



ОБЩИНА АПРИЛЦИ



ОБЩИНА АПРИЛЦИ

Кех.№

148 / 04.02.25

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД АПРИЛЦИ

Р Б
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
№ 217-166
04.02.2025г.
гр. Априлци

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ ИНЖ. ТИХОМИР МИХАЙЛОВ КУКЕНСКИ КМЕТ НА ОБЩИНА АПРИЛЦИ

ОТНОСНО: Продажба на поземлен имот с идентификатор 52218.259.46 – общинска собственост.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Априлци е собственик, видно от Акт за частна общинска собственост № 5735 от 10.12.2024 г., вписан на 16.12.2024г. вх. № 463, Акт № 69, том 15, дело № 3156/2024 г. при Служба по вписванията – Троян, е актуван поземлен имот с идентификатор 52218.259.46, с начин на трайно предназначение на територията „Земеделска“, начин на трайно ползване „Нива“, с площ от 241 кв.м. по действащата кадастрална карта и кадастрални регистри на град Априлци, кв. Видима, област Ловеч, одобрена със Заповед № РД-18-49 / 31.08.2007г. на Изпълнителния директор на АГКК.

В Община Априлци е постъпило заявление с вх.№ 1536 / 21.11.2024г. от Владислав Юлков Ковачев за закупуване на поземлен имот с идентификатор 52218.259.46, находящ в град Априлци, кв. Видима, местност „Пандуците“.

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 52218.259.46 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 52218.259.46, с начин на трайно предназначение на територията „Земеделска“, начин на трайно ползване „Нива“, с площ от 241 кв.м. по действащата кадастрална карта и кадастрални регистри на град Априлци, кв. Видима, област Ловеч.

2. Одобрява доклад за извършена пазарна оценка от „ХЕМУС КОНСУЛТ“ ЕООД; Доклад за поземлен имот с идентификатор 52218.259.46 и определя пазарна стойност в размер на **2684.00** лева /две хиляди шестстотин осемдесет и четири лева и 00 стотинки/.

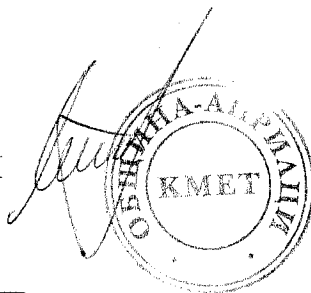
3. Възлага на Кмета на Община Априлци да проведе процедурата за продажба чрез публичен търг с явно наддаване на недвижимия имот по т.1, като извърши всички необходими правни и фактически действия и да сключи договор със спечелилия публичния търг участник.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Копие на Акт за частна общинска собственост с № 5735 от 10.12.2024 г.;
2. Копие на данъчна оценка № 6101013155 от 24.01.2025г.;
3. Доклад за пазарна оценка от „ХЕМУС КОНСУЛТ“ ЕООД;
4. Скица на поземления имот с идентификатор 52218.259.46;
5. Копия на Заявления с вх. № 1536 / 21.11.2024г.

ИНЖ. ТИХОМИР КУКЕНСКИ

Кмет на Община Априлци



Съгласувал:.....

Христо Варчев

Адвокат на Община Априлци

Изготвил:

инж. Христо Делийски

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



Изх. № 6101013155 / 24.01.2025 г.
РНУ: f76c56cb-5dc7-4d53-8922-55f3030a9c80

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.3, АЛ.2 ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 КЪМ ЗМДТ

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

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 находящ се в 5641 гр. АПРИЛЦИ КВ. ВИДИМА, описание на земята: МЕСТНОСТ ПАНДУЦИТЕ и представляващ - земеделска земя

Вид зем. земя	Идентификатор	Категория	Площ, кв.м.	Дан. оценка лв.
Ниви	52218.259.46	Категория IV	241.00	38.90

данъчната оценка на гореописания имот е: 38.90 лв. словом:
ТРИДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 90 СТ.

Настоящото се издава по искане Вх. № 6101013155/10.12.2024 г., за да послужи пред ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ-АПРИЛЦИ

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА АПРИЛЦИ, актуални към 24.01.2025 г.

