



# ОБЩИНА АПРИЛЦИ



ОБЩИНА АПРИЛЦИ

ДО № 380/18.03.25  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ГРАД АПРИЛЦИ

Р Б  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
№ 21-192  
18.03.2025г.  
гр. Априлци

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

**ОТНОСНО:** Отдаване под наем на самостоятелен обект /Апартамент/ с идентификатор 52218.530.527.1.6 - частна общинска собственост.

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

Община Априлци е собственик съгласно акт за частна общинска собственост № 215 от 16.12.2010 г. вписан на 05.01.2011г. под № 10, том I, дв.рег. №14/2011г. в служба по вписванията Троян, на самостоятелен обект с идентификатор 52218.530.527.1.6, с предназначение “Жилище, апартамент”, с площ 94 кв.м., състоящ се от 7 броя помещения: Хол от 18 кв.м.; Спалня от 12 кв.м.; Детска стая от 13 кв.м.; Кухня от 12 кв.м.; коридор 12 кв.м.; баня от 2 кв.м., тоалетна от 2 кв.м. и балкон от 4 кв.м. находящ се в триетажна масивна жилищна многофамилна сграда, построена през 1992 г., със застроена площ от 608 кв.м., Маза № 1 и № 2 и 7,577 % от прилежащите идеални части от общите части на сградата, както и от правото на строеж.

В Общинска администрация – Априлци постъпи Заявление с вх. № 321 от 06.03.2025 г. от Слави Г. Иванов за ползване на общински апартамент находящ в сграда с идентификатор 52218.530.527.1, с адрес: ул. „Васил Левски“ №106.

Община Априлци предлага да бъде взето решение за отдаване под наем на самостоятелен обект с идентификатор 52218.530.527.1.6 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.11, чл.14, ал.8 от Закона за общинската собственост и чл.80 от Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общинският съвет – Априлци:

### РЕШИ:

1. Да бъдат отдаден под наем за срок от 10 /десет/ години чрез публично оповестен конкурс самостоятелен обект с идентификатор 52218.530.527.1.6, с предназначение “Жилище, апартамент”, с площ 94 кв.м., състоящ се от 7 броя помещения: Хол от 18 кв.м.; Спалня от 12 кв.м.; Детска стая от 13 кв.м.; Кухня от 12 кв.м.; Коридор 12 кв.м.; Баня от 2 кв.м., Тоалетна от 2 кв.м. и Балкон от 4 кв.м. находящ се в триетажна масивна жилищна многофамилна сграда

с идентификатор 52218.530.527.1, построена през 1992 г., със застроена площ от 608 кв.м., Маза № 1 и № 2 и 7,577 % от прилежащите идеални части от общите части на сградата.

2. Възлага на Кмета на Община Априлци да проведе процедура за отдаване под наем чрез публично оповестен конкурс за описания в т. 1 самостоятелен обект в сгара, при следните конкурсни условия:

- Предоставения под наем самостоятелен обект да се използва за жилищни нужди;
- Кандидатите да нямат собствено жилище на територията на Община Априлци и да са служители наети по трудово или служебно правоотношение с Община Априлци или някое от нейните звена.
- Предложена най-висока месечна наемна цена;

3. Всички разходи и консумативи свързани с отдадения под наем самостоятелен обект /апартамент/ и идеалните части от общите части на сграда с идентификатор 52218.530.527.1 в размер на 7,577%, да бъдат за сметка на наемателя.

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

5. Определя минимална начална месечна конкурсна наемна цена в размер 106,00 /сто и шест лева и 00 стотинки/ лева.

#### ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт за частна общинска собственост № 215 от 16.12.2010 г.;
2. Заявление с вх. № 321 от 06.03.2025 г.
3. Скица на самостоятелен обект с идентификатор 52218.530.527.1.6;
4. Доклад за пазарна оценка от „ХЕМУС КОНСУЛТ“ ЕООД.

