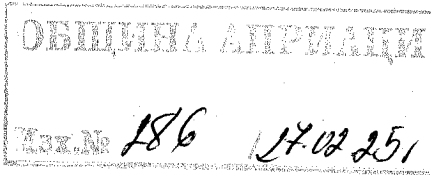




ОБЩИНА АПРИЛЦИ



ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД АПРИЛЦИ

Р Б
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
№... 217-223.....
..... 02.06..... 2025г.
гр. Априлци

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ ИНЖ. ТИХОМИР МИХАЙЛОВ КУКЕНСКИ КМЕТ НА ОБЩИНА АПРИЛЦИ

ОТНОСНО: Закупуване на поземлени имоти с проектни идентификатори 52218.542.405 и 52218.542.406 находящи в град Априлци, кв. Острец.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Със Заповед №22 от 26.01.2007г. на Кмета на Община Априлци е одобрено изменение на подробен устройствен план – план за застрояване и регулация за УПИ XI-044001, кв.81 по плана на град Априлци, кв. Острец и се намалят параметрите на тупик от о.т. 318 до о.т. 320, който преминава през имоти собственост на Ценко П. Карапирев.

В тази връзка е изготвен проект за изменение на кадастралната карта и са издадени скици проект №15-63526-23.01.2024г. и №15-63541-23.01.2024г. на които са отделни поземлени имоти с проектни идентификатори 52218.542.405 и 52218.542.406, който да преминат в собственост на Община Априлци за реализацията на предвидения тупик съгласно Заповед №22 от 26.01.2007г. на Кмета на Община Априлци и одобрения с нея ПУП-ПРЗ.

Във връзка с гореизложеното, предлагам на Вашето внимание следния

ПРОЕКТ ЗА РЕШЕНИЕ:

На основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местната администрация и местното самоуправление, чл.34, ал.1 и ал.2, чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост, чл.4, чл.5, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет Априлци:

РЕШИ:

- Община Априлци да придобие по възмезден начин чрез покупко-продажба правото на собственост върху следните проектни поземлени имоти: Проектен поземлен имот с идентификатор 52218.542.405, трайно предназначение на територията „Урбанизирана”, начин на трайно ползване „Ниско застрояване (до 10м.)”, с площ **20 кв.м.**, собственост на Ценко П. Карапирев, на продажна цена не по - висока от **377,60 лева** /триста седемдесет и седем лева и 60 стотинки/ и проектен поземлен имот с идентификатор 52218.542.406, трайно предназначение на територията „Урбанизирана”, начин на трайно ползване „Ниско застрояване (до 10м.)”, с площ **44 кв.м.**, собственост на Ценко П. Карапирев, на продажна цена не по - висока от **830,70 лева** /осемстотин и тридесет лева и 70 стотинки/.
- Одобрява Доклад №24022025Lch, изготвен от „Ай Си трейд консулт“ ЕООД - гр. Ловеч.
- Допълва годишната „Програма за управление и разпореждане с общинско имущество“ в Раздел VI „Описание на имоти, които Община Априлци има намерение да придобие в

- собственост и способите за тяхното придобиване“ със следното: Придобиване с покупко - продажба на проектни поземлени имоти с идентификатори 52218.542.405 и 52218.542.406.
4. Данъците и таксите по сделката, са за сметка на купувача - Община Априлци.
 5. На основание чл.48, ал. 1, т. 1, б „а“ от Закона за местни данъци и такси, Община Априлци е освободена от данък при придобиване на имущества.
 6. Възлага на Кмета на Община Априлци изпълнението на настоящото решение.

Приложение:

1. Заповед за одобряване на изменение на ПУП;
2. Скици проект №15-63526 и №15-63541 от 23.01.2024г.;
3. Доклад №24022025Lch, от „Ай Си трейд консулт“ ЕООД - гр. Ловеч;

ИНЖ. ТИХОМИР КУКЕНСКИ

Кмет на Община Априлци

Съгласувал:

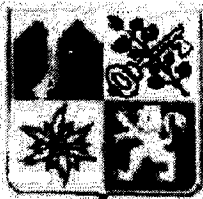
Северина Лозанова

Адвокат на Община Априлци

Изготвил:

инж. Христо Делийски

Старши специалист „Общински имоти, земи и общински пазари“



ОБЩИНА АПРИЛЦИ, ОБЛАСТ ЛОВЕШКА

гр. Априлци, ул. "Васил Левски" №109, тел./факс 22-22

ЗАПОВЕД

№ *22*

Априлци, *26.01*.....2007 г.

На основание чл.150 от ЗУТ, Разрешение №2143/13.10.2006г. на Кмета на Община Априлци, Решение №11 от Протокол №11/15.12.2006г. на ОЕСУТ при Община Априлци и във връзка с искане вх.№1500/01.12.2006г. от Ценко [REDACTED] в Карапирев

ОДОБРЯВАМ:

Изменение на подробен устройствен план – план за застрояване и регулация за УПИ ХІ-044001, кв.81 по плана на гр.Априлци, кв.Острец, предвиден "За жилищно строителство", като гореописания имот се преотрежда за "Жилищно строителство и обществено обслужване" и се закрива предвидения тупик от о.т. №318 до о.т.320, собственост на Ценко [REDACTED] Карапирев и Веска М [REDACTED] в Карапирева, съгласно нот.акт №131, том II, дело №390, рег.№538/2006г., съгласно приложения проект, който е неразделна част от настоящата заповед.

Заповедта подлежи на обжалване на основание чл.215, ал.1 и ал.4 от ЗУТ в 14-дневен срок от датата на получаването ѝ пред Окръжен съд- гр.Ловеч, чрез Кмета на Община Априлци.

ОБЩИНА АПРИЛЦИ
КМЕТ:

/ Ив. Иванов /



ЦС/ИП

ЕТ "АРХКОМЕРС – ПЕТКО ГАРВАНОВ"

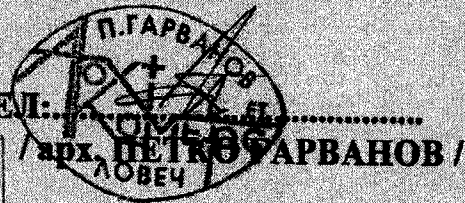
ул. "Търговска", №101, гр. Ловеч, тел. 62 60 83

**ИЗМЕНЕНИЕ НА ПУП
ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ
за у.п.и.XI-044001, кв.81, кв. Острец, гр. Априлци**

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ЦЕНКО ДИМИТРОВ КАРАПИРЕВ – гр. Ловеч

