

ДО

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ

Мария Тороманова – Кмет на община Копривщица

ОТНОСНО: Провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на поземлен имот с идентификатор 38558.6.444 по КKKP, одобрени със Заповед РД-18-17/14.05.2007г. на изп.д. на АК, ведно със сградите, които попадат в имота, а именно: сграда 38558.6.444.4 и сграда 38558.6.444.5, частна общинска собственост

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Във връзка с провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на поземлен имот с идентификатор 38558.6.444 по КKKP, одобрени със Заповед РД-18-17/14.05.2007г. на изп.д. на АК, ведно със сградите, които попадат в имота, а именно: сграда 38558.6.444.4 и сграда 38558.6.444.5, частна общинска собственост, предлагам следния проект за решение:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 14, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС, чл. 20, ал. 1, чл. 82, ал. 1, т. 2, чл. 84, ал. 1 НРПУРОИ в община Копривщица,

Общински съвет Копривщица

РЕШИ:

Общински съвет Копривщица дава съгласие да бъдат отдадени под наем поземлен имот с идентификатор 38558.6.444 по КKKP, одобрени със Заповед РД-18-17/14.05.2007г. на изп.д. на АК, ведно със сградите, които попадат в имота, а именно: сграда 38558.6.444.4 и сграда 38558.6.444.5, частна общинска собственост чрез публично оповестен конкурс с насоченост - Аквапарк, за срок от 10 години при следните конкурсни условия:

1. Наемане на минимум 2/две/ лица на постоянен трудов договор за срок не по-малко от 5 години.
2. Обектите да се поддържат в добро техническо състояние.
3. Да се направят инвестиции за минимум 30 000,00 лв. в срок до 3 години от датата на сключване на договора за наем.
4. Обекта да функционира от 15 май до 15 септември.
7. На основание чл. 14, ал. 8 от ЗОС и чл. 85, ал. 2 от НРПУРОИ в община Копривщица, предлагам начална годишна /месечна/ конкурсна цена за 1 кв.м. да бъде 0,66 лв./кв.м. без ДДС.

С уважение:

/Мария Тороманова –

Кмет на община Копривщица/



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА

ОБЛАСТ СОФИЙСКА

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:

ВРИД кмет на община Копривщица

Назначен със Заповед РД №ОА-392-19.10.2015г.

инж. Тони Малинов

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

Али Зинал

/име и фамилия/

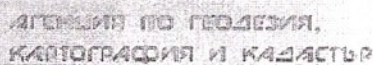
/име и фамилия/

А К Т № 1323

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	03.11.2015г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.2 и чл.59 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	УПИ, площ: 5438/ Пет хиляди четиристотин тридесет и осем / кв.м. Стар идентификатор: 38558.6.328. Номер по предходен план: 1483,1484, квартал: 122, парцел:V Застроен с: 1.Сграда 38558.6.444.4: застроена площ 116 кв.м.,брой етажи 1 , предназначение Спортна сграда, база 2.Сграда 38558.6.444.5: застроена площ 116 кв.м.,брой етажи 1 , предназначение Спортна сграда, база
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Софийска, гр.Копривщица община Копривщица Поземлен имот 38558.6.444 /гри осем пет пет осем точка шест точка четири четири четири/ по КК и КР на гр.Копривщица
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	38558.6.151, 38558.6.443, 38558.6.326, 38558.6.320;
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	61674.10 лв./ШЕСТДЕСЕТ И ЕДИН ХИЛЯДИ ШЕСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ЧЕТИРИ ЛВ. И 10 СТ./



София 1618, кв. Таволово, ул. Мухоморова 1
тел. 02/956 46 40, факс: 02/956 51 38
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 2

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - СОФИЙСКА ОБЛАСТ

1618, кв. "ПАВЛОВО", Ул. "МУСАПА" №1, 02/8188394; 9556187,
sofia.oblast@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-344371-04.04.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **38558.6.444**

Гр. Копревщица, общ. Копревщица, обл. София

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-17/14.05.2007 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **18.03.2024 г.**

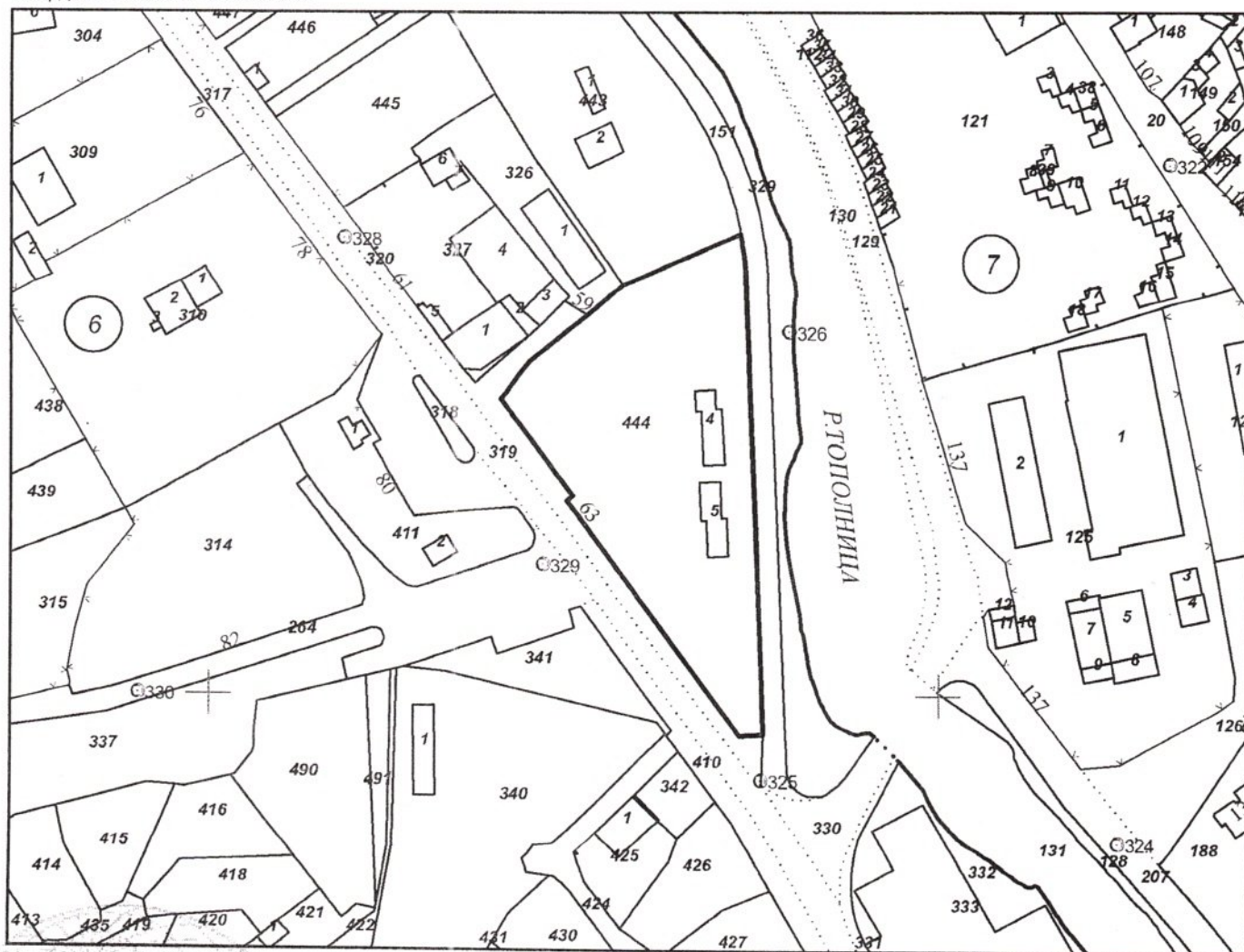
Адрес на поземления имот: **гр. Копривщица, ул. Любен Каравелов № 63**