**ИНЖ. ТИХОМИР КУКЕНСКИ**

*Кмет на Община Априлци*



**Съгласувал:**

**Христо Варчев**

*Адвокат на Община Априлци*

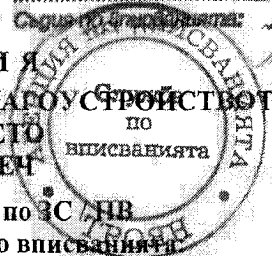
**Изготвил:**

**инж. Христо Делийски**

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



Вписан № 2021  
пог. № 1000  
дв. рев. № 200  
Имотна партида №



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

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Д - р Младен Пелов  
(име и фамилия)

Вписване по ЗС/НВ  
Служба по вписванията

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

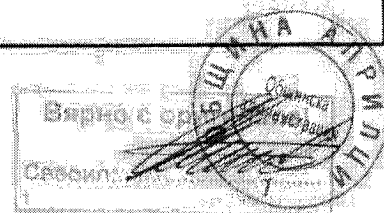
.....  
(име и фамилия)

А К Т № 215

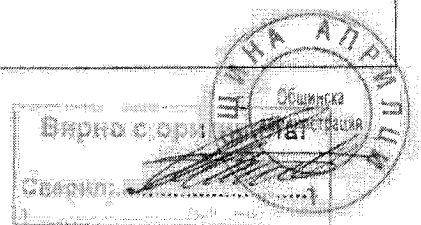
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър 2  
Досие 163 / 1

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.12.2010 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, ал. 1, т. 1 от ЗОС във връзка с § 6 т. 2 от ПЗР на ЗМСМА и чл. 2, ал. 1, т. 2 от ЗОС във връзка с § 7, ал. 1, т. 5 от ПЗР на ЗМСМА, Заповед № 480 / 24.09.1996 г. на Обл.управител – Ловеч, схема изх.№ 32847 от 30.11.2010 г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Самостоятелен обект с кад.идентификатор 52218.530.527.1.6 /пет две две едно осем точка пет три нула точка пет две седем точка едно точка шест/, с предназначение “Жилище, апартамент”, с площ по кадастрална карта 94 /деветдесет и четири/ кв.м., състоящ се от 7 /седем/ броя помещения: Хол от 18 /осемнадесет/ кв.м.; Спалня от 12/ дванадесет/ кв.м.; Детска стая от 13 /тринадесет/ кв.м.; Кухня от 12 /дванадесет/ кв.м.; коридор 12 /дванадесет/ кв.м.; баня от 2 /два/ кв.м., тоалетна от 2 /два/ кв.м. и балкон от 4 /четири/ кв.м. находящ
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Ловеч, Община Априлци, град Априлци, квартал Център, ЕКАТТЕ 52218, УПИ XVII, кв. 24, многофамилна сграда с идентификатор 52218.530.527.1, ул.”Васил Левски” № 104, блок “Стара планина” вход “В” етаж 2, апартамент № 8.
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	На същия етаж: на изток – 52218.530.527.1.5; на запад – 52218.530.527.1.7 Под обекта: 52218.530.527.1.11; 52218.530.527.1.12 и 52218.530.527.1.13 Над обекта: Няма
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	6 876,30 лв.



7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Акт за държавна собственост № 340 от 08.11.1993 г. и Акт за частна общинска собственост с № 9 от 06.01.1997 г.
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: Марко Пенев Пенев – Главен експерт „ Общинска собственост” (ПОДПИС)	
11. ЗАБЕЛЕЖКИ: Към Раздел № 3: се в триетажна масивна жилищна многофамилна сграда, построена през 1992 /едно девет девет две/ г., със ЗП 608 /шест нула осем/ кв.м., Маза № 1 /едно/ и № 2 /две/ и 7,577 /седем запетайка пет седем седем/ % от прилежащите идеални части от общите части на сградата, както и от правото на строеж. 1. Отдаден под наем за срок от 2 години на Станислава Христова Нанкова с договор от 15.03.2010 г., Вписан на 16.03.2010 г., под № 71, том I, дв.рег.№ 401 2010 г., имотна партида № 10532, при Служба по вписванията –Троян. <i>Договорот прекратен от 01.04.2013г на основание чл. 18, т. 2.</i> <i>02.04.2013г</i> <i>Спец. ДС Б. Митров</i>	





# ОБЩИНА АПРИЛЦИ

06 MAR 2025  
АПРИЛЦИ  
ДУШАТА НА БЪЛГАРИЯ

До Кмета

На Община Априлци

Вх. № 311/06.03.2025 г.

## ЗАЯВЛЕНИЕ

От Иван Иванов ЕГН 890107625  
 Адрес Град Стара Загора, квартал № 109 "Васил Левски" ул. "М" № 109  
 телефон 0800 823

### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ

Желая,

да ми позволите да използвам общинския залартамент, който се намира на ул. "Васил Левски" № 109 още една година, до март 2026 г. включително.

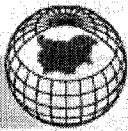
Прилагам следните документи:

06.03.2025 г.

