



ОБЩИНА АПРИЛЦИ



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД АПРИЛЦИ

472 / 09.04.2026

Р Б
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
№ 27 - 371
09.04.2026
гр. Априлци

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ ИНЖ. ТИХОМИР МИХАЙЛОВ КУКЕНСКИ КМЕТ НА ОБЩИНА АПРИЛЦИ

ОТНОСНО: Продажба на поземлен имот с идентификатор 10567.504.28 – частна общинска собственост.

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

Община Априлци е собственик, видно от Акт за частна общинска собственост № 141 от 18.05.2001 г., вписан на 08.09.2004г. под № 2400, №1803, том IX, книга №18. рег. № 913. при Служба по вписванията – Троян, на поземлен имот с идентификатор 10567.504.28, с трайно предназначение на територията „Урбанизирана”, начин на трайно ползване „Ниско застрояване (до 10м)”, с площ от 322 кв.м. заедно с построената в този имот , масивна едноетажна сграда – магазин със застроена площ 72кв.м. по кадастралната карта и кадастрални регистри на с. Велчево, обл. Ловеч.

В Общинска администрация Априлци е постъпило заявление с вх.№ 315 / 18.03.2026г. от Андриан Р. [REDACTED] ев Иванов за закупуване на общински поземлен имот с идентификатор 10567.504.28 находящ в с. Велчево , мах. „Черневото ,,

Съгласно чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс.

Община Априлци предлага да бъде взето решение за продажба на поземлен имот с идентификатор 10567.504.28 чрез публичен търг с явно наддаване.

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.1 и ал.6 и чл.41, ал.2 от Закон за общинската собственост, чл.29 и чл.53, ал.1 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет Априлци:

РЕШИ:

1. Да се извърши продажба чрез публичен търг с явно наддаване на поземлен имот с идентификатор 10567.504.28, с трайно предназначение на територията „Урбанизирана”, начин на трайно ползване „Ниско застрояване (до 10м)”, с площ от 322 кв.м. заедно с построената в този имот, масивна едноетажна сграда – магазин със застроена площ 72кв.м. по кадастралната карта и кадастрални регистри на с. Велчево, обл. Ловеч.

2. Одобрява Доклад за извършена пазарна оценка от „ХЕМУС КОНСУЛТ“ ЕООД, на поземлен имот с идентификатор 10567.504.28 и определя пазарна стойност в размер на **15270 евро** /петнадесет хиляди двеста и седемдесет евро/.
3. Възлага на Кмета на Община Априлци да проведе процедурата за продажба чрез публичен търг с явно наддаване на недвижимия имот по т.1, като извърши всички необходими правни и фактически действия и да сключи договор със спечелилия публичния търг участник.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Копие на Акт за частна общинска собственост с № 141 от 18.05.2001 г.;
2. Копие на данъчна оценка № 6101014220 от 31.03.2026г.;
3. Доклад за пазарна оценка от „ХЕМУС КОНСУЛТ“ ЕООД;
4. Скица на поземления имот с идентификатор 10567.504.28;
5. Копие на Заявление с вх. № 315 от 18.03.2026г.

ИНЖ. ТИХОМИР КУКЕНСКИ

Кмет на Община Априлци

HRISTO
KOLEV
VARCHEV

Digitally signed by
HRISTO KOLEV
VARCHEV
Date: 2026.04.08
19:02:26 +03'00'

Съгласувал:.....

Христо Варчев

Адвокат на Община Априлци

Изготвил:

Цветан Цачев

*Главен специалист „Общински имоти,
земи и общински пазари”*

Иван Демиски

19.03.2016



ОБЩИНА АПРИЛЦИ



До Кмета

На Община Априлци

Вх. № 315 / 18.03.2016 г.

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Априлци Ванчев Иванов ЕГН [REDACTED]
 Адрес гр. Плевен ул. [REDACTED]
 телефон 0877 [REDACTED] 813

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ

Желая,

да закупя поземлен имот, намиращ се в село Велгево, махала Черневога. Номер на имота 10564.504.28 площ на имота 322 м²

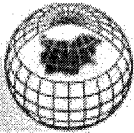
Прилагам следните документи:

18.03.2016 г.