Площ: **5438 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

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

Координатна система KKC2005



M 1:2000

Предишен идентификатор: 38558.6.328

Номер по предходен план: **1483, 1484**, квартал: **122**, парцел: **V**

Скица № 15-344371-04.04.2024 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-190389-04.04.2024 г.

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography
and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Solis, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and
Cadastre Agency

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Обект на оценката



ОБЕКТ на оценка: УПИ 38558.6.444 целият с площ от 5438 кв.м. с НТП ниско застрояване до 10 м. към датата на оценка – действащ аквапарк

Цел на заданието определяне на пазарна цена на наем за един кв.м. площ

Банкя, 05.04. 2024 г.

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Обект: ОБЕКТ на оценка: УПИ 38558.6.444 целият с площ от 5438 кв.м. с НТП ниско застрояване до 10 м. към датата на оценка – действащ аквапарк

Предназначение – търговска дейност

Естество на имота, съответно на вещните права, които са предмет на оценка:

☒ ид. част от правото на строеж

☒ право на собственост

☐ част от сграда етажна собственост

☐ право на собственост

Възложител: г-жа Мария Тороманова – кмет на гр. Копривщица

Изпълнител на оценката: Александър Янков - сертификат 100102273 за оценка на недвижими имоти

Адрес: гр. Баня, ул. „Булаир” № 27 тел.: 0877778400

Цел на заданието – определяне на пазарна стойност на

1. Цел на заданието определяне на пазарна цена на наем за един кв.м. площ за ОБЕКТ на оценка: УПИ 38558.6.444 целият с площ от 5438 кв.м. с НТП ниско застрояване до 10 м. към датата на оценка – действащ аквапарк

Настоящият оценителски доклад е изготвен съгласно Българските Стандарти за Оценяване задължителни за прилагане от 01.06.2018 г. и ЕСО 2020

Становище за стойност:

РЕЗУЛТАТИ

**Пазарна стойност на УПИ 38558.6.444 изчислена по пазарен
подход, метод на посредственото сравнение
2 504 300 лв.**

(Два милиона петстотин и четири хиляди и триста лв)

**Пазарна стойност за 1 кв.м. изчислена по метода на
посредственото сравнение
461 лв.**

(Четиристотин шестдесет и един лв.)

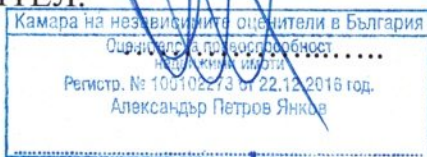
**Пазарна стойност на месечния наем за наемане на 5438 кв.м.
площ от УПИ 38558.6.444 изчислена съгласно обрънат метод на
прихода -**

3600 лв.

(Три хиляди и шестотин лв.)

- Стойност на месечния наем за 1 кв.м. площ – 0,66 лв.

ОЦЕНИТЕЛ:



Александър Янков

II. ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

II.1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА.

Възложител на оценката, при условията на заданието, дефинирано в настоящия раздел от доклада е г-жа Мария Тороманова кмет на гр. Копривщица.

II.2. ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА.

Изпълнител на настоящата оценка при условията на заданието, дефинирано в настоящия раздел от доклада, е Александър Петров Янков сертифициран оценител със сертификат № 100102273/22.12.2016 г. за оценка на недвижими имоти.

II.3. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА.

1. ОБЕКТ на оценка: УПИ 38558.6.444 целият с площ от 5438 кв.м. с НТП ниско застрояване до 10 м. към датата на оценка – действащ аквапарк

Цел на заданието определяне на пазарна цена на наем за един кв.м. площ
Предназначение – търговска дейност

II.4. ЦЕЛ И ЗАДАЧИ НА ОЦЕНКАТА

Да се определи “ пазарна стойност” на наем

1. ОБЕКТ на оценка: УПИ 38558.6.444 целият с площ от 5438 кв.м. с НТП ниско застрояване до 10 м. към датата на оценка – действащ аквапарк

Цел на заданието определяне на пазарна цена на наем за един кв.м. площ
Предназначение – търговска дейност

ДАТИ.

Настоящата оценка е изготвена в съответствие с гореизложените параметри на заданието и основните положения, представени в доклада при двустранно съгласуване между Възложителя и Изпълнителя с ефективна (текуща) дата: 05.04.2024 год.
Дата на огледа: 03.04.2024 год.

III. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

Източниците на информация обхващат:

- Собствени наблюдения при огледа.
- СПРАВОЧНИК ЗА ЦЕНИТЕ В СТРОИТЕЛСТВОТО, кн.112, БР.3/2022
- Офертни цени на строителни фирми относно производствените разходи за изграждане на подобни обекти, както и окрупнени показатели за цени по предназначение, конструкция и изпълнение на видовете работи;
- Информация за пазарни цени на готов строителен продукт по вид и предназначение в периодични издания сп. „Строителен обзор“ бр.7-8/2023 год.

Оценителят приема като достоверна информацията, подадена от Възложителя и другите външни източници и се основава на точността ѝ при извършване на оценката.

IV. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С ИЗГОТВЯНЕТО НА ОЦЕНКАТА.

IV.1. ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧАВАЩИ ПРЕДПОСТАВКИ.