Гр. Априлци

С уважение





**СХЕМА №15-397174-11.03.2025 г.**

**НА САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА ИЛИ В СЪОРЪЖЕНИЕ НА ТЕХНИЧЕСКАТА  
ИНФРАСТРУКТУРА**

с идентификатор **52218.530.527.1.6**

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 самостоятелния обект: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на самостоятелния обект: **гр. Априлци, п.к. 5641, ул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ, ет. 2**

Самостоятелният обект се намира на етаж **2** в сграда с идентификатор **52218.530.527.1**, с предназначение: **Жилищна сграда - многофамилна**, брой етажи: **3**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **52218.530.527**

Предназначение на самостоятелния обект: **Жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение**

Брой нива на обекта: **1**

Площ на самостоятелния обект: **83.64 кв.м**

Прилежащи части: **няма данни**

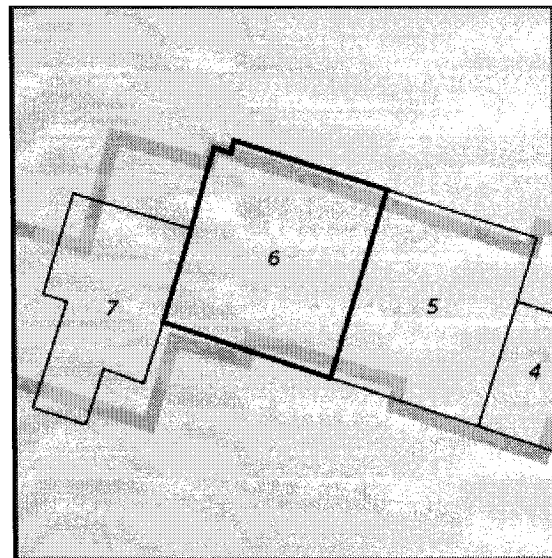
Ниво: **1**

Съседни самостоятелни обекти в сградата:

На същия етаж: **52218.530.527.1.7,**  
**52218.530.527.1.5**

Под обекта: **52218.530.527.1.12,**  
**52218.530.527.1.13, 52218.530.527.1.11**

Над обекта: **Няма**



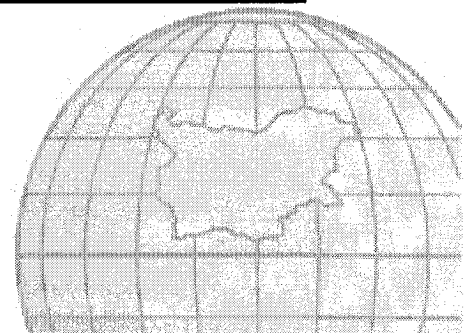
Предишен идентификатор: **няма**

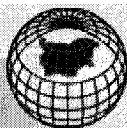
Собственици по данни от КРНИ:

**000291627, ОБЩИНА АПРИЛЦИ**

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Схема №15-397174-11.03.2025 г.,  
издадена въз основа на  
Заявление №01-192498-11.03.2025 г.  
Код за достъп: **d7b178716e64**





**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

Акт за частна общинска собственост № 10, том I, рег. 14 от 05.01.2011г., вписан в Служба по вписванията гр.Троян

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

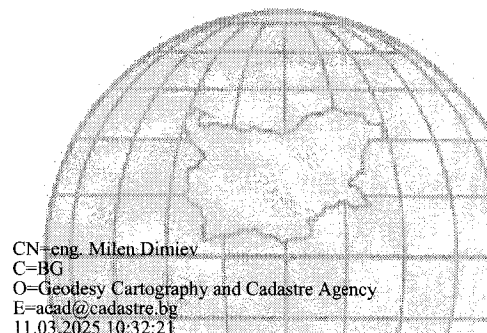
**СТАНИСЛАВА ХРИСТОВА НАНКОВА**

Наем

Ид. част 1/1

Договор с нотариална заверка на подписите № 71, том 1, рег. 401 от 16.03.2010г., вписан в Служба по вписванията гр.Троян

Схема №15-397174-11.03.2025 г.,  
издадена въз основа на  
Заявление №01-192498-11.03.2025 г.  
Код за достъп: d7b178716e64



CN=eng. Milen Dimiev  
C=BG  
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency  
E=acad@cadastre.bg  
11.03.2025 10:32:21

**ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА**  
*за определяне на наемна стойност на Апартамент № 8,  
находящ се в обл. Ловеч, общ. Априлци, гр. Априлци,  
ул. „Васил Левски“ № 104, бл. „Стара планина“, вх. В, ет. 2,  
собственост на Община Априлци*

Март 2025 г.

