



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ КОПРИВЩИЦА

ПОКАНА

Уважаеми колеги, във връзка с чл.23 ал.4 т.1 от ЗМСМА свиквам редовно заседание на общински съвет - Копrivщица на **30.03.2023** год. /четвъртък/ от **14:00ч.** в стаята на Общински съвет - Копrivщица.

На основание чл.58 ал.3 от ПОДОСК предлагам следния дневен ред :

1. Разглеждане на докладна записка от кмета на община Копrivщица относно промяна на Наредба за цени на услуги на територията на община Копrivщица.
2. Разглеждане на докладна записка от кмета на община Копrivщица относно промяна на цени на дървесина, добита от общинска горска територия, собственост на община Копrivщица.
3. Разглеждане на докладна записка от кмета на община Копrivщица относно даване на съгласие с проектно предложение по Компонент 1 „ Придобиване на дълготрайни активи, текущо поддържане на материална база и изграждане на нова, реконструкция и модернизация на съществуващата материална база за предоставяне на социални услуги”, финансиран от Фонд „ Социална закрила”.
4. Разглеждане на докладна записка от кмета на община Копrivщица относно изготвени пазарни оценки от лицензиран оценител – „ Прасков – консулт” ООД на недвижими имоти общинска собственост за провеждане на публичен търг за отдаване под наем.
5. Доклад относно преразглеждане на Решение №312 поради непълнота по Приложение 1 към Решението.
6. Разни
7. Отговори на питання
8. Питания

23.03.2023 г.
гр.Копrivщица

Любомир Цеков
/Председател на ОбС/



ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА

ДО
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ГР. КОПРИВЩИЦА

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ

Бойка Рашкова Дюлгярова
Кмет на Община Копривщица

Относно: Промяна на Наредба за цени на услуги на територията на община Копривщица

**Уважаеми господин Председател,
Уважаеми дами и господа общински съветници,**

Дървата за огрев на централен склад, добивани от Общинска горска територия, не се предлагат като услуга, а като готов продукт от Община Копривщица, от което следва, че отпада необходимостта цената им да се определя с Наредбата за цени на услуги на територията на общината, тъй като съгласно чл. 9 от ЗМДТ общинският съвет приема наредба за определянето и администрирането на местните такси и цени на услуги.

На основание чл.21, ал.1, т.23 от ЗМСМА Общински съвет – Копривщица,

РЕШИ:

На основание чл.21, ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, приема предложеното изменение на Наредба за цени и услуги на територията на община Копривщица, както следва:

БИЛО:

Раздел X "ДРУГИ ЦЕНИ"

Чл. 43, ал. 3, т. 1. Цени за продажба на добити дърва за огрев от общинските горски територии, транспортирани до централния склад на Общинско предприятие „Копривщица“, нарязани, нацепени и подредени на палета на един пространствен кубически метър както следва:

СОРИМЕНТ	Мярка	Единична цена без ДДС - бк	Единична цена без ДДС - дъб, гбр	Единична цена без ДДС - м. шир.	Единична цена без ДДС - см.	Единична цена без ДДС - 66
ДЪРВА ЗА ОГРЕВ						
За жители на гр. Копривщица	пр. м3	77,00	80,00	68,00	68,00	68,00
За собственици на жилищни сгради в гр. Копривщица	пр. м3	80,00	83,00	70,00	70,00	70,00
За ЮЛ развиващи дейността си на територията на гр. Копривщица и жители на други населени места	пр. м3	101,00	104,00	75,00	75,00	75,00

СТАВА:

Да бъде премахната т.1 към чл. 43, ал.3

Приложение:

1. Мотиви и анализ на съответствието към предложението за допълнение и изменение на Наредбата за цени и услуги на територията на община Копrivщица.

С уважение,
Бойка Рашкова Дюлгерова
Кмет на Община Копrivщица





ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА

ДОКЛАД ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ

от

**ИНЖ. МАРИН ГЕОРГИЕВ ЗЛАТАРЕВ –
ДИРЕКТОР НА ОБЩИНСКО ПРЕДПРИЯТИЕ „КОПРИВЩИЦА“**

Относно: Изменение в Наредба за цени на услуги на територията на община Копривщица

Институция: Община Копривщица	Нормативен акт: Наредба за цени на услуги на територията на община Копривщица
Контакт за въпроси:	Телефон:
1. Дефиниране на проблема: Премахване на т.1 към чл. 43, ал.3 от Наредбата	
2. Цели: Целта на приемане на настоящите промени в Наредбата е необходимостта от актуализация и по-добро обхващане на услугите и цените	
3. Идентифициране на заинтересованите страни: Заинтересовани и засегнати страни от предлаганата промяна ще бъдат всички физически и юридически лица на територията на община Копривщица	
4. Варианти на действие: Вариант за действие 1 : „Без намеса“: Прилагането на вариант „Без намеса“ не води до постигане на описаните по-горе цели. Вариант за действие 2: „Приемане на промяна в наредбата“: В резултат на приемане на промяната в наредбата се очаква цените на дървата за огрев от централен склад да се актуализират своевременно съобразно пазарните условия	
5. Негативни въздействия: Неприемане на предложената промяна в наредбата би довело до финансови загуби.	
6. Положителни въздействия: Приемането на предложените промени няма да доведе до допълнителни разходи за общината, но ще доведе до допълнителни приходи в бюджета. Спазването на процедурата по чл.26 от Закона за нормативните актове има за цел да гарантира зачитане на принципите на необходимост, обосновааност, предвидимост, откритост, съгласуваност, субсидираност, пропорционалност и стабилност.	

7. Потенциални рискове:

Неразбиране на целите на предложената промяна и недоволство от страна на жители на община Копривщица.

8.1. Административната тежест за физическите и юридическите лица:

Ще се повиши

Ще се намали

Няма ефект

8.2. Създават ли се нови регулаторни режими? Засягат ли се съществуващи режими и услуги?

Не

9. Създават ли се нови регистри?

Не

10. Как въздейства актът върху микро-, малките и средните предприятия (МСП)?

Актът засяга пряко МСП

Актът не засяга пряко МСП

Няма ефект

11. Проектът на нормативните актове изисква ли цялостна оценка на въздействието?

Да

Не

12. Обществени консултации:

Преди да бъде внесена промяната в наредбата, са спазени изискванията на чл.26 от Закона за нормативните актове, т.е. проекта за промените са качени на интернет страницата на община Копривщица.

13. Приемането на нормативния акт произтича ли от правото на Европейския съюз?

Да

Не

14. Име, длъжност, дата и подпис на лицето, отговорно за изработването на нормативния акт:

Име и длъжност: г-жа Мария Златарев - Директор ОП „Копривщица“

Подпис:



The stamp is circular and contains the text "ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА" and "ОП КОПРИВЩИЦА". A handwritten signature is written over the stamp.



ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА

На основание чл.26, ал.3 от Закона за нормативните актове и във връзка с чл.77 от АПК, чрез настоящото публикуване община Копривщица предоставя възможност на заинтересованите лица да направят предложения и изразят становища по предложението за изменение на Наредба за цени и услуги на територията на община Копривщица.

С оглед спазване на законовите изисквания за приемане на нормативен акт, срокът за обсъждане е предвиден за 30 дни, считано от деня, следващ датата на публикуване.

Предложения и становища по проекта за изменение на Наредбата могат да бъдат депозирани в деловодството на общинска администрация – Копривщица, гр. Копривщица, ул. Любен Каравелов № 16, както и на електронния адрес на общината: info@koprivshitsa-bg.com

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

за изменение на Наредба за цени и услуги на територията на община Копривщица:

БИЛО:

Раздел X "ДРУГИ ЦЕНИ"

Чл. 43, ал. 3, т. 1. Цени за продажба на добити дърва за огрев от общинските горски територии, транспортирани до централния склад на Общинско предприятие „Копривщица“, нарязани, нацепени и подредени на палета на един пространствен кубически метър както следва:

СОРТИМЕНТ	Мярка	Единична цена без ДДС - бк	Единична цена без ДДС - дъб, гбр	Единична цена без ДДС - и. шир.	Единична цена без ДДС - см.	Единична цена без ДДС - бб
ДЪРВА ЗА ОГРЕВ						
За жители на гр. Копривщица	пр. м3	77,00	80,00	68,00	68,00	68,00
За собственици на жилищни сгради в гр. Копривщица	пр. м3	80,00	83,00	70,00	70,00	70,00
За ЮЛ развиващи дейността си на територията на гр. Копривщица и жители на други населени места	пр. м3	101,00	104,00	75,00	75,00	75,00

СТАВА:

Да бъде премахната т.1 към чл. 43, ал.3



ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА

МОТИВИ

към предложението за изменение на Наредба за цени и услуги на територията на община Копривщица

1. Причини, които налагат приемането на изменението на Наредба за цени и услуги на територията на община Копривщица.

Настоящите изменения се налагат дървата за огрев на централен склад, добивани от Общинска горска територия, не се предлагат като услуга не се предлагат като услуга, а като готов продукт от Община Копривщица, то следователно отпада необходимостта цената им да се определя с наредбата за цени на услуги на територията на общината, тъй като съгласно чл. 9 от ЗМДТ общинският съвет приема наредба за определянето и администрирането на местните такси и цени на услугите.

2. Цели, които се поставят.

Настоящото изменение на Наредбата цели придържане към законовите разпоредби и изисквания.

3. Финансови и други средства, необходими за прилагането на изменението на Наредба за цени и услуги на територията на община Копривщица.

За прилагането на изменението на Наредбата не са необходими допълнителни бюджетни средства.

4. Очаквани резултати от прилагането, включително финансовите, ако има такива.

Очаква се, приемането на настоящето изменение на Наредбата, да повиши приходите от местни дейности в бюджета на община Копривщица.

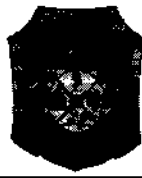
5. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз.

Предложението за изменение на Наредбата е подзаконов нормативен акт и не противоречи както на законодателството на Република България, така и на европейското законодателство - Европейската харта за местно самоуправление и директивите на европейската общност.

инж. Марин Златарев

Директор на ОП „Копривщица“





ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
гр. КОПРИВЩИЦА

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Мария Тороманова – Председател на КЕУРРБФИИСГС

ОТНОСНО: Промяна на цената на дървата за огрев

Уважаеми г-н Цеков,

Уважаеми общински съветници,

На заседание на комисия КЕУРРБФИИСГС, състояло се на 20.03.2023 г., се разгледаха предоставените материали излиза със следното становище: До заседание, което ще се състои на 30.03.2023г. да се предостави Проект за решение от общинска администрация и кои цени предлага Кмета.

23.03.2023г.
гр. Копривщица

Мария Тороманова
Председател на КЕУРРБФИИСГС



ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД КОПРИВЩИЦА

ДОКЛАДНА

ОТ

БОЙКА РАШКОВА ДЮЛГЯРОВА
КМЕТ НА ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА

Относно: Промяна на цени на дървесина, добита от Общинска горска територия, собственост на Община Копревщица

Уважаеми господин Председател,
Уважаеми общински съветници,

Във връзка с приетия Годишен план за ползване на дървесина от общински горски територии, собственост на Община Копревщица за 2023 г., Ви предлагам да вземете следното решение:

РЕШИ:

Приема следните цени дървесина, добита от Общинска горска територия (ОГТ), собственост на Община Копревщица по ценоразпис, както следва:

I. Цени на дървесина от корен, добита от ОГТ, собственост на Община Копревщица – местно население:

ЦЕНИ НА ДЪРВЕСИНА ОТ КОРЕН ДОБИТА ОТ ОГТ СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА - МЕСТНО НАСЕЛЕНИЕ											
СОРТИМЕНТ	Марка	Единична цена без ДДС - бк	Единична цена без ДДС - бк	Единична цена без ДДС - дъб, гър	Единична цена без ДДС - дъб, гър	Единична цена без ДДС - калмар	Единична цена без ДДС - калмар	Единична цена без ДДС - бб	Единична цена без ДДС - бб	Единична цена без ДДС - см, бк, дгк, ела	Единична цена без ДДС - см, бк, дгк, ела
		ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА	ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА	ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА	ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА	ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА
Трупци за шварцплат	пл.м3	136,00		139,00							
Трупци за бичене Ia клас - > 50 см	пл.м3	77,00		80,00							
Трупци за бичене I клас - от 30 до 49 см	пл.м3	72,00	82,00	75,00	85,00	75,00	85,00	75,00	85,00	80,00	90,00
Трупци за бичене II клас - от 18 до 29 см	пл.м3	69,00	79,00	72,00	82,00	70,00	80,00	68,00	78,00	75,00	85,00
Трупци за бичене III клас - от 15 до 17 см	пл.м3	40,00	50,00	43,00	53,00	50,00	60,00	50,00	60,00	53,00	63,00
Трупци за бичене IV клас - от 11 до 14 см	пл.м3	40,00	50,00	43,00	53,00	37,00	47,00	35,00	45,00	37,00	47,00
Трупци за бичене V клас - от 8 до 10 см	пл.м3	40,00	50,00	43,00	53,00	37,00	47,00	35,00	45,00	37,00	47,00
VI клас - от 5 до 7 см	пл.м3	40,00	50,00	43,00	53,00	34,00	44,00	32,00	42,00	34,00	44,00
Технологична от ССД	пл.м3	40,00	50,00	43,00	53,00	30,00	40,00	28,00	38,00	28,00	40,00
Технологична от ДСД	пл.м3	40,00	50,00	43,00	53,00	30,00	40,00	28,00	38,00	30,00	40,00
Технологична от дърава	пл.м3	40,00	50,00	43,00	53,00	28,00	38,00	28,00	38,00	28,00	38,00
ОЗМ	пл.м3	45,00	55,00	48,00	58,00	45,00	55,00	45,00	55,00	45,00	55,00
Дърва за огрев	пр.м3	31,00	41,00	33,00	43,00	25,00	35,00	28,00	38,00	28,00	38,00

II. Цени на дървесина от корен, добита от ОГТ, собственост на Община Копривщица – юридически лица:

ЦЕНИ НА ДЪРВЕСИНА ОТ КОРЕН, ДОБИТА ОТ ОГТ СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА - ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА											
СОРТИМЕНТ	Марка	Единична цена без ДДС - 6к	Единична цена без ДДС - 6к	Единична цена без ДДС - дъб, гър	Единична цена без ДДС - дъб, гър	Единична цена без ДДС - 6б	Единична цена без ДДС - 6б	Единична цена без ДДС - см, дгг, ела	Единична цена без ДДС - см, дгг, ела	Единична цена без ДДС - м. шир.	Единична цена без ДДС - м. шир.
		ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА	ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА	ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА	ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА	ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА
Трупи за шперплат	пл.м3	146,00		146,00							
Трупи за бичене Ia клас - > 50 см	пл.м3	88,00		88,00						80,00	
Трупи за бичене I клас - от 30 до 49 см	пл.м3	77,00	92,00	77,00	92,00	80,00	95,00	85,00	100,00	75,00	90,00
Трупи за бичене II клас - от 18 до 29 см	пл.м3	69,00	84,00	72,00	87,00	72,00	87,00	75,00	90,00	70,00	85,00
Трупи за бичене III клас - от 15 до 17 см	пл.м3	43,00	58,00	43,00	58,00	62,00	77,00	63,00	78,00	50,00	65,00
Трупи за бичене IV клас - от 11 до 14 см	пл.м3	43,00	58,00	43,00	58,00	35,00	50,00	37,00	52,00	37,00	52,00
Трупи за бичене V клас - от 8 до 10 см	пл.м3	43,00	58,00	43,00	58,00	35,00	50,00	37,00	52,00	37,00	52,00
VI клас - от 5 до 7 см	пл.м3	43,00	58,00	43,00	58,00	37,00	52,00	39,00	54,00	34,00	49,00
Технологична от ССД	пл.м3	43,00	58,00	43,00	58,00	35,00	50,00	35,00	50,00	30,00	45,00
Технологична от ДСД	пл.м3	43,00	58,00	43,00	58,00	35,00	50,00	35,00	50,00	30,00	45,00
Технологична от дърва	пл.м3	43,00	58,00	43,00	58,00	35,00	50,00	35,00	50,00	28,00	43,00
ОЗМ	пл.м3	53,00	68,00	53,00	68,00	53,00	68,00	53,00	68,00	45,00	60,00
Дърва за огрев	пр.м3	41,00	56,00	41,00	56,00	33,00	48,00	33,00	48,00	25,00	40,00

III. Цени на дървесина от временен склад, добита от ОГТ, собственост на Община Копривщица:

ЦЕНИ ОТ ВРЕМЕНЕН СКЛАД НА ДЪРВЕСИНА, ДОБИТА ОТ ОГТ, СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА											
СОРТИМЕНТ	Марка	Единична цена без ДДС - 6к	Единична цена без ДДС - 6к	Единична цена без ДДС - дъб	Единична цена без ДДС - дъб	Единична цена без ДДС - м. шир	Единична цена без ДДС - м. шир	Единична цена без ДДС - 6б	Единична цена без ДДС - 6б	Единична цена без ДДС - см	Единична цена без ДДС - см
		ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА	ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА	ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА	ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА	ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА
ЕДРА											
Трупи за шперплат	пл.м3	166,00	176,00	176,00	186,00						
Трупи за бичене Ia клас - > 50 см	пл.м3	121,00	131,00	126,00	136,00	87,00	97,00	121,00	131,00	126,00	136,00
Трупи за бичене I клас - от 30 до 49 см	пл.м3	116,00	126,00	121,00	131,00	87,00	97,00	116,00	126,00	121,00	131,00
Трупи за бичене II клас - от 18 до 29 см	пл.м3	106,00	116,00	111,00	121,00	82,00	92,00	97,00	107,00	106,00	116,00
СРЕДНА											
Трупи за бичене III клас - от 15 до 17 см	пл.м3	72,00	102,00	77,00	107,00	67,00	97,00	82,00	112,00	87,00	117,00
Трупи за бичене IV клас - от 11 до 14 см	пл.м3										
Трупи за бичене V клас - от 8 до 10 см	пл.м3										
Технологична от ССД	пл.м3	72,00	102,00	77,00	107,00	67,00	97,00	67,00	97,00	67,00	97,00
Греди обли	пл.м3							67,00	97,00	70,00	100,00
ДРЕБНА											
VI клас - ритловици - от 5 до 7 см	пл.м3							67,00	97,00	67,00	97,00
Технологична от ДСД	пл.м3	72,00	102,00	77,00	107,00	67,00	97,00	67,00	97,00	67,00	97,00
ДЪРВА											
ОЗМ	пл.м3	78,00	108,00	81,00	111,00	78,00	108,00	78,00	108,00	82,00	112,00
Технологична от дърва	пл.м3	72,00	102,00	77,00	107,00	67,00	97,00	67,00	97,00	67,00	97,00
ДЪРВА ЗА ОГРЕВ											
За жители на гр. Копривщица (по постоянен и настоящ адрес в града)	пр.м3	46,00	46,00	49,00	49,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00	37,00
За жители на гр. Копривщица (по постоянен и настоящ адрес в града) над 10 пр. м3	пр.м3	0,00	56,00	0,00	59,00	0,00	47,00	0,00	47,00	0,00	47,00
За собственици на жилищни сгради в гр. Копривщица	пр.м3	53,00		56,00		43,00		43,00		43,00	
За ЮЛ развиващи дейността си на територията на гр. Копривщица, и жители на др. насел. места	пр.м3	76,00		79,00		50,00		50,00		50,00	
На преференциални цени за физически лица	пр.м3	33,00		36,00		27,00		27,00		27,00	
На преференциални цени за институции	пр.м3	37,00	42,00	40,00	45,00	31,00	36,00	31,00	36,00	31,00	36,00

IV. Цени на дърва за огрев от централен склад, добита от ОГТ, собственост на община Копривщица:

ЦЕНИ ОТ ЦЕНТРАЛЕН СКЛАД НА ДЪРВА ЗА ОГРЕВ, ДОБИТИ ОТ ОГТ, СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА											
СОРТИМЕНТ	Марка	Единична цена без ДДС - бк	Единична цена без ДДС - бк	Единична цена без ДДС - дъб, дъб, гър	Единична цена без ДДС - дъб, гър	Единична цена без ДДС - см	Единична цена без ДДС - см	Единична цена без ДДС - бб	Единична цена без ДДС - бб	Единична цена без ДДС - м, шир	Единична цена без ДДС - м, шир
		ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА	ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА	ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА	ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА	ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА
За жители на гр. Копривщица (по постоянен и настоящ адрес в града)	пр.м3	63,00	73,00	66,00	76,00	54,00	64,00	54,00	64,00	54,00	64,00
За собственици на жилища сгради в гр. Копривщица	пр.м3	66,00	76,00	69,00	79,00	56,00	66,00	56,00	66,00	56,00	66,00
За ЮЛ развиващи дейността си на територията на гр. Копривщица и жители на други населени места	пр.м3	87,00	97,00	90,00	100,00	61,00	71,00	61,00	71,00	61,00	71,00

V. Цени на дърва за огрев - нарязани, нацепени и наредени от централен склад, добита от ОГТ, собственост на община Копривщица (да влезе в сила след отпадане на ценоразписа по раздел X, чл.43, ал.3 от Наредба за цени на услуги на територията на община Копривщица):

ЦЕНИ ОТ ЦЕНТРАЛЕН СКЛАД НА ДЪРВА ЗА ОГРЕВ - НАРЯЗАНИ, НАЦЕПЕНИ И НАРЕДЕНИ ДОБИТИ ОТ ОГТ СОБСТВЕНОСТ НА ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА									
СОРТИМЕНТ	Марка	Единична цена без ДДС - бк	Единична цена без ДДС - бк	Единична цена без ДДС - дъб, дъб, гър	Единична цена без ДДС - дъб, гър	Единична цена без ДДС - см	Единична цена без ДДС - см	Единична цена без ДДС - бб	Единична цена без ДДС - бб
		ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА	ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА	ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА	ТЕКУЩА	ПРЕДЛОЖЕНА
За жители на гр. Копривщица (по постоянен и настоящ адрес в града)	пр.м3	77,00	87,00	80,00	90,00	68,00	78,00	68,00	78,00
За собственици на жилищни сгради в гр. Копривщица	пр.м3	80,00	90,00	83,00	93,00	70,00	80,00	70,00	80,00
За ЮЛ развиващи дейността си на територията на гр. Копривщица и жители на други населени места	пр.м3	101,00	111,00	104,00	114,00	75,00	85,00	75,00	85,00

Кмет на община Копривщица
Бойка Рашкова Дюлгярова





ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ДО ОБЩНСКИ СЪВЕТ
гр. КОПРИВЩИЦА

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Мария Тороманова – Председател на КЕУРРБФИИСГС

ОТНОСНО: Даване на съгласие за кандидатстване на община Копривщица с проектно предложение по Компонент 1 "Придобиване на дълготрайни активи, текущо поддържане на материалната база и изграждане на нова, реконструкция и модернизация на съществуващата материална база за предоставяне на социални услуги", финансиран от Фонд „Социална закрила“

Уважаеми г-н Цеков,

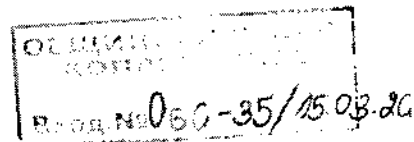
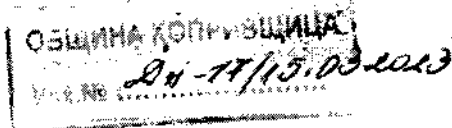
Уважаеми общински съветници,

На заседание на комисия КЕУРРБФИИСГС, състояло се на 20.03.2023 г., се разгледаха предоставените материали излиза със следното Решение: На основание чл.21, ал.1, т.8 и т.23 и ал.2 от ЗМСМА, и съгласно условията на обявената процедура, Общински Съвет - Копривщица реши:

1. Дава съгласие община Копривщица да кандидатства с проектно предложение „Доставка на оборудване за нуждите на Домашен социален патронаж – Копривщица“ по Компонент1 „Придобиване на дълготрайни активи, текущо поддържане на материалната база и изграждане на нова, реконструкция и модернизация на съществуващата материална база за предоставяне на социални услуги“, финансиран от Фонд „Социална закрила“.
2. Дава съгласие община Копривщица да осигури 20% собствен принос от общия бюджет за реализиране на дейностите по проекта.
3. Дава съгласие община Копривщица да заплати цялата сума при доставката и монтажа на оборудването, като частта, представляваща съфинансиране от Фонд „Социална закрила“, бъде възстановена след приемане на извършените дейности.