Гр. Априлци

С уважение

[REDACTED]
А. Иванов



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-466886-30.03.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **10567.504.28**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Велчево**, общ. **Априлци**, обл. **Ловеч**, одобрени със **Заповед №РД-18-18/29.03.2006 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: **с. Велчево, -**

Площ: **322 кв.м**

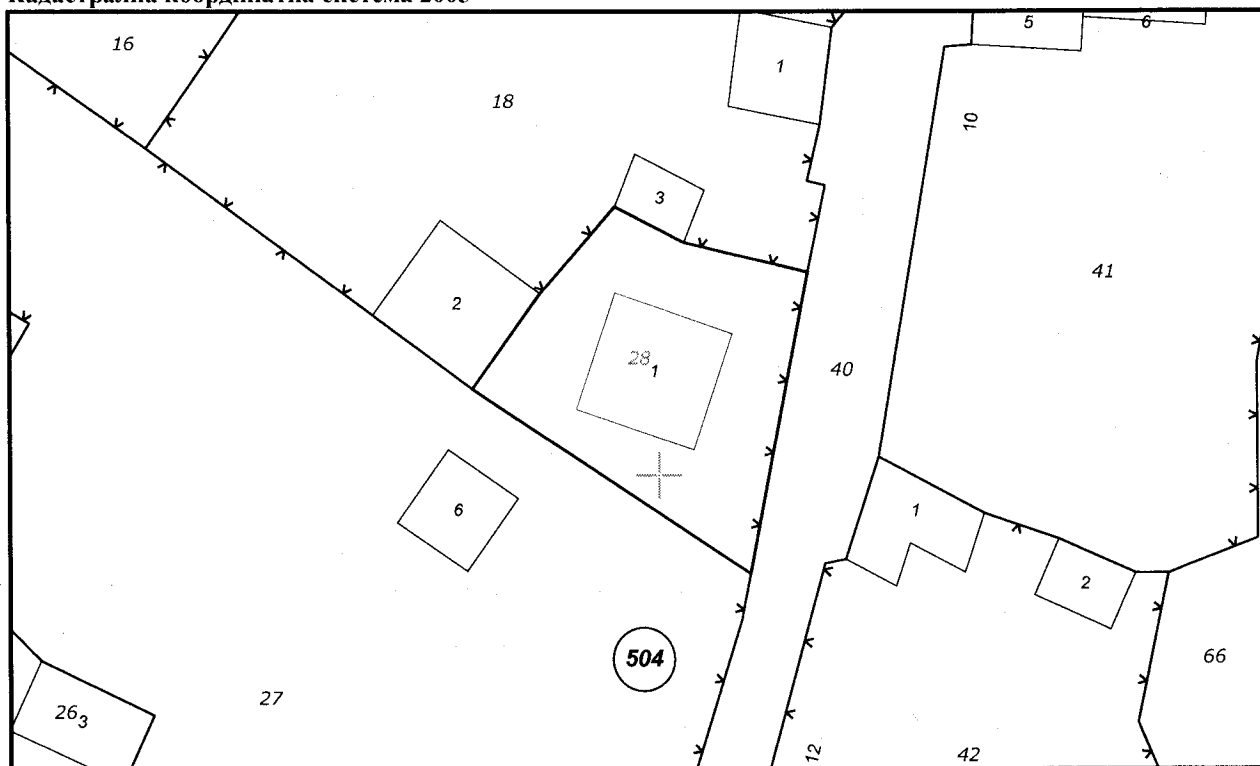
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **0**

Кадастрална координатна система 2005

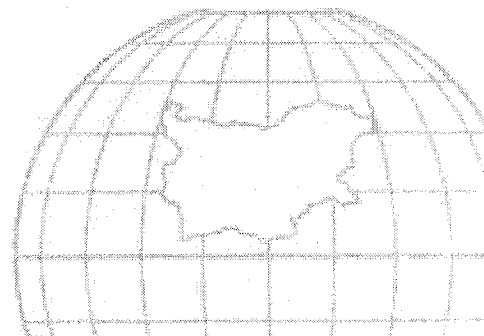


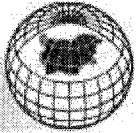
М 1 : 500

Съседни: **10567.504.27, 10567.504.18, 10567.504.40**

Собственици по данни от КРНИ:
000291627, ОБЩИНА АПРИЛЦИ

Скица №15-466886-30.03.2026 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-225713-30.03.2026 г.
Код за достъп: **33e9b4ffc69b**





