52218.530.282, 52218.530.284, 52218.530.286, 52218.530.287 и 52218.530.288
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	1917.40 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.	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: инж. Христо Ст. Делийски – Главен специалист „ОИЗОП” (ПОДПИС)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1347916-15.08.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **52218.530.284**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Априлци**, общ. **Априлци**, обл. **Ловеч**, 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: **Заповед №18-1571-21.02.2014 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ЛОВЕЧ**

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

Площ: **1059 кв.м**

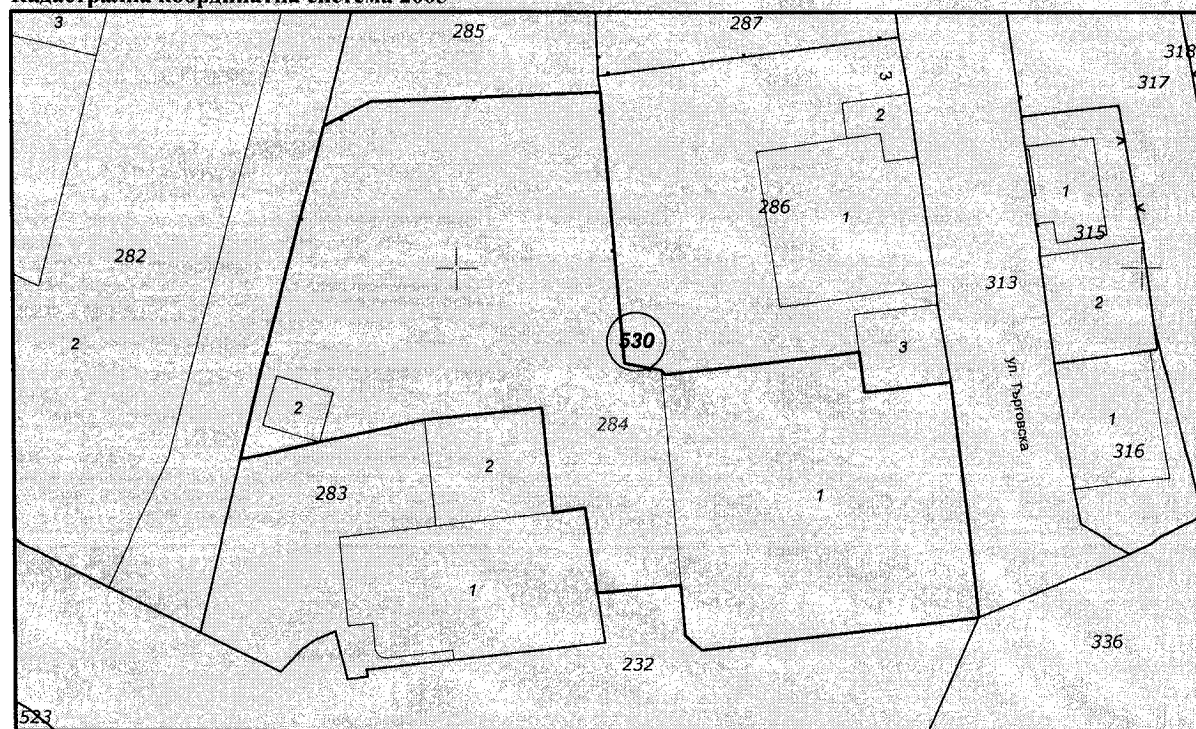
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За търговски обект, комплекс**

Прекишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **612**, квартал: **36**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: **52218.530.313, 52218.530.232, 52218.530.336, 52218.530.283, 52218.530.282, 52218.530.285, 52218.530.286**

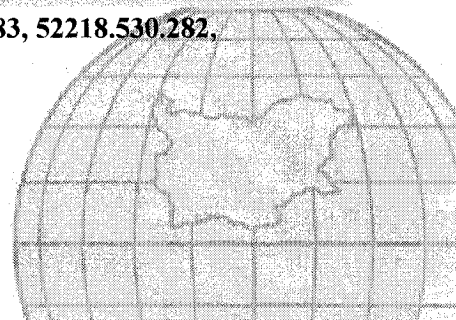
Собственици по данни от КРНИ:

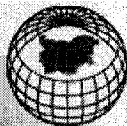
Скица №15-1347916-15.08.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-642221-15.08.2025 г.