Настоящият доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, освен в случаите когато в доклада е упоменато друго, са свързани със следните допускания:

- Не съществуват решения, предстоящи дела или предстоящи жалби, които биха могли да окажат влияние върху стойността.
- Не съществуват скрити или неразкрити качества на земята или подобренията, които биха довели до по-висока или по-ниска стойност на наема на недвижимия имот.
- Имотът съответства на всички приложими строителни и свързани с околната среда закони, наредби и правилници.
- Настоящият доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, са направени въз основа на следните ограничителни условия:
 - Оценката е по правило субективна и представлява единствено преценка за стойността на имота. Възложителят или крайният потребител на оценката не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен съвет от оценителя по отношение на възможни решение за осъществяване на евентуални разпоредителни и дериватни на тях действия с оценявания обект в неговата цялостна или частична имотна съставност.
 - За нуждите на настоящия оценителски доклад са преценявани фактите и условията, които са съществували към договорената дата на оценката. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката.
 - За нуждите на настоящия оценителски доклад, оценителят е извършил външен и вътрешен оглед на оценявания обект, като паралелно с този конкретизиращ акт е направен анализ за съответствие с данните от наличните документи за собственост.
- Оценителят не може да поеме отговорност за въпроси, изискващи експертен опит в други области, геоложки, строителни, електрически, конструктивни и други инженерни и свързани с околната среда въпроси, без да се ограничават с посочените.
- Предоставената на оценителя правна и техническа информация за оценявания обект е приета, анализирана и интерпретирана в съответствие със специфичните нужди на оценката и не може да се очаква, че ще бъде официализирана чрез съдържанието на настоящия оценителски доклад.
- Притежаването на този доклад или копие от него не предполага наличие на права за цялостна или частична публикация, както и не може да се ползва от трети лица без да са предварително упълномощени за това от Възложителя на оценката.

- Анализите и стойностите, представени в този доклад, са приложими само за конкретната цел, отразена в него и не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада.
- Информацията, преценките и мненията, съдържащи се в настоящия доклад и получени от източници извън подписалия доклада, се приемат за достоверни и не са били независимо проверявани.

IV.2. УДОСТОВЕРЕНИЯ И ДЕКЛАРАЦИИ

Оценителят, изготвил и подписал настоящия доклад, като поема съответната отговорност, удостоверява, че съгласно неговите знания и убеждения:

- изложените в настоящия доклад данни и факти, въз основа на които могат да се вземат решения, са верни и коректни, като тяхното представяне не нарушава права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуална собственост;
- докладваните приемания, анализи, становища и заключения са резултат от непредубедено мислене в рамките на притежаваната компетентност, като се ограничават единствено от изложените по-горе допускания и ограничаващи предпоставки;
- не съществуват каквито и да било лични интереси (настоящи и бъдещи) към обекта на настоящата оценка, както и към съответните страни по една евентуална сделка с него;
- крайното възнаграждение за изготвянето на настоящия доклад не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или с умишлено направляване на стойността на имота, целящо облагодетелстване каузата на клиента (Възложителя) или други лица;

- анализите, становищата и заключенията в настоящия доклад са изготвени в съответствие с международните оценителски стандарти при спазване на необходимата за целта професионална етика;
- не е предоставяна професионална помощ от трети лица при извършване на анализите, както и при формирането на крайните становища и заключения, представени в настоящия доклад;
- не е предоставяна и няма да се предоставя на трети лица информация, свързана с доверителните данни и резултатите в настоящия доклад, както и вторична информация, която би могла да навреди на интересите на клиента (Възложителя), освен в случаите, определени от надлежно прилагане на закон и за нуждите на лица, нарочно упълномощени от клиента.

IV.3. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА.

Индикацията за пазарна ценност на оценявания обект се изгражда върху стандарт за пазарна стойност.

За нуждите на конкретния случай тя се определя от съдържанието на представената по-долу дефиниция, която има подчертано икономически характер и съответства на възприетите в оценителската практика Българските Стандарти за Оценяване 01.06.2018 г.

Определение на пазарна стойност съгл. БСО/2018 „Пазарна стойност“ съгл. БСО/2018 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 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.

Съгласно ЕСО 2020 Пазарна стойност е „Оценената сума, срещу която имотът би трябвало да бъде разменен към датата на оценка между желаещ купувач и желаещ продавач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.“

Специални допускания – към датата на настоящия оценителски доклад УПИ 38558.6.444 действащ аквапарк е открит и в това състояние същият може да работи през летния сезон. За целта е прието, че Аквапаркът ще работи четири месеца годишно в периода 15.05- 15.09.

Приходната площ е определена на 85% от общата площ на Аквапарка, като в нея се вземат предвид отстояния между посетителите и обслужващи помещения.

IV.4. ТЕРМИНОЛОГИЧНИ УТОЧНЕНИЯ

Недвижимата собственост в повечето случаи на юрисдикция се отъждествява с недвижим имот и следва да се дефинира като съвкупност от условия, интереси и ползи, произтичащи от регламентирани субективни права на собственост и/или ползване върху идентифицируеми вещи, които в качеството си на материална субстанция се определят като земя или право на строеж и трайни подобрения, изразяващи се в сгради и строителни съоръжения.

Сградите следва да се третират като сложни технически системи, чиито конструктивни елементи са трайно прикрепени към земната основа и създават покрити оградени и/или не оградени пространства, функционално предназначени за стопанската дейност или бита на човека.

Етаж е част от сграда или постройка между две последователни подови конструкции.

Застроена площ е площта, ограничена от външните очертания на ограждащите стени на първия надземен етаж или на полуподземния етаж, включително площта на проверителните шахти и проходите в тези очертания. В застроената площ на приземно ниво не се включват тераси, външни стълби и стълбищни площадки, рампи, гаражи и други елементи с височина до 1,2 м от средното ниво на прилежащия терен.

Разгъната застроена площ е сборът от застроените площи на всички надземни етажи на основното и допълващото застрояване. В разгънатата

застроена площ се включват и застроените площи в подпокривното пространство на сградите. В застроената площ на надземните етажи се включва цялата площ на балконите, лоджиите и терасите.

Урегулиран поземлен имот или урегулиран имот е поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.

Техническа инфраструктура е система от сгради, съоръжения и линейни инженерни мрежи на транспорта, водоснабдяването и канализацията, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването, електронните съобщения, хидромелиорациите, третирането на отпадъците и геозащитната дейност.

Общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура са мрежите и съоръженията до общите контролно-измервателни уреди в недвижимите имоти, включително разпределителни устройства.

Икономически обоснован експлоатационен срок е периодът, през който строежът трябва да бъде поддържан на необходимото ниво за изпълнение на основните изисквания по чл. 169, ал. 1, с отчитане на всички разходи за проектиране, строителство и експлоатация, на рисковете и последствията от аварии по време на експлоатацията и на покриващите тези рискове застраховки, на разходите за инспектиране, за текуща поддръжка, обслужване и ремонт, както и отчитане на местоположението и въздействието на околната среда върху строежа.

Основен ремонт на строеж е частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации на строежа, както и строително-монтажните работи, с които първоначално вложени, но износени материали, конструкции и конструктивни елементи се заменят с други видове или се извършват нови видове работи, с които се възстановява експлоатационната им годност, подобрява се или се удължава срокът на тяхната експлоатация.

Текущ ремонт на строеж е подобряването и поддържането в изправност на сградите, постройките, съоръженията и инсталациите, както и вътрешни преустройства, при които не се:

- а) засяга конструкцията на сградата;
- б) извършват дейности като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата;
- в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях.

Текущ ремонт на строеж е и подобряването и поддържането в изправност на елементите на техническата инфраструктура по чл. 64, ал. 1, при които не се променят трасето и техническите характеристики.

