



# ОБЩИНСКИ СЪВЕТ КОПРИВЩИЦА

## ПОКАНА

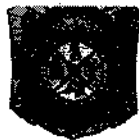
**На основание чл.61 ал.2 от ПОДОСК Копривщица свиквам редовно общо заседание на комисиите КЕУРРБФИИСГС, КОКСПЗТСВ, КТСУРОСИВКЕ, КТОРСРКИ и КЛКПОНПИ към ОБС Копривщица на 18.04.2023 год. (вторник) от 16:00 часа в стаята на общински съвет - Копривщица.**

**На основание чл. 47, ал.2 от ПОДОСК Копривщица предлагам следния дневен ред за заседанието:**

1. Разглеждане на докладна записка от кмета на община Копривщица относно замяна за реални части от общински поземлени имоти с проектни идентификатори:38558.3.534, проектна площ:15 кв.м. и 38558.3.537, проектна площ:7кв.м.
2. Разглеждане на докладна записка от кмета на община Копривщица относно продажба на придаваем ПИ 3855.5.474 към ПИ 38558.5.1 по плана на гр. Копривщица, Софийска област.
3. Разглеждане на докладна записка от кмета на община Копривщица относно отдаване под наем на част от имот с идентификатор 38558.5.106 по КККР на гр. Копривщица, с АОС №154/14.05.2001г. публична общинска собственост с площ от 18 кв.м. с размери 4м. на 4,50 м. с отстояние 0.20м. от магазин железария и отстояние 4,20 от склад за пелети съгласно схема за поставяеми обекти в гр. Копривщица.
4. Разглеждане на докладна записка от кмета на община Копривщица относно отдаване под наем на две обособени части; от поземлен имот с идентификатор 38558.5.466 по КККР на гр. Копривщица, АОС №1457/27.04.2020г. частна общинска собственост представляващи терени за изграждане на преместваеми обекти – павилиони за услуги и търговски дейности съгласно одобрен ПУП със Заповед РД № 205/07.08.2019г.
5. Отчетен доклад за дейността на читалище „ Х.Н.Д. Палавеев – 1869” за 2022г. и отчет за изразходваните от бюджета средства.
6. Предложение от кмета на община Копривщица относно приемане на допълнение на Наредбата за цени и услуги на територията на община Копривщица.
7. Разни

11.04.2023г.  
гр. Копривщица

Яни Стоичков  
Председател на КТСУРОСИВКЕ



ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
ГР. КОПРИВЩИЦА

**ДОКЛАД**  
от Бойка Рашкова Дюлгярова  
Кмет на община Копревщца

**Относно:** Замяна на реални части от общински поземлени имоти с проектни идентификатори: 38558.3.534, проектна площ: 15 кв.м. и 38558.3.537, проектна площ: 7 кв.м.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,  
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Във връзка с разгледана докладна записка с Ваш вх.№ОБС-19/09.02.2023г. за замяна на реални части, прилагам изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител „Прасков –Консулт“ ООД.

Предвид гореописаното на основание чл.21, ал.2 от ЗМСМА във връзка с чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА и чл.21, ал.4, ал.5 ЗОС и чл.22, ал.3 от ЗОС, предлагам Общински съвет град Копревщца да вземе следното:

**РЕШЕНИЕ:**

I. Приема пазарна оценка изготвена от „Прасков –Консулт“ ООД за замяна на: 38558.3.533 с проектна площ: 13 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За второстепенна улица; и 38558.3.532 с проектна площ: 9 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За второстепенна улица; новообразувани от ПИ 38558.3.492 по КККР / УПИ XVII – 1600, кв.44 по плана на гр. Копревщца/ собственост на Георги Илиев Гутов

с  
38558.3.537 с проектна площ 7 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м.) новообразуван от ПИ 38558.3.494

38558.3.534 с проектна площ 15 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За търговски обект, комплекс.

**БОЙКА ДЮЛГЯРОВА**

Кмет на община Копревщца

Изготвил:

гл. спец. "ОС" *[Signature]*





# „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@aby.bg; praskova7@aby.bg Е И К № 130 914 230

За служебно ползване!

Ползвател:

Първоначална оценка!

ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА  
СОФИЙСКА ОБЛАСТ



## ДОКЛАД

За определяне на пазарна стойност

### ОБЕКТ

Проектен имот с идентификатор 38558.3.533

с проектна площ 13 кв.м. в гр.Копривщица;

Проектен имот с идентификатор 38558.3.532

с проектна площ 9 кв.м. в гр.Копривщица;

Проектен имот с идентификатор 38558.3.534

с проектна площ 15 кв.м. в гр.Копривщица;

Проектен имот с идентификатор 38558.3.537

с проектна площ 7 кв.м. в гр.Копривщица;

### ВЪЗЛОЖИТЕЛ

гр. КОПРИВЩИЦА, СОФИЙСКА ОБЛАСТ

ул. "Любен Каравелов" № 16

ефективна дата на оценката -

МАРТ 2023 г.