Код за достъп: 33c113defa15





**110536143, "ЦЕНТЪР" ООД**

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 44, том X, рег. 2544, дело 1985 от 28.07.2021г., вписан в Служба по вписванията гр.Троян

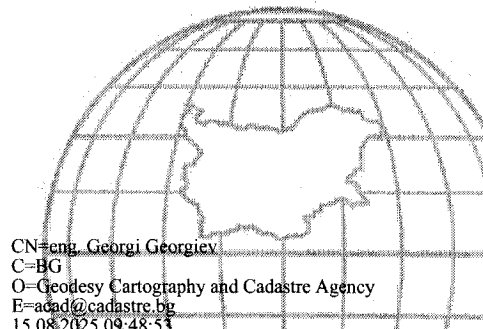
Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

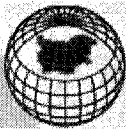
**Няма данни**

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

**Сгради, които попадат върху имота:**

1. Сграда **52218.530.284.2**: застроена площ **16 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение: **Складова база, склад**
2. Сграда **52218.530.284.1**: застроена площ **397 кв.м**, брой етажи **3**, предназначение: **Сграда със смесено предназначение**





## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1347912-15.08.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **52218.530.285**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Априлци**, общ. **Априлци**, обл. **Ловеч**, одобрени със **Заповед №РД-18-49/31.08.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

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

Площ: **408 кв.м**

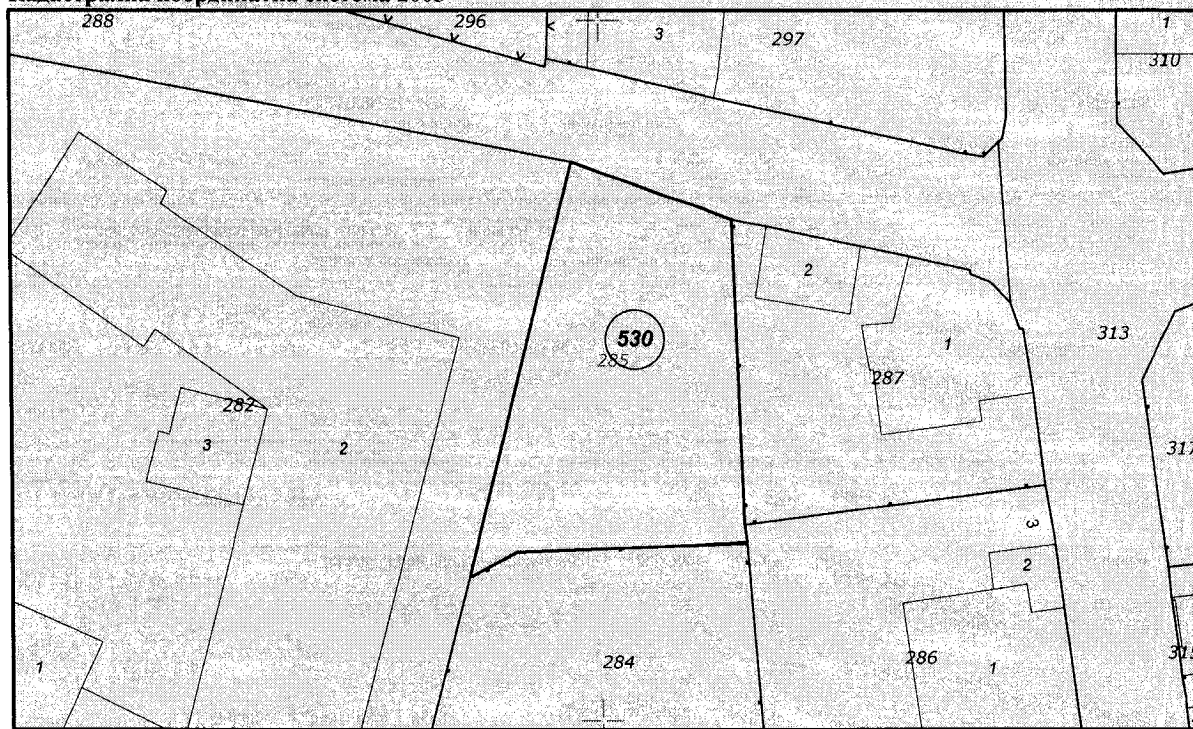
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За паркинг**

Прекишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **няма**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседни: **52218.530.288, 52218.530.282, 52218.530.286, 52218.530.284, 52218.530.287**

Собственици по данни от КРНИ:

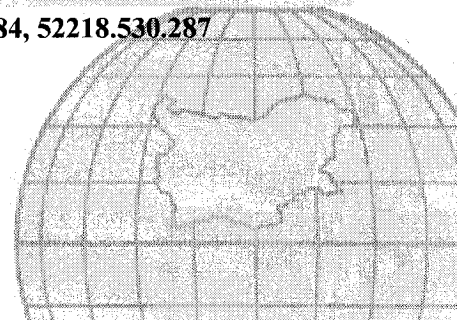
**110536143, "ЦЕНТЪР" ООД**

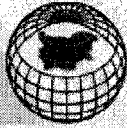
Скица №15-1347912-15.08.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-642221-15.08.2025 г.

Код за достъп: **1fc75fe51418**





**АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,  
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР**

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1  
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33  
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 2 от 2

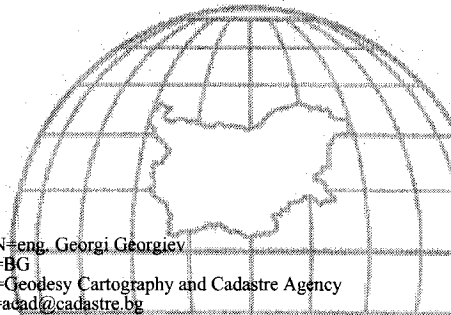
Ид. част 1/1 от правото на собственост  
Нотариален акт № 44, том X, рег. 2544, дело 1985 от 28.07.2021г., вписан в Служба по  
вписванията гр.Троян

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

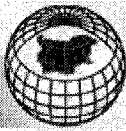
**Няма данни**

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

Скица №15-1347912-15.08.2025 г.,  
издадена въз основа на  
Заявление №01-642221-15.08.2025 г.  
Код за достъп: 1fc75fe51418



CN=eng. Georgi Georgiev  
C=BG  
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency  
E=acad@cadastre.bg  
15.08.2025 09:48:45



## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1347915-15.08.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **52218.530.297**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Априлци**, общ. **Априлци**, обл. **Ловеч**, 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: **Заповед №КД-14-11-33/10.01.2014 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ЛОВЕЧ**

Адрес на поземления имот: гр. **Априлци**, кв. **ЦЕНТЪР**, ул. **АПРИЛСКО ВЪЗСТАНИЕ №3**

Площ: **1450 кв.м**

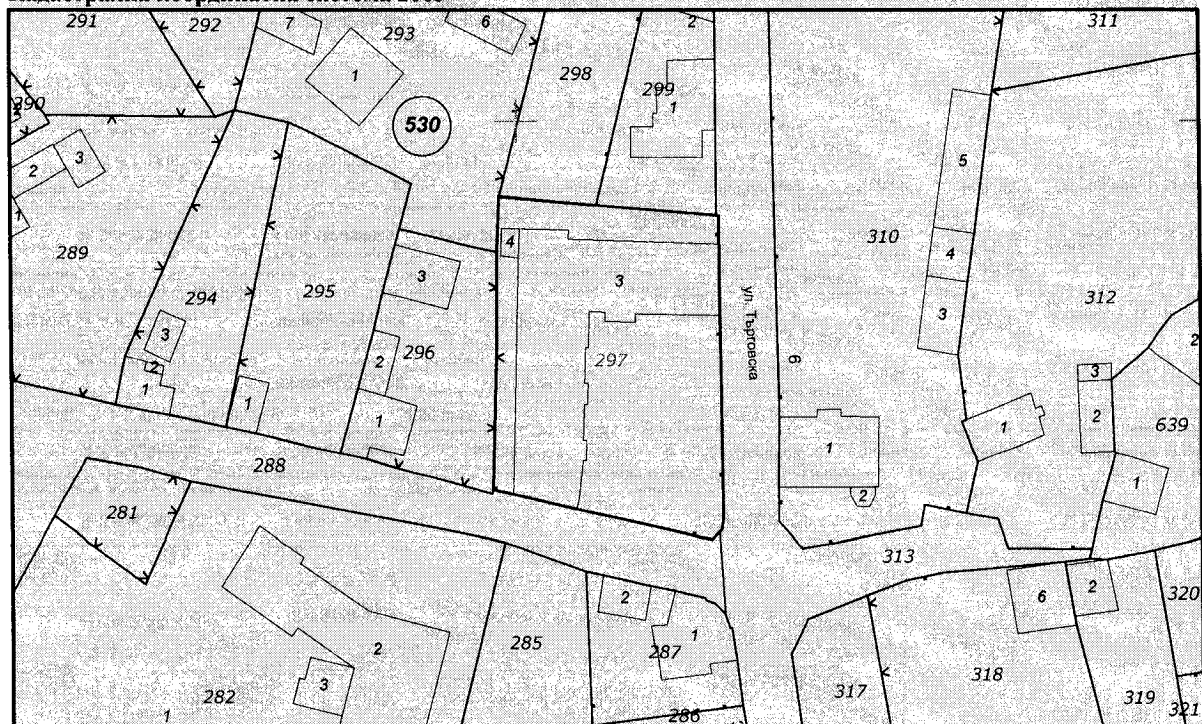
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За курортен хотел, почивен дом**