## СЪДЪРЖАНИЕ:

РЕЗЮМЕ .....	Грешка! Показалецът не е дефиниран.
1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ .....	2
1.1. Описание на заданието .....	2
1.2. Ограничителни условия.....	2
1.3. Информационни източници.....	3
2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ .....	4
2.1. Местоположение .....	4
2.2. Правен статут.....	4
2.3. Характеристики .....	4
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПРИХОДИ ОТ НАЕМ .....	5
3.1. Описание на метода – <i>Основава се на взаимовръзката между пазарна стойност на имоти и стойността на месечния наем.....</i>	5
3.2. Определяне на месечната наемна стойност .....	5
3.2.1. Определяне на пазарната стойност на обекта.....	5
3.2.2. Определяне на месечната наемна стойност .....	7
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ МЕСЕЧНАТА НАЕМНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ .....	Грешка! Показалецът не е дефиниран.
4.1. Описание на метода .....	Грешка! Показалецът не е дефиниран.
1.2. Определяне на месечната наемна стойност.....	Грешка! Показалецът не е дефиниран.
5. СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА.....	7

## ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Акт за частна общинска собственост № 215 от 16.12.2010;
2. Схема № 15- 397174- 11.03.2025г.;
3. Сертификат на оценителя.

## 1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката за определяне на наемна стойност на Апартамент № 8, находящ се в обл. Ловеч, общ. Априлци, гр. Априлци, ул. „Васил Левски“ № 104, бл. „Стара планина“, вх. В, ет. 2, собственост на Община Априлци.

**Възложител:** Община Априлци

**Оценител:** „Хемус Консулт“ ЕООД, представлявано от Цанко Спасовски-вписан в регистъра на независимите оценители.

**Цел на оценката:** Определяне на пазарна стойност на месечен наем.

**Използвани методи на оценка:**

- Капитализиране на бъдещите приходи от наем- определена посредством съотношение на методите:
  1. Амортизирана възстановителна стойност и

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

**Дата на оценката:** 13.03.2025 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 извършения оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Акт за частна общинска собственост № 215 от 16.12.2010;
- Схема № 15- 397174- 11.03.2025г.;
- 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;
- Информация за пазара на наеми на подобни обекти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.



### 3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПРИХОДИ ОТ НАЕМ

#### 3.1. Описание на метода – Основава се на взаимовръзката между пазарна стойност на имота и стойността на месечния наем.

Резултатът от оценка на обекта, представлява месечна наемна стойност, която се получава на базата на оценката на пазарна стойност на обекта и очакваната бъдеща доходност от него. Изчисленията са извършени в следната последователност:

- Определяне на пазарна стойност на обекта;
- Определяне на нормата на капитализация.
- Определяне на множителя на капитализация на очаквания доход на базата на остатъчния живот на сградата и нормата на капитализация.
- Изчисляване на чистия годишен приход от наем на обекта.
- Изчисляване на приспаданията от brutния приход, които са риск от отпадане от наем; оперативни разходи - за управление, за поддържане на сградата и съоръженията; постоянни разходи - данък сгради, такса смет, застраховка.
- Определяне на brutния годишен приход.
- Определяне на brutния месечен приход.

#### 3.2. Определяне на месечната наемна стойност

##### 3.2.1. Определяне на пазарната стойност на обекта

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

**Методът на амортизирана 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 новойзградени 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 неговата 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.

В настоящата оценка е използвана информация от Агенция за недвижими имоти. За еталонни имоти са подбрани подобни по площ, местоположение и характер на бъдещо застрояване имоти, разположени в района на оценявания.

Имайки предвид, степента на изграденост на инженерната инфраструктура и местоположението, оценителският екип е определил стойност на земята, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка.

За да се определи пазарната стойност на оценявания имот, оценителският екип е направил корекции за местоположение на парцела, за пазарна реализация на пазарните аналози и за изпълнено застрояване.