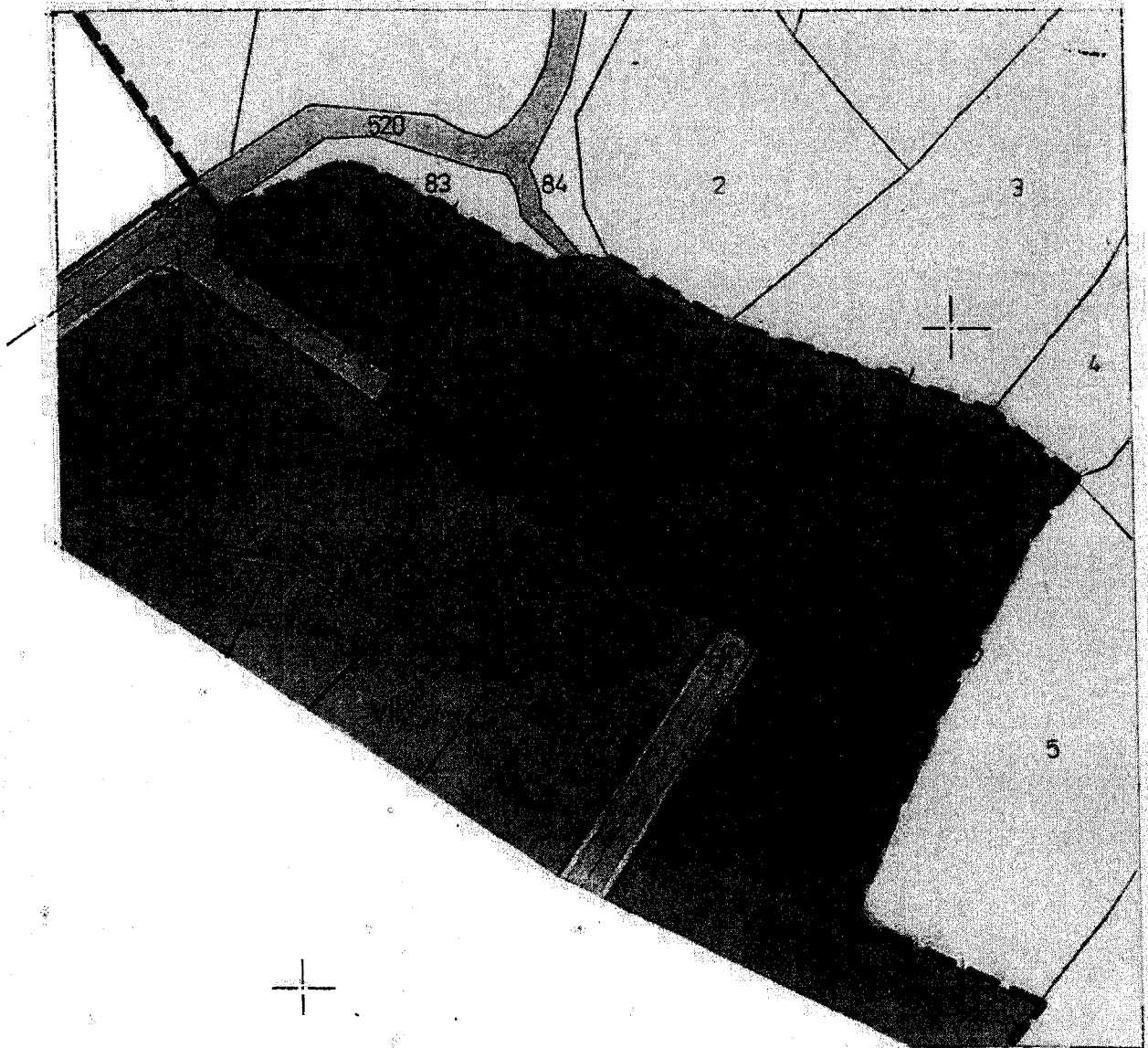
ИЗПЪЛНИТЕЛ: ЕТ "АРХКОМЕРС – П. ГАРВАНОВ" – гр. Ловеч



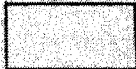
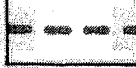
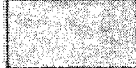


УПРАВИТЕЛ:



ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ	
	Регистрационен № 01108
	АРХИТЕКТ
	ПЕТКО ДИМИТРОВ ГАРВАНОВ
КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ	

ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | УСТРОЙСТВЕНА ЖИЛИЩНА ЗОНА С ПРЕОБЛАДАВАЩО ЗАСТРОЯВАНЕ С МАЛКА ВИСОЧИНА И ПЛЪТНОСТ |  | СТРОИТЕЛНА ГРАНИЦА НА НАСЕЛЕНО МЯСТО |
|  | ПОЗЕМЛЕН ИМОТ ЗА СОЦИАЛНА ИНФРАСТРУКТУРА |  | ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ |
|  | ОГРАНИЧИТЕЛНИ ЛИНИИ НА ЗАСТРОЯВАНЕ |  | УЛИЦИ |
|  | ГРАНИЦА НА ПРОМЯНА НА РЕЖИМ НА УСТРОЙСТВО И ЗАСТРОЯВАНЕ |  | ТРОТОАРИ |

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Регистрационен № 01106

АРХИТЕКТ
ПЕТКО ДИМИТРОВ ГАРВАНОВ


2006 г. *[Signature]*

КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ

ЕТ "АРХКОМЕРС- ПЕТКО ГАРВАНОВ" – ЛОВЕЧ
ул. "Търговска", №101, гр. Ловеч, тел. 068/ 62 60 83

ИЗМЕНЕНИЕ НА ПУП – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ
за ул.п.п. XI-044001, кв.81, кв. Острец, гр. Априлци

ВИД НА ПЛАНА: ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

ПРОЕКТАНТ: арх. П. ГАРВАНОВ		Фаза: ОП
СЪГЛАСУВАЛИ: инж. Н. Цанов		М 1: 1000
ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ПЕНКО КАРАПИРЕН ВЕСКА КАРАПИРЕН	гр. Ловеч	
УПРАВИТЕЛ: арх. П. ГАРВАНОВ	КОМЕРС	11.2006 г.

ЛОВЕЧ

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ИЗМЕНЕНИЕ НА ПУП - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ за у.п.и.ХІ-044001, кв.81, кв. Острец, гр. Априлци

Проектът е изработен по искане на инвеститора и на основание Предписание № 2143/13.10.2006г. на Кмета на община Априлци.

Предмет на проекта е изменението на плана за регулация и застрояване за у.п.и. ХІ-044001, кв.81 по ПУП-ПРЗ на кв. Острец, гр. Априлци.