Придобен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **267**, квартал: **36**, парцел: **III**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседни: **52218.530.288, 52218.530.298, 52218.530.313, 52218.530.293, 52218.530.296, 52218.530.299**

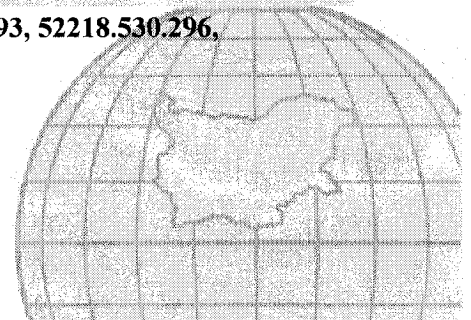
Собственици по данни от КРНИ:

Скица №15-1347915-15.08.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-642221-15.08.2025 г.

Код за достъп: **4f1327dcef92**





**110536143, "ЦЕНТЪР" ООД**

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 44, том X, рег. 2544, дело 1985 от 28.07.2021г., вписан в Служба по вписванията гр.Троян

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

**Няма данни**

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

**Сгради, които попадат върху имота:**

1. Сграда **52218.530.297.4**: застроена площ **10 кв.м**, брой етажи **1**, предназначение:

**Селскостопанска сграда**

2. Сграда **52218.530.297.3**: застроена площ **593 кв.м**, брой етажи **3**, предназначение: **Хотел**

## **ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА**

**За определяне на пазарен наем на недвижим имот:  
ПИ 52218.530.297 с площ 1 450 кв.м., ведно с построените в него сгради  
и ПИ 52218.530.284 с площ 1 059 кв.м., ведно с построения в него  
самостоятелен обект с идентификатор 52218.530.284.1.1 с площ 370  
кв.м., находящи се в гр. Априлци, кв. „Център“, ул. „Априлско  
въстание“ № 3**

**Идентиф.№ 25 10 27 02**

**Октомври 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>Правен статут</i> .....	5
2.3. <i>Технико икономически характеристики</i> .....	5
<b>3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПАЗАРНИЯ НАЕМ НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ПЕЧАЛБАТА.....</b>	<b>7</b>
<b>4. СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРЕН НАЕМ.....</b>	<b>9</b>

## ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Нотариален акт за собственост на недвижим имот- констативен № 3, том 3, рег. № 2705, дело № 364 от 2021г.;
2. Нотариален акт за собственост на недвижим имот- констативен № 4, том 3, рег. № 2708, дело № 365 от 2021г.;
3. Скица № 15- 1343408- 14.08.2025г.;
4. Скица № 15- 1343411- 14.08.2025г.;
5. Снимков материал;
6. Сертификат на оценителя.

## 1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на недвижим имот: ПИ 52218.530.297 с площ 1 450 кв.м., ведно с построените в него сгради и ПИ 52218.530.284 с площ 1 059 кв.м., ведно с построения в него самостоятелен обект с идентификатор 52218.530.284.1.1 с площ 370 кв.м., находящи се в гр. Априлци, кв. „Център“, ул. „Априлско въстание“ № 3.