23.03.2023г.
гр. Копривщица

Мария Тороманова
Председател на КЕУРРБФИИСГС



ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-КОПРИВЩИЦА

ДОКЛАД

от Бойка Рашкова Дюлгярова
Кмет на община Копривщица

ОТНОСНО: Даване съгласие за кандидатстване на община Копривщица с проектно предложение по Компонент 1 „Придобиване на дълготрайни активи, текущо поддържане на материалната база и изграждане на нова, реконструкция и модернизация на съществуващата материална база за предоставяне на социални услуги“, финансиран от Фонд „Социална закрила“.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Открита е процедура за набиране на проектни предложения за финансиране от Фонд „Социална закрила“ към Министерството на труда и социалната политика по Компонент 1 „Придобиване на дълготрайни активи, текущо поддържане на материалната база и изграждане на нова, реконструкция и модернизация на съществуващата материална база за предоставяне на социални услуги“.

Съгласно условията на процедурата, общината е допустим бенефициент. Финансирането от Фонд „Социална закрила“ е в размер до 36 000 лв., с ДДС. На етап кандидатстване е необходимо да бъде представено Решение на Общинския съвет за съгласие за кандидатстване с проектно предложение и осигуряване на минимум 10% съфинансиране от общия бюджет. Кандидатът следва да заплати цялата сума при доставката и монтажа на оборудването, като частта, представляваща съфинансиране от ФСЗ, се възстановена след приемане на извършените дейности.

Кандидатстването с проектни предложения е със срок до 31.03.2023 г.

Предвид идентифицираните потребности и възможностите за финансиране по горепосочената процедура, община Копривщица възнамерява да кандидатства с проект за доставка и монтаж на оборудване на работните помещения на Домашен социален патронаж-Копривщица. Оборудването включва: професионална печка с 6 котлона на газ и електрическа фурна, съдомиялна, картофобелачка професионална, хладилник, микровълнова печка, бойлер, диспенсър за вода, работен плот със шкаф, стелажи, тави и казани. Прогнозната стойност на оборудването е **32 000,00** лв. с ДДС.

На основание гореизложеното, предлагам Общински съвет – Копривщица да вземе следното:

Проект:

РЕШЕНИЕ

На основание чл.21, ал.1, т.8. и т.23 и ал. 2 от ЗМСМА, и съгласно Условията на обявената процедура, Общински съвет - Копривщица:

1. Дава съгласие община Копривщица да кандидатства с проектно предложение „Доставка на оборудване за нуждите на Домашен социален патронаж-Копривщица“ по Компонент 1 „Придобиване на дълготрайни активи, текущо поддържане на материалната база и изграждане на нова, реконструкция и модернизация на съществуващата материална база за предоставяне на социални услуги“, финансиран от Фонд „Социална закрила“.

2. Дава съгласие община Копривщица да осигури 20 % собствен принос от общия бюджет за реализиране на дейностите по проекта.

3. Дава съгласие община Копривщица да заплати цялата сума при доставката и монтажа на оборудването, като частта, представляваща съфинансиране от Фонд „Социална закрила“, бъде възстановена след приемане на извършените дейности.

ВНОСИТЕЛ:
БОЙКА ДЮЛГЯРОВА
КМЕТ НА ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА



Изготвил: М. Паралеева
гл. спец. „Евроинтеграция“



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
гр. КОПРИВЩИЦА

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Яни Стоичков – Председател на КТСУРОСИВКЕ

ОТНОСНО: Изготвени пазарни оценки от лицензиран оценител - „Прасков – Консулт“ ООД на недвижими имоти общинска собственост за провеждане на публичен търг за отдаване под наем.

Уважаеми г-н Цеков,

Уважаеми общински съветници,

На заседание на комисия КТСУРОСИВКЕ, състояло се на 20.03.2023 г., се разгледаха предоставените материали излиза със следното Решение: Съгласно чл.8, ал.1, ал.4 от ЗОС и на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.83, ал.1, т.1 от НУРПУРОИ , Общински Съвет - Копривщица реши:

1. Да се проведе публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем по реда на Глава VIII от НРПУРОИ, за недвижими имоти общинска собственост както следва:
 - Сграда за търговия с идентификатор 38558.5.122.1, с застроена площ 13 кв.м., находяща се в ПИ с идентификатор 38558.5.122.1 с АОС № 1090/27.07.2012г. – Първоначална месечна стойност на обекта: 70,00лв./ ДДС не е включена в цената и се начислява допълнително / Павилион пред пощата/.
 - Сграда с идентификатор 38558.6.485.1 с застроена площ 67 кв.м., находяща се в ПИ с идентификатор 38558.6.485 с АОС №871/29.06.2011г. – Първоначална месечна стойност на обекта: 350,00 лв./ ДДС не е включена в цената и се начислява допълнително/ Трафопост до детската градина/
2. Определя първоначална наемна цена въз основа на направените оценки от лицензиран оценител за гореописаните имоти.
3. Въз основа на резултатите от търга да се включат договори за наем от кмета на общината за срок от 5 години, съгласно чл.20, ал.2 от НРПУРОИ.

23.03.2023г.
гр. Копривщица

Яни Стоичков
Председател на КТСУРОСИВКЕ

ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА

ДН - 24/15. 01.2023



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
КОПРИВЩИЦА

Број № 050-24/15.01.2023

ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА

До Общински съвет
Копревщица

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Бойка Дюлгярова – Кмет на община Копревщица

Относно: Изготвени пазарни оценки от лицензиран оценител – „Прасков – Консулт“ ООД на недвижими имоти общинска собственост за провеждане на публичен търг за отдаване под наем на следните имоти:

- Сграда за търговия с идентификатор 38558.5.122.1, с застроена площ 13 кв.м., находяща се в ПИ с идентификатор 38558.5.122 с АОС №1090/27.07.2012г. – Първоначална месечна стойност на обекта: 70,00 лв. /ДДС не е включена в цената и се начислява допълнително /Павилион пред пощата/

- Сграда с идентификатор 38558.6.485.1 с застроена площ 67 кв.м., находяща се в ПИ с идентификатор 38558.6.485 с АОС №871/29.06.2011г. - Първоначална месечна стойност на обекта: 350,00лв. ДДС не е включена в цената и се начислява допълнително /Трафопост до детската градина/

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

Съгласно чл.8, ал.1, ал.4 от ЗОС и на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл. 83, ал.1, т.1 от НРПУРОИ

предлагам да вземете следното

РЕШЕНИЕ:

1. Да се проведе публичен търг с явно наддаване за отдаване под наем по реда на Глава VIII от НРПУРОИ, за недвижими имоти общинска собственост както следва:

- Сграда за търговия с идентификатор 38558.5.122.1, с застроена площ 13 кв.м., находяща се в ПИ с идентификатор 38558.5.122 с АОС №1090/27.07.2012г. – Първоначална месечна стойност на обекта: 70,00 лв./ ДДС не е включена в цената и се начислява допълнително /Павилион пред пощата/

- Сграда с идентификатор 38558.6.485.1 с застроена площ 67 кв.м., находяща се в ПИ с идентификатор 38558.6.485 с АОС №871/29.06.2011г.- Първоначална месечна стойност на обекта :350,00лв./ ДДС не е включена в цената и се начислява допълнително /Трафопост до детската градина/

2. Определя първоначална наемна цена въз основа на направените оценки от лицензиран оценител за гореописаните имоти.
3. Въз основа на резултатите от търга да се сключат договори за наем от кмета на общината за срок от 5 години, съгласно чл.20, ал.2 от НРПУРОИ

гр. Копривщица

Внесъл докладната записка:.....
Кмет на община Копривщица-Б.Дюлгярова



Изготвил: гл. спец. "ОС"
Проверил: секретар

ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА

Дн. 19/22.03.2023



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
КОПРИВЩИЦА

Вход. № ОБС-40/22.03.2023

ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА

До Общински съвет
Копревщица

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от
Бойка Дюлгярова – Кмет на община Копревщица

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Във връзка с внесена докладна записка Ваш вх.№ОБС-24/15.02.2023г. за вземане на решение за отдаване под наем на сграда с идентификатор 38558.6.485.1, поради техническа грешка, моля да се чете вместо сграда със застроена площ 67 кв.м., помещение от сграда с застроена площ 19 кв.м. Въз основа на направената пазарна оценка от независим лицензиран оценител „Прасков –Консулт“ ООД

гр. Копревщица

Внесъл докладната записка:.....
Кмет на община Копревщица-Б.Дюлгярова



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОПРИВНИЦА

ОБЛАСТ СОФИЙСКА

УТВЪРЖДАВАМ:

(Подпис)
Подписанецът:

КМЕТ НА ОБЩИНА:

инж. Иван Кесаков
/име и фамилия/



Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Росина Панайотова
/име и фамилия/

АКТ № 1090

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Венчане под № 137 г.к. V
кв. № 1101 1102
от 30.07.2012

Регистър
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	27.07.2012 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2 / 1 / т. 1 и т. 2 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот 38558.5.122 / три осем пет пет осем точка пет точка едно две две / Урбанизирана територия. Площ на имота 201 / Двеста и един / кв.м. Застроен със сграда за търговия 38558.5.122.1 : застроена площ 13 / тринадесет / кв.м., брой етажи 1. Номер по предходен план: квартал 55, парцел XI-1
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр.Копривница, Софийска област ул. "Любен Каравелов", № 14
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	38558.5.121, 38558.5.124, 38558.5.73;
6. ДАТЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	2163.30 / Две хиляди сто шестдесет и три лева 30 ст. /

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

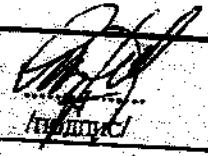
Няма

8. НОМЕР И ДАТА НА
СЪСТАВЕНИ ПО - РАНО
АКТОВЕ

№ 1 от 01.06.1996 год.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
Община Копривщица

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ: Гл. специалист ОС Иванка Николова Дюлгерова



11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОРАЗВИТИЕ И ПЛАТОВОСТРОИТЕЛСТВО

МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОПРИВИЦА

ОБЛАСТ СОФИЙСКА

УТВЪРЖДАВАМ: /по типичен/



Вписване по ЗЗОВ
Служба по вписванията

КМУТ НА ОБЩИНА:
Либанър Цекел
/име и фамилия/

СЪДИЯТО ВПИСВАНИЯТА:
Росина Панайотова
/име и фамилия/

АКТ № 871

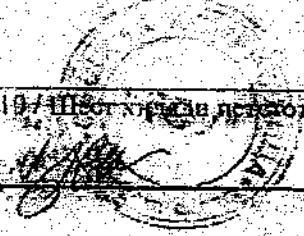
ЗА ЧАСТТА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

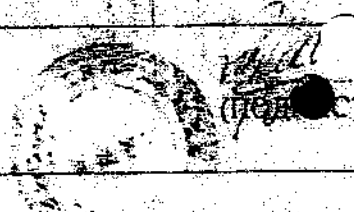
R-943

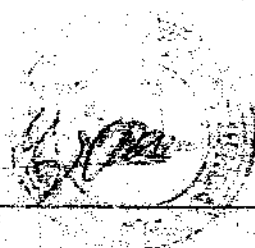
Вписано по № 156
7923
от 27.07.2011

Регистър
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	29.05.2011 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2 /П.1 и т.2 от ЗОС, във връзка с чл.29 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот 38558.6.485 / три осем пет пет осем точка шест точка четири осем пет / с площ 218 / Двеста и осемнадесет / кв.м. /урбанизирана територия. Застроена: сграда 38558.6.485.1 - застроена площ 67 кв.м. на един етаж. Стар идентификатор: 6.154, квартал 96, парцел II
4. МЕСТОПОАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр.Копревница, Софийска област Ул. "Борис Захов" № 1
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	38558.6.148, 38558.6.484;
6. ДАНЕ ЧА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА.	6507.10 / Имотът е оценен на цена от десет и седем лева 10 ст. /



8. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Нема
9. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО РАНО АКТОВЕ	АОС № 21 /16.12.1996 год.
10. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	
11. РАЗПОРЕДИТЕЛНИ ДЕЙСТВИЯ С ИМОТА (ЧАСТ ОТ ИМОТА):	
12. АКТЪСЪСТАВИТЕЛ: Ивонка Николова Димитрова - Главен спешникст "ОС"	
13. ЗАБЕЛЕЖКИ:	





„ Прасков-Консулт“ ООД

гр. Пирдоп, ул. „Георги Бенковски“ № 81

GSM: 0888 408 166;

гр. София, пл. „Славейков“ № 6, офис 9

GSM: 0887 434 499;

Оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания, земеделски земи-регистрирана в КНОБ със Сертификат № 901400066

e-mail: g_praskov@abv.bg; praskova7@abv.bg

Е И К № 130 914 230

За служебно ползване!

Ползвател:

**ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА
СОФИЙСКА ОБЛАСТ**

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НАЕМ

ОБЕКТ

ОБЕКТ с идент. 38558.5.122.1, разположен в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 38558.5.122, ул. „Любен Каравелов“ № 14 /Павилион пред пощата/

АДРЕС

гр. КОПРИВЩИЦА, СОФИЙСКА ОБЛАСТ
ул. „Любен Каравелов“ № 14

СОБСТВЕНИК

община КОПРИВЩИЦА, СОФИЙСКА ОБЛАСТ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

община КОПРИВЩИЦА, СОФИЙСКА ОБЛАСТ

ефективна дата на оценката -
изпълнител -

ЯНУАРИ 2023 г.
колектив с ръководител инж.Георги Прасков

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на Възложителя му. Предназначен е само за служебно ползване. Същият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не може да бъдат копирани и ползувани за каквито и да е цели, и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя й /„Прасков-Консулт“ ООД - Булстат 130 914 230 /

I. РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНКАТА

Възложител -	- ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА, ЕИК 000776331
Изпълнител -	- "ПРАСКОВ КОНСУЛТ" ООД
Ефективна дата на оценката -	- 25.01.2023 год.
Фиксинг на БНБ за 1 евро -	- 1,95583 лв. за 1 EUR
Собственик -	- ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА, ЕИК 000776331
Документ за собственост -	- Акт за общинска частна собственост № 1090 от 27.07.2012 год
Обект -	- Сграда с идентификатор 38558.5.122.1
Адрес -	- гр. Копривщица ул. "Любен Каравелов" № 14
Дата на изграждане -	- 1974 год.
Вид на конструкцията -	- павилион
Застроена площ - /м2/ -	- 13,00 кв.м
Застроена площ сутерен -	- 0,00 кв.м
Застроена площ Таванско помещение -	- 0,00 кв.м
Редуцирана разгъната застроена площ -	- 13,00 кв.м
Площ на терена -	- 201 кв.м

Метод на сравнителните продажби -	7 062 €
Метод на приходите -	6 016 €
Метод на вещната стойност -	13 533 €
Тежест на сравнителната стойност -	60%
Тежест на приходната стойност -	30%
Тежест на вещната стойност -	10%
Изчислена Крайна пазарна стойност -	7 395 €

Предложение за пазарна стойност (Евро)*	7 400 €
Предложение за пазарна стойност (лв.)*	14 000 лв
Стойност в €/м2 /върху РЗП /	569 €/кв.м
Месечен наем на обекта	70 лв.
Месечен наем за 1кв.м. от обекта	5,35 лв.
Годишен наем на обекта	840 лв.

*Стойностите са закръглени, без ДДС

Изготвил оценката:

/ "Прасков Консулт" ООД /

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „ПРАСКОВ КОНСУЛТ“ ООД

II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване пазарна оценка за определяне НАЕМ на: **Магазин/павилион/** с идентификатор **38558.5.122.1** гр.Копривщица,Софийска област по кадастрална карта и кадастралните регистри,одобрени със Заповед РД-18-17/14.05.2007 г.на Изпълнителния директор на АК.

Застроена площ **13 кв.м.**;

Брой етажи: **1**

Адрес на сградата: ул. „Любен Каравелов” № 14 ;

Предназначение: **Сграда за търговия;**

Стар идентификатор: няма;

Номер на предходен план: няма;

Собственик: 000776331,Община Копривщица;

Документ за собственост: Акт за частна общинска собственост №1090 от 27.07.2021 г.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА,ЕИК 000776331 със седалище и адрес на управление: гр.Копривщица 2077, ул.”Любен Каравелов”№ 16, ,представявано от **БОЙКА РАШКОВА ДЮЛГЯРОВА** - Кмет на Общината (лице за контакт инж. Цветанка Христова Христова - 0884914383).

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

“ПРАСКОВ КОНСУЛТ”, ООД,ЕИК 130914230 град Пирдоп–регистрирано Дружество на независим оценител в **КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ** с рег.№ 901400066 от 26 февруари 2018 г. чрез:

Георги Цветков Прасков–независим лицензиран оценител,регистриран в Камарата на независимите оценители в България, притежаващ:

- ↓ Сертификат за оценителска правоспособност,рег.№ **500100126** от 14 декември 2009 год. за оценка на **търговски предприятия и вземания**, издаден въз основа на Лиценз № 1765 от 13.09.1993 год. от Агенцията за приватизация;
- ↓ Сертификат за оценителска правоспособност,рег.№ **100100298** от 14 декември 2009 год. за оценка на **недвижими имоти**, издаден въз основа на Лиценз № 9386 от 04.04.2001 год. от Агенцията за приватизация;
- ↓ Сертификат за оценителска правоспособност,рег.№ **300100132** от 14 декември 2009 год. за оценка на **машини и съоръжения**,издаден въз основа на Лиценз № 9205 от 08.11.2000 год. от Агенцията за приватизация;
- ↓ Сертификат за оценителска правоспособност,рег.№ **810100366** от 16 август 2011 год. за оценка на **зеделелски земи и трайни насаждения**,издаден въз основа на Протоколно решение № 33 от 10.08.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ;

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне справедлива наемна стойност на гореописания обект в настоящия момент за нуждите на Община Копривщица.Оценката ще послужи на възложителя като обективна основа за сключване на договор за отдаването на обекта /или част от него/ под наем.

5. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

В оценителския доклад се съблюдават изисквания на възприетите Български стандарти за оценяване (БСО),утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на 17-18 март 2018 г.,в сила от 01.06.2018 г. на основание чл.27,ал.1,т.5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/ (обнародван в ДВ бр.98 от 14 ноември 2008 год.,в сила от 15 декември 2008 год.),съобразявайки се и с изискванията на Международните стандарти за оценяване (МСО).

Пазарна стойност (ПС)

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства,свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използвани при извършване на настоящата оценка са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за пазарна стойност (ПС) в съответствие със споменатите по-горе Стандарти за бизнесоценяване, а именно-стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество /актив/ би сменило собственика си в рамките на три до шест месеца чрез пряка сделка между желаещи и добре информирани продавач и купувач, действащи в условията на конкурентен /открит, свободен/ пазар, като никоя от страните не действа под натиск или каквато и да е форма на принуда и достатъчно добре познава всички факти, имащи отношение към сделката. 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. Становище за стойност се формира след прилагане на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО и е резултат от цялостния процес на оценяването. Допуска се становището за стойността на обекта/актива/ да бъде изведена по един или няколко метода.

"Пазарна месечна наемна стойност"

"Пазарната месечна наемна стойност" (месечна наемна стойност) е оценената сума, срещу която далено имущество може да бъде отдадено под наем към датата на оценката от желаещ наемодател на желаещ наемател, чрез сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда. „Пазарната наемна стойност" е оценената цена за възмездно ползване на актива без оглед на разходите на наемодателя по процедурата за отдаването под наем и разходите на наемателя по наемането на имуществото, и без корекция за застраховки, депозити, данъци и др. разходи, платими от едната или другата страна като пряко следствие от сделката. Пазарната месечна наемна стойност за целите на оценката е формирана при условие, че ще бъде базисна цена при провеждане на преговори за сключете на финансово споразумение за заплащане на месечен наем за ползване на помещенията. В съответствие с извършените обосновки, заключението за индикативна стойност на месечен наем за обекта е формулирано въз основа на анализа на резултатите, получени от приложените методи.

6. АКТУАЛНОСТ И СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Актуалността на настоящата оценка е към датата на изготвяне на доклада. Оценената сума отразява реалното състояние и обстоятелства на пазара към ефективната дата на оценката, а не към минала или бъдеща дата, като валидността на съдържащите се в нея анализи, заключения и резултати, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия остава, докато не се наложи резултатите от оценяването да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени - ако се окажат същите. При необходимост се изготвя нова оценка.

7. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

1. За стойността на сградата:

- ❖ Чиста стойност на активите (метод на вещната стойност)
- ❖ Приходен метод;
- ❖ Сравнителен метод (пазарни аналози);

2. За наема:

- ❖ Приходен метод;
 - ❖ Сравнителен метод (пазарни аналози);
- Дата на изготвяне на доклада 25.01. 2023 година

Забележка:

Цената определена за наем на оценявания обект по използваните методи не включва текущите разходи на наемателя за електроенергия, вода, отопление, телефон. Не включва и разходи по ремонт на обекта. Тези разходи са за сметка на наемателя.

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

1. Правно състояние на обекта на оценката

Оценяваният имот, представлява СГРАДА с идентификатор 38558.5.122.1 със Застроена площ 13 кв.м./, разположен в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 38558.5.122, гр. Копривщица, Софийска област по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-17/14.05.2007 г. на Изпълнителния директор на АК с адрес на имота, ул. „Любен Каравелов“ № 14. Собственик на имота е Община Копривщица с ЕИК 000776331. Предназначение: Сграда за търговия.

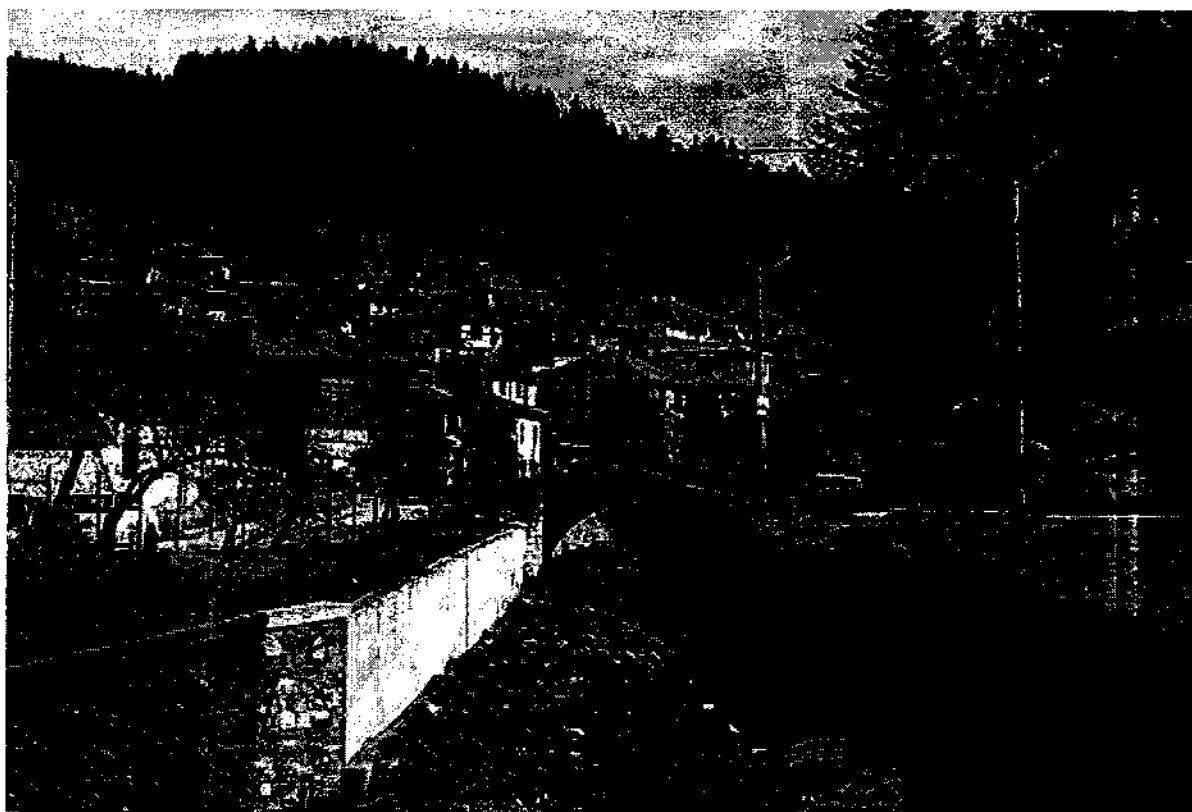
Към момента на оценката:

- Върху имота няма ограничени вещни права /право на ползване, право на строеж, пристрояване, дострояване/.
- В момента същия не се ползва като обезпечение по кредит.
- Върху имота няма данъчни задължения ;

Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достоверни. Настоящето тълкувание на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обектите - валидно е единствено за нуждите на тази оценка.