По действащ ПУП – ПРЗ, у.п.и. ХІ-044001 е отреден за ниско етажно жилищно застрояване. Проектът предвижда изменение на регулационните граници на поземления имот след намаляване на параметрите на задълесената улица, разположена югозападно на същия. Проектът не предлага премахването на задълесената улица с о.т. 318 до 320, а само намалява параметрите ѝ, тъй като същата обслужва само този урегулиран поземлен имот. Параметрите на улицата са намалени в границите на допустимите по чл.81, ал.1 от ЗУТ.

Намалените параметри на улицата са за сметка на у.п.и. ХІ-044001, с което се променят и неговите граници.

С изменението на плана за регулация се предлага и изменение на предназначение на у.п.и. ХІ-044001 – “за жилищно застрояване и обществено обслужване”.

Територията, в която се намира урегулирания поземлен имот е определена от разновидност “Жилищна зона с малка височина и плътност на застрояване” - /Жм/.

Характера на застрояването в урегулирания поземлен имот се запазва ниско до 10м височина.

Начинът на застрояване също не се изменя – свободно разположено в урегулирания поземлен имот, при спазване на изискванията на чл.31, ал.1 от ЗУТ.

Застрояването е определено с ограничителни линии, до които може да се разположи основното и допълващо застрояване.

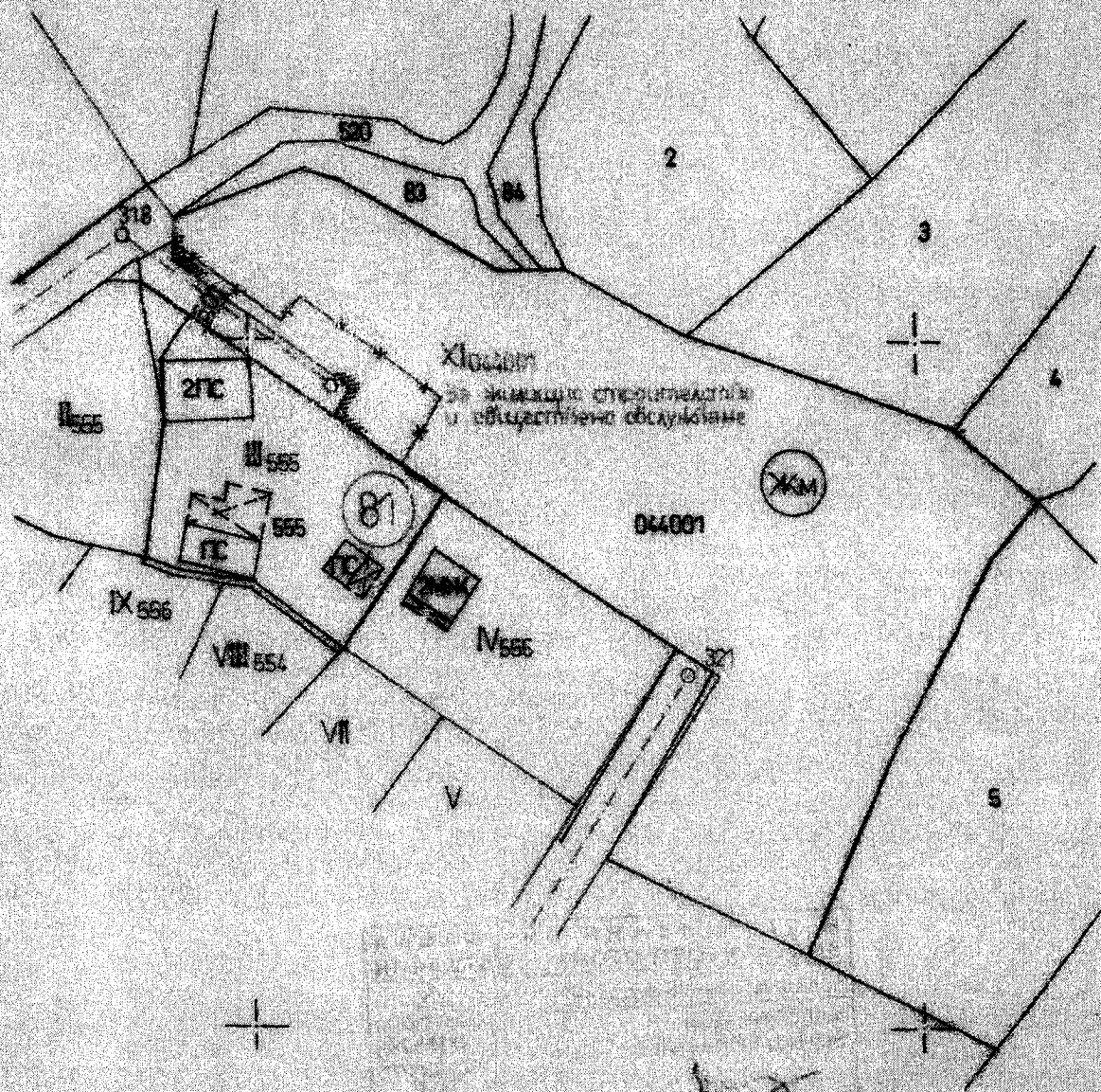
С планът за застрояване е установен и режимът на застрояване, определен с градоустройствените показатели по отношение на плътност на застрояване, интензивност на застрояване и необходимата озеленена площ, които са отразени в матрица и табличен вид към графичната част на проекта.

Установените нормативи са за цялостно застрояване на имота, включващо основно и допълващо застрояване.

Планът за застрояване не се придружава от схеми, на довеждащата инфраструктура, тъй като такива са одобрени с одобрения ПУП-ПРЗ за поземления имот.



ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ



ЕТ "АРХИТЕКТ-ПЕТРО ПАВЛОВ" - СОФИЯ за проектантски услуги в областта на архитектурата	
ИЗВЕЩАНИЕ НА ДЪЛЖНОСТНИКА ЗА РЕГУЛАЦИЯ ОТ 20.08.2011 г.	
№	ОБЪКТА
1	РЕГУЛАЦИЯ НА ОБЪКТА
2	РЕГУЛАЦИЯ НА ОБЪКТА
3	РЕГУЛАЦИЯ НА ОБЪКТА
4	РЕГУЛАЦИЯ НА ОБЪКТА
5	РЕГУЛАЦИЯ НА ОБЪКТА
6	РЕГУЛАЦИЯ НА ОБЪКТА
7	РЕГУЛАЦИЯ НА ОБЪКТА
8	РЕГУЛАЦИЯ НА ОБЪКТА
9	РЕГУЛАЦИЯ НА ОБЪКТА
10	РЕГУЛАЦИЯ НА ОБЪКТА