**Възложител:** Община Априлци

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

**Цел на оценката:** Определяне пазарният наем на недвижимия имот

**База на стойността:** Пазарен наем

Пазарен наем - оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

*За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност“ не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.*

**Използвани подходи и м на оценка:**

- Приходен подход – метод на печалбата;

**Дата на извършен оглед на обекта:** 14.08.2025 г.

**Дата на оценката:** 21.10.2025 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.

### **1.3. Информационни източници**

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

- Нотариален акт за собственост на недвижим имот- констативен № 3, том 3, рег. № 2705, дело № 364 от 2021г.;
- Нотариален акт за собственост на недвижим имот- констативен № 4, том 3, рег. № 2708, дело № 365 от 2021г.;
- Скица № 15- 1343408- 14.08.2025г.;
- Скица № 15- 1343411- 14.08.2025г.;
- 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;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

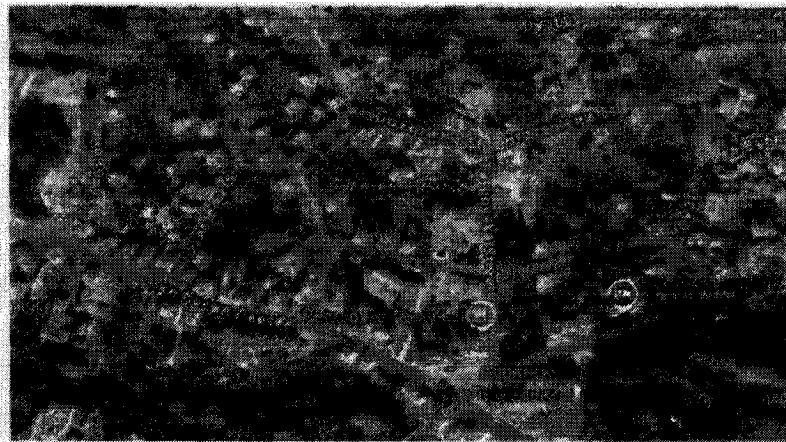
## 2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

### 2.1. Местоположение

Оценяваният обект: ПИ 52218.530.297 с площ 1 450 кв.м., ведно с построените в него сгради и ПИ 52218.530.284 с площ 1 059 кв.м., ведно с построения в него самостоятелен обект с идентификатор 52218.530.284.1.1 с площ 370 кв.м., находящи се в гр. Априлци, кв. „Център“ ул. „Априлско въстание“ № 3.

Обекта се намира се в гр. Априлци, кв. Ново село/180 километра от София, 500-600м.н.в., 3000 жители/. Живописна местност в подножието на красивите върхове Марагидик и Ботев, приказно- красива котловина, обградена от резервата "Северен Джендем" и връх "Триглав". В близост се намират и исторически забележителности като Девическият манастир "Света Троица" и Вкопаната църква "Света Петка Параскева".

Районът е с напълно изградена инженерна инфраструктура. Град Априлци е разположен в планински район, в обширна котловина в подножието на първенеца на Стара планина, в непосредствена близост до национален парк „Централен Балкан“.



### 2.2. Правен статут

Съгласно представените нормативни документи собственик на ПИ с идентификатор 52218.530.297 с площ от 1 450 кв.м., ведно с построените в имота сгради: сграда с идентификатор 52218.530.297.3 със застроена площ 593 кв.м., брой етажи: 3, предназначение: Хотел и сграда с идентификатор 52218.530.297.4 със застроена площ 10 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: Селскостопанска сграда, находящи се в гр. Априлци, кв. Център, ул. „Априлско въстание“ № 3, е „Център“ ООД.

### 2.3. Техничко икономически характеристики

След запознаване с предоставената документация, оценителският екип определи параметри на оценявания обект:

**ПИ с идентификатор 52218.530.297**

**Сграда с идентификатор 52218.530.297.3**

**Сграда с идентификатор 52218.530.297.4**

**ПИ с идентификатор 52218.530.284**

Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 52218.530.284.1.1

Описаната в акта сграда с идентификатор 52218.530.284.2 е част от изграденния в имота навес.