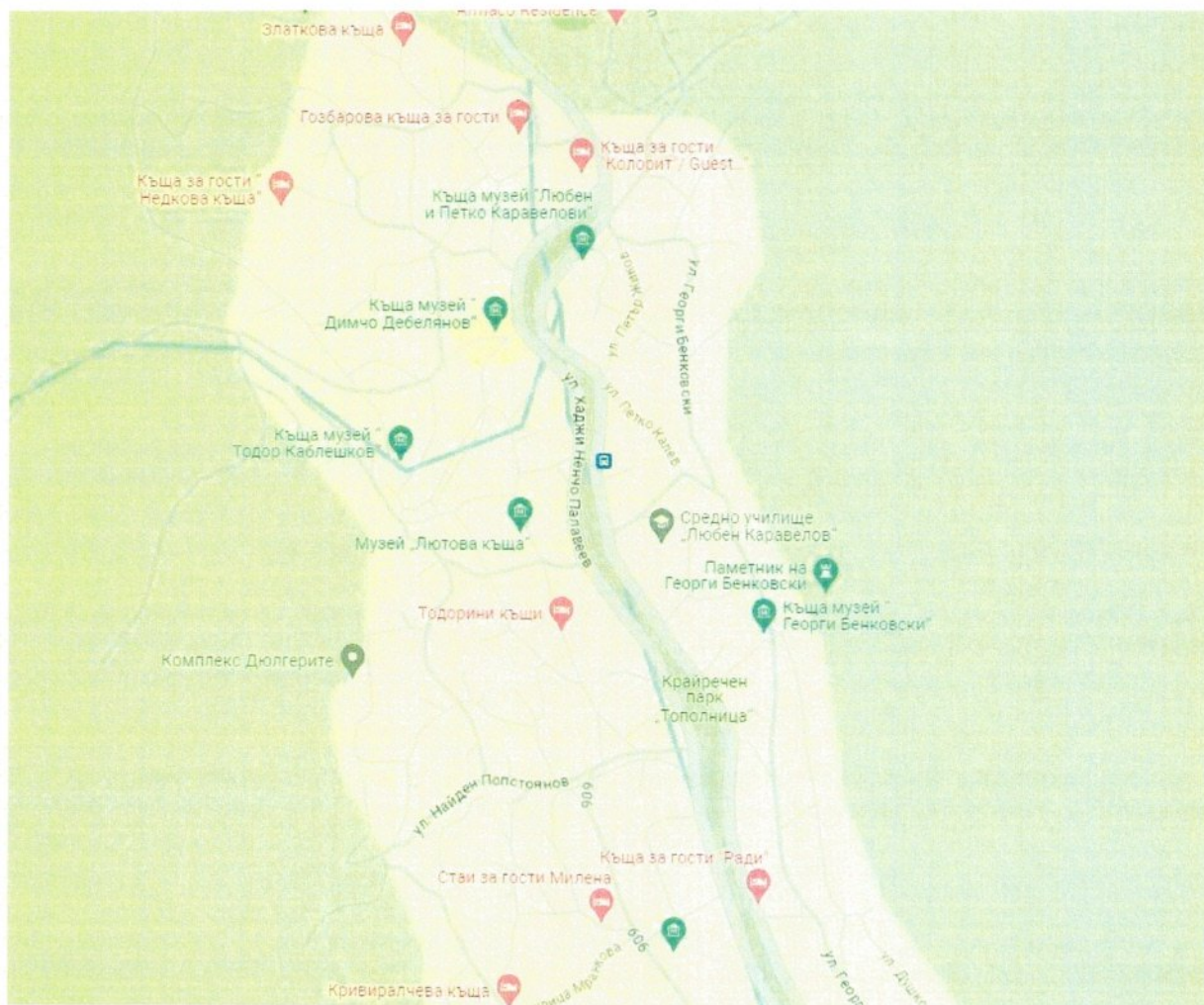
Реконструкция на строеж е възстановяване, замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации и изпълнението на нови такива, с които се увеличават носимоспособността, устойчивостта и трайността на строежите.

V. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНИЯ НЕДВИЖИМ ИМОТ

Всички субективни преценки, анализи и заключения, свързани с изготвянето на настоящата оценка, се основават на разбирането и приемането за абсолютност или доказуемост на притежаваните вещни права върху оценявания недвижим имот от страна на неговя собственик .

V.1. ОПИСАНИЕ И ТЕХНИКО-ИКОНОМИЧЕСКИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА МЕСТНОСТТА

V.1.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА



V.1.2 ХАРАКТЕРИСТИКИ НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ на обекта на оценка – УПИ 38558.6.444

Копривщица е град централната част на Западна България. Той е единственото населено място и административен център на община Копривщица, Област София. Отстои на 110 км югоизточно от гр. София, на 80 км северозападно от гр. Пловдив и на 27 югоизточно от гр. Пирдоп. Населението наброява около 2 500 души. Градът е разположен е в живописна долина по течението на река Тополница, на 1060 м надморска височина. Територията се характеризира с изразен континентален планински климат. Зимата е студена, но слънчева, с дебела снежна покривка. Средната температура за януари е - 4.0°C. Лятото е

прохладно и свежо, заради голямото надморско равнище и обичайното за летния сезон местно северно течение, идващо по долината на р. Тополница от високите склонове на Стара планина. Средната температура за юли е 16.7°C. Инфраструктура - Техническа инфраструктура: Градът е благоустроен, с изградени водоснабдителна, канализационна, електропреносна, съобщителна мрежи. Образование: Тук функционират Средно Общообразователно Училище "Любен Каравелов", Целодневна Детска Градина "Евлампия Векилова", Читалище "Хаджи Ненчо Д. Палавеев". Здравеопазване: работят 3 лекарски практики, 3 зъболекарски практики, 2 аптеки. Най-близкото здравно заведение е в гр. Пирдоп /27 км/. Транспорт: До Копrivщица има добри транспортни връзки. Ж. п. гара Копrivщица, на подбалканската линия София – Карлово - Бургас, отстои на 10 км от града. Осигурен е автобусен транспорт от гарата до града, чието разписание е съобразено с това на влаковете. Редовен автобусен транспорт от гр. София, с начална спирка от Централна автогара /Трафик Маркет/ и Гара Подуяне, и от гр. Пловдив, Автогара Север. На около 16 км от града минава и автомобилният път Е871 (Подбалканския път), свързващ София с Бургас. Копrivщица е архитектурно-исторически резерват, включен в Списъка на 100-те национални туристически обекта, под номер 75. Градът се превръща постепенно в уникална и туристическа дестинация, която от една страна впечатлява със своето богато историческо и културно наследство, а от друга предлага съвременни удобства и комфорт. Копrivщица е отлично място за спокойна почивка в истинския смисъл на думата. Градчето е осяяно с малки семейни хотелчета, за които са характерни типичната копривщенска подредба и идеално поддържани, изпъстрени с много цветя дворове.