**ДОКЛАД
за
АКТУАЛИЗАЦИЯ
на
ПАЗАРНА ОЦЕНКА
№ 24022025Lch**

ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА: 1 бр. проектен имот с идентификатор № 52218.542.405 с площ от 20 м² - представляващ 20/970 ид. части от Поземлен имот № 52218.542.167, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, кв. Острец, п.к. 5641, ул. Русалийски проход № 99-А, вид собств. частна, вид територия Урбанизирана, НТП За ниско застрояване до 10 м., площ 970 м², стар номер 555;
1 бр. проектен имот с идентификатор № 52218.542.406 с площ от 44 м² - представляващ 44/1228 ид. части от Поземлен имот № 52218.542.169, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, кв. Острец, п.к. 5641, ул. Русалийски проход, вид собств. частна, вид територия Урбанизирана, НТП За ниско застрояване до 10 м., площ 1228 м², стар номер 555.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: гр. Априлци, п.к. 5641, кв. Острец, ул. Русалийски проход № 99

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „Ай Си трейд консулт” ЕООД, гр. Ловеч

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 24.02.2025 година

Дата на възлагане на оценката:	Дата на оглед на място:	Дата на оценката:	Пазарна адекватност до дата:
24.02.2025	01.03.2024	24.02.2025	24.07.2025

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАД № 24022025LeA

1. Общи данни за оценката

Възложител:	ОБЩИНА АПРИЛЦИ, гр. Априлци, ЕИК 000291627	Телефон на Възложителя:	
Дружество-оценител:	„Ай Си трейд консулт” ЕООД	Адрес и телефон на дружеството оценител:	гр. Ловеч, ул. Ст. Караджа, № 3, ет. 2
Оценител:	инж. Иван Цанков	Адрес и телефон на оценителя:	0886 435 438
Дата на огледа:	01.03.2024 година		
Дата на оценката:	24.02.2025 година		
Вид на доклада:	оценка		

2. Обект на оценка

Наименование на обекта:	1 бр. проектен имот с идентификатор № 52218.542.405 с площ от 20 м ² - представляващ 20/970 ид. части от Поземлен имот № 52218.542.167, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, кв. Острец, п.к. 5641, ул. Русалийски проход № 99-А, вид собств. частна, вид територия Урбанизирана, НТП За ниско застрояване до 10 м., площ 970 м ² , стар номер 555; 1 бр. проектен имот с идентификатор № 52218.542.406 с площ от 44 м ² - представляващ 44/1228 ид. части от Поземлен имот № 52218.542.169, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, кв. Острец, п.к. 5641, ул. Русалийски проход, вид собств. частна, вид територия Урбанизирана, НТП За ниско застрояване до 10 м., площ 1228 м ² , стар номер 555.		
Административен адрес:	гр. Априлци, п.к. 5641, кв. Острец, ул. Русалийски проход № 99	Собственици :	Ценко П. Драпирев

3. Описание на оценявания обект

3.1. Описание на парцела

Парцел / дворно място:	Дворно място	Площи:	
Устройствен статус/категория	УПИ по ПУП- ПРЗ на гр. Априлци, кв. Острец	Площ по документ:	Няма данни
Местоположение:	гр. Априлци, кв. Острец	Площ по скица проект:	20 м ² ; 44 м ²
Предназначение на имота:	НТП За ниско застрояване до 10 м.	Използвана площ в оценката:	20 м ² ; 44 м ²

4. Резултати от оценката

4.1. Заключение за Пазарна стойност

№ по ред	Обект	Собственик	Проектно предназначение	Проектна площ /кв.м./	Средно претеглено стойност	Коефициент за статут на имота/стопанска дейност	Пазарна стойност на имота в деня на оценката		
							Сравнителна стойност 100%	лв.	EUR
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Проектен имот с идентификатор № 52218.542.405	Център Цанков	НТП За второстепенна улица	20,00	18,88	1,00	377,6	377,6	193
2	Проектен имот с идентификатор № 52218.542.406	Център Цанков	НТП За второстепенна улица	44,00	18,88	1,00	830,7	830,7	425
Общо данни							1 208 лв	1 208 лв	618 лв

4.2. Заключение за обща ликвидационната стойност

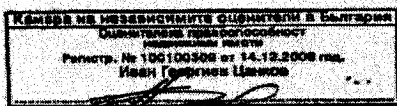
№ по ред	Обект	Собственик	Проектно предназначение	Проектна площ /кв.м./	Средно претеглено стойност	Ликвидационна стойност на имота в деня на оценката	
						лв.	EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Проектен имот с идентификатор № 52218.542.405	Център Цанков	НТП За второстепенна улица	20,00	18,88	315	161
2	Проектен имот с идентификатор № 52218.542.406	Център Цанков	НТП За второстепенна улица	44,00	18,88	693	354
Общо данни						1 008 лв	515 лв

Срок на пазарна адекватност: шест месеца или до дата **24.07.2025 г.**

Изпълнител: „Ай Си трейд консулт“ ЕООД – гр. Ловеч - Сертификат № 900200037/20.07.2010 г. за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения

Оценител: инж. И. Цанков - Сертификат № 100100309/14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти

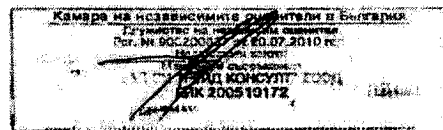
Експерт-оценител:
Сертификат № 100100309/14.12.2009 г.



инж. Иван Цанков

24.02.2025 год.

За „Ай Си трейд консулт“ ЕООД:
Сертификат № 900200037/20.07.2010 г.



Управител Иван Цанков

гр. Ловеч

„IC Trade consult“ Ltd

5500 Ловеч, България, ул. Ст. Караджа, 3, ет. 2

Tel/ Fax: +359 68 602 967; zankovkonsult@abv.bg; моб: +359 886 435 438

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. Възложител: ОБЩИНА АПРИЛЦИ, гр. Априлци, ЕИК 000291627

2. Изпълнител: „Ай Си трейд консулт“ ЕООД, гр. Ловеч с оценител инж. Иван Георгиев Цанков, Сертификат за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти № 100100309/14.12.2009 г.

3. Обект на оценка:

3.1. 1 бр. проектен имот с идентификатор № 52218.542.405 с площ от 20 м² - представляващ 20/970 ид. части от Поземлен имот № 52218.542.167, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, кв. Острец, п.к. 5641, ул. Русалийски проход № 99-А, вид собств. частна, вид територия Урбанизирана, НТП За ниско застрояване до 10 м., площ 970 м², стар номер 555;

3.2. 1 бр. проектен имот с идентификатор № 52218.542.406 с площ от 44 м² - представляващ 44/1228 ид. части от Поземлен имот № 52218.542.169, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, кв. Острец, п.к. 5641, ул. Русалийски проход, вид собств. частна, вид територия Урбанизирана, НТП За ниско застрояване до 10 м., площ 1228 м², стар номер 555.