2. Местоположение на населеното място и конюнктура

Географска характеристика, местоположение и граници



Община Копривщица заема централно положение в Същинска средна гора и периферно в Софийска област в границите на Южна България. Състои се от едно населено място - град Копривщица с 2 287 души население към 31.12.2013 г. Част е от Софийска област и съответно от Югозападен район. В границите ѝ влиза само едно населено място - град Копривщица. На северозапад и север община Копривщица граничи с община Пирдоп и община Антон. В тази част границата се пресича от подбалканската железопътна линия и от Главен път 1-6 София- Бургас.

Източната граница я отделя от общините Карлово и Хисаря, които са част от област Пловдив. Граница с община Карлово не се пресича от транспортна инфраструктура поради полупланинския релеф, а границата с община Хисаря се пресича от общински път преминаващ край комплекс "Барикадите" до х. „Бунтовна“, с. Кръстевич (община Хисаря, обл. Пловдив). Южната и югозападната административна граница на община Копривщица я отделя от общините Стрелча и Панагюрище, които са в границите на област Пазарджик. Тя е пресечена от третокласен път III - 606 Копривщица-Стрелча. Съвременната структура на главните пътища е обусловена от релефа и речната мрежа в общината, които определят направлението "изток-запад" като приоритетно при връзките на стопанството и социалния живот с много селища от съседни общини и областните центрове—София, Пловдив и Пазарджик. Общата граница с 6 общини и 3 административни области създава условия за реализиране на потенциала за развитие на общината чрез експлоатиране на сравнителните предимства на територията.

Релеф

Територията на общината попада в обсега на Същинска средна гора. Преобладава котловинно-хълмист и планински тип релеф. В югозападната и югоизточната част на общината, над обширни плоски била се открояват върховете Буная /1572 м.н.в./ и Богдан /1604 м.н.в./. В горното течение на р. Тополница се простира добре обособеното Копривщенско долинно разширение с около 1000 м.н.в., където се простира и гр. Копривщица. През неогена се осъществява първоначалното antecedентно всичане и оформяне на горната част от напречните проломни долини на реките Тополница и Стрелченска Луда Яна (приток на р. Луда Яна).

Климат

Местоположението на общината определя доминирането на умерено- континентален тип климат, а в районите с над 1000 м.н.в. и на планински тип климат. Нееднаквата надморска височина, значителното различаване и различната експозиция на релефа, заедно с климатообразуващото въздействие на трансформирани въздушни маси от съседните райони определят и различията на климатичните условия. Средната годишна температура на територията на общината е в диапазона 6 - 8°C, средната януарската температура при станция Копривщица е отрицателна и е около - /4.2° C/, а средната юлската е около 16.8°C. През студеното полугодие и особено през зимата се създават условия за инверсни състояния. С тях са свързани и абсолютните минимални температури при станция Копривщица. Годишните валежи на територията на общината се изменят в диапазона 600 - 800 мм. Вътрешногодишното разпределение на валежите се характеризира с проявата на типичен умерено-континентален режим - основен максимум през м. май-юни и минимум през февруари. Значителната надморска височина обуславя и значителното количество на твърдите валежи. Продължителността на снежната покривка за станция Копривщица е под 6 месеца и обхваща периода от ноември до април. Общият брой на дни със снежна покривка е 133 дни, а на устойчивата снежна покривка - 52 дни. Максималната средна десетдневна височина се проявява през втората и третата десетдневка на м. януари - 16 см. Посоката на ветровете е твърде разнообразна, поради влиянието на разнообразните динамични и природни фактори, които я обуславят и които са характерни за Средна гора. Преобладават северозападните, западните, североизточните и източни ветрове, които могат да бъдат причина за пренос на атмосферни замърсители от територията на съседните общини. Средната годишна скорост на вятъра е около 1.9 м/сек. Най-голяма е средната месечна скорост през зимата (м. януари, февруари и март), когато достига до 2 - 2.7 м/сек. Характерни за района са силните ветрове (над 15м/сек.). С най-голяма повторемост се характеризират северозападните и западни силни ветрове. Силните ветрове влияят благоприятно за хоризонталното разсейване на имисионните вещества. Мъглите не са характерно явление за Копривщица. Наблюдават се през студеното полугодие (X - III), когато средния брой на дни с мъгла за гр. Копривщица е 30. Месеците октомври и ноември се характеризират с най-голям брой дни с мъгла 6 - 7 дни. При съчетание на мъгла с температурна инверсия за няколко дни въздухът може да се обогати значително със съединения отделени от битовото отопление. Мъглите създават сериозни предпоставки за пътнотранспортни произшествия, което налага контрол по пътния транспорт и обслужване на пътната инфраструктура. Климатичните особеност в общината са предпоставка за отглеждане на трайни насаждения и картофи. От гледна точка на околната среда, котловинния характер на релефа и компонентите на климата, особено през зимния период са предпоставка за пренос на замърсители от съседните общини и за ограничаване разсейването на имисионните вещества.

Води

Основните речни системи, които протичат през територията на община Копривщица са р. Тополница /горно течение/, ляв приток на р. Марица и р. Стрелченска Луда Яна /горно течение/, ляв приток на р. Луда Яна /ляв приток на Марица/. В горното си течение р. Тополница тече в плитка и тясна долина с

полегати и ниски склонове /наклон 10-12° и височина 150 - 200 м./която при гр. Копривщица се разширява.Първоначално реката тече в източна посока,а след това до с.Душанци протича в северна посока.В тази част на басейна преобладават пасищата,като широколистните гори съставляват 15 -20% от неговата площ.Отточният режим се обуславя от валежния режим и се характеризира с основно пълноводие от м.февруари до м. юли; лятно-есенно маловодие - от м.август до м.октомври и преходно /зимно/ пълноводие - от м. ноември до м.февруари.Най-голям е отточният обем през зимния хидроложки сезон. За времето от февруари до юли протичат около 46.1% от сумарния годишен отток,докато през лятно-есенния хидроложки сезон отточният обем е незначителен - 18% от сумарния годишен обем.Общината е бедна на подземни води.На територията на общината не се разкриват водоносните хоризонти 1 и 3.

Почви

По схемата на FAO (1988 и 1990 г.),територията на община Копривщица попада в Балканско-Средиземноморска почвена подобласт - Средногорска /обхваща земите до 700 м./ и Витошко-Средногорска /обхваща земите над 700 м.н.в./ почвени провинции.

Основните почвени типове разпространени тук са кафявите горски почви, канелено - подзолисти и планинско -ливадни почви.

Кафявите горски почви са развити при умерено хладен и сравнително влажен планински климат. Почвообразуващите материали са продукти от физичното изветряне на твърде разнообразни силикатни скали.Тези почви имат изключително голямо стопанско значение за лесовъдството.Малък дял от тях имат значение и за развитие на земеделието - подходящи са за отглеждане на картофи,ръж,трайни насаждения.Много добре върху тях се развиват пасищата и ливадите.Уязвими са обаче,на антропогенно натоварване,което обуславя тяхната бърза деградация.

Канелено-подзолистите почви са с червеникаво-кафяв цвят,сравнително малка дълбочина /до 60 - 70 см./ на профила,високо съдържание на глина, пълна наситеност с бази /над 80%/ и карбонати /до 40%/които са отложени в различна дълбочина на профила.Характеризират се със значително плодородие и са особено подходящи за отглеждане на определени видове трайни насаждения.

Планинско ливадните почви са разпространени в районите с най-голяма надморска височина.Те са млади почви,почти винаги са с повишена влажност,но поради слабата им свързаност и голяма филтрация,бързо се дренират.Характеризират се с високо съдържание на органично вещество - от 14 до 30 % хумус,реакцията им е кисела,а наситеността с бази - ниска.

Флора и фауна

По-голямата част от територията на общината е заета от гори от обикновен бук/*Fagussylvatica*/които са приспособени най-вече към по-влажни местообитания.Като отделни петна във буковите гори са разпространени тревни формации,представени от *Agrostideta capillaries*,*Nerdeta strictae*, *Bellardiochloeta violaseae* и др.Централните части от територията на общината са заети от изкуствено засадени иглолистни гори от бял бор /*Pinus sylvestris*/,както и селскостопански площи,изградени на мястото на гори от обикновен бук.Днес значителна част от тях са превърнати в пасища.

Животинският свят е изключително разнообразен и е представен от бозайници - зайци,благороден елен,сърни,вълци,лисици,дива котка,язовец,дива свиня, белки,черен пор,невестулки,катерици и много рядко-чакал,птици-гривяк, гургулица, яребица, пъдпъдък, керкенец, кос, дрозд, кукувица, кълвач, славей, синигери,козодой,чучулига,орел,сокол,бухал,кукумявка,врана,прилеп.

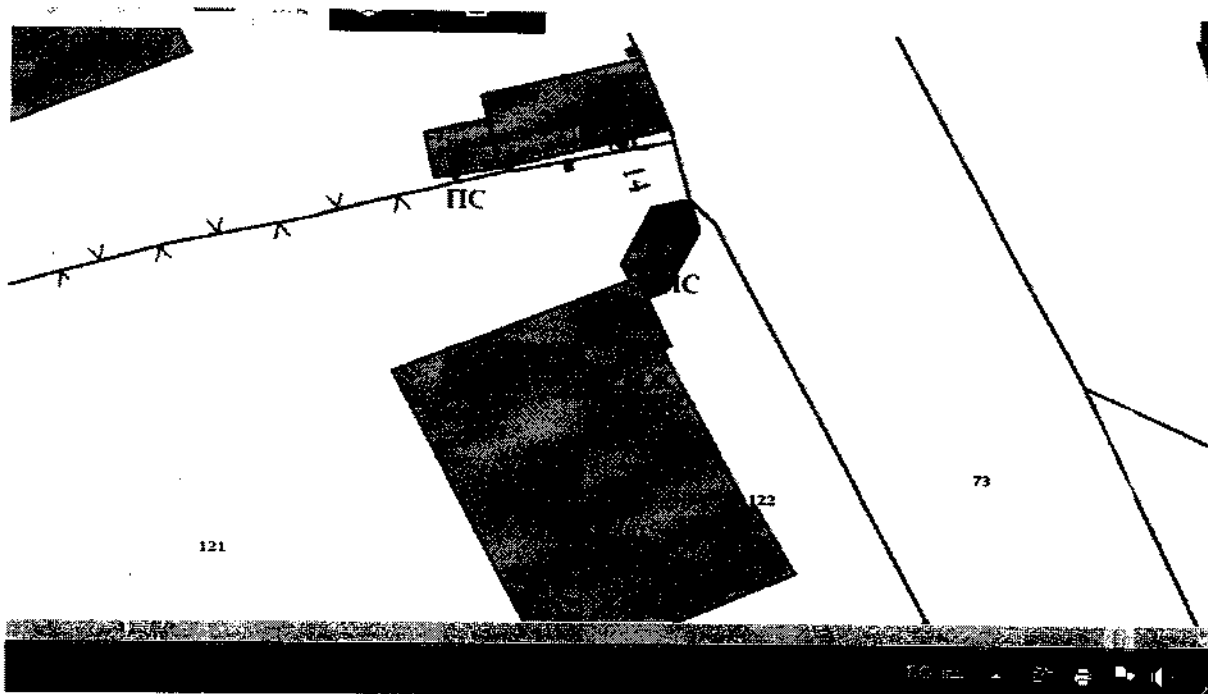
Водите на р.Тополница се обитават от пъстърва,мряна,клен,речен кефал и кротуша.В заключение може да се направи извода,че на територията на общината преобладава естествената растителност.Усилията от една страна трябва да бъдат насочени към нейното запазване и устойчиво използване,а от друга е необходимо проучване и опазване на редките и лечебни растителни видове.Общата площ на община Копривщица е 139,165 к, което представлява 1,97% от територията на област Софийска.

3. Местоположение на оценявания имот

Оценяваният обект - СГРАДА с идентификатор 38558.5.122.1 със Застроена площ 13 кв.м. е разположен в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 38558..122,гр. Копривщица, с адрес на имота, ул. „Любен Каравелов” №14. /между Пощата и Общината/. Съгласно ЕКНМ град Копривщица е селище от четвърти функционален тип,без обособени зони. Имота е в близост до всички обществени институции и до пътните артерии.Района е с напълно завършена инженерна инфраструктура.

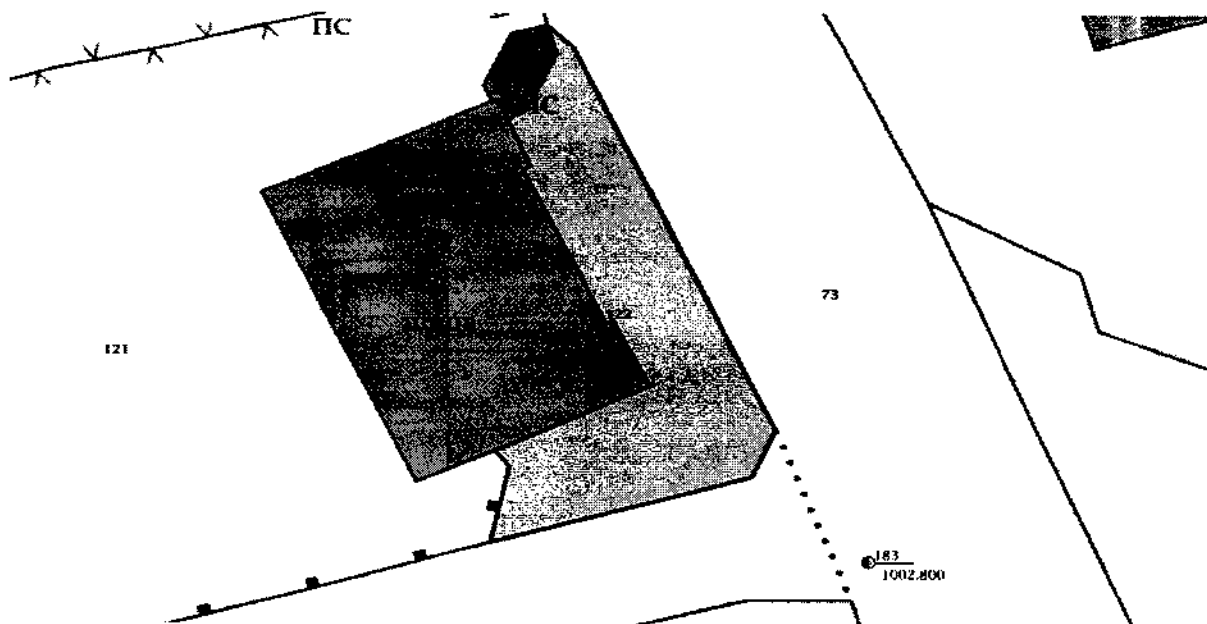
Изградени са всички обекти от сферата на КОО-здравни заведения, училища, общинска администрация, търговски обекти и т.н.

РАЗПОЛОЖЕНИЕ НА ПАВИЛШОНА



Сграда 38558.5.122.1, област София, община Коприщица, гр. Коприщица, ул. Любен Каравелов № 14, вид собств. Общинска частна, функц. предн. Сграда за търговия, брой етажи 1, застроена площ 13 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-17/14.05.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК

РАЗПОЛОЖЕНИЕ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ



Поземлен имот 38558.5.122, област София, община Коприщица, гр. Коприщица, ул. Любен Каравелов № 14, вид собств. Общинска частна, вид територия Урбанизирана, НТП За търговски обект, комплекс, площ 201 кв. м, квартал 55, парцел XI-1, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-17/14.05.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализиране или данните да бъдат препотвърдени, ако се окажат същите.

Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.

Оценката е изготвена от името и за сметка на Оценителя, същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност. Предназначена е само за служебно ползване. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост единствено на Възложителя. Разработката или части от нея не може да бъдат копирани и ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писмено разрешение, дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя ѝ /Автор/.

Заклученията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или/ Ползвателя на експертизата, освен в случаите, предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателна стойност.

Оценителите, заедно и поотделно, **ДЕКЛАРИРАМЕ** и заверяваме с подписите си, че:

- ❖ Нито наемането ни за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ, е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг доказан с експертната материален интерес;
- ❖ Сега и в бъдеще, нямаме личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ни свързват общи интереси и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза;
- ❖ Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните ни знания и опит;
- ❖ В рамките на нашата компетентност, информацията, ползвана в този доклад е истина и не сме укрили умишлено важни факти и/или/ обстоятелства;
- ❖ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията използвани от оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Оценителите не поемат отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умишлено;
- ❖ Лично сме извършили оглед на имотите отвън и отвътре, както и на други сравними имоти /продадени или отдадени под наем през последните шест месеца/, част от които са били обект на оценяване от страна на наши експертни екипи.

V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

при изготвяне на оценката / изходна, нормативна, методична и др./

Документи, идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект и друга писмена и графична информация, имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:

- ❖ **Акт за частна общинска собственост № 1090 от 27.07.2012 г.;**
- ❖ **Скица на поземлен имот № 15-231297 -05.03.2021 год.**
- ❖ Вербално интервю на Оценителя с Възложителя /Собственик/ на имотите;
- ❖ Интервюта на Оценителя с водещи Агенции - посредници при сделки с недвижима собственост и строителни фирми с успешна дейност през последните три години. Оценителят не предоставя данни за тях, защото получената от нас информацията в известен смисъл представлява тяхна фирмена тайна, а също и по фискални съображения;
- ❖ Информация от оценки на обекти, за които на местния пазар /София – в сравними райони и от други населени места/ през последните десет-дванадесет месеца успешно са реализирани при продажни цени, близки до определените от наши експерти, с отклонение не повече от $\pm 5\%$, както и информация за уедрени и подробни текущи пазарни цени на строителните продукти, взети от актуалните издания на "Стройексперт СЕК";
- ❖ Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на 17-18 март 2018 г. /;
- ❖ "Наредба за оценка на обекти, подлежащи на приватизация" с последвалите изменения и допълнения / НООПП - ДВ бр. 50/ 1992 г. /;

- ❖ "Закон за устройство на територията" /ЗУТ от 2001 г./;
- ❖ "Закон за собствеността" /ЗС/, "Закон за държавната собственост" /ЗДС/, "Правилник за прилагане на закона за държавната собственост" /ППЗДС - 1996 г./ "Закон за общинската собственост" /ЗОС/ - актуализирани и обнародвани след 1996 г. /ПМС N 235 от 19.09.96 г./;
- ❖ "Закон за местните данъци и такси" /ЗМДТ/ и др. нормативни документи, някои от които са упоменати в Доклада;
- ❖ Методически и практически указания от семинари, организирани от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/;
- ❖ Информация от собствения опит на Оценителя /"ПРАСКОВ КОНСУЛТ" ООД/.

▣ VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ / методология и калкулации /

Оценка на сградата

1. МЕТОД НА РАЗХОДНАТА СТОЙНОСТ /ВЕЩЕН МЕТОД/

При извършване на оценката на сградата е използван метода на вещната стойност.

В настоящата разработка най-подходящ за прилагане е този метод. Сравнителният метод не е уместно да използваме поради това, че строежа е незавършен и не оценяваме и земята, приходния в случая, също не приложим.

Технологично вещната стойност на всеки обект е изградена по следните показатели :

- Натура /физически показатели/ - разгъната застроена площ и застроен обем
- Нормативна и експлоатационна годност - НГ
- Остатъчна експлоатационна годност - ОЕГ = НГ - А.
- Много често при по-стари сгради се налага да се определя експертна остатъчната годност /ОЕГ_е/, зависеща от фактическото физическо състояние на имота - най-вече дълговечността на носещата му конструкция, при което
- НГ_е = ОЕГ_е + А
- Действителна възраст на сградата /съоръжението/ - А = До - Дв.е.
/където До е - датата на оценката а Дв.е. е датата на въвеждане на сградата или строителното съоръжение в експлоатация/
- Окупнени текущи и актуализирани /минали/ цени на м² /кв.м./ и м³ /куб.м./
- Инвестиционна стойност /производствена - в случая възстановителна на нов аналог/
- Техническо /физическо/ обезценяване - W_{m.a.} Стойността на обезценяването определяме с ползване на квадратичен процент на овехтяване /амортизация/, отчитащ по-точно специфичния начин, по който се износват сградите и строителните съоръжения в сравнение с други дълготрайни активи. Процентът на амортизация се определя със следната имперична зависимост:

$$W_{m.a.} = \left[0.5 \cdot \left(\frac{A^2}{НГ_e^2} + \frac{A}{НГ_e} \right) \right] * 100[\%]$$

Разходи за отстраняване на повреди и недостатъци /експертно определен процент от стойността на новия аналог/.

Тези повреди и недостатъци възникват вследствие: неправилна експлоатация на обекта - безстопанственост; естествена неравномерност в износването на различни части и елементи на строежа; в зависимост от вида и дълготрайността на вложените материали и от качеството на СМР. Друга причина, ускоряваща процеса на физическо стареене са конструктивни и функционални недостатъци заложили още в процеса на проектиране и строителство.

Определянето на **производствените разходи** се базира на калкулации /по осреднени пазарни-текущи цени/ на стойността на строително-монтажните работи. Данните намерили място в доклада са почерпани от изданията на "Стройексперт СЕК", които при ну-жда, актуализираме експертно към датата на оценката.

Отчита се /припада се/ и стойността на евентуално необходимите разходи за отстранени повреди и недостатъци и неотстранени дефекти /ако има такива/.

МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ**ИЗЧИСЛЕНИЯ**

Обект: Сграда с идентификатор 38558.5.122.1

Адрес: гр. Копривщица ,ул."Любен Каравелов" № 14

Ефективна дата на оценката: 25.01.2023 год.

Характеристики / показатели	Стойност	Забележка
Дата на изграждане	1974 год.	
Вид на конструкцията	павилион	
Амортизационен срок /експертно мнение /	80 год.	нормативен
Остатъчна експлоатационна годност	31 год.	
Зас. площ сграда	13,00 кв.м	
Стойност за изграждане	310 €/кв.м	по БДС
Стойност на обекта като нов /по нов аналог /	4 030 €	

разлики "в плюс"

Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация -подобрения /размер - %/	10%	външни мрежи и проводни
Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация /калкулация/	403 €	
Допълнителни разходи /размер - %/	10%	подобрения
Допълнителни разходи /калкулация /	403 €	
Стойност на обекта като нов	4 836 €	

разлики "в минус"

Обезценяване поради остаряване	49,4%	
Стойност на обезценяването поради остаряване	2 189 €	
Строителни недостатъци / размер - %/	15%	
Строителни недостатъци /калкулация /	725 €	
Икономическо обезценяване/размер - %/	3%	
Икономическо обезценяване/калкулация/	121 €	
Вещна стойност на строителната част	1 801 €	

поземлен дял

Стойност на имота по сравнителни продажби	7 062 €
Стойност на УПИ /	11 732 €
Стойност на обекта по метода "Вещна стойност"	13 533 €

2. МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

Пазарната стойност, определена по метода на очакваните приходи, включва:

- Намиране на потенциалния брутен годишен приход, който се получава от имота при отдаване под наем, изхождайки от презумцията, че имотът е свободен за отдаване под наем на потенциалния наемател на свободния и открит пазар;
- Определяне на приспаданията, които включват:
 - ✓ риск да отпадне на наем поради незаемост или несъбрани наемни вноски;
 - ✓ фиксирани разходи (данък сгради, данък смет, застраховка и др.);
 - ✓ оперативни разходи (управление, поддръжка и др.).
- Определяне на чистия приход;
- Определяне нормата за възвръщаемост на очаквания доход;
- Определяне периода, през който имотът ще носи приходи;
- Превръщане на очакваните бъдещи приходи от имота в настояща стойност.

МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ**ИЗЧИСЛЕНИЯ**

Обект: Сграда с идентификатор 38558.5.122.1

Адрес: гр. Копривщица, ул."Любен Каравелов" № 14

Ефективна дата на оценката: 25.01.2023 год.

Характеристики и показатели	Стойности
Приходна площ	13,00 кв.м
Стойност на наема на кв.м. /отчетено разлика за ПРП /	3,00 €/кв.м
Месечен наем / бруто	39,0 €/мес
Годишен наем от целия имот	468 €
Разходи по стопанисване /процент - годишно/	15%
Разходи по стопанисване /калкулация/	70 €
Риск от отпадане на наема(глобално 3% по Рос/Брахман) - процент	3%
Риск от отпадане на наема (по Рос/Брахман) - калкулация	14 €
Предполагам трайно реализиран чист наем	384 €
Стойност на земята / или право на строеж /	11 732 €
Лихвена ставка за рентираща се част от УПИ - норма на капитализация /за право на строеж се приема - 0 %/	6%
Олихвена стойност на дела земята в годишния наем	704 €
Чист приход от сградата / годишно /	-320 €
Година на въвеждане в експлоатация на обекта	1974 год.
Експлоатационен срок	80 год.
Остатъчна експлоатационна годност на обекта	47 год.
Лихвена ставка на сградата /норма на възвращаемост/	6,00%
Множител / анюитетен фактор за ННС /	15,5890
Приходна стойност на сградата	-4 991 €
Необходими разходи за ремонт	725 €
Приходна стойност на имота	6 016 €

3. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползуване информация за реално извършени сделки в последните три до шест месеца на местния пазар на недвижимости или на други сравними пазари, за сравними аналози. При определяне пазарна стойност по метода на пазарните аналози се сравняват само факторите /вътрешни качества на имота и външни/икономически/ характеристики/, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

- Предназначение на сравняваните обекти /при незастроени УПИ - регулац. статут/;
- Местоположение на обекта спрямо сравняваните обекти и в рамките на конкретно или сравнимо населено място, район, местност ;
- Време на осъществяване на сделките със сравнимите обекти /"отдалеченост"/;
- Възраст на на сравняваните обекти /при застроени УПИ - наличие на рентиращи се - незастроени части от имота с потенциални строителни възможности/;
- Начин на строителство /при оценка на УПИ - степен на предвиждане на бъдещето застрояване - строителни възможности на терена по утвърдени регулац. планове/
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните обекти;

Разликите в сравняваните еталонни обекти- спрямо оценявания обект са коригирани съответно /в "плюс" или в "минус"/ според по-добрите и по-слаби характеристики на обектите с експертни коефициенти /проценти/ отразяващи степента качествените и количествени отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на 1 м2 за съответния обект по отношение на сравнявания.

Основната формула /зависимост/ на метода "Сравнителни продажби" е:

$$\boxed{\text{Продажна цена на сравняемия имот}} \pm \boxed{\text{Стойността на различията}} = \boxed{\text{Стойност на оценявания имот}}$$

В настоящата оценка използвахме следните аналози:

Аналог 1

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**; Цена: **EUR 18000**; Местоположение: **област София, район: гр. Копривщица**, Данни: **Площ: 612 кв.м, Регулация, Ток, Вода**

Допълнителна информация: Предлагаме за продажба парцел в регулация в град-музей Копривщица, прочут със запазените си къщи от Възрожденския период и красивата природа. Парцелът е предвиден за еднофамилна къща на 2 етажа - ЗП 138 кв.м, РЗП 212 кв.м., с готов проект за строителство, и с разрешителното за строеж! Всички необходими съгласувания с ВиК, ЧЕЗ, геодезическо заснемане и др. Намира се на 175 м от паметника на Бенковски и борова гора, и на 120 м от къщи. С прекрасна панорама!GPS 42 38'08.6"N 24 21'54.1"E /42.635717, 24.365025/. Градът е разположен в планински район, в живописна долина по течението на река Тополница, в сърцето на Средна гора. Намира се на 16 км от Подбалканския път и на разстояние 110 км от столицата София. Продавач: Тел.: **0894388088**, <http://immobilia.imot.bg> публикувана в 9:27 часа на 3 Януари, 2023 год

Аналог 2

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**; Цена: **EUR 38500**; Местоположение: **област София, район: гр. Копривщица**, Данни: **Площ: 526 кв.м, Регулация, Ток, Вода**

Допълнителна информация: Продава три отлични парцели в живописно място на красивата Копривщица. Намира се на тихи слънчево място, в близост до центъра на града. На асфалтова улица, наоколо нови къщи. Чист въздух и прекрасна гледка, подходящи за фамилни къщи. Продават се заедно и отделно. Цената е за всеки и е възможно договаряне. Огледи с предварителна уговорка. Тел. 0889813767/0878813768, Мая Иванова
Продавач: Тел.: **0889813767**, <http://muza35.imot.bg> публикувана в 8:06 часа на 29 Декември, 2022 год.

Аналог 3

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**; Цена: **EUR 58000**; Местоположение: **област София, район: гр. Копривщица**, Данни: **Площ: 800 кв.м, Регулация, Ток, Вода**

Допълнителна информация: ARCO REAL ESTATE предлага слънчев имот в непосредствена близост до центъра на гр. Копривщица. Площта на парцела е 800м2. Подходящ е за изграждане вила, на две къщи, или комплекс за гости. Има проект за хотел. Агенцията работи по изискванията на БДС EN 15733. Предлагаме съдействие за ипотечно кредитиране и изготвяне на пазарна оценка на имота. За повече информация и час за оглед: Илиана Мешкова тел. 0894644943 Оферта 74350
Продавач: Тел.: **0894644943**, <http://arcoimoti.imot.bg> публикувана в 11:26 часа на 10 Януари, 2023 год.

МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ - ИЗЧИСЛЕНИЯ ЗЕМЯ							
Адрес: гр. Копривщица, ул. "Любен Каравелов" № 14							
Ефективна дата на оценката: 25.01.2023 год.							
СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
		Парцел в Копривщица		Парцел в Копривщица		Парцел в Копривщица	
Източник на информацията	Виж. Раздел V. от Доклада	Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти	
Продажна цена	?	18 000 €		38 500 €		58 000 €	
Прод. цена €/м2	?	29,4 €/кв.м		73,2 €/кв.м		72,5 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
Начин на продажба		оферта	-3	оферта	-7	оферта	-7
Площ на парцела	201,00 кв.м	612,00 кв.м	0	526,00 кв.м	-4	800,00 кв.м	-3
Местоположение	Център	Център	0	Център	0	Център	0
Състояние на имота	мн. добро	мн. добро	0	по лошо	1	по добро	-4
Функционалност по предназнач.	добра	мн. добра	-1	мн. добра	-4	мн. добра	-4
Прилежаща верт. планировка	изградена	изградена	0	изградена	0	изградена	0
			0%		0%		0%

ОЦЕНКА НА НАЕМ ЗА ОБЕКТ С ИДЕНТИФИКАТОР 38558.5.122.1

Комуникации-	масивна	масивна	0	масивна	0	масивна	0
ток, вода, канал			0%		0%		0%
Лице на улица		да	0	да	0	да	0
			0%		0%		0%
Търговска привлекателност	мн. добра	мн. добра	0	мн. добра	0	мн. добра	0
			0%		0%		0%
Общо изравнение							
Приравнена цена	58 €/кв.м	29 €/кв.м		73 €/кв.м		73 €/кв.м	
Стойност на парцела по "Сравнителния метод"							11 732 €

МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

ИЗЧИСЛЕНИЯ СГРАДА

Обект: Сграда с идентификатор 38558.5.122.1

Адрес: гр. Копривщица, ул. "Любен Каравелов" № 14

Ефективна дата на оценката: 25.01.2023 год.

СРАВЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Сграда с идентификатор 38558.5.122.1	Сграда в Копривщица		Сграда в Копривщица		Сграда в Копривщица	
Източник на информацията	Виж Раздел V, от Доклада	Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти	
Продажна цена	?	72 000 €		230 000 €		250 000 €	
Прод. цена €/м2	?	480,0 €/кв.м		686,6 €/кв.м		892,9 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
Начин на продажба		оферта	-48 -10%	оферта	-69 -10%	оферта	-89 -10%
Застроена площ	13,00 кв.м	150,00 кв.м	0 5%	335,00 кв.м	-34 -5%	280,00 кв.м	-36 -4%
Състояние на имота	мн. добро	мн. добро	0 0%	по лошо	14 2%	по добро	-45 -5%
Функционалност по предан.	добра	мн. добра	-24 -5%	мн. добра	-34 -5%	мн. добра	-45 -5%
Етаж	1 от 1	2	-5 -1%	2	-7 -1%	2	-9 -1%
Лице на улица		да	0 0%	да	0 0%	да	0 0%
Площ на парцела	960 кв.м	200 кв.м		423 кв.м		541 кв.м	
Прилежаща верт. планировка	изградена	изградена	0 0%	изградена	0 0%	изградена	0 0%
Търговска привлекателност	мн. добра	мн. добра	0 0%	мн. добра	0 0%	мн. добра	0 0%
Общо изравнение			-38 -8%		-124 -18%		-268 -30%
Приравнена цена	543 €/кв.м	442 €/кв.м		563 €/кв.м		625 €/кв.м	
Стойност на имота по "Сравнителния метод"							7 062 €

ПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ

/най-вероятна ПС - крайна оценка на имота/

Стойностите, определени по избраните три метода, образуват ценови диапазон, в рамките на който попада най-вероятната пазарна стойност (ПС) на оценявания имот. Тя се определя с помощта на експертни тегловни коефициенти на влияние на отделните методи (подходи) на оценяване и огласяват експертно:

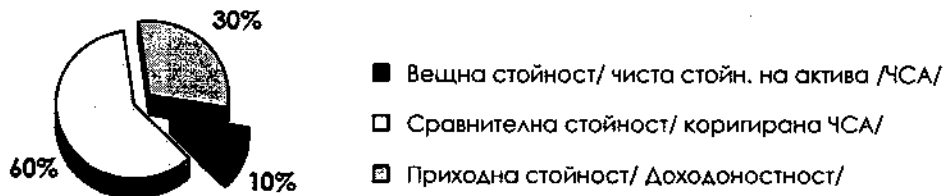
Моментното състояние на дадения местен пазар на недвижими имоти (търсене/ предлагане) в населеното място и в конкретния район на оценявания имот;

Комплексното влияние на външните /икономически/ фактори в съчетание с вътрешните качества и характеристиките на самия имот

Предназначението на оценката. Често може да се изисква препоръчителната стойност да е различна от справедливата пазарна стойност, което се постига с отдава-не по-голяма "тежест" на някои от методите или подходите за оценяване;

Претеглянето на стойността се базира на извършено, към датата на оценяването, актуално проучване на местните пазарни условия и на преобладаващото/адекватно/ експертно мнение за тенденциите в развитието им за периода на валидност /пазарна адекватност/ на оценката.

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



Анализ на резултатите:

Резултатите от експертизата са следните:

01	Метод	Стойности	Тежест
02	Метод на сравнителните продажби	7 062 €	60%
03	Метод на приходите	6 016 €	30%
04	Метод на вещната стойност	13 533 €	10%
05	Изчислена Крайна пазарна стойност	7 395 €	

Анализът на резултатите показва, че стойностите, получени по приложените методи се различават в допустимите граници. Най-голяма тежест е дадена на сравнителния метод-60%. На приходния метод е дадена тежест 30%. Вещния метод участва с 10 % за да получим по-реални стойности, предвид моментния пазар на недвижимите имоти в страната.

Крайна пазарна стойност - Крайна ПС = 7 400 €

или / върху РЗП / 569 €/кв.м.

▣ VII. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМА

1. Определяне наема по сравнителния метод

Един широко употребяван метод в бизнес оценяването е сравнителния метод. Дори ако оценителя използва някои от другите методи, той неминуемо прибегва и до сравнителния. Този метод се базира на аналогията, като се търси еталон на дадения обект за който е известна цената на наема. Изчисленията за оценявания обект са описани в таблицата от приложение № 5.

Като информация за пазарната цена за отдаване под наем могат да послужат реално осъществени сделки. Пазарната стойност за наема на даден обект се определя като се взема за база наемната цена на еталонния обект и се направят корекции, произтичащи от специфичните особености.

Предимствата при определянето на наема по този метод са следните:

- ✓ сравнителна простота на изчислителните процедури по прякото прилагане на този метод;
- ✓ добра интерпретируемост на оценката и удобство в представянето ѝ на широк кръг публика без специална подготовка в областта на бизнес оценяването;
- ✓ убедителност и лесна доказуемост както на процедурите, така и на самите резултати, тъй като опорната точка е самия пазар.

От набрания опит в оценките за наеми в този район, а така също направените допълнителни проучвания за други аналогични обекти с подобен начин на ползване разположени в района на обекта установихме, че той е рентабилен и привлекателен.

ИЗЧИСЛЕНИЯ - СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД за ОПРЕДЕЛЯНЕ НАЕМ

Сграда с идентификатор 38558.5.122.1							
гр. Копривщица ул. "Любен Каравелов" № 14							
СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Сграда с идентификатор 38558.5.122.1	Търговски обект в района		Търговски обект в района		Търговски обект в района	
Източник на информацията	Виж. Раздел V. от Доклада	Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти	
Наемна цена без ДДС	?	220 €		180 €		160 €	
Наемна цена €/м ²	?	2,4 €/кв.м		3,0 €/кв.м		2,8 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
Начин на наемане	договаряне	договаряне	0	договаряне	0	договаряне	0
Наемна площ	13,00 кв.м	90,00 кв.м	0	60,00 кв.м	0	58,00 кв.м	0
Състояние на обекта	мн.добро	мн.добро	0	по лошо	0	по добро	0
Функционалност	мн.добра	мн.добра	0	мн.добра	0	мн. добра	0
Прилежаща верт. планировка	добра	добра	0	добра	0	добра	0
Търговска привлекателност	да	да	0	да	0	да	0
Други	не	не	0	не	0	да	0
Общо изравнение			0		0		0
Приравнена цена	3 €/кв.м	2 €/кв.м		3 €/кв.м		3 €/кв.м	
Стойност на имота по "Сравнителния метод"						35 €	68 лв.

2. Метод на приходната стойност

Стойността на наема определяме по формулата:

$$EW = (RE - (P \times BW/100)) \times V + BW$$

където:

- EW - стойност на сградата;
- BW1 - стойност на рентнируемата земя;
- BW - стойност на земята;
- RE - чист приход от наема;
- P - норма на възвръщаемост на земята в %;
- V - фактор, определящ се от формулата:

$$V = (1 - 1/(1 + r)^n) / r$$

където:

- r - норма на възвръщаемост на сградата в %;
- n - остатъчна експлоатационна годност на сградата в години.

Брутният годишен наем (БГН) е определен при норма на капитализация, оперативни разходи, риск за несъбираемост на наема и риск на пазара посочени в таблицата от приложение № 4.

Разходите за стопанисване включват следните компоненти:

- разходи за поддръжка;
- данъци;
- разходи по застраховка;
- риск за отдаване под наем.

ПРИХОДЕН МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНА ЦЕНА

ФАКТОРИ	Мярка	Стойност
Площ на обекта	м2	13
Стойност на обекта		14 000 лв.
Норма на капитализация	8%	
Чист годишен доход = Стойност на обекта x Норма на капитализация		1 061 лв.
Оперативни разходи, вкл. и ползване на изградената инфраструктура	15%	159 лв.
Ефективен брутен наем		902 лв.
Несъбираемост на наема (% от потенциалния брутен наем)	3%	27 лв.
Брутен годишен наем отчитащ риска на пазара	3%	27 лв.
Брутен годишен наем		848 лв.
Месечен наем за обекта		71 лв.
РЕКАПИТУЛАЦИЯ НА МЕСЕЧНАТА СТОЙНОСТ НА НАЕМА		
Приходен метод		71 лв.
Сравнителен метод		68 лв.
Среднопретеглен месечен наем - всичко		70 лв.
Среднопретеглен месечен наем - на кв.м. в лева		5,35 лв.
Среднопретеглен месечен наем - на кв.м. в евро		2,74 €
Годишен наем		840 лв.

ОКОНЧАТЕЛНИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

При определяне стойностите на оценяваните обекти, оценителският екип е изхождал и се е ръководил от следното:

Годината на изграждане на обектите е изведена на база предоставената документация от възложителя на оценката.

- Застроената площ на обектите е определена на база извършен оглед , и мащабни изчисления от предоставени документи/скици на поземлените имоти/ от възложителя.
- Производствената стойност към момента на оценката е получена на база средни показатели за СМР в страната, съгласно еталоните на "Строителен обзор", издание на "Стройексперт – СЕК", гр. София.
- Техническото обезценяване на сградите поради остаряване е определено по квадратичната формула на Щутгартския институт по приложна европейска икономика.
- Техническото обезценяване на сградите поради строителните недостатъци и повреди е определено по експертен път. По експертен път е определено и функционалното обезценяване.

За определяне на наема приложихме приходния и сравнителния метод. Стойностите по двата метода са много близки. Това означава, че събраните данни са достоверни и правилно използвани в процеса на изготвяне на оценката. На тях също даваме еднаква тежест.

Наемна стойност	
Месечен наем за обекта	70 лв.
Месечен наем за 1 кв.м. от обекта	5,35 лв.
Годишен наем	840 лв.

Стойностите са закръглени, без ДДС

Забележка:

1. Оценката е валидна към датата на оценяването. Всички промени във времето се актуализират.
2. Оценката на обект, съгласно чл. 6, ал. 3 от Закона за независимите оценители (обнародван в ДВ бр. 98 от 14 ноември 2008 год., в сила от 15 декември 2008 год.) представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвено под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан. Становището на независимия оценител не е задължително за ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ или за трети лица, с които той договаря по повод на оценяваните обекти.
3. Определената наемна стойност не включва текущите разходи за електроенергия, вода, отопление, комуникации и други. Тези разходи са за сметка на наемателя.

Стойностите са закръглени, без ДДС

Изготвил оценката:


/ "ПРАСКОВ КОНСУЛТ" ООД /

ДЕКЛАРАЦИЯ
за изпълнение на изискванията по чл.21, ал.1

“Прасков-консулт”ООД, ЕИК130914230,със седалище и адрес на управление гр. Пирдоп,ул. „Георги Бенковски“ № 81,с управители Георги Цветков Прасков и Татяна Георгиева Праскова,вписано в регистъра на Камарата на независимите оценители в България с издаден сертификат с рег. № 900300066/20.07.2010 г.,изменен с рег. № 901400066/26.02.2018 г.за оценителска правоспособност за оценка на „машини и съоръжения,земеделски земи и трайни насаждения,недвижими имоти,търговски предприятия и вземания

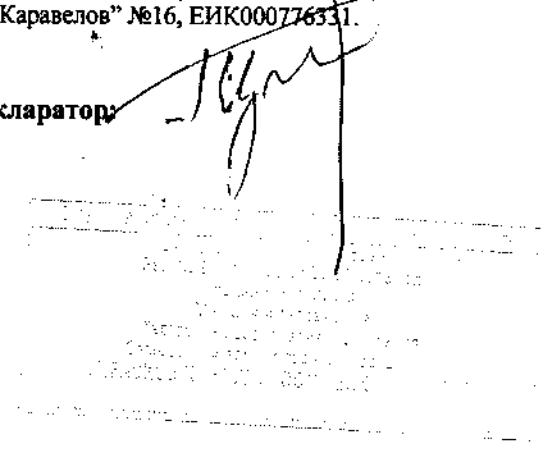
декларира, че:

1. Не е свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не е свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Оценителят или свързано с него лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс няма имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

Настоящата декларация е неразделна част от Доклада за определяне на **ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ** на **НАЕМА** на: Сграда с идентификатор 38558.5.122.1,гр. Копривщица,Софийска област по кадастрална карта и кадастралните регистри,одобрени със Заповед РД-18-17/14.05.2007 г. на Изпълнителния директор на АК,разположена в Поземлен имот с идентификатор 38558.5.122.1,собственост на ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА,гр.Копривщица 2077,ул.”Любен Каравелов” №16, ЕИК000776331.

25.01.2023 г.

Декларатор:





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Per. № 901400066 от 26 февруари 2018 год.

„ПРАСКОВ КОНСУЛТ” ООД

гр. Пирдоп, ул. Георги Бенковски № 81, община Пирдоп

ЕИК 130914230

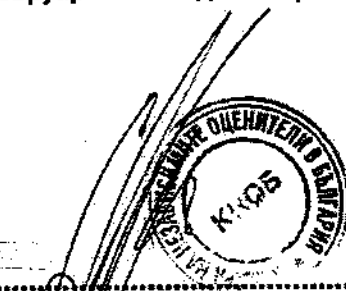
ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти, машини и съоръжения,
търговски предприятия и вземания,
земеделски земи и трайни насаждения**

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

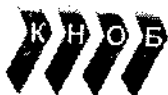
Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протокол - Протоколни решения от № 25 от 22 февруари 2018 год. на Управителния съвет
на КНОБ.

ПРАСКОВ КОНСУЛТ ООД



Светла Дерменджиева

Пръвдседател на УС на КНОБ



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Per. № 901400066 от 26 февруари 2018 год.

„ПРАСКОВ КОНСУЛТ” ООД

гр. Пирдоп, ул. Георги Бенковски № 81, община Пирдоп

ЕИК 130914230

ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти, машини и съоръжения,
търговски предприятия и вземания,
земеделски земи и трайни насаждения**

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

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протокол - Протоколни решения от № 25 от 22 февруари 2018 год. на Управителния съвет на КНОБ.



Светла Дерменджиева
Привдседател на УС на КНОБ



„ Прасков-Консулт“ ООД

гр. Пирдоп, ул. „Георги Бенковски“ № 81

гр. София, пл. „Славейков“ № 6, офис 9

GSM: 0888 408 166;

GSM: 0887 434 499;

Оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания, земеделски земи-регистрирана в КНОБ със Сертификат № 901400066

e-mail: g_praskov@abv.bg; praskova7@abv.bg

Е И К № 130 914 230

За служебно ползване!

Ползвател:

**ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА
СОФИЙСКА ОБЛАСТ**

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НАЕМ

ОБЕКТ

ОБЕКТ с идент. 38558.6.485.1, разположен в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 38558.6.485, ул. „Борис Захов“ № 1
/Сграда за енергопроизводство/

АДРЕС

гр. КОПРИВЩИЦА, СОФИЙСКА ОБЛАСТ
ул. „Борис Захов“ № 1

СОБСТВЕНИК

община КОПРИВЩИЦА, СОФИЙСКА ОБЛАСТ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

община КОПРИВЩИЦА, СОФИЙСКА ОБЛАСТ

ефективна дата на оценката -
изпълнител -

ЯНУАРИ 2023 г.
колектив с ръководител инж.Георги Прасков

Внимание! Този доклад е изключителна собственост на Възложителя му. Предназначен е само за служебно ползване. Същият представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права. Докладът или части от него не може да бъдат копирани и ползувани за каквито и да е цели, и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя ѝ /„Прасков-Консулт“ ООД - Булстат 130 914 230 /

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „ПРАСКОВ КОНСУЛТ“ ООД

I. РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНКАТА

Възложител -	- ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА, ЕИК 000776331
Изпълнител -	- "ПРАСКОВ КОНСУЛТ" ООД
Ефективна дата на оценката -	- 25.01.2023 год.
Фиксинг на БНБ за 1 евро -	- 1,95583 лв. за 1 EUR
Собственик -	- ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА, ЕИК 000776331
Документ за собственост -	- Акт за общинска частна собственост № 871 от 29.06.2011 год
Обект -	- Сграда с идентификатор 38558.6.485.1
Адрес -	- гр. Копривщица ул. "Борис Захов" № 1
Дата на изграждане -	- 1974 год.
Вид на конструкцията -	- масивна
Застроена площ - /м2/ -	- 67,00 кв.м
Застроена площ сутерен -	- 0,00 кв.м
Застроена площ Таванско помещение -	- 0,00 кв.м
Редуцирана разгъната застроена площ -	- 67,00 кв.м
Площ на терена -	- 218 кв.м

Метод на сравнителните продажби -	36 394 €
Метод на приходите -	27 917 €
Метод на вещната стойност -	26 630 €
Тежест на сравнителната стойност -	60%
Тежест на приходната стойност -	30%
Тежест на вещната стойност -	10%
Изчислена Крайна пазарна стойност -	32 874 €

Предложение за пазарна стойност (Евро)* -	32 900 €
Предложение за пазарна стойност (лв.)* -	64 000 лв
Стойност в €/м2 /върху РЗП /	491 €/кв.м
Месечен наем на обекта	350 лв.
Месечен наем за 1кв.м. от обекта	5,22 лв.
Годишен наем на обекта	4 200 лв.