Подпис: _____
Издаде: Веселина Иванова Цанкова





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

УТВЪРЖДАВАМ: _____

(подпис и печат)

КМЕТ

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

Вписване по ЗС / ПЗ

Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

Дора Досрева

(име и фамилия)

А К Т № 5 7 3 5

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2
 Досие 1139/2

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	10.12.2024г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 2, т.7 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 52218.259.46 /пет две две едно осем точка две пет девет точка четири шест/, с ТПТ „Земеделска“, с НТП „Нива“, с площ от 241 /двеста четиридесет и един/ кв.м., в местността „Пандуците“, по действащата КККР на гр. Априлци, кв. Видима, община Априлци, област Ловеч, категория при неполивни условия „Четвърта“.
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, кв. Видима, м. „Пандуците“, ЕКАТТЕ 52218, ПИ с идентификатор 52218.259.46 по действащата КККР на гр. Априлци, кв. Видима, одобрени със Заповед № РД – 18 – 49 / 31.08.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Последно изменение в КККР е със Заповед 18-3397-15.05.2017г. на Началник на СГКК-Ловеч.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ПИ с идентификатори : 52218.259.48, 52218.259.37, 52218.171.46 и 52218.548.147
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	38,90 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 Стоянов Делийски – Ст. специалист „ОИЗОП” (ПОДПИС)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА
*на недвижим имот - ПИ № 52218.259.46 с площ от 241 кв.м.,
гр. Априлци, обл. Ловеч, кв. Видима, м-т „Пандуците“,
собственост на ОБЩИНА АПРИЛЦИ*

Януари 2025 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

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

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Акт за частна общинска собственост № 5735 от 10.12.2024 г.;
2. Скица № 15-1579100-20.12.2024 г.;
3. Удостоверение за данъчна оценка с Изх.№ 6101013155/24.01.2025 г.;
4. Сертификат на оценителя.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на недвижим имот- ПИ № 52218.259.46 с площ от 241 кв.м., гр. Априлци, обл. Ловеч, кв. Видима, м-т „Пандуците“, собственост на ОБЩИНА АПРИЛЦИ.

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: 24.01.2025 г.

Дата на оценката: 28.01.2025 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:

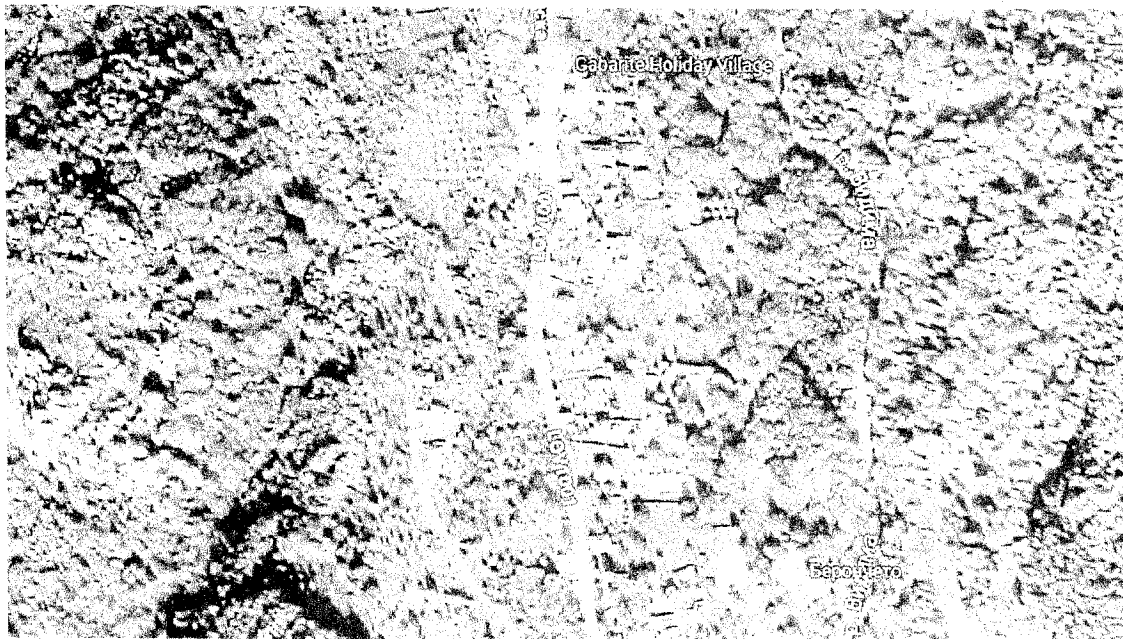
- Акт за частна общинска собственост № 5735 от 10.12.2024 г.;
- Скица № 15-1579100-20.12.2024 г.
- Удостоверение за данъчна оценка с Изх.№ 6101013155/24.01.2025 г.;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

2.1. Местоположение

Оценяваният обект: ПИ № 52218.259.46 с площ от 241 кв.м., гр. Априлци, обл. Ловеч, кв. Видима, м-т „Пандуците“.