#### *2.4. Архитектурно - строителна част на обекта*

##### ПИ с идентификатор 52218.530.297

- Площ- 1 450 кв.м.;
- Трайно предназначение на територията: Урбанизирана;
- Начин на трайно ползване: За курортен хотел, почивен дом;

##### Сграда с идентификатор 52218.530.297.3

Площ - застроена площ от 593,00 кв.м., разгънатата застроена площ от 2 390 кв.м. и бруто площ (включваща мазе/сутерен) от 2 962 кв.м.;

Степен на завършеност: 100 %;

Етаж: 3 и мансарден етаж;

Предназначение: Хотел;

Конструкция - масивна;

Довършителни работи:

- Настилки – мокет и теракот;
- Стени- варова мазилка и латексово боядисване, стени с фаянс в санитарни възли;
- Таван- латексово боядисване,
- Дограма- PVC;
- Отопление- газ;
- Изолация- външна;

Разпределение:

- 21 двойни стаи с тераса;
- 5 двойни стаи без тераса;
- 2 апартамента;
- 1 президентски апартамент;
- Снек бар;
- Релакс център-сауна, парна баня, джакузи;
- Конферентна зала;
- Топъл открит басейн- 100 м<sup>2</sup>;

##### Сграда с идентификатор 52218.530.297.4

Площ - 10 кв.м.;

Степен на завършеност: 100 %;

Етаж: 1;

Предназначение: селскостопанска сграда;

Конструкция - масивна;

Около имота е изградена масивна ограда с дължина 55 м.

Настилката на дворното място е от дялан камък.

Хотелът е в добро общо състояние и добре поддържан.

#### **ПИ с идентификатор 52218.530.284**

- Площ- 1 059 кв.м.;
- Трайно предназначение на територията: Урбанизирана;
- Начин на трайно ползване: За търговски обект, комплекс;

#### **Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 52218.530.284.1.1**

**Площ** - 370,00 кв.м.;

**Степен на завършеност:** 100 %;

**Конструкция** – масивна с тухлена зидария;

**Разпределение:** преддверие, ресторант, кухня, санитарни помещения;

**Довършителни работи:**

- Настилки – теракот;
  - Стени- латексово боядисване и дървена ламперия за ресторант, стени с фаянс в санитарни помещения и кухня;
  - Таван- латексно боядисване;
  - Дограма- дървен стъклопакет;
- Капацитет на ресторанта: 120 места;

В имота е изграден масивен навес с три оградни стени с площ от 330 кв.м. Под навеса има изградени 4 бр. камини и 1 бр. барбекю. Цялата земна площ на лятната градина е с настилка от камък. Капацитета на градината е 240 места.

### **3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПАЗАРНИЯ НАЕМ НА ОБЕКТА ПО МЕТОД НА ПЕЧАЛБАТА**

При някои недвижими имоти способността за генериране на приходи е тясно свързана с конкретна употреба или търговска дейност, например: хотели, ресторанти, бензиностанции и други. За такива обекти/активи изгодата за инвеститора може да зависи повече от естеството на бизнеса, отколкото от сравними пазарни свидетелства на база местоположението им. При липса на сравними наемни сделки за такива имоти, може да се приложи метода на печалбата.

Методът изисква предварителна оценка на брутните доходи, които могат да се получат от бизнеса в имота. Нетният годишен доход се определя от разликата между годишната стойност на брутните приходи и стойността на разходите, свързани с експлоатацията му, като се изключват всякакви наеми или плащания на лихви по заеми за създаване на имота.

Определянето на пазарния наем е извършено по метод на печалбата, при отчитане на потенциала на имота да генерира приходи и на възможността за поемане на устойчив наемен ангажимент. За целта са изчислени прогнозни приходи и разходи на базата на брой стаи и прогнозна заетост. Анализът обхваща типологията и ценовите нива на

помещенията, средна очаквана заетост, както и допълнителни приходи от ресторант. Изведена е прогнозна оперативна печалба преди наем.

Пазарът на наеми за аналогични имоти в района, не е достатъчно развит и публичната информация за реално сключвани договори е ограничена. Поради това, при настоящото определяне на пазарния наем е приложен приходен подход, който отчита потенциала на обекта да генерира приходи и съответната му способност за поемане на наемен ангажимент, при съобразяване с пазарни нива на рентабилност и устойчивост на наемното плащане.