**Амортизираната възстановителна стойност** на имота е определена съгласно описаната по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в

	Обект	Офертна цена	Корекционен коефициент-пазарна реализация	Корекционен коефициент-вид и състояние	Корекционен коефициент-местонахождение	Площ (кв.м.)	Коригирана стойност	Коригирана стойност на 1 кв.м.
1.	гр.Априлци	48 500 лв	90%	70%	100%	1250	30 555 лв	24,44 лв
2.	гр.Априлци	42 000 лв	90%	70%	100%	890	26 460 лв	29,73 лв
3.	гр.Априлци	94 000 лв	90%	70%	100%	2180	59 220 лв	27,17 лв
								27,11 лв

	Пазарна стойност на ОПС	Измер.	
1	Площ на ОПС	кв.м	83,64 лв
2	Пазарна стойност на ОПС	лв./кв.м	21,69 лв
3	Пазарна стойност на ОПС	лв	1 810 лв
4	Пазарна стойност на ОПС	EUR	925 €

	Общи данни	Измер.	СОС
1	Година на въвеждане в експлоатация	год.	1992
2	Обща експлоатационна годност на сградата	год.	70
3	Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	37
4	Разгъната застроена площ	кв.м.	83,64
	<b>Разходи за изграждане:</b>	<b>Измер.</b>	<b>Стойност</b>
6	Уедрена цена приета в изчисленията	лв./кв.м	680
7	Възстановителна стойност на обекта	лв.	56 875 лв
8	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	34,68%
9	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	лв.	19 726 лв
10	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	%	15,00%
11	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	лв.	5 572 лв
12	Икономическо обезценяване	%	15,00%
13	Икономическо обезценяване	лв.	5 572 лв
14	Всичко техническо обезценяване	лв.	30 870 лв
15	Стойност на сградата в деня на оценка	лв.	26 005 лв
16	Стойност на сградата в деня на оценка	€	13 296 €

№	Обобщени резултати:	Площ (кв.м)	Пазарна стойност
1	СОС 52218.530.527.1.6	83,64	26 005 лв
2	ОПС	83,64	1 810 лв
	Всичко:		27 815 лв

**Пазарна стойност на Апартамент № 8, находящ се в обл. Ловеч, общ. Априлци, гр. Априлци, ул. „Васил Левски“ № 104, бл. „Стара планина“, вх. В, ет. 2,** по метода на амортизирана възстановителна стойност, към датата на оценката е:

**27 815 лв.**

### 3.2.2. Определяне на месечната наемна стойност

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

№	Показател	Измер.	Стойност
1	Стойност на обекта	лв.	27 815
2	Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	37
3	Норма на капитализация	%	3
4	Множител		22,167
5	Чист годишен приход	лв.	1 255
6	Разходи за стопанисване	%	2
7	Брутен годишен приход	лв.	1 280
8	Брутен месечен приход	лв.	106 лв
9	Брутен месечен приход	€	54 €

**Пазарната месечна наемна стойност, определена по метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем Апартамент № 8, находящ се в обл. Ловеч, общ. Априлци, гр. Априлци, ул. „Васил Левски“ № 104, бл. „Стара планина“, вх. В, ет. 2, към датата на оценката е:**

**106 лв.**

### 4. СТАНОВИЩЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

В резултат на осъществените оценки по избраните методи бяха получени следните стойности.

Крайната оценка на обекта представлява стойност получена по метода на Капитализиране на бъдещите приходи от наем взет на 100 %. Получената по този начин крайна оценка на пазарната месечна наемна стойност закръглена до 1 /един лев/, към датата на оценката на обект е:

**Апартамент № 8, находящ се в обл. Ловеч, общ. Априлци, гр. Априлци, ул. „Васил Левски“ № 104, бл. „Стара планина“, вх. В, ет. 2**

МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Теглови коефициент
1. Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем	106,00 лв	€ 54	1

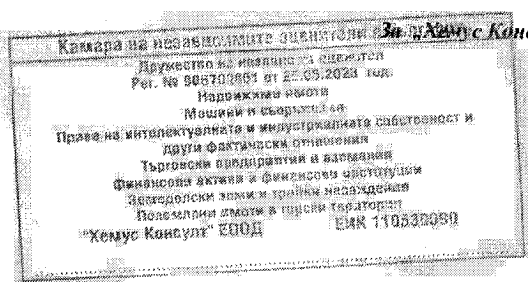
	Стойност в лева	Стойност в EUR	фиксинг на БНБ
Пазарна стойност на месечен наем	106 лв	€ 54	1,95583

**Всички стойности са без включен ДДС!**

Експерт- оценител: .....

Цанко Найденов Славовски  
Сертификат № 100100473/14, д.с.м.р. 2009 г.  
От Камара на независимите оценители

Цанко Славовски - управител  
Сертификат № 9057/009  
за оценителска правоспособност на независим  
От Камара на независимите оценители



Март 2025 г.