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 № № 52218.259.46 с площ от 241 кв.м

Трайно предназначение на територията: Земеделска;

Начин на трайно ползване: Нива;

Категория: четвърта.

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 площ	Цена коригирана (лв.)	Площ на парцела (кв.м.)	Стойност на парцела (лв./кв.м)
1	град Априлци, кв.' Видима'	38 600	95%	95%	100%	130%	45 287	3754	12.06
2	град Априлци, кв.' Видима'	22 512	95%	95%	100%	120%	24 380	1876	13.00
4	град Априлци, кв.' Видима'	17 000	95%	100%	100%	120%	19 380	2322	8.35

ПИ 52218.259.46

Осреднена пазарна стойност на 1 кв.м	11,14 лв
Площ на парцела (кв.м)	241.00
Пазарна стойност на оценявания имот (лв.)	2 684 лв
Пазарна стойност на оценявания имот (EUR)	1 372 €

Пазарната стойност, определена по метода на посредственото сравнение на обект: ПИ № 52218.259.46 с площ от 241 кв.м., гр. Априлци, обл. Ловеч, кв. Видима, м-т „Пандуците“, към датата на оценката възлиза на:

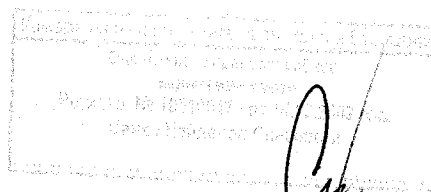
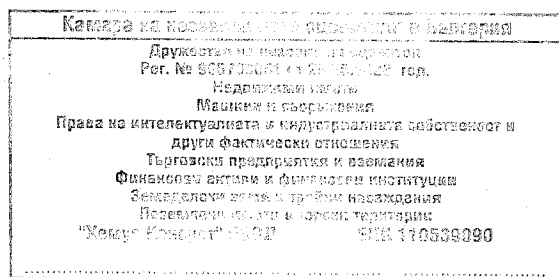
2 684 лв.

4. СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

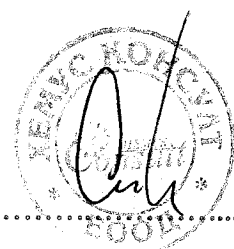
В резултат на осъществената оценка по метода на посредственото сравнение е получена следната стойности на оценявания имот: ПИ № 52218.259.46 с площ от 241 кв.м., гр. Априлци, обл. Ловеч, кв. Видима, м-т „Пандуците“, която към датата на оценката е съответно:

	Стойност в лева	Стойност в EUR	фиксинг на БНБ
Пазарна стойност	2 684 лв	€ 1 372	1.95583

* Всички стойности са без включен ДДС!



Експерт-оценител:.....
Цанко Найденов Спасовски
Сертификат № 100100-473/14 декември 2009 г.
От Камара на независимите оценители



За „Хемус Консулт“ ЕООД -град Троян:.....

Цанко Спасовски- управител
Сертификат № 905700051 /25 май 2023 г.
за оценителска правоспособност на Дружеството
От Камара на независимите оценители

28 януари 2025 г.
гр.Троян

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100473 от 14 декември 2009 год.

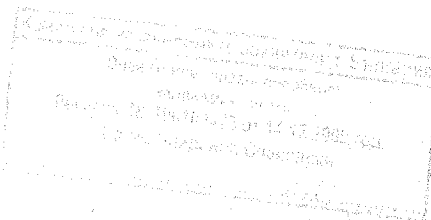
ЦАНКО НАЙДЕНОВ СПАСОВСКИ

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



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА


.....
Людмил СИМОВ

Председател на УС на КНОБ



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 905700051 от 25 май 2023 год.