V.1.3 АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛНО ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. 1. Обект на оценка са три помещения находящи се в гр. Копrivщица, УПИ 38558.6.444 Действащ акввапарк

ДЕФИНИРАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

V.2. ПОДХОД И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

Пазарна стойност в оценителската практика се дефинира при използване на различни подходи в съответствие с характера на обекта на оценка и неговото

предназначение. В конкретния случай приложените за оценка на недвижимите имоти подходи, приемания и допускания и методология са пояснени по-долу.

Отчитайки спецификата на разглеждания обект и следвайки логиката на плана от процедурни действия, възможни подходи и методики за анализ, свързани с коректното осъществяване на оценителския процес, е целесъобразно и подходящо да се използва прилагане на трите подхода за оценка, както следва:

- Пазарен подход – метод на посредственото сравнение, приложим при определянето на пазарния наем, както и при определянето на пазарната стойност на земята.
- Обърнат метод на прихода – метод при който от стойността на обекта на оценка се извежда наемна стойност за 1 кв.м. Приложим за поземления имот.

Основните работни хипотези и допълващи приемания по приложимата методология на визирания по-горе оценъчни подходи и методи са ориентирани в представената по-долу аналитична последователност.

Сравнителен подход БСО Раздел 2, Оценка на Недвижими имоти

Сравнителен подход

Сравнителният подход извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценка, с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация.

Идентични или сходни/подобни са недвижимите имоти, които съответстват в най-голяма степен на оценявания обект/ актив по отношение на факторите, оказващи влияние върху стойността – правата върху обекта/актива, местоположението, устройствените показатели на УПИ, техническите характеристики и възрастта на сградите условията на пазара към момента на сделките и условията към датата на оценката и други. Дори, ако земята и сградите имат физически характеристики, идентични с тези на други предлагани на пазара земи или сгради, тяхното точно местоположение ще е различно. Независимо от тези различия, сравнителният подход е често използван за оценка на обекти/активи ведно с техните права.

Когато не разполагаме с достоверни данни за извършени достатъчно на брой сделки в района на оценявания обект/актив, могат да се използват цени по

сделки на сравними обекти/активи в други райони, близки до оценявания обект/актив.

При липсата на достатъчно достоверна публична информация за цени по сделки с аналогични обекти/активи в района на оценявания се допуска да се извърши сравнение на база съществуващата информация за цени от пазарно предлагане (цени „продава“), респ. пазарно търсене (цени „купува“), като оценителят е длъжен да приложи допълнителен анализ и корекции за осъвременяване на офертните цени и привеждането им към настоящи.

Оценителят следва да подбере т. нар. сравними данни (сравними величини). Най-често при оценка на недвижими обекти/активи, като сравними величини се използва показателят цена на единица площ. При специфични обекти/активи е възможно да бъдат дефинирани и наблюдавани други показатели, например цена за стая или легло, цена за единица продукция, цена на допустима бъдеща разгъната застроена площ и др. Доколкото е възможно, всяка използвана единица за сравнение би трябвало да бъде тази, която обикновено се използва от участниците на съответния пазар.

Изборът на сравними величини задължително се обосновава, както и добавките и отбивите, които са приложени върху сравнимите величини на избраните аналогични сделки, така че да се определи стойността на оценявания обект/актив, съпоставима с избраните сделки.

Сравнителният подход е подходящ при следните случаи:

- разполагаме с достоверни данни за действителни сделки с идентични или сходни/подобни на оценявания обект/актив – недвижим имот;
- разполагаме с достоверни данни за идентични или сходни на оценявания обект/актив – недвижим имот, които са активно търгувани в условията на текущата (към датата на оценката) икономическата среда, в т. ч. данни от оферти при условията, описани по-горе, както и данни от предварителни договори за покупко-продажба;
- обектът и предметът на оценката са обичайни и сделки за покупко-продажба с подобни на оценявания обект са чести в условията на конкретната пазарна обстановка.

Приложими МЕТОДИ, принадлежащи към Сравнителния подход:

Метод на непосредственото сравнение – прилага се при наличие на пазарни свидетелства за обект/актив – недвижим имот, идентични с оценявания.

Метод на посредственото сравнение – прилага се при използване на пазарни свидетелства за сходни обекти/активи – недвижими имоти. В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив – недвижим

имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи – недвижими имоти се прилагат добавки или отбивы чрез подходящи корекционни коефициенти.

Метод на предполагаемия приход – прилага се в случаите на нецелесъобразност на горните два метода, като базата за сравнение е предполагаемия приход, който би осигурил обект/актив – недвижим имот.

Обърнат метод на прихода

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

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

Получената сума, включва сумата, която е на разположение на ползвателя (дял на ползвателя) и разликата, оставаща за заплащане на владелеца (собственика), под формата на чист годишен доход, който може да се капитализира, с което се достига до пазарната стойност на имота.

Делът на ползвателя отразява две обстоятелства:

- бизнесменът замразява в бизнеса си определен капитал (оборотен капитал) и естествено, начислява лихва върху него, по-голяма от „безрисковите алтернативни инвестиции” (спестовен влог).
- ползвателят се нуждае и от възнаграждение за поетите рискове по организацията и управлението на бизнеса.

Дисконтовият процент може да бъде извлечен чрез наблюдение на възвръщаемостта, която по подразбиране се включва в цената, платена за ползване на обекта/актива ведно с неговите права, търгувани на пазара или чрез изискваните от хипотетични участници на пазара доходност или възвръщаемост. Подходящ дисконтов процент може да бъде извлечен и от „безрискова” възвръщаемост с прилагане на корекции за отчитане на допълнителни рискове, специфични за конкретното право върху недвижими имот.

При обърнатият метод на прихода алгоритъмът на прилагане е както следва. Определяне на стойността на обекта – за конкретното задание отдаване под наем на УПИ 38558.6.444 Аквапарк се прилагат сравнителен метод и обърнат метод на прихода.

Чрез използването на Метода на посредственото сравнение се извежда пазарна стойност за продажба на един кв.м. площ в на УПИ в гр. Копревщица, като се ползват аналогични обекти на територията на Република България.

Посредством обърнат метод на прихода стойността на един кв.м. площ на УПИ се трансформира в пазарен наем за цялата отдаваема площ и за кв.м.

V.3. ФОРМИРАНЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕТО ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ НЕДВИЖИМ ИМОТ

Крайният резултат за търсената пазарна стойност на разглеждания обект, отчитайки получените стойностни индикации от прилагането на визираните методи за оценка и инвестиционната природа на използвания стандарт за пазарна стойност, се формира като претеглено заключение, по степен на пазарно издържана позиция за оптимална приложимост на използваните оценъчни методи и резултативна ликвидност на имуществото в условията на хипотетична сделка, при субективно налагане на разумен баланс в очакванията за разпределена тежест на индикативните резултати, ориентирана към максимално удовлетворяване регулациите на приетия стойностен стандарт.