*Стойностите са закръглени, без ДДС

Изготвил оценката:

/ "Прасков Консулт" ООД /

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „ПРАСКОВ КОНСУЛТ“ ООД

▣ П.ВЪВЕДЕНИЕ**1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО**

Извършване пазарна оценка за определяне **НАЕМ** на: Сграда с идентификатор 38558.6.485.1, гр. Копривщица, Софийска област по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-17/14.05.2007 г. на Изпълнителния директор на АК, разположена в Поземлен имот с идентификатор 38558.6.485.1 с площ 218 кв.м.

Застроена площ – сграда 67 кв.м.;

Адрес на сградата: ул. „Борис Захов” № 1;

Предназначение: Сграда за енергопроизводство;

Стар идентификатор: 38558.6.154;

Номер на предходен план: 6.154, квартал 96, парцел II;

Собственик: 000776331, Община Копривщица;

Документ за собственост: Акт за частна общинска собственост № 871 от 29.04.2011 г.; Носители на други вещни права подадени от КРНИ – няма.

За имота е издадена Скица на поземлен имот № 15-231297-05.03.2021 г. въз основа на заявление с вх. № 01-119639-05.03.2021 г.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА, ЕИК 000776331 със седалище и адрес на управление: гр. Копривщица 2077, ул. „Любен Каравелов” № 16, представлявано от **БОЙКА РАШКОВА ДЮЛГЯРОВА** - Кмет на Общината (лице за контакт инж. Цветанка Христова Христова - 0884914383).

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

“**ПРАСКОВ КОНСУЛТ**”, ООД, ЕИК 130914230 град Пирдоп-регистрирано Дружество на независим оценител в **КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ** с рег. № 901400066 от 26 февруари 2018 г. чрез:

Георги Цветков Прасков – независим лицензиран оценител, регистриран в Камарата на независимите оценители в България, притежаващ:

- ↓ Сертификат за оценителска правоспособност, рег. № 500100126 от 14 декември 2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания, издаден въз основа на Лиценз № 1765 от 13.09.1993 год. от Агенцията за приватизация;
- ↓ Сертификат за оценителска правоспособност, рег. № 100100298 от 14 декември 2009 год. за оценка на недвижими имоти, издаден въз основа на Лиценз № 9386 от 04.04.2001 год. от Агенцията за приватизация;
- ↓ Сертификат за оценителска правоспособност, рег. № 300100132 от 14 декември 2009 год. за оценка на машини и съоръжения, издаден въз основа на Лиценз № 9205 от 08.11.2000 год. от Агенцията за приватизация;
- ↓ Сертификат за оценителска правоспособност, рег. № 810100366 от 16 август 2011 год. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения, издаден въз основа на Протоколно решение № 33 от 10.08.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ;

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне справедлива наемна стойност на гореописания обект в настоящия момент за нуждите на Община Копривщица. Оценката ще послужи на възложителя като обективна основа за сключване на договор за отдаването на обекта /или част от него/ под наем.

5. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

В оценителския доклад се съблюдават изисквания на възприетите Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018 г. на основание чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/ (обнародван в ДВ бр. 98 от 14 ноември 2008 год., в сила от 15 декември 2008 год.), съобразявайки се и с изискванията на Международните стандарти за оценяване (МСО).

Пазарна стойност (ПС)

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използвани при извършване на настоящата оценка са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за пазарна стойност (ПС) в съответствие със споменатите по-горе Стандарти за бизнесоценяване, а именно – стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество /актив/ би сменило собственика си в рамките на три до шест месеца чрез пряка сделка между желаещи и добре информирани продавач и купувач, действащи в условията на конкурентен /открит, свободен/ пазар, като никоя от страните не действа под натиск или каквато и да е форма на принуда и достатъчно добре познава всички факти, имащи отношение към сделката. 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. Становище за стойност се формира след прилагане на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО и е резултат от цялостния процес на оценяването. Допуска се становището за стойността на обекта/актива/ да бъде изведена по един или няколко метода.

"Пазарна месечна наемна стойност"

"Пазарната месечна наемна стойност" (месечна наемна стойност) е оценената сума, срещу която дадено имущество може да бъде отдадено под наем към датата на оценката от желаещ наемодател на желаещ наемател, чрез сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда. „Пазарната наемна стойност“ е оценената цена за възмездно ползване на актива без оглед на разходите на наемодателя по процедурата за отдаването под наем и разходите на наемателя по наемането на имуществото, и без корекция за застраховки, депозити, данъци и др. разходи, платими от едната или другата страна като пряко следствие от сделката. Пазарната месечна наемна стойност за целите на оценката е формирана при условие, че ще бъде базисна цена при провеждане на преговори за сключете на финансово споразумение за заплащане на месечен наем за ползване на помещенията. В съответствие с извършените обосновки, заключението за индикативна стойност на месечен наем за обекта е формулирано въз основа на анализа на резултатите, получени от приложените методи.

6. АКТУАЛНОСТ И СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Актуалността на настоящата оценка е към датата на изготвяне на доклада. Оценената сума отразява реалното състояние и обстоятелства на пазара към ефективната дата на оценката, а не към минала или бъдеща дата, като валидността на съдържащите се в нея анализи, заключения и резултати, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия остава, докато не се наложи резултатите от оценяването да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени - ако се окажат същите. При необходимост се изготвя нова оценка.

7. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА**1. За стойността на сградата:**

- ❖ Чиста стойност на активите (метод на вещната стойност)
- ❖ Приходен метод;
- ❖ Сравнителен метод (пазарни аналози);

2. За наема:

- ❖ Приходен метод;
 - ❖ Сравнителен метод (пазарни аналози);
- Дата на изготвяне на доклада 25.01. 2023 година

Забележка:

Цената определена за наем на оценявания обект по използваните методи не включва текущите разходи на наемателя за електроенергия, вода, отопление, телефон. Не включва и разходи по ремонт на обекта. Тези разходи са за сметка на наемателя.

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

1. Правно състояние на обекта на оценката

Оценяваният имот, представлява СГРАДА с идентификатор 38558.6.485.1 със застроена площ 67 кв.м., разположена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 38558.6.485, гр. Копривщица, Софийска област по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-17/14.05.2007 г. на Изпълнителния директор на АК с адрес на имота, ул. „Борис Захов“ № 1. Собственик на имота е Община Копривщица с ЕИК 000776331. Предназначение: Сграда за енергопроизводство.

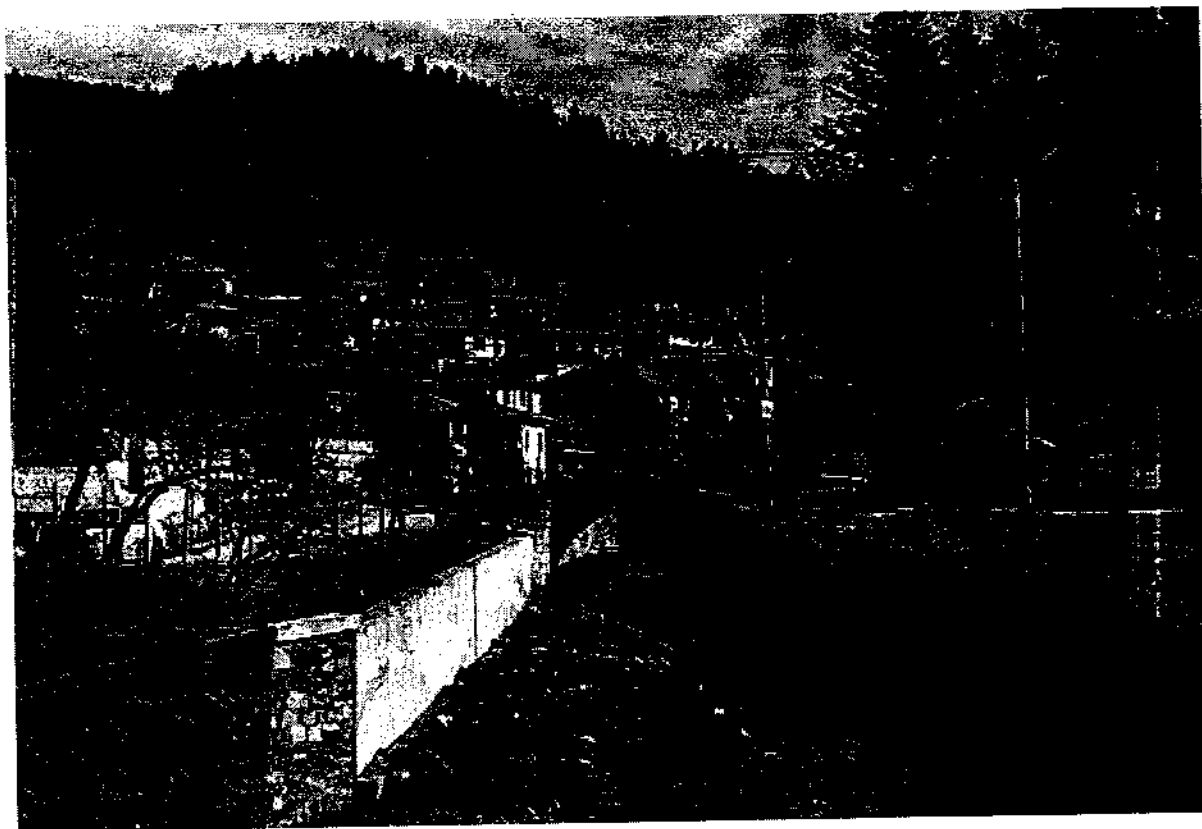
Към момента на оценката:

- Върху имота няма ограничени вещни права /право на ползване, право на строеж, пристрояване, дострояване/.
- В момента същия не се ползва като обезпечение по кредит.
- Върху имота няма данъчни задължения ;

Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достоверни. Настоящото тълкувание на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обектите - валидно е единствено за нуждите на тази оценка.

2. Местоположение на населеното място и конюнктура

Географска характеристика, местоположение и граници



Община Копривщица заема централно положение в Същинска средна гора и периферно в Софийска област в границите на Южна България. Състои се от едно населено място - град Копривщица с 2 287 души население към 31.12.2013 г. Част е от Софийска област и съответно от Югозападен район. В границите ѝ влиза само едно населено място - град Копривщица. На северозапад и север община Копривщица граничи с община Пирдоп и община Антон. В тази част границата се пресича от подбалканската железопътна линия и от Главен път 1-6 София- Бургас. Източната граница я отделя от общините Карлово и Хисаря, които са част от област Пловдив. Граница с община Карлово не се пресича от транспортна инфраструктура поради полупланинския релеф, а

границата с община Хисаря се пресича от общински път преминаващ край комплекс "Барикадите" до х. „Бунтовна“, с. Кръстевич (община Хисаря, обл. Пловдив). Южната и югозападната административна граница на община Копривщица я отделя от общините Стрелча и Панагюрище, които са в границите на област Пазарджик. Тя е пресечена от третокласен път III - 606 Копривщица-Стрелча. Съвременната структура на главните пътища е обусловена от релефа и речната мрежа в общината, които определят направлението "изток-запад" като приоритетно при връзките на стопанството и социалния живот с много селища от съседни общини и областните центрове--София, Пловдив и Пазарджик. Общата граница с 6 общини и 3 административни области създава условия за реализиране на потенциала за развитие на общината чрез експлоатиране на сравнителните предимства на територията.

Релеф

Територията на общината попада в обсега на Същинска средна гора. Преобладава котловинно-хълмист и планински тип релеф. В югозападната и югоизточната част на общината, над обширни плоски била се открояват върховете Буная /1572 м.н.в./ и Богдан /1604 м.н.в./. В горното течение на р. Тополница се простира добре обособеното Копривщенско долино разширение с около 1000 м.н.в., където се простира и гр. Копривщица. През неогена се осъществява първоначалното antecedентно всичане и оформяне на горната част от напречните проломни долини на реките Тополница и Стрелченска Луда Яна (приток на р. Луда Яна).

Климат

Местоположението на общината определя доминирането на умерено- континентален тип климат, а в районите с над 1000 м.н.в. и на планински тип климат. Нееднаквата надморска височина, значителното разчленяване и различната експозиция на релефа, заедно с климатообразуващото въздействие на трансформирани въздушни маси от съседните райони определят и различията на климатичните условия. Средната годишна температура на територията на общината е в диапазона 6 - 8°C, средната януарската температура при станция Копривщица е отрицателна и е около - /4.2° C/, а средната юлската е около 16.8°C. През студеното полугодие и особено през зимата се създават условия за инверсни състояния. С тях са свързани и абсолютните минимални температури при станция Копривщица. Годишните валежи на територията на общината се изменят в диапазона 600 - 800 мм. Вътрешногодишното разпределение на валежите се характеризира с проявата на типичен умерено-континентален режим - основен максимум през м. май-юни и минимум през февруари. Значителната надморска височина обуславя и значителното количество на твърдите валежи. Продължителността на снежната покривка за станция Копривщица е под 6 месеца и обхваща периода от ноември до април. Общият брой на дни със снежна покривка е 133 дни, а на устойчивата снежна покривка - 52 дни. Максималната средна десетдневна височина се проявява през втората и третата десетдневка на м. януари - 16 см. Посоката на ветровете е твърде разнообразна, поради влиянието на разнообразните динамични и природни фактори, които я обуславят и които са характерни за Средна гора. Преобладават северозападните, западните, североизточните и източни ветрове, които могат да бъдат причина за пренос на атмосферни замърсители от територията на съседните общини. Средната годишна скорост на вятъра е около 1.9 м/сек. Най-голяма е средната месечна скорост през зимата (м. януари, февруари и март), когато достига до 2 - 2.7 м/сек. Характерни за района са силните ветрове (над 15 м/сек.). С най-голяма повтораемост се характеризират северозападните и западни силни ветрове. Силните ветрове влияят благоприятно за хоризонталното разсейване на имисионните вещества. Мъглите не са характерно явление за Копривщица. Наблюдават се през студеното полугодие (X - III), когато средния брой на дни с мъгла за гр. Копривщица е 30. Месеците октомври и ноември се характеризират с най-голям брой дни с мъгла 6 - 7 дни. При съчетание на мъгла с температурна инверсия за няколко дни въздухът може да се обогати значително със съединения отделени от битовото отопление. Мъглите създават сериозни предпоставки за пътнотранспортни произшествия, което налага контрол по пътния транспорт и обслужване на пътната инфраструктура. Климатичните особеност в общината са предпоставка за отглеждане на трайни насаждения и картофи. От гледна точка на околната среда, котловинния характер на релефа и компонентите на климата, особено през зимния период са предпоставка за пренос на замърсители от съседните общини и за ограничаване разсейването на имисионните вещества.

Води

Основните речни системи, които протичат през територията на община Копривщица са р. Тополница /горно течение/, ляв приток на р. Марица и р. Стрелченска Луда Яна /горно течение/, ляв приток на р. Луда Яна /ляв приток на Марица/. В горното си течение р. Тополница тече в плитка и тясна долина с полегати и ниски склонове /наклон 10-12° и височина 150 - 200 м./, която при гр. Копривщица се разширява. Първоначално реката тече в източна посока, а след това до с. Душанци протича в северна

посока. В тази част на басейна преобладават пасищата, като широколистните гори съставляват 15 -20% от неговата площ. Отточният режим се обуславя от валежния режим и се характеризира с основно пълноводие от м. февруари до м. юли; лятно-есенно маловодие - от м. август до м. октомври и преходно /зимно/ пълноводие - от м. ноември до м. февруари. Най-голям е отточният обем през зимния хидроложки сезон. За времето от февруари до юли протичат около 46.1% от сумарния годишен отток, докато през лятно-есенния хидроложки сезон отточният обем е незначителен - 18% от сумарния годишен обем. Общината е бедна на подземни води. На територията на общината не се разкриват водоносните хоризонти 1 и 3.

Почви

По схемата на FAO (1988 и 1990 г.), територията на община Копривщица попада в Балканско-Средиземноморска почвена подобласт - Средногорска /обхваща земите до 700 м./ и Витошко-Средногорска /обхваща земите над 700 м.н.в./ почвени провинции.

Основните почвени типове разпространени тук са кафявите горски почви, канелено - подзолисти и планинско - ливадни почви.

Кафявите горски почви са развити при умерено хладен и сравнително влажен планински климат. Почвообразуващите материали са продукти от физичното изветряне на твърде разнообразни силикатни скали. Тези почви имат изключително голямо стопанско значение за лесовъдството. Малък дял от тях имат значение и за развитие на земеделието - подходящи са за отглеждане на картофи, ръж, трайни насаждения. Много добре върху тях се развиват пасищата и ливадите. Уязвими са обаче, на антропогенно натоварване, което обуславя тяхната бърза деградация.

Канелено-подзолистите почви са с червеникаво-кафяв цвят, сравнително малка дълбочина /до 60 - 70 см./ на профила, високо съдържание на глина, пълна наситеност с бази /над 80%/ и карбонати /до 40%/, които са отложени в различна дълбочина на профила. Характеризират се със значително плодородие и са особено подходящи за отглеждане на определени видове трайни насаждения.

Планинско ливадните почви са разпространени в районите с най-голяма надморска височина. Те са млади почви, почти винаги са с повишена влажност, но поради слабата им свързаност и голяма филтрация, бързо се дренират. Характеризират се с високо съдържание на органично вещество - от 14 до 30 % хумус, реакцията им е кисела, а наситеността с бази - ниска.

Флора и фауна

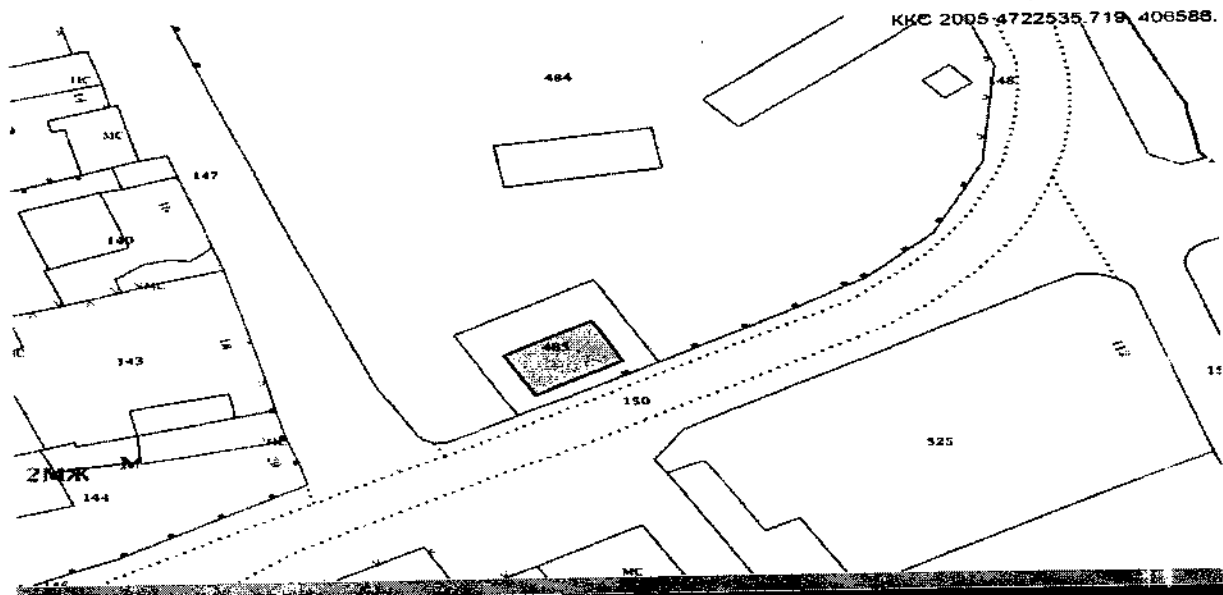
По-голямата част от територията на общината е заета от гори от обикновен бук /*Fagus sylvatica*/, които са приспособени най-вече към по-влажни местообитания. Като отделни петна във буковите гори са разпространени тревни формации, представени от *Agrostideta capillaries*, *Nerdeteta strictae*, *Bellardiochloeta violaceae* и др. Централните части от територията на общината са заети от изкуствено засадени иглолистни гори от бял бор /*Pinus sylvestris*/, както и селскостопански площи, изградени на мястото на гори от обикновен бук. Днес значителна част от тях са превърнати в пасища.

Животинският свят е изключително разнообразен и е представен от бозайници - зайци, благороден елен, сърни, вълци, лисици, дива котка, язовец, дива свиня, белки, черен пор, невестулки, катерици и много рядко - чакал, птици - гривяк, гургулица, яребица, пъдпъдък, керкенец, кос, дрозд, кукувица, кълвач, славей, синигери, козодой, чучулига, орел, сокол, бухал, кукумявка, врана, прилеп.

Водите на р. Тополница се обитават от пъстърва, мряна, клен, речен кефал и кротуша. В заключение може да се направи извода, че на територията на общината преобладава естествената растителност. Усилията от една страна трябва да бъдат насочени към нейното запазване и устойчиво използване, а от друга е необходимо проучване и опазване на редките и лечебни растителни видове. Общата площ на община Копривщица е 139,165 к, което представлява 1,97% от територията на област Софийска.

3. Местоположение на оценявания имот

Оценяваният обект - СГРАДА с идентификатор 38558.6.485.1 със застроена площ 67 кв.м. е разположена в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 38558.6.485, гр. Копривщица, с адрес на имота, ул. „Борис Захов“ № 1. Съгласно ЕКНМ град Копривщица е селище от четвърти функционален тип, без обособени зони. Имота е в близост до всички обществени институции и до пътните артерии. Района е с напълно завършена инженерна инфраструктура. Изградени са всички обекти от сферата на КОО-здравни заведения, училища, общинска администрация, търговски обекти и т.н.



Сграда 38558.6.485.1, област София, община Копривщица, гр. Копривщица, вид собств. Държавна частна, функц. предн. Сграда за енергопроизводство, брой етажи 1, застроена площ 67 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-17/14.05.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-23-90/02.06.2011 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - СОФИЙСКА ОБЛАСТ

4. Строителна конструкция и архитектурна характеристика

Теренът е с наклон 3%. Решението за вертикалната планировка е съобразено с теренните дадености, архитектурното решение и съществуващите улици и сгради. Оттичането на повърхносните води става гравитачно.

Основна носеща конструкция на постройката е масивна. Тухлените зидове изпълняват преградни и носещи функции. Зидовете са изградени от плътни единични тухли на вароциментов разтвор. Фундаментите са ивични основи по периферията на сградата и под вътрешните зидове. Различните по своя характер вертикални товари се поемат и се предават върху тухлените зидове и от там посредством фундаментите изтичат в земната основа. Хоризонталната устойчивост на конструкцията е осигурена посредством носещата способност на тухлените зидове, които изпълняват ролята на вертикални шайби в напречна и надлъжна посока на конструкцията. Според "Норми и проектиране на сгради и съоръжения в сеизмични райони" от 1987 год. обектът попада в район с интензитет 9 степен на сеизмичност с коефициент $K_s = 0.27$. Конструкцията на сградата не може да изпълни изискванията на тези норми.