площ 275 кв. м от правото на собственост

Акт за общинска собственост № 1803, том Іх, рег. 2400 от 08.09.2004г., издаден от РАЙОНЕН
СЪД ТРОЯН - СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

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 **10567.504.28.1**: застроена площ **71 кв.м**, брой етажи **2**, предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**



Изх. № 6101014220 / 31.03.2026 г.
РНУ: 7d668674-7199-4e14-997b-22b7599c9ec0

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА АПРИЛЦИ

ЕИК по БУЛСТАТ 000291627

Адрес за кореспонденция
ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ № 109, гр. АПРИЛЦИ 5641

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 000291627 012, находящ се в 5643 с.ВЕЛЧЕВО МЕСТН. ЧЕРНЕВО, планоснимачен номер 504.28 от 2006 квартал, УПИ парцел одобрен през г. , идентификатор на поземления имот 10567.504.28 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Търговски обект МАГАЗИН, ет. 2 идентификатор:	142,00			1/1	2138.20 € 4181.96 лв.	2138.20 € 4181.96 лв.
Земя идентификатор: 10567.504.28	323,00			1/1	332.10 € 649.53 лв.	332.10 € 649.53 лв.

данъчната оценка на гореописания имот е: 2470.30 € / 4831.49 лв. словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН И СЕДЕМДЕСЕТ ЕВРО И 30 ЕВРО ЦЕНТА / ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА И 49 СТОТИНКИ
за собственика е: 2470.30 € / 4831.49 лв. словом: ДВЕ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН И СЕДЕМДЕСЕТ ЕВРО И 30 ЕВРО ЦЕНТА / ЧЕТИРИ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛЕВА И 49 СТОТИНКИ

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение
ОБЩИНА АПРИЛЦИ - собственик	000291627	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2026 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на

ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК). Настоящото се издава по искане Вх. № 6101014220/31.03.2026 г., за да послужи пред Общинска собственост-Априлци
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА АПРИЛЦИ , актуални към 31.03.2026 г.

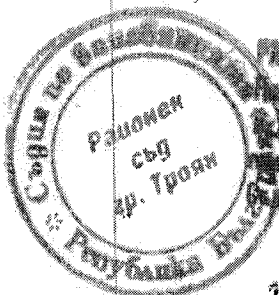
Подпис:
Издаде: Веселина И. Цанкова



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

Общинска администрация **Априлци**



Общински съд Троян - СЛУЖБА ПО ИМУЩАВИТЕ
№ 08-09/2001
№ 1100
№ 18

ОДОБРЯВАМ
(подпис и печат)

КМЕТ: **Иван Пирев**
(име и фамилия)

регистър: **1**
картотека **1**
досие (РЗ) **11/6**

АКТ № 141...

За ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

частна

(публична, частна)

на недвижим имот, находящ се в **с. Белчово, обл. Ловешка**

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	18.05.2001 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 4 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Неурегулиран поземлен имот от 275 кв.м. заедно с построяната в този имот масивна едностайна сграда - магазин със ЗП 72 кв.м.
4. БИВИ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	Марин Пенчев Лалев
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ — ИМЕ, АДРЕС	-
6. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	-
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	с. Белчово, обл. Ловешка стр.полигон м. "Чернево"
8. ГРАНИЦА НА ИМОТА	път, Петър Иванов от две страни и Марин Пенчев Лалев

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

10. РАЗПОРЕЖДЕНИЯ С ИМОТА (С ЧАСТ ОТ ИМОТА):

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО:

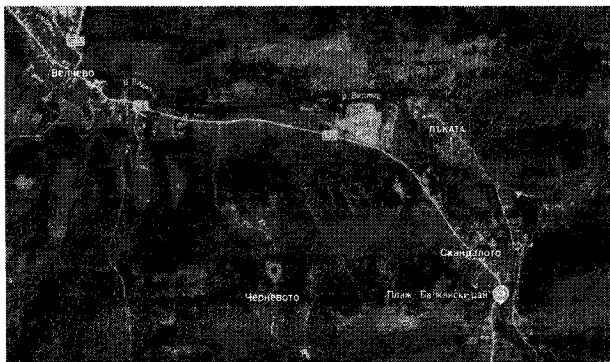
(Акт, правно основание, дружество)

11. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност):

Тотна Кривацова - старши специалист отдел "СИРС"

(ПОДПИС)

12. ЗАБЕЛЕЖКИ:



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

Идентиф. № 26 03 27 01

ОБЕКТ

**Поземлен имот с идентификатор
10567.504.28 с площ 322 кв.м., заедно с
построената в него сграда с идентификатор
10567.504.28.1, находящ се в с. Велчево, общ.
Априлци, обл. Ловеч**

СОБСТВЕНИК

Община Априлци

Дата

7.4.2026 г.