„ХЕМУС КОНСУЛТ” ЕООД

гр. Троян, ул. „Васил Левски” № 1, община Троян

ЕИК 110539090

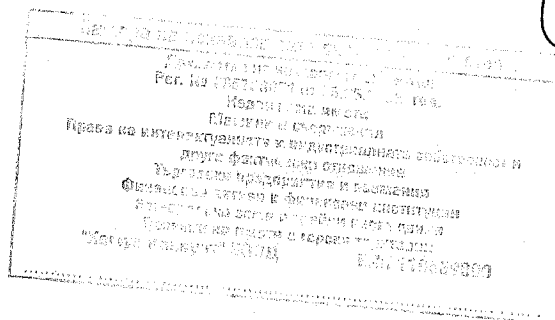
ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти, машини и съоръжения,
права на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения,
търговски предприятия и вземания, финансови
активи и финансови институции, земеделски земи
и трайни насаждения, поземлени имоти в горски
територии**

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на Сертификата и е неразделна част от него.

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на

Протокол - Протоколни решения № 107 от 23 май 2023 год. на Управителния съвет на КНОБ.

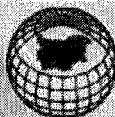


ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



Георги Георгиев

Председател на УС на КНОБ



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-1579100-20.12.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **52218.259.46**

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 №18-3397-15.05.2017 г. на **НАЧАЛНИК НА СГКК - ЛОВЕЧ**

Адрес на поземления имот: гр. **Априлци**, п.к. **5641**, кв. **ВИДИМА**

Местност: **"ПАНДУЦИТЕ"**

Площ: **241 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

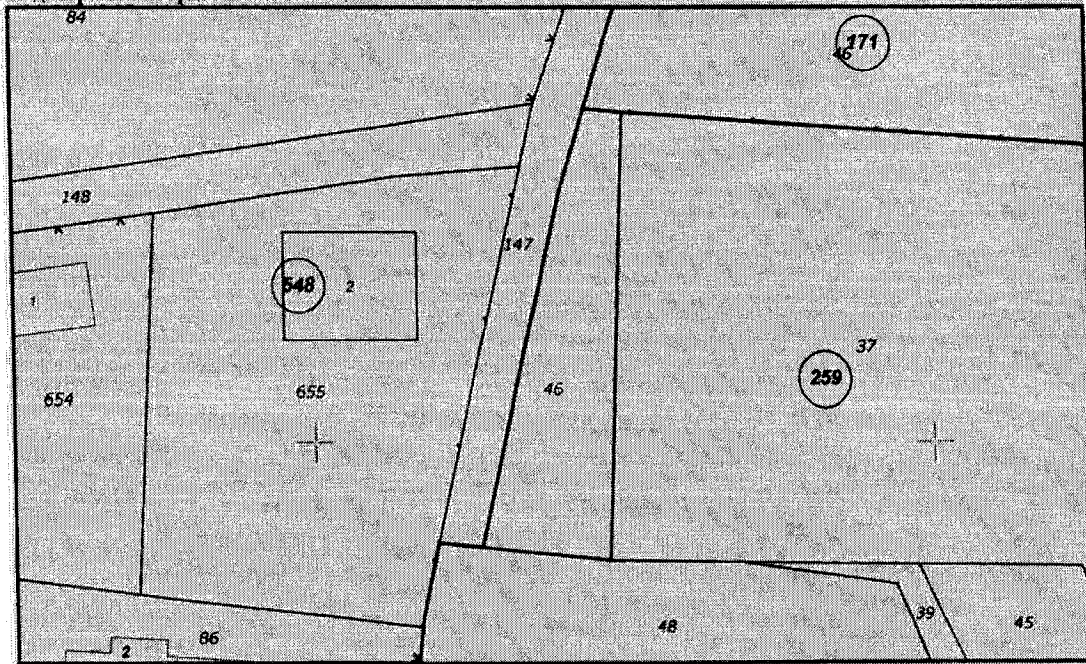
Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята при неполивни условия: **4**

Прекишен идентификатор: **52218.259.43**

Номер от предходен план: **041016**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съеди: **52218.548.147, 52218.259.37, 52218.259.48, 52218.171.46**

Скица №15-1579100-20.12.2024 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-702182-20.12.2024 г.
Код за достъп: **1570589d5793**