Становище за стойност:

Настоящият оценителски доклад е изготвен съгласно Българските Стандарти за оценяване и ЕСО 2020. Настоящият доклад отразява становището на оценителя относно пазарната стойност на оценявания актив. Тази стойност не е обект на третиране с ДДС и следва да се приема за крайна. За целите на възложителя оценъчните стойности се представят със закръгление към цяло число.

РЕЗУЛТАТИ

**Пазарна стойност на УПИ 38558.6.444 изчислена по пазарен
подход, метод на посредственото сравнение
2 504 300 лв.**

(Два милиона петстотин и четири хиляди и триста лв)

**Пазарна стойност за 1 кв.м. изчислена по метода на
посредственото сравнение
461 лв.**

(Четиристотин шестдесет и един лв.

**Пазарна стойност на месечния наем за наемане на 5438 кв.м.
площ от УПИ 38558.6.444 изчислена съгласно обърнат метод на
прихода -**

3600 лв.

(Три хиляди и шестстотин лв.)

- Стойност на месечния наем за 1 кв.м. площ – 0,66 лв.

Гр. Баня,
05.04.2024 г.

Независим оценител



Александър Янков

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители, оценителят, съставил и подписал настоящия доклад, декларира, че:

> Не е в трудови правоотношения и не е свързано лице по смисъла на &3, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;

> Както той, така и свързаните с него лица по смисъла на &1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;

> Ще опазва търговската тайна на Възложителя и ще спазва конфиденциалност по отношение на фактите, станали му известни в процеса на работа по оценката;

> Полученото от оценителя възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на обекта, дадена в този доклад. Оценката е извършена съвестно и на най-доброто равнище на професионалните му познания;

> Към момента на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;

> При извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

> Съгласно изискванията на регламент 2016/679 декларира, че получената информация, която представлява лични данни, по смисъла на Регламента, е предоставена доброволно, използвана е само за целите на настоящия оценителски доклад и то единствено и само доколкото обективира изводите от доклада.

> Оценителят декларира, че не съхранява никакви лични данни, касаещи субектите в настоящия оценителски доклад

> Оценителят декларира, че е получил доброволно и информирано съгласие от възложителя на настоящата оценка, за предоставянето на лични данни.

Оценител

Александър Петров Янков

Сертификат за оценка на недвижими имоти № 100102273/22.12.2016 г.

Сравнителен подход Аквапарк

Оценителски доклад №:	Община Копревщица	Приложение № 1
Дата на доклад:	03.04.2024 г.	
Обект на оценяване	ПИ 38558.6.444 Аквапарк с площ 5438 кв.м.	
Адрес на оценявания обект	Копревщица, гр. Копревщица	

ОЦЕНКА ПО СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД

Елементи на сравнение	Оценяван имот	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата	април.2024	април.2024	април.2024	април.2024
Площ на имота (кв. м.)	5 438,00	15 800,00	4 000,00	3 700,00
Цена аналог EUR		1 580 000	1 300 000	1 200 000
Цена аналог EUR/кв.м.		€ 100	€ 325	€ 324

Търговски обект				
Вид на информацията		Оферта	Оферта	Оферта
Корекция %		-10,0%	-10,0%	-10,0%

Условия на сделката		Пазарни	Пазарни	Пазарни
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%

Разлика в пазарни условия		Сравним	Сравним	Сравним
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%

Местоположение	Копревщица	Велинград	Сапарева баня	с. Пчеларово
Корекция %		-3,0%	0,0%	3,0%

Човекопоток и Паркиране	Среден/Да	Висок/Да	Среден/Да	Среден/Да
-------------------------	-----------	----------	-----------	-----------

Корекция %		-5,0%	0,0%	0,0%
Транспортна достъпност	Да	Да	Да	Да
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Самостоятелен / част от търг.център	Самостоятелен	Самостоятелен	Самостоятелен	Самостоятелен
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Начин на използване	Аквапарк	Басейн	Аквапарк	Аквапарк
Корекция %		15,0%	0,0%	0,0%
Площ	5 438,00	15 800,00	4 000,00	3 700,00
Корекция %		10,0%	-1,0%	-2,0%
Етаж, лице витрина	Един етаж/Да	Един етаж/Да	Един етаж/Да	Два етажа/Да
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Конструкция	Монолитна	Монолитна	Монолитна	Монолитна
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Възраст	Няма данни	Няма данни	Няма данни	Няма данни
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Състояние, Подобрения	Отлично	Отлично	Отлично	Отлично
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Оборудване	Оборудван	Не	Оборудван	Оборудван
Корекция %		15,0%	0,0%	0,0%
Ток/Вода/Газ/Отопление	да/да/НД	да/да/НД	да/да/НД	да/да/НД
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Ограничения за ползване	няма данни	няма данни	няма данни	няма данни
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%

Коригирана цена аналог EUR/кв.м.		€ 122	€ 289	€ 295
Корекция в абсолютна сума		€ 22,00	-€ 35,75	-€ 29,19
Корекция в процент		22%	-11%	-9%
Сума на процент корекции		58%	11%	15%
Тегло на аналога		30%	20%	50%

Площ на оценявания обект (кв.м)	5 438,00	Коментар : В България са обявени за продан три сходни имота, които се ползват за аналози за целите на настоящия доклад.
Средна аритметична стойност (€/кв.м)	235,46	
Пазарна стойност по пазарен метод, EUR	1 280 441	
Пазарна стойност по пазарен метод, BGN	2 504 325	

АНАЛОГ 1	Продава БИЗНЕС ИМОТ 1580000 EUR Не се начислява ДДС (100 EUR/кв.м) Местоположение: област Пазарджик Район: гр. Велинград Данни: Аквапарк Квадратура: 15800 кв.м Фирмата предлага имот(басейн) с невероятни възможности, с гледка и подходящо място за релаксиране. Басейнът е с минерална вода, която е известна с качествата си. Имотът се намира в екологичен район заобиколен с планини, изобилстващ от чист въздух и панорама. Големината на имотът го прави атрактивен с цел развиване и допълване на атракционни съоръжения и заведения. Водата в имота е подходяща, както за СПА така и за директна консумация и с възможност за създаване на производство за бутилиране на минерална вода. Всички разходи по сделката са за сметка на купувача. Особенности: Тухла, Контрол на достъпа, В затворен комплекс, Възможност за дан. кредит
Източник	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1t166055141811433&slink=aindaj&f1=1

АНАЛОГ 2	Продава БИЗНЕС ИМОТ 1300000 EUR Цената е с включено ДДС (325 EUR/кв.м) Местоположение: Местоположение: област Кюстендил Район: гр. Сапарева баня Данни: Аквапарк Квадратура: 4000 кв.м Допълнителна информация: Комплекс Аквазон, състоящ се от голям басейн, детски басейн, голямо джакузи и ресторант. Капацитетът е за 250 души. Всички съоръжения са с минерална вода. Множеството и лечебни свойства я правят предпочитан курорт за отдых и СПА туризъм.
-----------------	--