април 2026 г

СЪДЪРЖАНИЕ:

<u>1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ</u>	
1.1. <i>Описание на заданието</i>	3
1.2. <i>Ограничителни условия</i>	4
1.3. <i>Информационни източници</i>	5
2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ	5
2.1. <i>Местоположение</i>	5
2.2. <i>Правен статут</i>	6
2.3. <i>Технико икономически характеристики и архитектурно - строителна част на обекта</i>	6
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ	7
3.1. <i>Описание на методите за определяне на пазарната стойност</i>	7
3.2. <i>Оценка на имота</i>	7
3.2.2. <i>Оценка на имота</i>	8
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ	9
4.1. <i>Описание на метода</i>	9
4.2. <i>Оценка на имота</i>	9
5. СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ	10

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Нотариален акт за частна общинска собственост № 141 от 18.05.2001г.;
2. Скица № 15-466886 - 30.03.2026г.;
3. Снимков материал;
4. Сертификат на оценителя.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на Поземлен имот с идентификатор 10567.504.28 с площ 322 кв.м., заедно с построената в него сграда с идентификатор 10567.504.28.1, находящ се в с. Велчево, общ. Априлци, обл. Ловеч.

Оценител: Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от Цанко Найденов Спасовски, притежаваща сертификат за оценка на Недвижими имоти, издаден от КНОБ.

Ползвател на оценката: Община Априлци

Цел на оценката: Определяне пазарна стойност на недвижимия имот

База на стойността: пазарна стойност и стойност при принудителна продажба (ликвидационна стойност)

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

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

Използвани подходи и методи на оценка:

- Разходен подход - метод на амортизираната възстановителна стойност;
- Сравнителен подход - метод на посредственото сравнение;

Дата на огледа: 31.03.2026 г.

Дата на оценката: 7.4.2026 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:

- 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.

1.3. Информационни източници

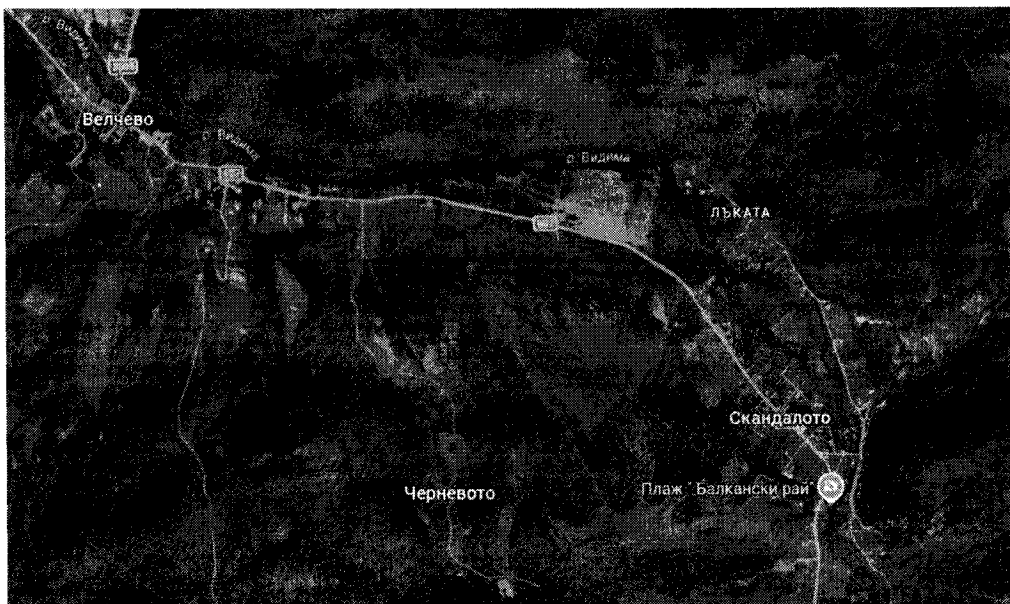
Оценката е изготвена на базата и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Нотариален акт за частна общинска собственост № 141 от 18.05.2001г.;
- Скица № 15-466886 - 30.03.2026г.;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството”, “Строителен обзор”
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Информация за пазара на наеми на подобни обекти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

2.1. Местоположение

Оценяваният обект: Поземлен имот с идентификатор 52218.512.12 с площ 9 116 кв.м., заедно с построените в него сгради, гр. Априлци, кв. „Зла река“, ул. „Зора“ № 61.