Сградата е построена през 1974 година, и се намира в задоволително състояние. Имота граничи от две страни с улици и УПИ- 38558.6.148 и 8558. 6.484.

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализиране или данните да бъдат препотвърдени, ако се окажат същите.

Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.

Оценката е изготвена от името и за сметка на Оценителя, същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност. Предназначена е само за служебно ползване. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост единствено на Възложителя. Разработката или части от нея не може да бъдат копирани и ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писмено разрешение, дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя ѝ /Автор/.

Заклученията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или/ Ползвателя на експертизата, освен в случаите, предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателна стойност.

Оценителите, заедно и поотделно, **ДЕКЛАРИРАМЕ** и заверяваме с подписите си, че:

- ❖ Нито наемането ни за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ, е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг доказан с експертизата материален интерес;
- ❖ Сега и в бъдеще, нямаме личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ни свързват общи интереси и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза;
- ❖ Същата е извършена съвместно и на най-доброто ниво на професионалните ни знания и опит;
- ❖ В рамките на нашата компетентност, информацията, ползвана в този доклад е истина и не сме укрили умишлено важни факти и/или/ обстоятелства;
- ❖ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията използвани от оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Оценителите не поемат отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умишлено;
- ❖ Лично сме извършили оглед на имотите отвън и отвътре, както и на други сравними имоти /продадени или отдадени под наем през последните шест месеца/, част от които са били обект на оценяване от страна на наши експертни екипи.

▣ V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

при изготвяне на оценката / изходна, нормативна, методична и др./

Документи, идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект и друга писмена и графична информация, имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:

- ❖ **Акт за частна общинска собственост № 871 от 29.06.2011 г.;**
- ❖ **Скица на поземлен имот № 15-231297 -05.03.2021 год.**
- ❖ Вербално интервю на Оценителя с Възложителя /Собственик/ на имотите;
- ❖ Интервюта на Оценителя с водещи Агенции - посредници при сделки с недвижима собственост и строителни фирми с успешна дейност през последните три години. Оценителят не предоставя данни за тях, защото получената от нас информацията в известен смисъл представлява тяхна фирмена тайна, а също и по фискални съображения;
- ❖ Информация от оценки на обекти, за които на местния пазар /София – в сравними райони и от други населени места/ през последните десет-дванадесет месеца успешно са реализирани при продажни цени, близки до определените от наши експерти, с отклонение не повече от $\pm 5\%$, както и информация за уедрени и подробни текущи пазарни цени на строителните продукти, взети от актуалните издания на "Стройексперт СЕК";
- ❖ Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на 17-18 март 2018 г. /;
- ❖ "Наредба за оценка на обекти, подлежащи на приватизация" с последвалите изменения и допълнения / НООПП - ДВ бр. 50/ 1992 г. /;
- ❖ "Закон за устройство на територията" /ЗУТ от 2001 г. /;
- ❖ "Закон за собствеността" /ЗС/, "Закон за държавната собственост" /ЗДС/, "Правилник за прилагане на закона за държавната собственост" /ППЗДС - 1996 г./ "Закон за общинската собственост" /ЗОС/ - актуализирани и обнародвани след 1996 г. /ПМС N 235 от 19.09.96 г. /;
- ❖ "Закон за местните данъци и такси" /ЗМДТ/ и др. нормативни документи, някои от които са упоменати в Доклада;
- ❖ Методически и практически указания от семинари, организирани от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/;
- ❖ Информация от собствения опит на Оценителя /"ПРАСКОВ КОНСУЛТ" ООД/.

VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ / методология и калкулации / Оценка на сградата

1. МЕТОД НА РАЗХОДНАТА СТОЙНОСТ /ВЕЩЕН МЕТОД/

При извършване на оценката на сградата е използван метода на вещната стойност.

В настоящата разработка най-подходящ за прилагане е този метод. Сравнителният метод не е уместно да използваме поради това, че строежа е незавършен и не оценяваме и земята, приходния в случая, също не приложим.

Технологично вещната стойност на всеки обект е изградена по следните показатели:

- Нагута /физически показатели/ - разгъната застроена площ и застроен обем
- Нормативна и експлоатационна годност - НГ
- Остатъчна експлоатационна годност - ОЕГ = НГ - А.
- Много често при по-стари сгради се налага да се определя експертна остатъчната годност /ОЕГе/, зависеща от фактическото физическо състояние на имота - най-вече дълговечността на носещата му конструкция, при което
- $НГе = ОЕГе + А$
- Действителна възраст на сградата /съоръжението/ - А = До - Дв.е.
/където До е - датата на оценката а Дв.е. е датата на въвеждане на сградата или строителното съоръжение в експлоатация/
- Окрупнени текущи и актуализирани /минали/ цени на м² /кв.м./ и м³ /куб.м./
- Инвестиционна стойност /производствена - в случая възстановителна на нов аналог/
- Техническо /физическо/ обезценяване - Wм.а. Стойността на обезценяването определяме с ползване на квадратичен процент на овехтяване /амортизация/, отчитащ по-точно специфичния начин, по който се износват сградите и строителните съоръжения в сравнение с други дълготрайни активи. Процентът на амортизация се определя със следната имперична зависимост:

$$W_{m.a.} = \left[0.5 \cdot \left(\frac{A^2}{НГе^2} + \frac{A}{НГе} \right) \right] \cdot 100[\%]$$

Разходи за отстраняване на повреди и недостатъци /експертно определен процент от стойността на новия аналог/.

Тези повреди и недостатъци възникват вследствие: неправилна експлоатация на обекта - безстопанственост; естествена неравномерност в износването на различни части и елементи на строежа; в зависимост от вида и дълготрайността на вложените материали и от качеството на СМР. Друга причина, ускоряваща процеса на физическо стареене са конструктивни и функционални недостатъци заложили още в процеса на проектиране и строителство.

Определянето на **производствените разходи** се базира на калкулации /по осреднени пазарни-текущи цени/ на стойността на строително-монтажните работи. Данните намерили място в доклада са почерпани от изданията на "Стройексперт СЕК", които при нужда, актуализираме експертно към датата на оценката.

Отчита се /приспада се/ и стойността на евентуално необходимите разходи за **отстранени повреди и недостатъци и неотстранени дефекти** /ако има такива/.

МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ**ИЗЧИСЛЕНИЯ**

Обект: Сграда с идентификатор 38558.6.485.1

Адрес: гр. Копривщица ул. "Борис Захов" № 1

Ефективна дата на оценката: 25.01.2023 год.

Характеристики / показатели	Стойност	Забележка
Година на изграждане	1974 год.	
Вид на конструкцията	масивна	
Амортизационен срок /експертно мнение /	80 год.	нормативен
Остатъчна експлоатационна годност	47 год.	
Зас. площ сграда	67,00 кв.м	
Стойност за изграждане	310 €/кв.м	по БДС
Стойност на обекта като нов /по нов аналог /	20 770 €	

разлики "в плюс"

Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация -подобрения /размер - %/	10%	външни мрежи и проводни
Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация /калкулация/	2 077 €	
Допълнителни разходи /размер - %/	10%	подобрения
Допълнителни разходи /калкулация /	2 077 €	
Стойност на обекта като нов	24 924 €	

разлики "в минус"

Обезценяване поради остаряване	29,1%	
Стойност на обезценяването поради остаряване	6 656 €	
Строителни недостатъци / размер - %/	15%	
Строителни недостатъци /калкулация /	3 739 €	
Икономическо обезценяване/размер - %/	3%	
Икономическо обезценяване/калкулация/	623 €	
Вещна стойност на строителната част	13 906 €	

поземлен дял

Стойност на имота по сравнителни продажби	36 394 €
Стойност на УПИ /	12 724 €
Стойност на обекта по метода "Вещна стойност"	26 630 €

2. МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

Пазарната стойност, определена по метода на очакваните приходи, включва:

- Намиране на потенциалния брутен годишен приход, който се получава от имота при отдаване под наем, изхождайки от презумцията, че имотът е свободен за отдаване под наем на потенциалния наемател на свободния и открит пазар;
- Определяне на приспаданията, които включват:
 - ✓ риск да отпадне на наем поради незаеетост или несъбрани наемни вноски;
 - ✓ фиксирани разходи (данък сгради, данък смет, застраховка и др.);
 - ✓ оперативни разходи (управление, поддръжка и др.).
- Определяне на чистия приход;
- Определяне нормата за възвръщаемост на очаквания доход;
- Определяне периода, през който имотът ще носи приходи;
- Превръщане на очакваните бъдещи приходи от имота в настояща стойност.

МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

ИЗЧИСЛЕНИЯ

Обект: Сграда с идентификатор 38558.6.485.1

Адрес: гр. Копривщица, ул. "Борис Захов" № 1

Ефективна дата на оценката: 25.01.2023 год.

Характеристики и показатели	Стойности
Приходна площ	67,00 кв.м
Стойност на наема на кв.м. /отчетено разлика за ПРП /	3,00 €/кв.м
Месечен наем / бруто	201,0 €/мес
Годишен наем от целия имот	2 412 €
Разходи по стопанисване /процент - годишно/	15%
Разходи по стопанисване /калкулация/	362 €
Риск от отпадане на наема(глобално 3% по Рос/Брахман) - процент	3%
Риск от отпадане на наема (по Рос/Брахман) - калкулация	72 €
Предполагам трайно реализиран чист наем	1 978 €
Стойност на земята / или право на строеж /	12 724 €
Лихвена ставка за рентираща се част от УПИ - норма на капитализация /за право на строеж се приема - 0 %/	6%
Олихвена стойност на дела земята в годишния наем	763 €
Чист приход от сградата / годишно /	1 214 €
Година на въвеждане в експлоатация на обекта	1974 год.
Експлоатационен срок	80 год.
Остатъчна експлоатационна годност на обекта	47 год.
Лихвена ставка на сградата /норма на възвращаемост/	6,00%
Множител / анюитетен фактор за ННС /	15,5890
Приходна стойност на сградата	18 931 €
Необходими разходи за ремонт	3 739 €
Приходна стойност на имота	27 917 €

3. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползуване информация за реално извършени сделки в последните три до шест месеца на местния пазар на недвижими имоти или на други сравними пазари, за сравними аналози. При определяне пазарна стойност по метода на пазарните аналози се сравняват само факторите /вътрешни качества на имота и външни/икономически/ характеристики/, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

- Предназначение на сравняваните обекти /при незастроени УПИ - регулац. статут/;
- Местоположение на обекта спрямо сравняваните обекти и в рамките на конкретно или сравнимо населено място, район, местност ;
- Време на осъществяване на сделките със сравнимите обекти /"отдалеченост"/;
- Възраст на на сравняваните обекти /при застроени УПИ - наличие на рентиращи се - незастроени части от имота с потенциални строителни възможности/;
- Начин на строителство /при оценка на УПИ - степен на предвиждане на бъдещето застрояване - строителни възможности на терена по утвърдени регулац. планове/
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните обекти;

Разликите в сравняваните еталонни обекти- спрямо оценявания обект са коригирани съответно /в "плюс" или в "минус"/ според по-добрите и по-слаби характеристики на обектите с експертни коефициенти /проценти/ отразяващи степента качествените и количествените отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на 1 м2 за съответния обект по отношение на сравнявания.

Основната формула /зависимост/ на метода "Сравнителни продажби" е:

$$\boxed{\text{Продажна цена на сравняемия имот}} \pm \boxed{\text{Стойността на различията}} = \boxed{\text{Стойност на оценявания имот}}$$

В настоящата оценка използвахме следните аналози:

Аналог 1

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**; Цена: **EUR 18000**; Местоположение: **област София, район: гр. Копривщица**,
 Данни: Площ: **612 кв.м, Регулация, Ток, Вода**
 Допълнителна информация: Предлагаме за продажба парцел в регулация в град-музей Копривщица, прочут със запазените си къщи от Възрожденския период и красивата природа. Парцелът е предвиден за еднофамилна къща на 2 етажа - ЗП 138 кв.м, РЗП 212 кв.м., с готов проект за строителство, и с разрешителното за строеж! Всички необходими съгласувания с ВиК, ЧЕЗ, геодезическо заснемане и др. Намира се на 175 м от паметника на Бенковски и Борова гора, и на 120 м от къщи. С прекрасна панорама! GPS 42 38'08.6"N 24 21'54.1"E /42.635717, 24.365025/. Градът е разположен в планински район, в живописна долина по течението на река Тополница, в сърцето на Средна гора. Намира се на 16 км от Подбалканския път и на разстояние 110 км от столицата София. Продавач: Тел.: **0894388088**, <http://immobilia.imot.bg> публикувана в 9:27 часа на 3 Януари, 2023 год

Аналог 2

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**; Цена: **EUR 38500**; Местоположение: **област София, район: гр. Копривщица**,
 Данни: Площ: **526 кв.м, Регулация, Ток, Вода**
 Допълнителна информация: Продава три отлични парцели в живописно място на красивата Копривщица. Намират се на тихи слънчево място, в близост до центъра на града. На асфалтова улица, наоколо нови къщи. Чист въздух и прекрасна гледка, подходящи за фамилни къщи. Продават се заедно и отделно. Цената е за всеки и е възможно договаряне. Огледи с предварителна уговорка. Тел. 0889813767/0878813768, Мая Иванова
 Продавач: Тел.: **0889813767**, <http://muza35.imot.bg> публикувана в 8:06 часа на 29 Декември, 2022 год.

Аналог 3

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**; Цена: **EUR 58000**; Местоположение: **област София, район: гр. Копривщица**,
 Данни: Площ: **800 кв.м, Регулация, Ток, Вода**
 Допълнителна информация: ARCO REAL ESTATE предлага слънчев имот в непосредствена близост до центъра на гр. Копривщица. Площта на парцела е 800м2. Подходящ е за изграждане вила, на две къщи, или комплекс за гости. Има проект за хотел. Агенцията работи по изискванията на БДС EN 15733. Предлагаме съдействие за ипотечно кредитиране и изготвяне на пазарна оценка на имота. За повече информация и час за оглед: Илиана Мешкова тел. 0894644943 Оферта 74350
 Продавач: Тел.: **0894644943**, <http://arcolmoti.imot.bg> публикувана в 11:26 часа на 10 Януари, 2023 год.

МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ - ИЗЧИСЛЕНИЯ ЗЕМЯ							
Обект: Сграда с идентификатор 38558.6.485.1							
Адрес: гр. Копривщица, ул. "Борис Захов" № 1							
Ефективна дата на оценката: 25.01.2023 год.							
СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	ПИС идентиф. 38558.6.485	Парцел в Копривщица		Парцел в Копривщица		Парцел в Копривщица	
Източник на информацията	Виж. Раздел V. от Доклада	Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти	
Продажна цена	?	18 000 €		38 500 €		58 000 €	
Прод. цена €/м2	?	29,4 €/кв.м		73,2 €/кв.м		72,5 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
Начин на продажба		оферта	-3	оферта	-7	оферта	-7
			-10%		-10%		-10%
Площ на парцела	218,00 кв.м	612,00 кв.м	0	526,00 кв.м	-4	800,00 кв.м	-3
			5%		-5%		-4%
Местоположение	Център	Център	0	Център	0	Център	0
			0%		0%		0%
Състояние на имота	мн. добро	мн. добро	0	по лошо	1	по добро	-4
			0%		2%		-5%
Функционалност по предназнач.	добра	мн. добра	-1	мн. добра	-4	мн. добра	-4
			-5%		-5%		-5%

ОЦЕНКА НА НАЕМ ЗА ОБЕКТ С ИДЕНТИФИКАТОР 38558.6.485.1

Прилежаща	изградена	изградена	0	изградена	0	изградена	0
верт.планировка			0%		0%		0%
Лице на улица	да	да	0	да	0	да	0
			0%		0%		0%
Доп. площи	не	не		не		не	-5%
			0%		0%		
Търговска при- влекателност	мн.добра	мн.добра	0	мн.добра	0	мн.добра	0
			0%		0%		0%
Общо изравнение							
Приравнена цена	58 €/кв.м	29 €/кв.м		73 €/кв.м		73 €/кв.м	
Стойност на парцела по "Сравнителния метод"						12 724 €	

3. МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

ИЗЧИСЛЕНИЯ СГРАДА

Обект: Сграда с идентификатор 38558.6.485.1

Адрес: гр. Копривщица, ул. "Борис Захов" № 1

Ефективна дата на оценката: 25.01.2023 год.

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Сграда с идентификатор 38558.6.485.1	Сграда в Копривщица		Сграда в Копривщица		Сграда в Копривщица	
Източник на информацията	Виж.Раздел V. от Доклада	Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти	
Продажна цена	?	72 000 €		230 000 €		250 000 €	
Прод. цена €/м2	?	480,0 €/кв.м		686,6 €/кв.м		892,9 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
Начин на продажба		оферта	-48 -10%	оферта	-69 -10%	оферта	-89 -10%
Застроена площ	67,00 кв.м	150,00 кв.м	0 5%	335,00 кв.м	-34 -5%	280,00 кв.м	-36 -4%
Състояние на имота	мн.добро	мн.добра	0 0%	по лошо	14 2%	по добра	-45 -5%
Функционалност по предназнач.	добра	мн.добра	-24 -5%	мн.добра	-34 -5%	мн. добра	-45 -5%
Етаж	1 от 1	2	-5 -1%	2	-7 -1%	2	-9 -1%
Вид на конструкцията	масивна	масивна	0 0%	масивна	0 0%	масивна	0 0%
Площ на парцела	960 кв.м	200 кв.м		423 кв.м		541 кв.м	5%
Прилежаща верт.планировка	изградена	изградена	0 0%	изградена	0 0%	изградена	0 0%
Търговска привлекателност	мн.добра	мн.добра	0 0%	мн.добра	0 0%	мн.добра	0 0%
Общо изравнение			-38 -8%		-124 -18%		-268 -30%
Приравнена цена	543 €/кв.м	442 €/кв.м		563 €/кв.м		625 €/кв.м	
Стойност на имота по "Сравнителния метод"						36 394 €	

ПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ

/най-вероятна ПС - крайна оценка на имота/

Стойностите, определени по избраните три метода, образуват ценови диапазон, в рамките на който попада най-вероятната пазарна стойност (ПС) на оценявания имот. Тя се определя с помощта на експертни тегловни коефициенти на влияние на отделните методи (подходи) на оценяване и отразяват експертно:

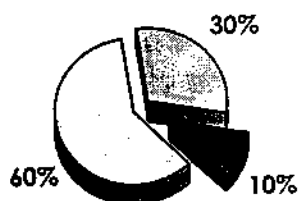
Моментното състояние на дадения местен пазар на недвижими имоти (търсене/ предлагане) в населеното място и в конкретния район на оценявания имот;

Комплексното влияние на външните /икономически/ фактори в съчетание с вътрешните качества и характеристиките на самия имот

Предназначението на оценката. Често може да се изисква препоръчителната стойност да е различна от справедливата пазарна стойност, което се постига с отдава-не по-голяма "тежест" на някои от методите или подходите за оценяване;

Претеглянето на стойността се базира на извършено, към датата на оценяването, актуално проучване на местните пазарни условия и на преобладаващото/адекватно/ експертно мнение за тенденциите в развитието им за периода на валидност /пазарна адекватност/ на оценката.

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



- Вещна стойност / чиста стойн. на актива / ЧСА /
- Сравнителна стойност / коригирана ЧСА /
- ▣ Приходна стойност / Доходоносност /

Анализ на резултатите:

Резултатите от експертизата са следните:

01	Метод	Стойности	Тежест
02	Метод на сравнителните продажби	36 394 €	60%
03	Метод на приходите	27 917 €	30%
04	Метод на вещната стойност	26 630 €	10%
05	Изчислена Крайна пазарна стойност	32 874 €	

Анализът на резултатите показва, че стойностите, получени по приложените методи се различават в допустимите граници. Най голяма тежест е дадена на сравнителния метод-60%. На приходния метод е дадена тежест 30%. Вещния метод участва с 10 % за да получим по-реални стойности, предвид моментния пазар на недвижимите имоти в страната.

Крайна пазарна стойност - **32 900 €**

или / върху РЗП / 491 €/кв.м.

III VII. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМА

1. Определяне наема по сравнителния метод

Един широко употребяван метод в бизнес оценяването е сравнителния метод. Дори ако оценителя използва някои от другите методи, той неминуемо прибегва и до сравнителния. Този метод се базира на аналогията, като се търси еталон на дадения обект за който е известна цената на наема. Изчисленията за оценявания обект са описани в таблицата от приложение № 5.

Като информация за пазарната цена за отдаване под наем могат да послужат реално осъществени сделки. Пазарната стойност за наема на даден обект се определя като се взема за база наемната цена на еталонния обект и се направят корекции, произтичащи от специфичните особености.

Предимствата при определянето на наема по този метод са следните:

- ✓ сравнителна простота на изчислителните процедури по прякото прилагане на този метод;
- ✓ добра интерпретируемост на оценката и удобство в представянето ѝ на широк кръг публика без специална подготовка в областта на бизнес оценяването;
- ✓ убедителност и лесна доказуемост както на процедурите, така и на самите резултати, тъй като опорната точка е самия пазар.

От набрания опит в оценките за наеми в този район, а така също направените допълнителни проучвания за други аналогични обекти с подобен начин на ползване разположени в района на обекта установихме, че той е рентабилен и привлекателен.

ИЗЧИСЛЕНИЯ - СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД за ОПРЕДЕЛЯНЕ НАЕМ

Сграда с идентификатор 38558.6.485.1							
гр. Копривщица, ул. "Борис Захов" № 1							
СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Сграда с идентификатор 38558.6.485.1	Търговски обект в района		Търговски обект в района		Търговски обект в района	
Източник на информацията	Виж. Раздел V. от Доклада	Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти	
Наемна цена без ДДС		220 €		180 €		160 €	
Наемна цена €/м2		2,4 €/кв.м		3,0 €/кв.м		2,8 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
Начин на наемане	договаряне	договаряне	0	договаряне	0	договаряне	0
Наемна площ	67,00 кв.м	90,00 кв.м	0	60,00 кв.м	0	58,00 кв.м	0
Местоположение	мн.д.бра	мн.добро	0	мн.добро	0	мн.добро	0
Състояние на обекта	мн.д.бра	мн.добро	0	по лошо	0	по добро	0
Функционалност	мн.д.бра	мн.добра	0	мн.добра	0	мн.добра	0
Вид на конструкцията	масивна	масивна	0	масивна	0	масивна	0
Прилежаща верт.планировка	добра	добра	0	добра	0	добра	0
Търговска привлекателност	да	да	0	да	0	да	0
Други	не	не	0	не	0	да	0
Общо изравнение			0		0		0
Приравнена цена	3 €/кв.м	2 €/кв.м		3 €/кв.м		3 €/кв.м	
Стойност на имота по "Сравнителния метод"						181 €	354 лв.

2. Метод на приходната стойност

Стойността на наема определяме по формулата:

$$EW = (RE - (P \times BW/100)) \times V + BW$$

където:

- EW - стойност на сградата;
 BW1 - стойност на рентнируемата земя;
 BW - стойност на земята;
 RE - чист приход от наема;
 P - норма на възвръщаемост на земята в %;
 V - фактор, определящ се от формулата:

$$V = (1 - 1/(1 + r)^n) / r$$

където:

- r - норма на възвръщаемост на сградата в %;
 n - остатъчна експлоатационна годност на сградата в години.

Брутният годишен наем (БГН) е определен при норма на капитализация, оперативни разходи, риск за несъбираемост на наема и риск на пазара посочени в таблицата от приложение № 4.

Разходите за стопанисване включват следните компоненти:

- разходи за поддръжка;
- данъци;
- разходи по застраховка;
- риск за отдаване под наем.