Независим оценител Александър Петров Янков
Сертификат за оценка на недвижими имоти 100102273

Източник	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1t170533520512240&slink=aindaj&f1=1
-----------------	---

АНАЛОГ 3	Цена при запитване - 1 200 000 евро. Данните за офертната цена са получени от Тенчо Тенев собственик тел. 0878421985 Местоположение: област Кърджали Район: с. Пчеларово Данни: Аквапарк Квадратура: 3700 кв.м
Източник	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1t166607611561470&slink=aindaj&f1=1

Курс	1,95583
Дата	3.апр.24

Оценител:

Александър Янков



Оценка на пазарен наем на УПИ 38558.6.444 Обърнат метод на прихода

Parameters	37	RT 30	1000
------------	----	-------	--

[illegible][illegible][illegible]

0000976620

ЗАСТРАХОВАТЕЛНА ПОЛИЦА**№ 24 100 1323 0000**

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД, регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 121076907, със седалище и адрес на управление ул. „Стефан Караджа“ № 2, 1000 гр. София, на основание писмено предложение и срещу платена застрахователна премия с настоящото застрахова по начин и условия, описани по-долу:

ЗАСТРАХОВАН:**Александър Петров Янков**

ЕГН 6612256244

Адрес: гр. Баня, ул. Булаир №27Б

ПРЕДМЕТ НА ЗАСТРАХОВКАТА:

Професионална отговорност на лице упражняващо дейност като правоспособен независим оценител

ПОКРИТИ РИСКОВЕ:

Съгласно приложените на „ЗАД Армеец“ АД „Общи условия професионална отговорност вследствие дейности по сертифициране, лицензиране и контрол“

ПЕРИОД НА ЗАСТРАХОВКАТА:

от 00:00 часа на: 02.02.2024 г.

до 24:00 часа на: 01.02.2025 г.

ЛИМИТИ НА ОБЕЗЩЕТЕНИЕ:

Единичен лимит:

500 000 лв. (словом: петстотин хиляди лева)

Агрегатен лимит:

1 000 000 лв. (словом: един милион лева)

САМОУЧАСТИЕ НА ЗАСТРАХОВАНИЯ:

1000 лв. (словом: хиляда лева) от всяка щета

НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ НА ПРЕМИЯТА:

Еднократно до 02.02.2024 г.

ЗАСТРАХОВАТЕЛНА ПРЕМИЯ:**155.00 лв.** (словом: сто петдесет и пет лева),**2% ДЗП****3.10 лв.** (словом: три лева и 10 ст.),**ОБЩО ДЪЛЖИМА СУМА:****158.10 лв.** (словом: сто петдесет и осем лева и 10 ст.),**ДАТА И МЯСТО НА ИЗДАВАНЕ:**

11.01.2024 г., гр. София

Определените лимити на обезщетение и териториален обхват могат да бъдат променени при настъпването на условията, определени в Кодекса за застраховането.

При уговорено разсрочено плащане на премията и невнасяне на съответната вноска полицата се прекратява в 24 часа на петнадесетия ден от датата на падежа.

Приложените Общи условия професионална отговорност вследствие дейности по сертифициране, лицензиране и контрол, въпросник-предложение и други писмени договорености между страните, ако има такива, представляват неразделна част от настоящата полица.

С подписа си по-долу Застрахованият удостоверява, че е съгласен и приема условията към застрахователната полица, екземпляр от които са му предадени към момента на подписването ѝ.

Предоставена ми е преддоговорна информация съгласно Кодекса за застраховането.

Информиран съм, че предоставените от мен лични данни, както и данните на Застрахования (когато е лице различно от мен), се обработват от „ЗАД Армеец“ АД, в качеството му на администратор на лични данни, съгласно Регламент (ЕС) 2016 / 679 и действащото българско законодателство. Запознах се, както и Застрахования (когато е лице различно от мен), с Информацията за защита на личните данни по чл. 13 и 14 от ОРЗД на Застрахователя, налична в офисите на дружеството и публикувана на: www.armeec.bg.

Застрахователен посредник: Съгласие Инс ООД, код: 10090385**Адрес: гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри №20****ЗАСТРАХОВАН:****ЗАСТРАХОВАТЕЛ:**

Продава **БИЗНЕС ИМОТ**

1580000 EUR

Не се начислява ДДС
(100 EUR/кв.м)

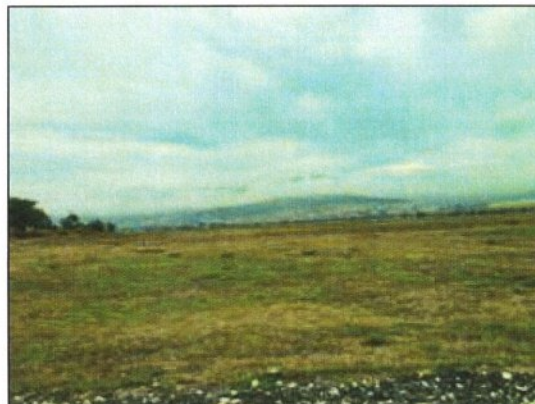
Местоположение:

Местоположение: област Пазарджик
Район: гр. Велинград

Данни:

Аквапарк

Квадратура: 15800 кв.м



Допълнителна информация:

Фирмата предлага имот(басейн) с невероятни възможности, с гледка и подходящо място за релаксиране. Басейнът е с минерална вода, която е известна с качествата си. Имотът се намира в екологичен район заобиколен с планини, изобилстващ от чист въздух и панорама. Големината на имотът го прави атрактивен с цел развиване и допълване на атракционни съоръжения и заведения. Водата в имота е подходяща, както за СПА така и за директна консумация и с възможност за създаване на производство за бутилиране на минерална вода.

Всички разходи по сделката са за сметка на купувача.

Особености:

Тухла, Контрол на достъпа, В затворен комплекс,
Възможност за дан. кредит

Продавач:

Тел.: 0878790095

[http://: teskoeng.imot.bg](http://teskoeng.imot.bg)

Този имот се предлага само на частни лица



публикувана в 18:33 часа
на 21 февруари, 2024 год.

Затвори прозореца



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

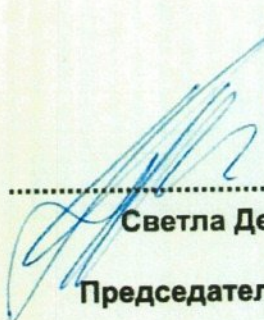
Рег. № 100102273 от 22 декември 2016 год.

АЛЕКСАНДЪР ПЕТРОВ ЯНКОВ

роден на 25 декември 1966 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол –
Протоколни решения от 16 декември 2016 год. на Управителния съвет на КНОБ.