Инфраструктура и елементи на комплексно обществено обслужване

Елементи на локалната инженеринг инфраструктура

- Електричество, водопровод, улици.

Състояние на уличната мрежа и вертикална планировка:

- Улична мрежа и вертикална планировка – задоволителна.

2.2. Правен статут

Съгласно предоставени документи Община Априлци е собственик на оценяваният недвижим имот.

2.3. Технико икономически характеристики и архитектурно - строителна част на обекта

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

Поземлен имот с идентификатор 10567.504.28:

- ТПТ - Урбанизирана;
- НТП - Ниско застрояване (до 10м);
- Площ от 322 кв.м.

1. Сграда с идентификатор 52218.504.28.1:

Площ - Застроена площ - 71 кв.м. и РЗП от 142 кв.м.;

Етажност - двуетажна;

Вид на конструкция - масивна, тухлена зидария и дървена покривна конструкция с керемиди;

Предназначение - Жилищна сграда - еднофамилна;

Дограма - дървена с липсващи стъкла. Сградата е без вътрешни замазки и настилки, без външна замазка. Няма прекарани Ел и Вик инсталации.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

3.1. Описание на методите за определяне на пазарната стойност

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

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

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

Обезценяването на сградата от възраст е определено по формулата:

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

където:

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

GND - общ експлоатационен срок, год.;

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

3.2. Оценка на имота

За определяне пазарната стойност на земята е използвана информация от Агенции за недвижими имоти. Имайки предвид местоположението на оценявания имот, оценителят е определил:

Изчисленията за пазарната стойност на земята на парцела по метода на пазарните сравнения са показани в следващата таблица.

Обект	Офертна цена	Корекционен коефициент-пазарна реализация	Корекционен коефициент-за площ	Корекционен коефициент-местонахождение	Корекционен коефициент-застроеност	Площ (кв.м.)	Коригирана стойност	Коригирана стойност на 1 кв.м.
1 област Ловеч, с. Велчево	€ 17 844	80%	105%	85%	75%	1189	€ 9 555,46	€ 8,04
2 област Ловеч, с. Велчево	€ 18 894	80%	110%	95%	75%	2053	€ 11 846,71	€ 5,77
3 област Ловеч, с. Велчево	€ 11 881	80%	105%	95%	75%	1291	€ 7 111,02	€ 5,51
								€ 6,44

	Пазарна стойност на земя	Измер.	ПИ 10567.504.28
1	Площ на земя	кв.м	322,00
2	Пазарна стойност на земя	EUR/кв.м	€ 6,44
3	Пазарна стойност на земя	EUR	€ 2 100,00
4	Пазарна стойност на земя	лв.	4 107 лв.

3.2.2. Оценка на имота

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

	Общи данни	Измер.	Сграда 10567.504.28.1
1	Обща експлоатационна годност	год.	80
2	Остатъчна експлоатационна годност	год.	32
3	Разгънатата застроена площ	кв.м.	142,00
	Разходи за изграждане:	Измер.	Стойност
4	Уедрена цена приета в изчисленията	EUR/кв.м	€ 270,00
5	Възстановителна стойност на обекта	EUR	€ 38 340,00
6	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	48,00%
7	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	EUR	€ 18 403
8	Строителни недостатъци и повреди	%	20,00%
9	Строителни недостатъци и повреди	EUR	€ 7 668
10	Икономическо обезценяване	%	15,00%
11	Икономическо обезценяване	EUR	€ 2 760
12	Всичко техническо обезценяване	EUR	€ 28 832
13	Стойност на имота в деня на оценка	EUR	€ 9 500
14	Стойност на имота в деня на оценка	лв.	18 580 лв.