ПРИХОДЕН МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНА ЦЕНА

ФАКТОРИ	Мярка	Стойност
Площ на обекта	м2	67
Стойност на обекта		64 000 лв.
Норма на капитализация	8%	
Чист годишен доход = Стойност на обекта x Норма на капитализация		5 184 лв.
Оперативни разходи, вкл. и ползване на изградената инфраструктура	15%	778 лв.
Ефективен брутен наем		4 406 лв.
Несъбираемост на наема (% от потенциалния брутен наем)	3%	132 лв.
Брутен годишен наем - отчитащ риска на пазара	3%	132 лв.
Брутен годишен наем		4 142 лв.
Месечен наем за обекта		345 лв.

РЕКАПИТУЛАЦИЯ НА МЕСЕЧНАТА СТОЙНОСТ НА НАЕМА		
Приходен метод		345 лв.
Сравнителен метод		354 лв.
Среднопретеглен месечен наем - всичко		350 лв.
Среднопретеглен месечен наем - на кв.м. в лева		5,22 лв.
Среднопретеглен месечен наем - на кв.м. в евро		2,67 €
Годишен наем		4 200 лв.

ОКОНЧАТЕЛНИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

При определяне стойностите на оценяваните обекти, оценителският екип е изхождал и се е ръководил от следното:

Годината на изграждане на обектите е изведена на база предоставената документация от възложителя на оценката.

- Застроената площ на обектите е определена на база извършен оглед, и машабни изчисления от предоставени документи/скици на поземлените имоти/ от възложителя.
- Производствената стойност към момента на оценката е получена на база средни показатели за СМР в страната, съгласно еталоните на "Строителен обзор", издание на "Стройексперт – СЕК", гр. София.
- Техническото обезценяване на сградите поради остаряване е определено по квадратичната формула на Щутгартския институт по приложна европейска икономика.
- Техническото обезценяване на сградите поради строителните недостатъци и повреди е определено по експертен път. По експертен път е определено и функционалното обезценяване.

За определяне на наема приложихме приходния и сравнителния метод. Стойностите по двата метода са много близки. Това означава, че събраните данни са достоверни и правилно използвани в процеса на изготвяне на оценката. На тях също даваме еднаква тежест.

Наемна стойност	
Месечен наем за обекта	350 ЛВ
Месечен наем за 1 кв.м. от обекта	5,22 ЛВ
Годишен наем	4 200 ЛВ

Стойностите са закръглени, без ДДС

Забележка:

1. Оценката е валидна към датата на оценяването. Всички промени във времето се актуализират.
2. Оценката на обект, съгласно чл. 6, алинея 1 Закона за независимите оценители (обнародван в ДВ бр. 98 от 14 ноември 2008 год., в сила от 15 декември 2008 год.) представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и на основията на конкретен пазар, изготвено под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан. Становището на независимия оценител не е задължително за ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ или за трети лица, с които той договаря по повод на оценяваните обекти.
3. Определената наемна стойност не включва текущите разходи за електроенергия, вода, отопление, комуникации и други. Тези разходи са за сметка на наемателя.

Изготвил оценката:

ИЗПЪЛНИТЕЛ: "ПРАСКОВ КОНСУЛТ" ООД

ДЕКЛАРАЦИЯ
за изпълнение на изискванията по чл.21, ал.1

“Прасков-консулт”ООД, ЕИК130914230, със седалище и адрес на управление гр. Пирдоп, ул. „Георги Бенковски“ № 81, с управители Георги Цветков Прасков и Татяна Георгиева Праскова, вписано в регистъра на Камарата на независимите оценители в България с издаден сертификат с рег. № 900300066/20.07.2010 г., изменен с рег. № 901400066/26.02.2018 г. за оценителска правоспособност за оценка на „машини и съоръжения, земеделски земи и трайни насаждения, недвижими имоти, търговски предприятия и вземания

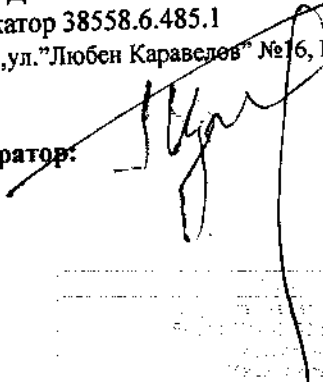
декларира, че:

1. Не е свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не е свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Оценителят или свързано с него лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс няма имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

Настоящата декларация е неразделна част от Доклада за определяне на **ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ** на **НАЕМА** на: Сграда с идентификатор 38558.6.485.1, гр. Копривщица, Софийска област по кадастрална карта и кадастралните регистри регистрирана с Заповед РД-18-17/14.05.2007 г. на Изпълнителния директор на АК, разположена в Пазарен имот с идентификатор 38558.6.485.1, собственост на ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА, гр. Копривщица 2077, ул. „Любен Каравелов“ №16, ЕИК000776331.

25.01.2023 г.

Декларатор:


.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 901400066 от 26 февруари 2018 год.

„ПРАСКОВ КОНСУЛТ” ООД

гр. Пирдоп, ул. Георги Бенковски № 81, община Пирдоп

ЕИК 130914230

ЗА ОЦЕНКА

на недвижими имоти, машини и съоръжения,
търговски предприятия и вземания,
земяделски земи и трайни насаждения

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

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на

Протокол - Протоколни решения от № 25 от 22 февруари 2018 год. на Управителния съвет на КНОБ.

Светла Дерменджиева
Пръвдседател на УС на КНОБ



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Per. № 901400066 от 26 февруари 2018 год.

„ПРАСКОВ КОНСУЛТ” ООД

гр. Пирдоп, ул. Георги Бенковски № 81, община Пирдоп


ЕИК 130914230

ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти, машини и съоръжения,
търговски предприятия и вземания,
земеделски земи и трайни насаждения**

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

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протокол - Протоколни решения от № 25 от 22 февруари 2018 год. на Управителния съвет
на КНОБ.



Светла Дерменджиева
Пръвдседател на УС на КНОБ

146/20.03.2023



ОБС-38/2003.2023

ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА**ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
КОПРИВЩИЦА**

Във връзка със смяна предназначението на инвентаризирани земеделски територии в горски и непълноти в Приложение №1 към Решение №312/20.12.2022 година, моля същото да бъде преразгледано.

Приложено Ви, представям нова таблица с актуализирани данни по новата действаща инвентаризация на Общинска земеделска територия, придобила характеристиката на гора по чл.2 от Закона за горите - Приложение 1.

Приложение: Съгласно текста.

**Кмет на община Копrivщица
Бойка Рашкова Дюлгярова**



Отдел	Подотдел	Площ (ха)	Землище: гр. Координатна ЕКАТТЕ:	№ на нивот	Начин на трайно ползване	Местност	АКТ /номер, дата и собственост/	
9004	ж	3,9	38558	2,38	пасище	Земан	№1027/28.09.2013г. - Публична общинска собственост	
	з	2,7	38558	2,38	пасище	Земан	№1027/28.09.2013г. - Публична общинска собственост	
	ш	2,2	38558	2,78	пасище	Билото	№1136/30.07.2014г. - Публична общинска собственост	
	ш	2,2	38558	2,78	пасище	Билото	№1136/30.07.2014г. - Публична общинска собственост	
9008	ш	0,8	38558	2,32	пасище	Магарешкото	№1136/30.07.2014г. - Публична общинска собственост	
	ш	0,2	38558	2,27	пасище	Магарешкото	№1136/30.07.2014г. - Публична общинска собственост	
9009	р	0,1	38558	2,64	ливада	Билото	№1136/30.07.2014г. - Публична общинска собственост	
	ю	0,3	38558	2,64	ливада	Билото	№1136/30.07.2014г. - Публична общинска собственост	
9011	е	1,1	38558	2,113	ливада	Бистра	№1150/09.08.2013г. - Частна общинска собственост	
	с	0,2	38558	2,122	пасище	Бистра Дера	№700/14.10.2010г. - Публична общинска собственост	
	х	0,6	38558	2,212	ливада	Бистра	№922/16.11.2011г. - Частна общинска собственост	
9012	в	0,8	38558	2,112	пасище	Билото	№1136/30.07.2014г. - Публична общинска собственост	
9015	н	0,4	38558	2,159	пасище	Билото	№1316/30.11.2015г. - Публична общинска собственост	
	о	1,7	38558	2,159	пасище	Билото	№1316/30.11.2015г. - Публична общинска собственост	
9016	ж	5,8	38558	2,271	Друг вид зем.земля	Свети Илия	№1148/09.08.2013г. - Частна общинска собственост	
	ш	0,4	38558	2,339	пасище	Свети Илия	№875/16.11.2011г. - Публична общинска собственост	
	ш	55,8	38558	2,339	пасище	Свети Илия	№1148/09.08.2013г. - Частна общинска собственост	
	ш	0,4	38558	2,339	пасище	Свети Илия	№875/16.11.2011г. - Публична общинска собственост	
	о	2,6	38558	2,339	пасище	Свети Илия	№875/16.11.2011г. - Публична общинска собственост	
	ш	20,7	38558	2,339	Друг вид зем.земля	Свети Илия	№1148/09.08.2013г. - Частна общинска собственост	
	ш	20,7	38558	2,339	пасище	Свети Илия	№1148/09.08.2013г. - Частна общинска собственост	
9017	ж	0,2	38558	2,462	Горн и храсти в зз	Света Петка	№1152/09.08.2013г. - Частна общинска собственост	
	к	1,1	38558	2,491	ливада	Света Петка	№1149/09.08.2013г. - Частна общинска собственост	
	ш	0,4	38558	8,72	Друг вид зем.земля	Бяло Камъне	№1262/29.06.2015г. - Частна общинска собственост	
9018	ж	0,5	38558	8,215	Друг вид зем.земля	Дълбок Дол	№1346/03.06.2015г. - Частна общинска собственост	
	ш	0,4	38558	8,215	ливада	Дълбок Дол	№1346/03.06.2015г. - Частна общинска собственост	
	ш	0,4	38558	8,31	Горн и храсти в зз	Света Петка	№1395/11.12.2015г. - Частна общинска собственост	
	ш	0,4	38558	8,319	пасище	Свети Илия	№861/16.06.2010г. - Публична общинска собственост	
	ш	1,00	38558	8,259	Друг вид зем.земля	Свети Илия	№1268/29.06.2015г. - Частна общинска собственост	
	ш	0,6	38558	8,271	Друг вид зем.земля	Свети Илия	№1270/08.07.2015г. - Частна общинска собственост	
	ш	0,6	38558	8,273	Друг вид зем.земля	Дълбок Дол	№1268/29.06.2015г. - Частна общинска собственост	
	ш	1,1	38558	8,278	Друг вид зем.земля	Свети Илия	№1268/29.06.2015г. - Частна общинска собственост	
	ш	0,7	38558	8,181	Горн и храсти в зз	Дълбок Дол	№1444/27.02.2015г. - Частна общинска собственост	
	ш	0,2	38558	8,214	пасище	Свети Илия	№1148/09.08.2013г. - Частна общинска собственост	
9019	а	0,5	38558	2,337	пасище	Свети Илия	№1055/11.03.2013г. - Публична общинска собственост	
	б	1,9	38558	8,16	пасище	Догански Шамаци	№1052/11.03.2013г. - Публична общинска собственост	
	е	4,6	38558	8,16	пасище	Догански Шамаци	№1052/11.03.2013г. - Публична общинска собственост	
	з	0,7	38558	8,16	пасище	Догански Шамаци	№1052/11.03.2013г. - Публична общинска собственост	
	к	0,6	38558	8,16	пасище	Догански Шамаци	№1052/11.03.2013г. - Публична общинска собственост	
	л	0,5	38558	8,28	др.вид.зем.земля	Догански Шамаци	№714/15.10.2010г. - Частна общинска собственост	
	л	0,5	38558	8,16	пасище	Догански Шамаци	№1052/11.03.2013г. - Публична общинска собственост	
	н	0,6	38558	8,28	др.вид.зем.земля	Догански Шамаци	№714/15.10.2010г. - Частна общинска собственост	
	о	0,3	38558	8,42	пасище	Кукувица	№1139/30.07.2014г. - Публична общинска собственост	
	ф	1,6	38558	8,76	нива	Кукувица	№1292/28.09.2015г. - Частна общинска собственост	
	ц			38558	8,76	нива	Кукувица	№1292/28.09.2015г. - Частна общинска собственост
				38558	8,77	др.вид.зем.земля	Кукувица	№1263/29.06.2015г. - Частна общинска собственост
				38558	8,95	др.вид.зем.земля	Кукувица	№1265/29.06.2015г. - Частна общинска собственост
				38558	8,113	др.вид.зем.земля	Кукувица	№820/24.06.2011г. - Частна общинска собственост
				38558	8,128	Ивост. орна земя	Кукувица	№1266/29.06.2015г. - Частна общинска собственост
				38558	8,129	др.вид.зем.земля	Кукувица	№1267/29.06.2015г. - Частна общинска собственост
				38558	8,95	др.вид.зем.земля	Кукувица	№1265/29.06.2015г. - Частна общинска собственост
	ч			38558	8,129	др.вид.зем.земля	Кукувица	№1267/29.06.2015г. - Частна общинска собственост
				38558	8,132	пасище	Кукувица	№1035/30.05.2012г. - Публична общинска собственост
				38558	8,182	пасище	Кукувица	№887/16.11.2011г. - Публична общинска собственост
			38558	8,261	др.вид.зем.земля	Кукувица	№1061/01.06.2012г. - Частна общинска собственост	
ш			38558	8,286	пасище	Дълбок Дол	№874/16.11.2011г. - Публична общинска собственост	
			38558	8,28	др.вид.зем.земля	Догански Шамаци	№714/15.10.2010г. - Частна общинска собственост	
			38558	8,16	пасище	Догански Шамаци	№1052/11.03.2013г. - Публична общинска собственост	
			38558	9,144	пасище	Кукувица	№864/16.06.2010г. - Публична общинска собственост	
			38558	8,167	пасище	Кукувица	№1124/28.07.2014г. - Публична общинска собственост	
			38558	9,223	пасище	Кукувица	№1124/28.07.2014г. - Публична общинска собственост	
			38558	9,100	пасище	Догански Шамаци	№1141/30.07.2014г. - Публична общинска собственост	
9021	а	0,7	38558	9,100	пасище	Догански Шамаци	№1141/30.07.2014г. - Публична общинска собственост	
	ж	1,6	38558	9,256	пасище	Догански Шамаци	№662/16.06.2010г. - Публична общинска собственост	
9022	а	1,3	38558	9,252	нива	Стръшни Занози	№1186/04.02.2015г. - Частна общинска собственост	
			38558	9,253	нива	Стръшни Занози	№1206/21.01.2015г. - Частна общинска собственост	
			38558	9,273	пасище	Стръшни Занози	№1054/15.03.2013г. - Публична общинска собственост	

9023	а	7,2	38558	9.35	Пасище	Пожарниките	№484/06.07.2009г.-Публична общинска собственост
			38558	9.137	Нива	Пожарниките	№799/22.06.2011г.-Частна общинска собственост
			38558	9.91	Др.вид зем.земя	Догански Шамаци	№1277/06.07.2015г.-Частна общинска собственост
	в	4,2	38558	9.142	Гори и храсти в аз	Догански Шамаци	№1785/31.03.2011г.-Частна общинска собственост
			38558	9.175	Др.вид зем.земя	Догански Шамаци	№915/16.11.2011г.-Частна общинска собственост
			38558	9.204	ливада	Стръми Замоги	№1228/11.05.2015г.-Частна общинска собственост
	ж	11,2	38558	9.220	пасище	Догански Шамаци	№682/17.06.2010 г.- Публична общинска собственост
			38558	9.221	Др.вид зем.земя	Догански Шамаци	№789/04.04.2011г.-Частна общинска собственост
			38558	9.115	ливада	Догански Шамаци	№917/16.11.2011г.-Частна общинска собственост
	ч	30,6	38558	9.118	Нива	Догански Шамаци	№1059/01.06.2012г.-Частна общинска собственост
			38558	9.124	пасище	Догански Шамаци	№1130/28.07.2014г.-Публична общинска собственост
			38558	9.136	пасище	Догански Шамаци	№662/18.06.2010г.-Публична общинска собственост
	ш	11,5	38558	9.143	Др.вид зем.земя	Догански Шамаци	№1273/06.07.2015г.-Частна общинска собственост
			38558	9.40	Пасище	Догански Шамаци	№666/28.06.2011г.-Публична общинска собственост
			38558	9.124	Пасище	Догански Шамаци	№1130/28.07.2014г.-Публична общинска собственост
	ю	0,8	38558	9.124	Пасище	Догански Шамаци	№1039/30.05.2012г.-Публична общинска собственост
	я	9,1	38558	9.41	Пасище	Догански Шамаци	№1039/30.05.2012г.-Публична общинска собственост
	г1	2,2	38558	9.35	Пасище	Пожарниките	№484/06.07.2009г.-Публична общинска собственост
	е1	0,6	38558	9.97	Изост. орна земя	Догански Шамаци	№958/24.02.2012г.-Частна общинска собственост
ж1	0,9	38558	9.115	ливада	Догански Шамаци	№917/16.11.2011г.-Частна общинска собственост	
з1	2,2	38558	9.118	Нива	Догански Шамаци	№1059/01.06.2012г.-Частна общинска собственост	
9024	д	3,2	38558	9.35	Пасище	Догански Шамаци	№1130/28.07.2014г.-Публична общинска собственост
			38558	9.28	Изост. орна земя	Пожарниките	№484/06.07.2009г.-Публична общинска собственост
			38558	9.73	Пасище	Пожарниките	№485/06.07.2009г.-Публична общинска собственост
9025	а	7,5	38558	9.35	Пасище	Пожарниките	№484/06.07.2009г.-Публична общинска собственост
			38558	9.35	Пасище	Пожарниките	№484/06.07.2009г.-Публична общинска собственост
	б	1,2	38558	9.125	Друг вид зем.земя	Пожарниките	№1142/09.08.2013г.-Частна общинска собственост
			38558	9.73	Пасище	Пожарниките	№485/06.07.2009г.-Публична общинска собственост
	в	9,1	38558	9.93	Нива	Пожарниките	№1906/21.10.2015г.-Частна общинска собственост
38558			9.160	ливада	Мала Дълга	№715/15.10.2010г.-Частна общинска собственост	
ф	1,4	38558	9.251	Пасище	Мала Дълга	№1244/04.02.2015г.-Публична общинска собственост	
9026	г	2,5	38558	9.361	Гори и храсти в аз	Мала Дълга	№1130/28.07.2014г.-Публична общинска собственост
			38558	9.361	Гори и храсти в аз	Мала Дълга	№1130/28.07.2014г.-Публична общинска собственост
			38558	9.361	Гори и храсти в аз	Мала Дълга	№1130/28.07.2014г.-Публична общинска собственост
9027	а	1,2	38558	9.83	Пасище	Елов Дол	№1061/11.03.2013г.-Публична общинска собственост
			38558	9.95	Изост. орна земя	Елов Дол	№831/27.06.2011г.-Частна общинска собственост
			38558	9.139	пасище	Елов Дол	№1060/11.03.2013г.-Публична общинска собственост
	б	1,5	38558	9.84	пасище	Елов Дол	№864/28.06.2011г.-Публична общинска собственост
			38558	9.107	Гори и храсти в аз	Елов Дол	№1271/06.07.2015г.-Частна общинска собственост
	в	0,8	38558	9.83	Пасище	Елов Дол	№1061/11.03.2013г.-Публична общинска собственост
			38558	9.83	Пасище	Елов Дол	№1061/11.03.2013г.-Публична общинска собственост
	д	3,4	38558	9.83	Пасище	Елов Дол	№1061/11.03.2013г.-Публична общинска собственост
			38558	9.108	пасище	Елов Дол	№1142/30.07.2014г.-Публична общинска собственост
			38558	9.109	Изост. орна земя	Елов Дол	№524/13.07.2009г.-Частна общинска собственост
	е	3,4	38558	9.117	Пасище	Елов Дол	№1045/31.05.2012г.-Публична общинска собственост
			38558	9.127	Гори и храсти в аз	Елов Дол	№957/24.02.2012г.-Частна общинска собственост
	к	1,4	38558	9.261	Друг вид зем.земя	Еловица	№1275/06.07.2015г.-Частна общинска собственост
			38558	9.293	Друг вид зем.земя	Еловица	№820/16.11.2011г.-Частна общинска собственост
	м	2,8	38558	9.248	Пасище	Мала Дълга	№1190/10.10.2014г.-Публична общинска собственост
38558			9.326	Др.вид зем.земя	Мала Дълга	№734/18.10.2010г.-Частна общинска собственост	
р	1,4	38558	9.408	Гори и храсти в аз	Мала Дълга	№1138/09.08.2013г.-Частна общинска собственост	
		38558	9.408	Гори и храсти в аз	Мала Дълга	№1138/09.08.2013г.-Частна общинска собственост	
у	2,00	38558	9.364	Нива	Мала Дълга	№809/23.06.2011г.-Частна общинска собственост	
		38558	9.364	Нива	Мала Дълга	№809/23.06.2011г.-Частна общинска собственост	
9028	д	4,6	38558	9.246	Пасище	Еловица	№481/06.07.2009г.-Публична общинска собственост
			38558	9.292	Изост. орна земя	Еловица	№1062/01.06.2012г.-Частна общинска собственост
			38558	9.311	Пасище	Еловица	№702/14.10.2010г.-Публична общинска собственост
	е	2,4	38558	9.335	Др.вид зем.земя	Еловица	№862/27.02.2012г.-Частна общинска собственост
			38558	9.336	Др.вид зем.земя	Кадровски Рът	№797/22.06.2011г.-Частна общинска собственост
			38558	9.380	Пасище	Кадровски Рът	№1100/09.08.2013г.-Публична общинска собственост
	ж	2,4	38558	10.104	Пасище	Кадровски Рът	№1142/30.07.2014г.-Публична общинска собственост
			38558	10.133	Др.вид зем.земя	Кадровски Рът	№524/13.07.2009г.-Частна общинска собственост
			38558	9.563	Нива	Кадровски Рът	№1130/28.07.2014г.-Публична общинска собственост
	з	1,00	38558	9.380	Пасище	Кадровски Рът	№1100/09.08.2013г.-Публична общинска собственост
			38558	9.334	Гори и храсти в аз	Еловица	№1138/09.08.2013г.-Частна общинска собственост
			38558	9.332	Нива	Кадровски Рът	№1307/21.10.2015г.-Частна общинска собственост
	и	2,9	38558	9.333	Пасище	Кадровски Рът	№609/15.06.2010г.-Публична общинска собственост
			38558	9.349	Гори и храсти в аз	Кадровски Рът	№1380/25.11.2015г.-Частна общинска собственост
			38558	9.289	Др.вид зем.земя	Еловица	№1275/06.07.2015г.-Частна общинска собственост
к	0,7	38558	9.307	Др.вид зем.земя	Кадровски Рът	№1142/30.07.2014г.-Публична общинска собственост	
		38558	9.329	Пасище	Кадровски Рът	№1100/09.08.2013г.-Публична общинска собственост	
		38558	9.330	ливада	Кадровски Рът	№1044/04.02.2015г.-Публична общинска собственост	
л	1,0	38558	9.408	Гори и храсти в аз	Мала Дълга	№1138/09.08.2013г.-Частна общинска собственост	
		38558	10.164	Изост. орна земя	Кадровски Рът	№1077/09.08.2013г.-Публична общинска собственост	
		38558	10.133	Др.вид зем.земя	Кадровски Рът	№524/13.07.2009г.-Частна общинска собственост	
м1	4,7	38558	9.363	Нива	Кадровски Рът	№465/04.04.2008г.-Частна общинска собственост	
		38558	9.380	Пасище	Кадровски Рът	№1100/09.08.2013г.-Публична общинска собственост	
		38558	10.118	Др.вид зем.земя	Кадровски Рът	№910/16.11.2011г.-Частна общинска собственост	
9029	г	0,6	38558	10.120	Др.вид гора	Кадровски Рът	№538/09.09.2009г.-Частна общинска собственост
			38558	10.120	Др.вид гора	Кадровски Рът	№538/09.09.2009г.-Частна общинска собственост