4. Представени документи и източници на информация:

- 2 бр. Скица проект за изменение на КК № 15-63526/23.01.2024 г и № 15-63541/23.01.2024 г;
- 2 бр. Предварителни договори по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ от 12.05.2023 г.;
- Скица – проект за изменение на ПУП;
- Извършен оглед на място на оценявания обект;
- Извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти за района в който се намира оценявания обект;

Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена му от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани от него допълнително.

5. **Предназначение и приложение на оценката:** Определяне на пазарната стойност към датата на оценката с цел процедура във връзка с изпълнение на проект по изменение на ПУП.

6. **Дата на оценката /ефективна дата/** - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя/те за стойността - **24.02.2025 г.**

7. Стандарт за стойността:

Приложени стандарти за оценяване: „Стандарти за бизнес оценяване“ СБО 1-7 По ПМС 113 / 31.05.2002, обн. ДВ бр.57 от 11.06.2002, изм. Бр.115 от 30.12.2004 в сила от 30.12.2004 г.; Международните стандарти за оценяване (МСО), издание – 2016г., приети и одобрени от КНОБ, Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/.

Пазарна стойност: Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си към датата на настоящата оценка, преминавайки от

ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

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**

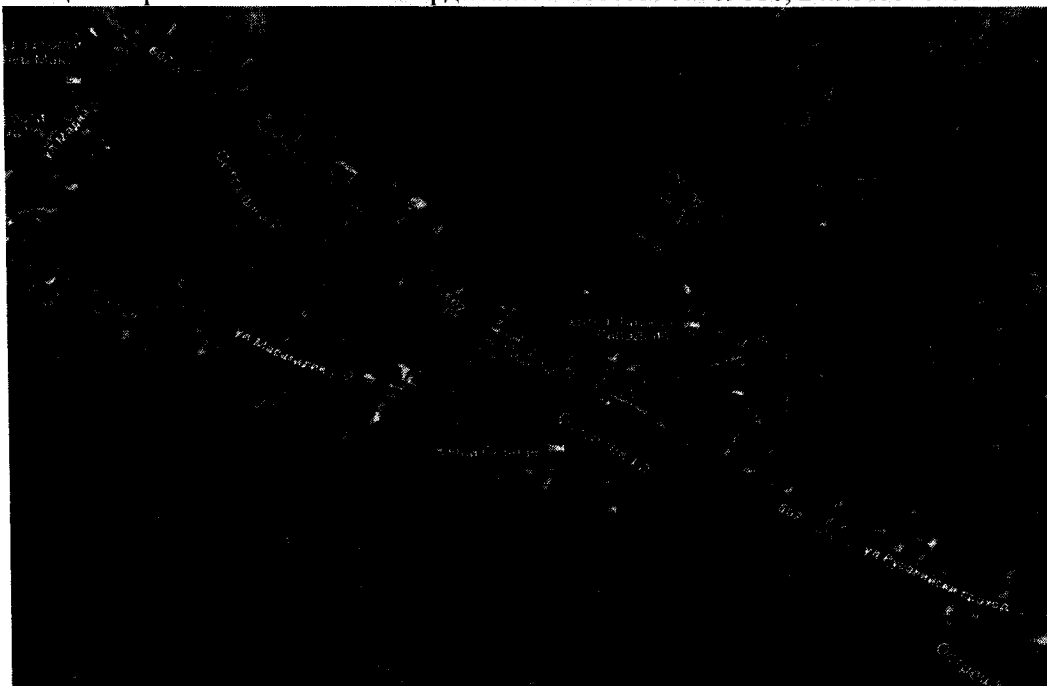
За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност“ не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

8. Използвани методи за оценка:

- Метод на сравнителната стойност

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

Обектите на оценка се намират в източната част на кв. Острец на гр. Априлци, в близост до главната улица, х-л „Балкан парадайс”, къща за гости „Планинец Макс” и къща за гости „Слънце”. По отношение на транспортна достъпност е сравнително добре обезпечен. Районът е полуравнинен, с изградени елементи на инженерната инфраструктура ел., ВиК, комуникации/. Приблизителни GPS координати: 42.81052907789618, 24.96055164514144.



Местонахождение : гр. Априлци, кв. Острец

- Степен на застроеност: 0% - 50%;
- Средна възраст на сградите в района: 5 - 30 год.
- Тенденции на развитие на пазарните цени на имоти: стабилни;
- Транспортна достъпност: сравнително добра;

„IC Trade consult” Ltd

5500 Ловеч, България, ул. Ст. Караджа, 3, ет. 2

Tel/ Fax: +359 68 602 967 ; sankovkonsult@abv.bg; моб: +359 886 435 438

- Инфраструктура: частично изградена;
- Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид: равновесие;
- Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: равновесие.

Инженерна инфраструктура:

- Водопровод ■ да
- Канализация ■ да
- Газопровод ■ не
- Електрозахранване ■ да
- Топлофикация ■ не
- Улична мрежа с трайни пътни настилки ■ да
- Охранителна и пожароизвестителна с-ма ■ не

Екология

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Екологичната обстановка е много добра. Района в който се намира оценяваният имот е с основна жилищна насоченост.

2. Описание на обекта на оценка и правен статут:

№ по ред	Идентификатор	Обект	Скица проект №	Настоящо предназначение	Проектно предназначение	Проектна площ по кадастрална скица	Собственик
						/кв.м./	
1		2	3	5	6	7	8
1	Проектен имот с идентификатор № 52218.542.405	УПИ по ПУП – ПРЗ на гр. Априлци, кв. Острец	№ 15-63526/23.01.2024	НТП За ниско застрояване до 10 м	НТП За второстепенна улица	20	Ценко Дочев Карапирев
2	Проектен имот с идентификатор № 52218.542.406	УПИ по ПУП – ПРЗ на гр. Априлци, кв. Острец	№ 15-63541/23.01.2024	НТП За ниско застрояване до 10 м	НТП За второстепенна улица	44	Ценко Дочев Карапирев
Обща квадратура						64	

Забележка: Вещно-правният режим, в това число правото на собственост, ограничени вещни права, сключени арендни и наемни договори, договори за използване на имота от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не са взети в предвид при определяне на стойността.

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯТ ИМОТ

Обектът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване, приложими в настоящата оценка.

- Метод на сравнителната стойност

Чрез претегляне на стойностите по отделните методи се дава заключение за справедливата пазарна стойност на обекта към датата на оценяване, която по мнение на оценителя, е най-вероятната му пазарна стойност.