Стаи	Брой	Ед.цена (лв.)	Средно месечна посещаемост	Месечн доход (лв.)	Разходи (лв.)	Чист паричен поток (лв.)
Стаи с тераса	26	150,00	24,7%	28 899,00	35%	18 784,35
Апартаменти	3	200,00	24,7%	4 446,00	35%	2 889,90
Ресторант	50	30,00	10%	4 500,00	80%	900,00
Лятна градина	30	30,00	8%	2 160,00	80%	432,00
<b>ОБЩО:</b>				<b>40 005,00</b>		<b>23 006,25</b>

Като се има предвид капацитетът на хотела, пазарната среда в град Априлци, допускането за заетост и обвързаните оперативни разходи, считаме, че устойчив пазарен наем може да се формира в границите между 12% и 14% (13% осреднено) от месечния оборот, което в текущите параметри съответства на 5 200 лв.

Очаквани приходи (лв.)	40 005 лв.
Печалба преди наем (лв.)	23 006 лв.
Месечен наем като процент от приходите	13,0%
Месечен наем (лв.)	<b>5 200 лв</b>

Пазарният наем, определен по метода на печалбата на обект: ПИ 52218.530.297 с площ 1 450 кв.м., ведно с построените в него сгради и ПИ 52218.530.284 с площ 1 059 кв.м., ведно с построения в него самостоятелен обект с идентификатор 52218.530.284.1.1 с площ 370 кв.м., находящи се в гр. Априлци, кв. „Център“, ул. „Априлско въстание“ № 3, към датата на оценката, възлиза на:

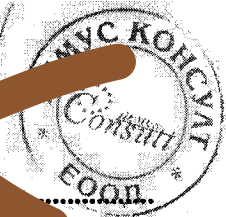
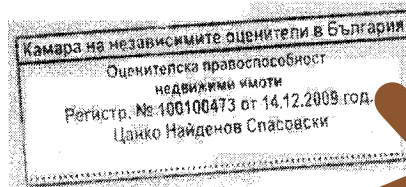
**5 200 лв.**

#### 4. СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРЕН НАЕМ

Крайната оценка по метода на печалбата на недвижим имот: ПИ 52218.530.297 с площ 1 450 кв.м., ведно с построените в него сгради и ПИ 52218.530.284 с площ 1059 кв.м., ведно с построения в него самостоятелен обект с идентификатор 52218.530.284.1.1 с площ 370 кв.м., находящи се в гр. Априлци, кв. „Център“, ул. „Априлско въстание“ № 3, към датата на оценката, възлиза на:

№	МЕТОД	Стойност в лева	Стойност в EUR	фиксинг на БНБ
	Пазарен наем	5 200 лв	€ 2 659	1.95583

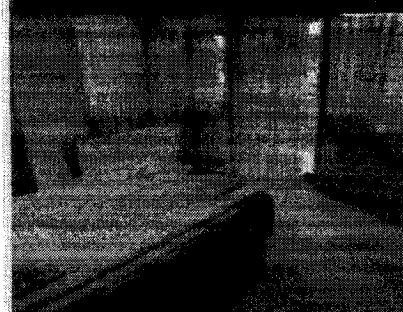
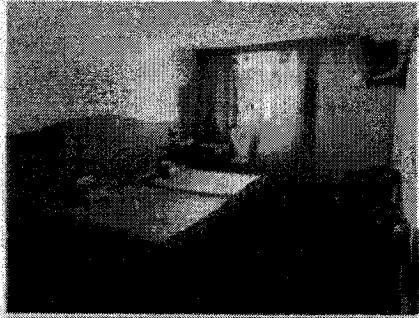
*Словом: Пет хиляди и двеста лева*