9065	ш	0,2	38558	15.249	Пасище	Сачеалка	№386/05.02.2009г.-Публична общинска собственост
	я	0,6	38558	15.249	Пасище	Сачеалка	№386/05.02.2009г.-Публична общинска собственост
	в1	0,5	38558	16.580	Др.вид гор.имот	Столовато Креница	№531/08.09.2009г.-Частна общинска собственост
	г1	0,2	38558	16.580	Др.вид гор.имот	Столовато Креница	№531/08.09.2009г.-Частна общинска собственост
9066	о	0,6	38558	16.580	Др.вид гор.имот	Столовато Креница	№531/08.09.2009г.-Частна общинска собственост
9067	з	1,5	38558	16.284	Пасище	Хадимциятковото	№1084/09.08.2013г.-Публична общинска собственост
	л	3,00	38558	16.200	Пасище	Бъваво Дера	№319/05.12.2007г.-Публична общинска собственост
	м	0,9	38558	16.191	Пасище	Бъваво Дера	№1089/09.08.2013г.-Публична общинска собственост
	р	0,2	38558	16.479	Др.вид зем.земя	Хадимциятковото	№720/18.10.2010г.-Частна общинска собственост
9068	с	0,2	38558	16.479	Др.вид зем.земя	Хадимциятковото	№720/18.10.2010г.-Частна общинска собственост
			38558	16.729	Горн.имот	Креница	№1078/08.09.2009г.-Частна общинска собственост
			38558	16.729	Пасище	Креница	№1078/08.09.2009г.-Частна общинска собственост
		1,2	38558	16.133	Дера	Бъваво Дера	№137/07.12.2013г.-Публична общинска собственост
9070	г	0,5	38558	16.587	Пасище	Мърван	№1091/09.08.2013г.-Публична общинска собственост
9071	ж	0,5	38558	16.525	Др.вид гора	Самловане	№532/16.11.2009г.-Частна общинска собственост
9074	е	1,5	38558	16.775	Др.вид зем.земя	Самловане	№719/18.10.2010г.-Частна общинска собственост
9075	в	2,9	38558	16.601	Пасище	Самловане	№120/28.09.2015г.-Публична общинска собственост
9076	р	0,6	38558	16.729	Пасище	Кулата	№890/16.11.2011г.-Публична общинска собственост
9080	г	0,3	38558	13.652	Др.вид гора	Дифарница	№1078/08.09.2009г.-Частна общинска собственост
	д	0,3	38558	13.656	Др.вид гора	Дифарница	№1078/08.09.2009г.-Частна общинска собственост
	я	0,1	38558	13.658	Горн.имот	Самловане	№133/08.09.2009г.-Частна общинска собственост
9081	ж	1,8	38558	13.511	Пасище	Дифарница	№978/27.02.2012г.-Публична общинска собственост
	38558		13.518	Др.вид зем.земя	Дифарница	№1082/05.06.2012г.-Частна общинска собственост	
	38558		13.519	Пасище	Дифарница	№490/07.07.2009г.-Публична общинска собственост	
	с	0,8	38558	13.625	Др.вид гор.имот	Самловане	№558/10.09.2009г.-Частна общинска собственост
9082	л	0,5	38558	13.455	Пасище	Мърван	№1078/08.09.2009г.-Частна общинска собственост
	м	0,7	38558	13.455	Пасище	Мърван	№1078/08.09.2009г.-Частна общинска собственост
	н	0,5	38558	13.455	Пасище	Мърван	№1078/08.09.2009г.-Частна общинска собственост
	о	1,00	38558	13.496	Пасище	Мърван	№1078/08.09.2009г.-Частна общинска собственост
9085	ч	0,2	38558	13.555	Др.вид гора	Зайковото	№540/09.09.2009г.-Частна общинска собственост
	ш	0,8	38558	13.555	Др.вид гора	Зайковото	№540/09.09.2009г.-Частна общинска собственост
9087	з	0,7	38558	12.181	Ливада	Меча Дупка-Корнѝта	№1233/17.05.2015г.-Частна общинска собственост
9098	д	2,4	38558	12.131	Пасище	Меча Дупка-Корнѝта	№850/27.06.2011г.-Публична общинска собственост
	о	0,3	38558	12.62	Пасище	Меча Дупка-Корнѝта	№1227/01.12.2014г.-Публична общинска собственост
	п	1,8	38558	12.190	Др.вид гора	Меча Дупка-Корнѝта	№528/08.09.2009г.-Частна общинска собственост
9100	в1	0,2	38558	11.261	Пасище	Корнѝта	№1078/08.09.2009г.-Частна общинска собственост
	в2	0,4	38558	11.290	Пасище	Корнѝта	№1078/08.09.2009г.-Частна общинска собственост
	л	0,8	38558	11.509	Пасище	ПОП	№1212/24.11.2014г.-Публична общинска собственост
			38558	11.555	Пасище	Меча Дупка-Корнѝта	№480/06.07.2009г.-Публична общинска собственост
			38558	11.556	Др.вид зем.земя	Меча Дупка-Корнѝта	№1334/03.11.2015г.-Частна общинска собственост
			38558	11.558	Др.вид зем.земя	Меча Дупка-Корнѝта	№712/15.10.2010г.-Частна общинска собственост
	х	1,3	38558	11.462	Пасище	Полска река	№1228/01.12.2014г.-Публична общинска собственост
			38558	11.601	Ливада	Полска река 3	№348/05.12.2007г.-Частна общинска собственост
	я1	5,00	38558	11.581	Дера	Полска река 3	№1931/04.04.2016г.-Публична общинска собственост
			38558	11.610	Пасище	Корнѝта 3	№475/06.07.2009г.-Публична общинска собственост
	б1	2,5	38558	11.570	Пасище	Полска река 3	№344/05.12.2007г.-Публична общинска собственост
			38558	11.610	Пасище	Корнѝта 3	№475/06.07.2009г.-Публична общинска собственост
в1	1,3	38558	11.610	Пасище	Корнѝта 3	№475/06.07.2009г.-Публична общинска собственост	
		38558	11.353	Пасище	Полска река	№1078/08.09.2009г.-Частна общинска собственост	
9101	в	5,1	38558	11.404	Др.вид зем.земя	Койново дера	№1175/09.08.2013г.-Частна общинска собственост
			38558	11.407	Пасище	ПОП	№1032/09.08.2013г.-Публична общинска собственост
			38558	11.434	Пасище	ПОП	№1224/01.12.2014г.-Публична общинска собственост
	г	1,3	38558	11.387	Пасище	Полска река	№1151/10.10.2014г.-Публична общинска собственост
			38558	11.355	Пасище	Койново дера	№1078/08.09.2009г.-Частна общинска собственост
			38558	11.387	Пасище	Койново дера	№1078/08.09.2009г.-Частна общинска собственост
я	0,7	38558	11.366	Др.вид зем.земя	Койново дера	№1078/08.09.2009г.-Частна общинска собственост	
		38558	11.388	Пасище	Койново дера	№1078/08.09.2009г.-Частна общинска собственост	

9102	г	4,3	38558	11.276	Др. вид зем. земл.	Попадия	№841/27.06.2011г. - Частна общинска собственост
	д	5,6	38558	11.276	Др. вид зем. земл.	Попадия	№841/27.06.2011г. - Частна общинска собственост
			38558	11.353	Пасище	Попадия	№841/27.06.2011г. - Частна общинска собственост
	м	2,4	38558	11.285	Пасище	Попадия	№1079/09.08.2013г. - Публична общинска собственост
	н	0,1	38558	11.285	Пасище	Попадия	№479/06.07.2009г. - Публична общинска собственост
	с	0,6	38558	11.255	Нива	Попадия	№479/06.07.2009г. - Публична общинска собственост
	ж1	0,9	38558	11.346	Пасище	Попадия	№954/24.02.2012г. - Частна общинска собственост
	з1	0,2	38558	11.276	Др. вид зем. земл.	Койско даре	№890/18.11.2011г. - Публична общинска собственост
9105				11.284	ПЪТ	Попадия	№841/27.06.2011г. - Частна общинска собственост
				11.285	Пасище	Попадия	№841/27.06.2011г. - Частна общинска собственост
				11.353	Пасище	Попадия	№479/06.07.2009г. - Публична общинска собственост
9105	б	0,5	38558	11.146	Др. вид гора	Попадия	№1079/09.08.2013г. - Публична общинска собственост
9106	а	0,4	38558	11.146	Др. вид гора	ПОП	№826/22.11.2009г. - Частна общинска собственост
	г1	0,4	38558	1.405	Пасище	ПОП	№826/22.11.2009г. - Частна общинска собственост
9107			38558	1.300	Пасище	Бяла река	№853/28.06.2011г. - Публична общинска собственост
			38558	1.309	Пасище	Опитно поле	№853/28.06.2011г. - Публична общинска собственост
9108	л	0,3	38558	1.478	Друг вид зем. земл.	Койско даре	№853/28.06.2011г. - Публична общинска собственост
9116			38558	1.128	Друг вид зем. земл.	Равна Поляна	№1156/30.10.2013г. - Частна общинска собственост
	б	3,00	38558	11.128	Друг вид зем. земл.	Равна Поляна	№1156/30.10.2013г. - Частна общинска собственост
			38558	11.166	Пасище	Равна Поляна	№1156/30.10.2013г. - Частна общинска собственост
	д	13,6	38558	1.145	Гори и храсти в за	Равна Поляна	№1156/30.10.2013г. - Частна общинска собственост
	ж	0,6	38558	1.163	Ливада	Равна Поляна	№1156/30.10.2013г. - Частна общинска собственост
	з	0,4	38558	1.212	Гори и храсти в за	Равна Поляна	№1156/30.10.2013г. - Частна общинска собственост
	а	0,3	38558	1.300	Пасище	Опитно поле	№1079/09.08.2013г. - Публична общинска собственост
	в	0,8	38558	1.166	Пасище	Опитно поле	№1079/09.08.2013г. - Публична общинска собственост
	г	0,8	38558	1.238	Гори и храсти в за	Равна Поляна	№1079/09.08.2013г. - Публична общинска собственост
	д	0,8	38558	1.301	Пасище	Равна Поляна	№1079/09.08.2013г. - Публична общинска собственост
9117	ж1	0,2	38558	1.145	Гори и храсти в за	Равна Поляна	№1156/30.10.2013г. - Частна общинска собственост
	о1	0,3	38558	2.154	Гори и храсти в за	Войводина	№1156/30.10.2013г. - Частна общинска собственост
9119			38558	1.138	Друг вид зем. земл.	Войводина	№793/05.04.2011г. - Частна общинска собственост
			38558	1.121	Пасище	Войводина	№793/05.04.2011г. - Частна общинска собственост
			38558	1.28	Място оръя земи	Равна Поляна	№1156/30.10.2013г. - Частна общинска собственост
			38558	1.130	Пасище	Равна Поляна	№1156/30.10.2013г. - Частна общинска собственост
		38558	1.212	Друг вид зем. земл.	Равна Поляна	№1156/30.10.2013г. - Частна общинска собственост	

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
КОПРИВЩИЦА
Изх. № 050-4/04.01.8023г.

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ КОПРИВЩИЦА

ДО
Областен управител
София област

Относно: Решение №312 от протокол №53/20.12.2022год.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ,

Уведомяваме Ви, че Решение №312 от Протокол №53/20.12.2022г. ще бъде отменено поради непълноти по приложение 1. Същото ще бъде прецизирано и обсъдено на следващото заседание.

Председател на ОбС:.....

/Д. Церов/



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ КОПРИВЩИЦА

РЕШЕНИЕ

№ 312

гр. Копривщица

20.12.2022 година

На основание чл.21, ал.1, т.8 и ал.2 от ЗМСМА и чл.58, т.5 от ПОДОСК и чл.81 от Закона за горите във връзка с изготвянето на горскостопански план за горските територии, собственост на община Копривщица

Общински съвет Копривщица РЕШИ:

Дава съгласие за промяна на вече инвентаризирани земеделски територии, придобили характеристиката на гора по смисъла на чл.2, ал.2, т.1 от ЗГ и променени в горски територии съгласно Приложение №1.

Настоящото решение е прието на редовно заседание на ОБС – Копривщица, проведено на 20.12.2022год., Протокол №53/20.12.2022 год. по точка разни от дневния ред с 8 гласа „за“, 1 гласа „против“ и 1 гласа „въздържал се“, след направените обсъждания и е подпечатано с официалният печат на Общински съвет – Копривщица.

Протоколист:
/В.Пачева/

Председател ОБС:
/Л.Цекков/

Отдел	Подотдел	Площ (ха)	Землище: гр. Копривщица ЕКАТТЕ:	№ на имот
9004	ж	5,3	38558	2.38
	з	2,0	38558	2.38
9008	ч	0,6	38558	2.32
	щ	0,2	38558	2.27
9009	р	0,1	38558	2.64
	ю	0,3	38558	2.64
9011	е	1,1	38558	2.113
	с	0,2	38558	2.122
9012	е	0,8	38558	2.112
	т	0,4	38558	2.188
	у	0,1	38558	2.188
9014	б1	0,2	38558	2.180
9015	с	0,6	38558	2.160
	х	0,7	38558	2.190
9016	л	9,4	38558	2.271; 2.216; 2.204
	м	0,4	38558	2.339
	н	11,7	38558	2.271
	о	31,0	38558	2.339
	п	5,7	38558	2.339
	р	23,4	38558	2.384
	ц	3,1	38558	2.435
	щ	0,5	38558	2.384
	ю	3,0	38558	2.216; 2.339
	а1	0,7	38558	2.339
	б1	1,9	38558	2.339
	в1	4,5	38558	2.337
	г1	2,6	38558	2.337
д1	1,0	38558	8.16	
9017	к	1,6	38558	2.491
	ш	0,4	38558	8.72
	п1	0,4	38558	2.489
	с1	0,9	38558	8.52
9018	к	1,1	38558	8.215; 8.219
	в1	0,5	38558	8.146; 8.119
	ж1	0,6	38558	8.271; 8.259
	и1	0,2	38558	8.273
	к1	0,9	38558	8.273; 8.278
	м1	0,4	38558	8.52
	о1	0,9	38558	8.34
	с1	0,9	38558	8.214
х1	0,3	38558	8.172	

9019	а	0,6	38558	8.23
	б	1,9	38558	8.16
	в	4,8	38558	8.16
	г	0,7	38558	8.16
	д	1,3	38558	8.16; 8.28
	е	0,4	38558	8.16
	ж	0,6	38558	8.28
	з	0,6	38558	8.42
	и	0,8	38558	8.76
	к	6,0	38558	8.129; 8.128; 8.113; 8.76; 8.77; 8.95
	л	2,1	38558	8.132; 8.129; 8.95
	м	0,1	38558	8.129
	н	0,6	38558	8.182
	о	0,4	38558	8.261; 8.283
	п	0,3	38558	8.286
р	12,5	38558	8.28	
с	7,2	38558	8.16	
9020	в	1,3	38558	9.144
	г	5,5	38558	9.144
	ж	2,2	38558	8.167; 9.223
	и	0,4	38558	9.303
	к	2,0	38558	9.315; 9.340
9021	а	0,6	38558	9.100; 9.136
	в	0,2	38558	9.154
	ж	2,0	38558	9.256
	к	1,6	38558	9.256
	с	0,4	38558	9.256
	х	1,7	38558	9.392
9022	а	1,1	38558	9.253; 9.252; 9.273
	о	1,4	38558	9.356
	т	2,8	38558	9.394; 9.419; 9.432
	ф	0,5	38558	9.300

9023	а	7,3	38558	9.125; 9.137
	в	17,3	38558	9.175; 9.142; 9.91
	ж	9,3	38558	9.221; 9.204; 9.220
	ф	1,7	38558	9.136
	ц	2,4	38558	9.194
	ч	20,5	38558	9.124; 9.143; 9.136; 9.118; 9.115
	щ	4,3	38558	9.40
	ю	2,4	38558	9.124
	я	1,0	38558	9.41
9024	а	2,0	38558	9.35
	д	3,2	38558	9.35
	е	1,0	38558	9.18
	ж	7,9	38558	9.73
9025	а	5,2	38558	9.125
	б	4,9	38558	9.125
	в	5,6	38558	9.93
	г	1,8	38558	9.125
	д	0,4	38558	9.160
	н	1,1	38558	9.183; 9.153
	п	0,5	38558	9.183; 9.174
	ф	1,1	38558	9.251
	я	1,8	38558	9.383
	а1	0,2	38558	9.374
	в1	0,7	38558	9.40
9026	у	0,4	38558	9.269
	д1	0,1	38558	9.490
9027	а	1,2	38558	9.95; 9.83; 9.139
	б	1,5	38558	9.107; 9.84
	в	0,8	38558	9.83
	г	0,4	38558	9.83
	д	3,8	38558	9.127; 9.117; 9.109; 9.108; 9.83
	к	1,4	38558	9.261
	м	2,8	38558	9.293
	р	1,6	38558	9.326; 9.248

9028	е	1,7	38558	9.246
	и	6,5	38558	9.336; 9.335; 9.311; 9.246; 9.292
	н	8,6	38558	9.380; 10.104; 10.133
	о	3,4	38558	9.363; 9.380
	ф	3,5	38558	9.349; 9.332; 9.333
	ч	1,0	38558	9.289
	бі	2,7	38558	9.330; 9.329; 9.307
	вІ	0,8	38558	9.332
9029	б	1,2	38558	10.118
	ф	0,5	38558	10.119
	б	2,3	38558	10.260; 10.273
	в	0,9	38558	10.268
	д	0,1	38558	10.268
	е	0,2	38558	10.268
	ж	0,5	38558	10.270
	з	1,2	38558	10.242
	к	14,9	38558	10.267; 10.256; 10.280; 10.268
	л	5,6	38558	10.260; 10.249; 10.220
	м	20,8	38558	10.280; 10.219; 10.207; 10.173; 10.165
	н	7,5	38558	10.280; 10.313
	о	10,3	38558	10.280; 10.248; 10.336; 10.259

9033

п	3,9	38558	10.336
т	1,7	38558	10.266; 10.240
у	2,0	38558	10.247; 10.266
б1	0,8	38558	10.285
в1	0,5	38558	10.329
д1	0,8	38558	10.242; 10.244
е1	5,6	38558	10.244; 10.264
з1	2,2	38558	10.283
и1	1,9	38558	10.303; 10.336; 10.320
к1	0,5	38558	10.266
м1	1,8	38558	10.286
н1	0,6	38558	10.259
о1	1,3	38558	10.280
п1	1,3	38558	10.313; 10.280
р1	0,3	38558	10.350; 10.280
т1	0,7	38558	10.280
у1	1,6	38558	10.280; 10.257
ф1	0,3	38558	10.280
х1	0,2	38558	10.268

9033	ці	0,5	38558	10.268
	юі	0,8	38558	10.268
	яі	2,1	38558	10.268
	а2	0,4	38558	10.268; 14.06
9034	а	1,4	38558	14.269
	б	1,7	38558	14.269
	в	0,5	38558	14.269
	г	7,3	38558	14.271
	д	4,1	38558	14.271
	е	1,1	38558	14.331; 14.306
	ж	3,1	38558	14.331
	з	1,6	38558	14.331
	л	2,3	38558	14.410
9035	о	1,4	38558	14.456
	т	0,8	38558	14.524
9036	а	3,1	38558	14.321; 14.133
	б	9,0	38558	14.133; 14.354; 14.310
	г	2,4	38558	14.354; 14.340
	д	6,3	38558	14.354; 14.310
	ж	1,7	38558	14.310
	з	3,6	38558	14.310
	и	2,0	38558	14.278
	л	0,3	38558	14.170
	т	0,7	38558	14.354
	ч	1,3	38558	14.310
	ш	2,8	38558	14.310
	ю	0,1	38558	14.310
	я	1,1	38558	14.310
	уі	0,3	38558	14.310
	ці	2,8	38558	14.384
9037	ці	1,0	38558	14.353
	жі	0,7	38558	15.176
9037	лі	0,4	38558	15.71
	н	0,4	38558	16.741
9057	п	0,4	38558	16.741
	п	0,1	38558	16.794
9058	у	1,3	38558	16.779
	щ	0,2	38558	15.249
9065	я	0,2	38558	15.249
	жі	0,3	38558	16.608
	зі	0,2	38558	16.594
	ці	0,5	38558	16.436
	фі	0,6	38558	16.438

9066	р	3,3	38558	16.398; 16.434
	з	0,5	38558	16.284
	л	0,6	38558	16.392
9067	м	0,2	38558	16.191
	о	1,4	38558	16.130; 16.131
	р	0,2	38558	16.479
9068	а	1,1	38558	16.568
9070	г	0,5	38558	16.709
	ц	0,5	38558	16.344
9071	ч	0,1	38558	16.342
9074	е	1,5	38558	16.775
9076	р	0,6	38558	16.729
9077	х	0,1	38558	16.719
	ж	2,3	38558	13.538
9081	л	0,2	38558	13.619
	т	0,8	38558	13.574; 13.624
	б	0,8	38558	13.455
9082	л	1,5	38558	13.496
	м	0,7	38558	13.455
	с	0,5	38558	13.174
9085	ю	0,3	38558	13.219
	д	2,4	38558	12.131
9098	о	1,9	38558	12.190
	р	1,7	38558	11.589; 12.74
	ш	6,9	38558	12.261
	б1	1,1	38558	12.190
	е1	0,5	38558	12.261
	и1	0,1	38558	12.290
9099	л1	0,9	38558	12.192
	н1	0,3	38558	12.216
	р1	1,5	38558	12.215
	ю1	0,8	38558	12.74
	а2	0,3	38558	12.281

9100	з	5,9	38558	11.555
	л	5	38558	11.555; 11.558; 11.556; 11.509
	м	1,1	38558	11.555; 11.487
	х	0,2	38558	11.462
	я	0,2	38558	11.601
	б1	0,3	38558	11.570; 11.610
	в1	0,4	38558	11.610
	д1	1,3	38558	12.71; 12.92; 11.610
	ж1	0,1	38558	12.172
	м1	0,3	38558	12.197
	н1	0,2	38558	11.626
	о1	0,3	38558	11.610
	п1	0,7	38558	11.578
	с1	2,5	38558	11.578
	ф1	2,1	38558	11.578
	ц1	0,9	38558	11.578
	ч1	2,6	38558	11.620; 11.558
	ш1	2,5	38558	11.620; 11.608
	я1	1,9	38558	11.531
	а2	1,8	38558	11.531; 11.510
	б2	3,9	38558	11.389; 11.531
	в2	0,4	38558	11.531
г2	0,5	38558	11.368	
д2	0,3	38558	12.104	
ж2	0,2	38558	12.117	
и2	1,1	38558	11.578	
9101	а	5,5	38558	11.404; 11.353; 11.434; 11.407
	и	0,5	38558	11.387
	к	1,3	38558	11.355; 11.387
	л	2,8	38558	11.403; 11.429
	м	1,1	38558	11.366; 11.346; 11.388
	н	0,3	38558	11.513; 11.507

9102	г	2,1	38558	11,276
	д	5,6	38558	11,276; 11,353
	е	7,5	38558	11,285; 11,353; 11,372
	м	2,2	38558	11,285
	в	0,3	38558	11,285
	с	0,1	38558	11,255
	б1	1,0	38558	11,307
	ж1	0,1	38558	11,346
9103	н	1,1	38558	11,246
9105	и	2,1	38558	11,257
	н	0,4	38558	11,93
9106	г1	0,2	38558	1,405
	ж1	0,7	38558	1,315
	з1	0,2	38558	1,246
9107	а	0,3	38558	1,309; 1,300
	щ	0,8	38558	1,461
	м1	0,5	38558	1,211
	н1	1,7	38558	1,335
9108	л	0,3	38558	1,478
9116	б	8,5	38558	1,166; 1,128
	ж	0,6	38558	1,163
	п	0,2	38558	1,264
	у	20,2	38558	1,211; 1,182; 1,208; 1,301
	я	0,2	38558	1,300
	в1	4,0	38558	1,166; 1,238; 1,301
9117	ол	0,3	38558	2,154
9118	н	1,0	38558	1,131
	ф	0,5	38558	1,123; 1,131
9120	у	0,2	38558	1,128
	ф	1,2	38558	1,21; 1,28
	х	0,2	38558	1,30
	ч	0,3	38558	1,71

648,6