1. Оценка на недвижимият имот по Метода на сравнителната стойност

Метода на сравнителната стойност се базира на информацията с която оценителя разполага за реализирани сделки с обекти сходни с оценявания на база на посредственото сравнение. При този метод стойността на имота се определя при пряко сравняване на оценявания обект с други подобни недвижими имоти, близки по качества и параметри, реализирани на пазара на недвижими имоти в период близък до датата на оценката.

Изчисленията се извършват по следната принципна схема.

$$\left(\text{продажна цена на} \right) \pm \left(\text{ценова корекция} \right) = \left(\text{стойност на оценявания имот} \right)$$

сравняемия имот

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Оценителят е използвал за пазарен множител цената на квадратен метър застроена площ. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

При справка с обявите за подобни имоти показва средно претеглени цени на предлаганите подобни имоти в района на оценяваният със средна стойност от 24,63 лв/м².

Прието е допускането, че офертната цена на сравнимите имоти ще се намали от 10% до 20% при постигане на пазарна реализация.

Оценка на земята

Пазарната стойност на земята е определена на базата на сравнителната стойност.

Пазарната стойност възлиза на 18,88 лв/м². или:

2 бр. проектни имоти - ПИ

№	Имот	Цена	Вазутен курс	Площ на имота в кв.м.	Предлагана цена (лв./кв.м)	Коефициент за сключена сделка	Коефициент за местоположение/локация	Коефициент за площ	Коефициент за тежест %	Пазарна стойност (лв./кв.м.)	Общ брой кв.м. за продажба ПИ	Сравнителна стойност на ПИ (лв./кв.м.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Вид имот: ПАРЦЕЛ Местоположение: област Ловеч, гр. Априлци, кв. Острец Датум: Регулация - НЕ, Квадратура: 1524 м ² , Цена: 15 240 EUR (10 EUR/кв.м). Коригирана в 12.24 на 20 февруари, 2025 год. Страница на обявата: https://www.imot.bg/peg/имот.cgi?act=5&adv=11146711860976779 . Допълнителна информация: Парцел в непосредствена близост до къщите на квартала, с изглед към връх Ботев и Стара Планина, с 40 метра лице на път. Подходящо за инвестиция, строителство или друго.	15 240	1,95583	1 524	19,56	80%	100%	103%	40%	6,45	96,8	812,57
2	Вид имот: ПАРЦЕЛ Местоположение: област Ловеч, гр. Априлци, кв. Острец Датум: Регулация, Квадратура: 2780 м ² , Цена: 33 360 EUR (12,00 EUR/кв.м). Коригирана в 21.13 на 23 февруари, 2025 год. Страница на обявата: https://www.imot.bg/peg/имот.cgi?act=5&adv=1152534469318107 . Допълнителна информация: урегулиран поземлен имот в гр. Априлци, кв. Острец! Прекрасна гледка към Стара Планина, отстраничната страна на улицата е	33 360	1,95583	2 780	23,47	80%	97%	105%	40%	7,65		489,36
3	Вид имот: ПАРЦЕЛ Местоположение: област Ловеч, гр. Априлци, кв. Острец Датум: Регулация, Квадратура: 1400 м ² , Цена: 43 200 лв. (30,86 лв./кв.м). Коригирана в 16.03 на 13 януари, 2025 год. Страница на обявата: https://www.imot.bg/peg/имот.cgi?act=5&adv=117131813776752 . Допълнителна информация: На улица Соколка в град Априлци, кв. Острец ъглов парцел разположен в местността 'Боголози' квартал 'Острец', Южно изложение, на два пътя с голямо лице. Начин за трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужди. Местото е тихо и спокойно. С тухли и вали на граница.	43 200	1,00000	1 400	30,86	80%	95%	102%	20%	4,78		316,18
Средно претеглена стойност					23,63	89%	97%	103%	180%	19,88	96,8	830,8

№ по ред	Обект	Собственик	Проектно предназначение	Проектна площ	Средно претеглено стойност	Коефициент за статут на имота/стопанска дейност	Сравнителна стойност
				/кв.м./			100%
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Проектен имот с идентификатор № 52218.542.405	Ценко Дочев Карапирев	НТП За второстепенна улица	20,00	18,88	1,00	377,6
2	Проектен имот с идентификатор № 52218.542.406	Ценко Дочев Карапирев	НТП За второстепенна улица	44,00	18,88	1,00	830,7
Общо данни				64,00			1 208 лв

Определена по метода на пазарните сравнения пазарна стойност, към 24.02.2025 г.

ВЪЗЛИЗА НА:

1. ЗА Проектен имот с идентификатор № 52218.542.405 с площ от 20м² - представляващ 20/970 ид. части от Поземлен имот № 52218.542.167, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, кв. Острец, п.к. 5641, ул. Русалийски проход № 99-А, вид собств. частна, вид територия Урбанизирана, НТП За ниско застрояване до 10 м., площ 970 м², стар номер 555 = 377,⁶⁰ лв.

2. ЗА Проектен имот с идентификатор № 52218.542.406 с площ от 44 м² - представляващ 44/1228 ид. части от Поземлен имот № 52218.542.169, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, кв. Острец, п.к. 5641, ул. Русалийски проход, вид собств. частна, вид територия Урбанизирана, НТП За ниско застрояване до 10 м., площ 1228 м², стар номер 555 = 830,⁷⁰ лв

3. Заключение за пазарна стойност

Направените оценки по приложените методи образуват ценово поле, в чиито рамки се търси крайната оценка. В зависимост от специфичните характеристики на активите и целта на оценката се преценява значимостта на всеки метод чрез тегловни коефициенти, които варират от 0% до 100%, но общата им стойност е равна на единица. Получения резултат от сбора претеглените стойности по използваните методи е приет за крайна оценка на активите. В случая оценителят приема следните тегловни коефициенти:

**Дялово участие на различните методи на оценяване
в СПС /крайна пазарна стойност/ (в %)**



№ по ред	Обект	Собственик	Проектно предназначение	Проектна площ /кв.м./	Средно претеглено стойност	Коефициент за статут на имота/стопанска дейност	Сравнителна стойност		Пазарна стойност на имота в даня на оценката	
							100%	лв.	EUR	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Проектен имот с идентификатор № 52218.542.405	Ценко Дочев Карапирев	НТП За второстепенна улица	20,00	18,88	1,00	377,6	377,6	193	
2	Проектен имот с идентификатор № 52218.542.406	Ценко Дочев Карапирев	НТП За второстепенна улица	44,00	18,88	1,00	830,7	830,7	425	
Общо данни				64,00			1 208 лв.	1 208 лв.	618 лв.	