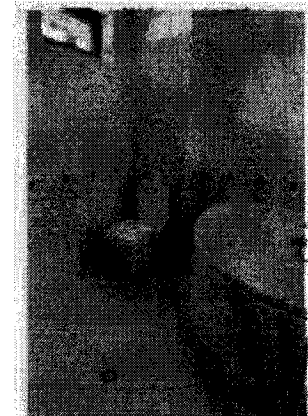
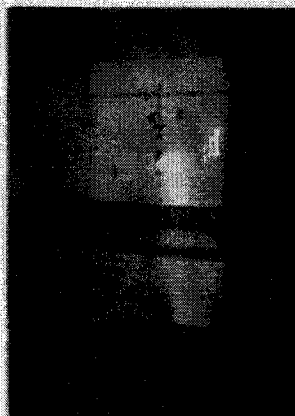
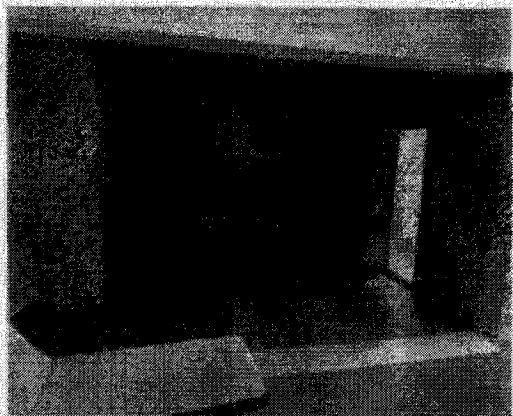
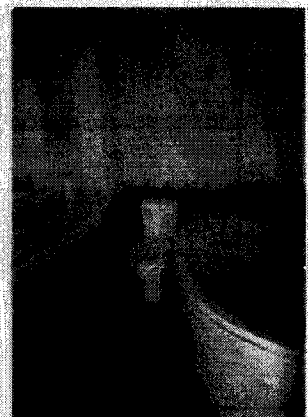
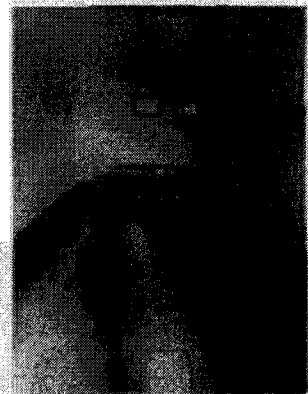
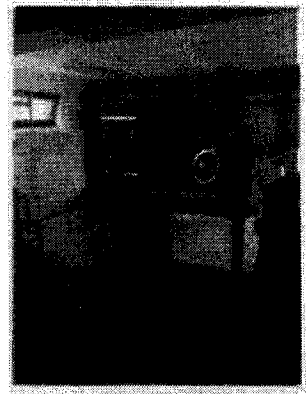
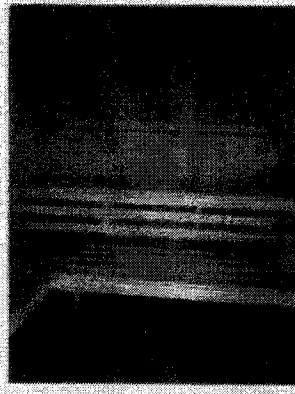
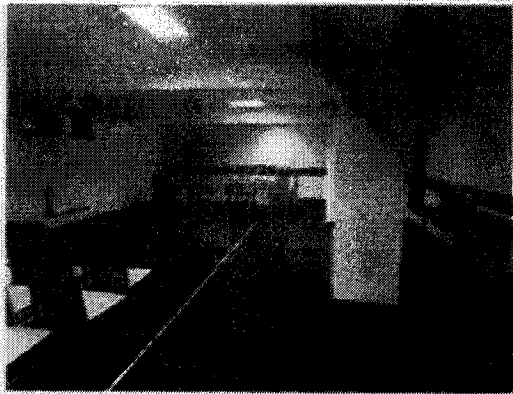


Експерт- оценител: .....  
 Цанко Найденов Спасовски  
 Сертификат № 1001004 от 14 декември 2009 г.  
 От Камара на независимите оценители

21 Октомври 2025 г.  
 гр.Троян

## ПРИЛОЖЕНИЕ









**КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ**

# Сертификат

**ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ**

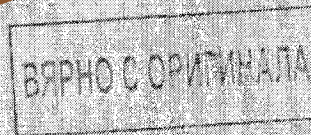
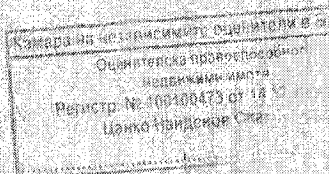
Рег. № 100100473 от 14 декември 2009 год.

**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



**Людмил Симов**

**Председател на УС на КНОБ**