Светла Дерменджиева
Председател на УС на КНОБ



Продава **БИЗНЕС ИМОТ**

1300000 EUR

Цената е с включено ДДС
(325 EUR/кв.м)

Местоположение:

Местоположение: област Кюстендил
Район: гр. Сапарева баня

Данни:

Аквапарк

Квадратура: 4000 кв.м

Допълнителна информация:

Комплекс Аквазон, състоящ се от голям басейн, детски басейн, голямо джакузи и ресторант. Капацитетът е за 250 души.

Всички съоръжения са с минерална вода. Множеството и лечебни свойства я правят предпочитан курорт за отдих и СПА туризъм.

Огледи по всяко време.

Илияна Калвина
0893068301

Особености:

Сглобяема конструкция

Продавач:

Тел.: 0893068301

http://a_consult.imot.bg



Лице за контакти:
Илияна Калвина

Личен телефон:
+359 89 306 8301

e-mail:
kalvina@aconsult-bg.com



публикувана в 14:15 часа
на 27 февруари, 2024 год.

Затвори прозорца

Продава **БИЗНЕС ИМОТ**

Цена при запитване

Местоположение:

Местоположение: област Кърджали
Район: с. Пчеларово

Данни:

Аквапарк

Квадратура: 3700 кв.м

Допълнителна информация:

ПРЕДЛАГАМЕ за продажба имот или даване под наем в село Пчеларово, общ. ЧЕРНООЧЕНЕ. Спортно-атракционен комплекс на площ на терена от 3700 кв.м.състои сеи от: **СГРАДА** на два етажа 420 кв.м , в която включва- на първи етаж-- фитнес зала с уреди,хидро-масажно помещение, складово помещение и тоалетна.

На втори етаж-парна баня,сауна с парна кабина, солариум,игрална зала за бiliarд,съблекални- дамска и мъжка и мъжка и дамска тоалетни и панорамен апартамент. възможност за покупка на друга сграда в съседство-с цел хотелска част и проект за ресторант, лоби бар, хотелски стаи , рецепция.

ДВОРНОТО МЯСТО е с изграден басейн,тенис корт,игрище за бадминтон,волейбол, летен бар със заведение 200 кв.м, тревни площи- декоративни дървчета, храсти и цветя. Паркинг. Басейнът е с размери дължина 19 м на 12 м-дълбочина от 120 см на 170 см с отделено детско на дълбочина 60 см с размери 4 м на 4 м.

В МОМЕНТА КОМПЛЕКСЪТ РАБОТИ. За цена ще се говори след посещение на комплекса.

Има възможност за разширение на комплекса с цел хотелска част, за покупка на друга сграда- старо каменно училище с дворно място 2800 кв.м и 22 бора, брези и японска акация-70 годишни дървета.

За с. Пчеларово:

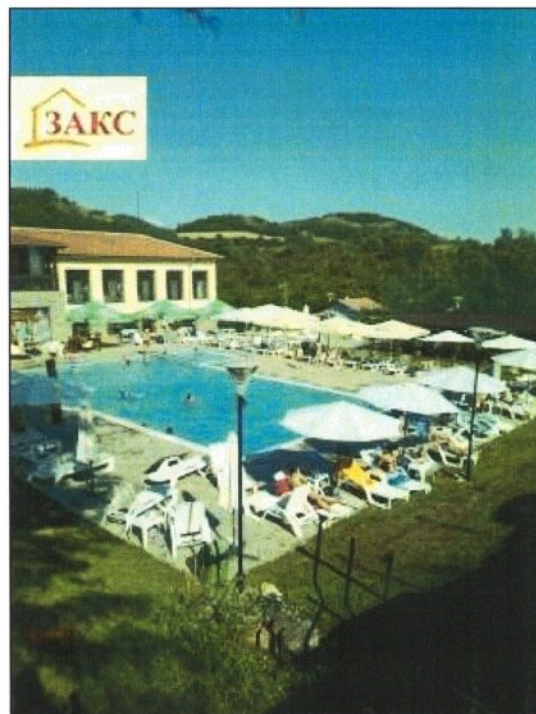
<https://opoznai.bg/view/paraklis-uspenie-bogorodichno-s-pchelarovo>

Там, където китните Източни Родопи снишават върхове и се сливат с Тракийското поле, в низините се намира село Пчеларово. То е на 17 км от центъра на Кърджали и на 23 км от Хасково. Разположено е в котловина, заобиколена от всички страни с красиви горски масиви. Надморската му височина е около 450м. По-голяма част от селото е защитена от студените северни ветрове, то е изложено на южния, беломорски полъх, наричан тук находчиво 'тракийската бригада'. Климатът е планински, а въздухът е чист и лековит.

Близко до Пчеларово се намират три язовира -Мината, Балканска река и Мандадере. В непосредствена близост до селото се намира връх 'Света Еленка' и крепостта 'Боже име'. Пчеларово е известно и със своите минерални извори, които са смятани от хората за лековити. Това е доказано също така от направените през 2004год. изследвания на водата от 'Желязната чешма', която помага при бъбречни заболявания и проблеми със стомашно-чревния тракт и нисък хемоглобин. Има и друг извор , който лекува очни болести.

В момента много стари къщи се реставрират, а и новопостроените не са малко. Близостта на Кърджали дава отражение и Пчеларово постепенно се превръща във вилна зона на града. Все повече хора търсят имот в това селище, дори заради историческите дадености, басейна и лековитият въздух, туристическите дадености.

Забележителната природа на селото дава възможност за практикуване на туризъм, маршрутите са безбройни, а теренът е приятен, не е силно пресечен. В съчетание с чистия въздух и спокойствието, Пчеларово в бъдеще все повече се посещава от запалени планинари и летовници,



както и любители на полускъпоценните минерали, тъй като по хълмовете се намират планински кристал, ахат и др. От май 2009г най-българското село в кърджалийска област, може да се похвали с нов параклис. Той носи името 'Света Троица'. А другата тракийска крепост и римска сигнално-наблюдателна кула с укрепление се намира на 1.8 км североизточно по права линия от центъра на селото на връх 'Боже име'. В селото има църква от 1886г-1893 год. Основната религия, която се изповядва в село Пчеларово е християнството, за разлика от околните села, в които основната религия на населението е исляма. През 2009г с дарение на семейство Вътеви е построен параклиса 'Света Троица'. Той е разположен в центъра на селото, на няколко метра от паметника на загиналите пчеларовци в балканската и първата световна война. Открит е по време на ежегодния събор в селото, който се провежда всяка последна събота на месец май. Традиционният пролетен събор се организира от Сдружение 'Възраждане за Пчеларово'. В селото има певческа група за народни песни и танцов състав, както и битов музей, който очакваме да се реставрира.

Особености:

Тухла, С паркинг, Обзаведен, Видео наблюдение, Саниран

Продавач:

Тел.: 0878421985

<http://zaks.imot.bg>

публикувана в 13:24 часа
на 16 юни, 2023 год.

Затвори прозореча