Окончателно становище за пазарна стойност към датата на оценката:

1. ЗА Проектен имот с идентификатор № 52218.542.405 с площ от 20м² - представляващ 20/970 ид. части от Поземлен имот № 52218.542.167, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, кв. Острец, п.к. 5641, ул. Русалийски проход № 99-А, вид собств. частна, вид територия Урбанизирана, НТП За ниско застрояване до 10 м., площ 970 м², стар номер 555 = 377,⁶⁰ лв.

2. ЗА Проектен имот с идентификатор № 52218.542.406 с площ от 44 м² - представляващ 44/1228 ид. части от Поземлен имот № 52218.542.169, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, кв. Острец, п.к. 5641, ул. Русалийски проход, вид собств. частна, вид територия Урбанизирана, НТП За ниско застрояване до 10 м., площ 1228 м², стар номер 555 = 830,⁷⁰ лв.

Коментар: Становището ни за Пазарната стойност на оценяваните недвижими имоти 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. Стойността е определена в зависимост от характеристиката на имота и пазарната конюнктура. Използваните тегловни коефициенти изразяват мнението на оценителите за състоянието (търсене и предлагане) на пазара на недвижими имоти за района, в който се намира оценяваният обект.

4. Оценка по метода на ликвидационната стойност

Приложението на метода е уместно при:

- крайно неефективна и продължително губеща дейност на оценявания обект;
- голямото несъответствие между текущи постъпления от обекта и стойностите му като чист актив.

Подобно състояние превръща ликвидацията в алтернатива на откритата продажна процедура.

Ликвидационната стойност е стойност, изведена при специални условия и се базира на вече формирано в хода на оценяването становище за стойност.

При определяне на ликвидационната стойност водещ е факторът време - по-кратък от обичайния срок за реализация на оценявания обект/ актив или група от обекти/ активи.

Извеждането на ликвидационна стойност при принудителна реализация на оценявания обект/актив е стойност, която може да се получи за обекта/актива на оценката, когато по една или друга причина продавачът е под натиск и/или принуда да продаде обекта/актива в най-кратки срокове. Принудителната реализация отразява вероятната най-ниска стойност, която може да се получи за конкретен обект/актив.

№ по ред	Обект	Собственик	Проектно предназначение	Проектна площ /кв.м./	Средно претеглено стойност	Ликвидационна стойност на имота в деня на оценката	
						лв.	EUR
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Проектен имот с идентификатор № 52218.542.405	Централен строев	НТП За второстепенна улица	20,00	18,88	315	161
2	Проектен имот с идентификатор № 52218.542.406	Централен строев	НТП За второстепенна улица	44,00	18,88	693	354
Общо данни				64,00		1 008 лв	515 лв

Ликвидационна стойност към датата на оценката:

1. ЗА Проектен имот с идентификатор № 52218.542.405 с площ от 20м² - представляващ 20/970 ид. части от Поземлен имот № 52218.542.167, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, кв. Острец, п.к. 5641, ул. Русалийски проход № 99-А, вид собств. частна, вид територия Урбанизирана, НТП За ниско застрояване до 10 м., площ 970 м², стар номер 555 = 315,⁰⁰ лв.

2. ЗА Проектен имот с идентификатор № 52218.542.406 с площ от 44 м² - представляващ 44/1228 ид. части от Поземлен имот № 52218.542.169, област Ловеч, община Априлци, гр. Априлци, кв. Острец, п.к. 5641, ул. Русалийски проход, вид собств. частна, вид територия Урбанизирана, НТП За ниско застрояване до 10 м., площ 1228 м², стар номер 555 = 693,⁰⁰ лв

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето и 24.02.2025 г. и към законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране.
- 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.
- Оценката е възложена и изготвена единствено за посочената цел, поради което не може да бъде използвана за друга цел, различна от първоначалната. Изразеното в оценителския доклад становище за стойност не е задължително за Възложителя/ Потребителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ – изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

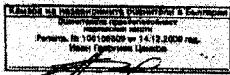
- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази пазарна оценка и нейната цел;
- Разговор на Изпълнителите със служители на Възложителя, представител на Собственика в деня на огледа на обекта, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните активи;
- Интервюта на Оценителите с водещи агенции – брокери на недвижими имоти за сделки с аналогичен тип недвижими имущество и със строителни фирми с успешна търговска дейност, като оценителите на предоставят данни за тях поради съображения за опазване на търговска тайна и фискални причини;
- Европейски стандарти за оценка – редакция 2000 г. – Стандарт 6 „Оценка за целите на оценката на обеспеченията към банки и във връзка с пускането на ценни книжа, обезпечени с активи и/или ипотечи;
- Международните стандарти за оценяване (МСО), издание – 2016г., приети и одобрени от КНОБ.
- Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/

Декларация на оценителите:

- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценяваните активи, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент;
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад;
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна;
- Този доклад се изготвя само за нуждите на клиента, към когото е адресиран, за конкретните нужди представени тук и ние не поемаме отговорност пред трети страни за целия доклад или част от него;
- Стойностите посочени в този доклад представляват нашето обективно мнение за Пазарната Стойност в съответствие с дефиницията определена по-горе към датата на оценката;
- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО;
- Нито целият доклад, нито част от него може да бъде включван в публикувани документи, или да бъде публикуван под каквато и да е форма без нашето предварително писмено съгласие относно формата и контекста, в който ще бъде публикуван;
- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ.

Експерт-оценител:

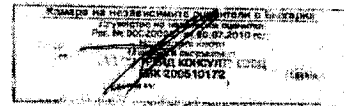
Сертификат № 100100309/14.12.2009 г.



инж. Иван Цанков
24.02.2025 год.

За „Ай Си трейд консулт“ЕООД:

Сертификат № 900200037/20.07.2010 г.

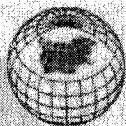


Управител Иван Цанков
гр: Ловеч

„IC Trade consult” Ltd

5500 Ловеч, България, ул. Ст. Караджа, 3, ет. 2

Tel/ Fax: +359 68 602 967; cankovkonsult@abv.bg; mob: +359 886 435 438



СКИЦА - ПРОЕКТ
№15-804593-19.05.2025 г.
на поземлен имот с идентификатор: 52218.542.405

Скицата-проект е издадена въз основа на приет проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри с Удостоверение №25-350350-08.12.2023 г., издадено по Заявление № 01-615686-02.11.2023 г.