№	Обобщени резултати:		
	Наименование	Площ (кв.м)	Пазарна стойност
1	Сграда 10567.504.28.1	142,00	€ 9 500
2	ПИ 10567.504.28	322,00	€ 2 100
3	Всичко в EUR:	-	€ 11 600
4	Всичко в лв.:		22 688 лв.

Пазарната стойност, определена по метода на амортизираната възстановителна стойност на недвижим имот: Поземлен имот с идентификатор 10567.504.28 с площ 322 кв.м., заедно с построената в него сграда с идентификатор 10567.504.28.1, находящ се в с. Велчево, общ. Априлци, обл. Ловеч, към 7.4.2026 г. възлиза на:

11 600 евро

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

4.1. 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.

4.2. 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 (EUR)	Коректив предлагане продажби	Коефициент местоположение	Коефициент вид и състояние	Коефициент за площ	Цена коригирана (EUR)	РЗП сграда (кв.м)	Площ дв. място (кв.м)	Стойност на сградата (EUR/кв.м)
1	област Ловеч, с. Велчево	€ 23 000	80%	95%	65%	75%	€ 8 522	94	1821	€ 90,65
2	област Ловеч, с. Велчево	€ 51 750	80%	70%	50%	80%	€ 11 592	66	1521	€ 175,64
3	област Ловеч, с. Драшкова поляна	€ 16 500	80%	65%	65%	60%	€ 3 346	22	270	€ 152,10

Осреднена пазарна стойност на 1 кв.м застроена площ	€ 139,46
Застроена площ етаж първи	71,00
Застроена площ етаж втори	71,00
Корекционен коефициент етаж втори	0,70
Пазарна стойност на земята	€ 2 100
Пазарна стойност на имота в EUR	€ 18 930
Пазарна стойност на имота в лв.	9 678,76 лв.

Пазарната стойност, определена по метода на посредственото сравнение на обект: Поземлен имот с идентификатор 10567.504.28 с площ 322 кв.м., заедно с построената в него сграда с идентификатор 10567.504.28.1, находящ се в с. Велчево, общ. Априлци, обл. Ловеч, към 7.4.2026 г. възлиза на:

18 930 евро

5. СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

Оценителският екип определя крайната пазарна стойност на обекта на база Метода на посредственото сравнение и метода на Амортизирана възстановителна стойност в съотношение 0.5: 0.5. Получената по този начин крайната пазарна оценка на недвижим имот **Поземлен имот с идентификатор 10567.504.28 с площ 322 кв.м., заедно с построената в него сграда с идентификатор 10567.504.28.1, находящ се в с. Велчево, общ. Априлци, обл. Ловеч към 7.4.2026 г. е съответно:**

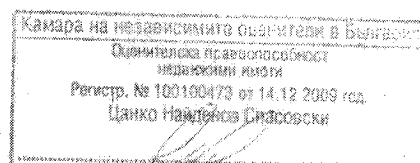
	МЕТОД	Стойност в EUR	Стойност в лева	Теглови коефициент
1	Амортизирана възстановителна стойност	€ 11 600	22 688 лв	0,5
2	Метод на посредственото сравнение	€ 18 930	37 024 лв	0,5

	Пазарна стойност в EUR	Пазарна стойност в лева	Фксинг на БНБ
Пазарна стойност	€ 15 270	29 866 лв	1.95583

<i>В т.ч.:</i>	<i>Пазарна ст-ст</i>
<i>Сграда 10567.504.28.1</i>	€ 13 170
<i>ПИ 10567.504.28</i>	€ 2 100
<i>Всичко в EUR:</i>	€ 15 270

Становището ни за пазарната стойност на обект: Поземлен имот с идентификатор 10567.504.28 с площ 322 кв.м., заедно с построената в него сграда с идентификатор 10567.504.28.1, находящ се в с. Велчево, общ. Априлци, обл. Ловеч, към 7.4.2026 г. възлиза на: петнадесет хиляди двеста и седемдесет евро, равностойни на двадесет и девет хиляди осемстотин шестдесет и шест лева

Становището е формирано в следствие на прилагането на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО и е резултат от цялостния процес на оценяването.



Експерт- оценител:.....

Цанко Найденов Спасовски

Сертификат № 100100473/ 14 декември 2009 г.
От Камера на независимите оценители в България

7.4.2026 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ

Снимков материал