Проектът изменя кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Априлци**, община **Априлци**, област **Ловеч**, одобрени със **Заповед №РД-18-49/31.08.2007 г.**, издадена от **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**; последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот, сградата: **няма извършено изменение на КККР със заповед, Заповед №КД-14-11-300/23.11.2009 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ЛОВЕЧ.**

• Проектен имот с идентификатор **52218.542.405** с площ **20 кв.м** при съседи:

имот с идентификатор **52218.542.271** и площ **778 кв.м**,
имот с идентификатор **52218.542.406** и площ **44 кв.м**,
имот с идентификатор **52218.542.167** и площ **950 кв.м**,
имот с идентификатор **52218.542.169** и площ **1183 кв.м**

изменя кадастралната карта за територията на поземлените имоти, като отнема площ:
• **20 кв.м** от имот с идентификатор **52218.542.167** с адрес гр. **Априлци**, п.к. **5641**, кв.

ОСТРЕЦ

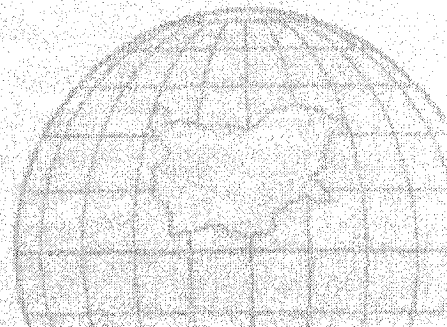
площ: **970 кв.м**

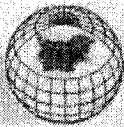
трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**
собственици по данни от КРНИ:

ЦЕНКО Д. КАРАПИРЕВ

въз основа на документ: **Нотариален акт № 184, том V, рег. 1153, дело 920 от 21.04.2008г.**,
вписан в **Служба по вписванията гр.Троян**
носител на вещни и други права:

Няма данни





СКИЦА - ПРОЕКТ
№15-804616-19.05.2025 г.
на поземлен имот с идентификатор: 52218.542.406

Скицата-проект е издадена въз основа на приет проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри с Удостоверение №25-350350-08.12.2023 г., издадено по Заявление № 01-615686-02.11.2023 г.

Проектът изменя кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Априлци, община Априлци, област Ловеч, одобрени със Заповед №РД-18-49/31.08.2007 г., издадена от **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**; последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот, сградата: няма извършено изменение на КККР със заповед, Заповед №КД-14-11-300/23.11.2009 г. на **НАЧАЛНИК НА СГКК - ЛОВЕЧ**.

- Проектен имот с идентификатор 52218.542.406 с площ 44 кв.м при съсед:
- имот с идентификатор 52218.542.271 и площ 778 кв.м,
- имот с идентификатор 52218.542.167 и площ 950 кв.м,
- имот с идентификатор 52218.542.405 и площ 20 кв.м,
- имот с идентификатор 52218.542.169 и площ 1183 кв.м,
- имот с идентификатор 52218.542.322 и площ 117 кв.м

изменя кадастралната карта за територията на поземлените имоти, като отнема площ:

- 44 кв.м от имот с идентификатор 52218.542.169 с адрес гр. Априлци, п.к. 5641, кв.

ОСТРЕЦ

площ: 1228 кв.м

трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
начин на трайно ползване: **Ниско застрояване (до 10 m)**
собственици по данни от КРНИ:

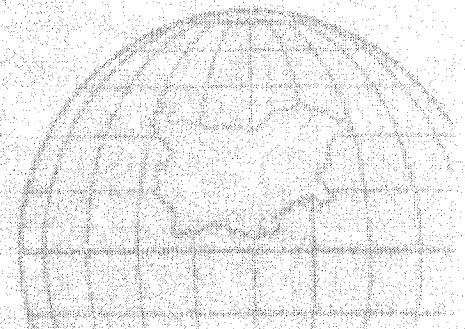
ЦЕНКО ДИМИТРОВ КАРАПИРЕВ

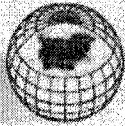
въз основа на документ: **Нотариален акт № 86, том 16, рег. 4067 от 17.10.2022г., вписан в**

Служба по вписванията гр.Троян

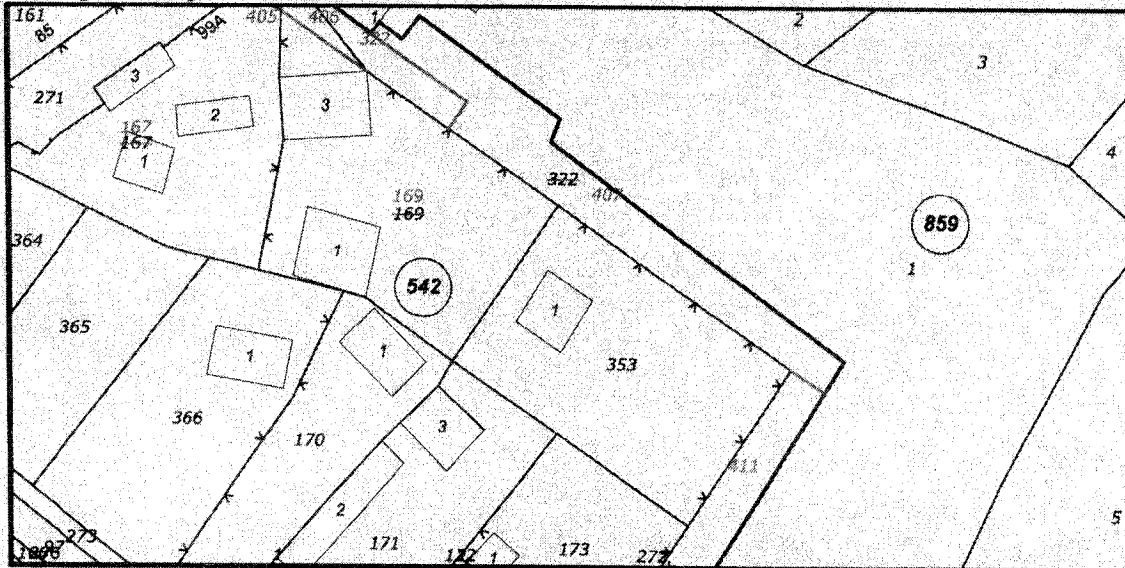
носител на вещни и други права:

Няма данни





Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Кадастрална координатна система 2005

Нова точка №	ПРОЕКТИ КООРДИНАТИ	
	X [m]	Y [m]
1	4741809.77	455886.59
2	4741802.99	455886.37
3	4741794.26	455899.14

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: *В. Василева*
Дата: *27.05.2025* Подпис: *[Signature]*

Скица-проект №15-804616-19.05.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-275564-07.04.2025 г.
Код за достъп: 060b47e6b345

CN=Desislava Nankova Kalcheva
C=BG
O="Agentsia po geodezia"
E=kalcheva.d@cadastre.bg
19.05.2025 16:08:41