**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 ползвани за каквато и да е цел 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/Прасков-Консулт"ООД-Буксат130 914230/

**I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА**

**Възложител ✓ Община Копривщица**  
**Изпълнител ✓ "Прасков Консулт"ООД**  
**Дата на оценка ✓ 14.03.2023 год.**

**ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:**

ПИ с проектен идентификатор 38558.3.533 с проектна площ 13 кв.м., собственост на Георги Гугов придаващ се към второстепенна улица;

ПИ с проектен идентификатор 38558.3.532 с проектна площ 9 кв.м., собственост на Георги Гугов придаващ се към второстепенна улица;

ПИ с проектен идентификатор 38558.3.534 с проектна площ 15 кв.м., частна общинска собственост, придаващ се в собственост на Георги Гугов;

ПИ с проектен идентификатор 38558.3.537 с проектна площ 7 кв.м., частна общинска придаващ се в собственост на Георги Гугов;

**Резултати от оценката:**

**1. Имоти собственост на Община Копривщица**

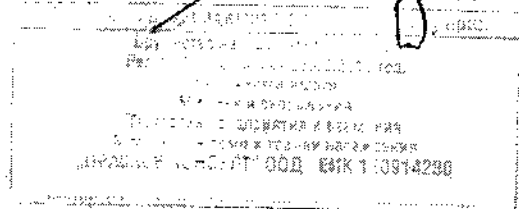
- ПИ с идентификатор 38558.3.534 с проектна площ 15 кв.м. - 1 718 лв.
  - ПИ с идентификатор 38558.3.537 с проектна площ 7 кв.м. - 802 лв.
- Общо - 2 520 лв.**

**2. Имоти собственост на Георги Илиев Гугов**

- ПИ с идентификатор 38558.3.533 с проектна площ 13 кв.м. - 1 489 лв.
  - ПИ с идентификатор 38558.3.532 с проектна площ 9 кв.м. - 1 031 лв.
- Общо - 2 520 лв.**

**Всички стойности са без начислен ДДС!**

Изготвил оценката:  
"ПРАСКОВ КОНСУЛТ"ООД



## II. ВЪВЕДЕНИЕ

### 1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване оценка за определяне на пазарната стойност на:

- ПИ с проектен идентификатор 38558.3.533 с проектна площ 13 кв.м., собственост на Георги Гугов придаващ се към второстепенна улица;
- ПИ с проектен идентификатор 38558.3.532 с проектна площ 9 кв.м., собственост на Георги Гугов придаващ се към второстепенна улица;
  
- ПИ с проектен идентификатор 38558.3.534 с проектна площ 15 кв.м., общинска придаващ се в собственост на Георги Гугов;
- ПИ с проектен идентификатор 38558.3.537 с проектна площ 7 кв.м., общинска придаващ се в собственост на Георги Гугов;

### 2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА, със седалище и адрес на управление: гр.Копривщица 2077, ул."Любен Каравелов" № 16, ЕИК 000776331, представлявано от БОЙКА ДЮЛГЯРОВА – Кмет на Общината.

### 3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

“ПРАСКОВ КОНСУЛТ” ООД, ЕИК 130914230, град Пирдоп - регистрирано Дружество на независим оценител в КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ с рег. № 900300066 от 20 юли 2010 г., изменен № 901400066 от 26 февруари 2018 г. чрез:

1. Георги Цветков Прасков – независим лицензиран оценител, член на 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 на пазарната стойност на имота, поради замяна на ПИ с проектен идентификатор 38558.3.533 с проектна площ 13 кв.м., собственост на Георги Гугов придаващ се към второстепенна улица и ПИ с проектен идентификатор 38558.3.532 с проектна площ 9 кв.м., собственост на Георги Гугов придаващ се към второстепенна улица

със

ПИ с проектен идентификатор 38558.3.534 с проектна площ 15 кв.м., частна общинска собственост, придаващ се в собственост на Георги Гугов и ПИ с проектен идентификатор 38558.3.537 с проектна площ 7 кв.м., частна общинска придаващ се в собственост на Георги Гугов. Спазено е изискването, оценката да отговаря на условията на ЗНО. Спазени са и всички стандарти на бизнесоценяването.

### 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), според които стандарти:

**Пазарна стойност (ПС)** - Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката 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 никой 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.

**Стойността е изведена по:**

- **Метод на пазарните аналози (Метод на Сравнителните продажби)**

## **6. АКТУАЛНОСТ И 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. ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 14.03. 2023 г.**

## **III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА**

### **1. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА**

#### **Собственост**

Със Заповед РД №237/06.07.2022 г. на кмета на община Копривщица е одобрен ПУП – ИПР за ПИ 38558.3.492 по КККР / УПИ XVII – 1600, кв.44 по плана на гр. Копривщица/ собственост на Георги Илиев Гугов, съгласно Договор за продажба № 171, том 5, рег.1342 от 01.10.2021 г. и ПИ 38558.3.494 общинска собственост. С удостоверение за приет проект № 25-166449/06.06.2022 г. издаден от Службата по геодезия, картография и кадастър – София област се образуват имоти с проектни идентификатори:

- 38558.3.533 с проектна площ 13 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За второстепенна улица и
  - 38558.3.532 с проектна площ 9 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За второстепенна улица, новообразувани от ПИ 38558.3.492 по КККР / УПИ XVII – 1600, кв.44 по плана на гр. Копривщица/ собственост на Георги Илиев Гугов и
  - 38558.3.537 с проектна площ 7 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м. ) новообразуван от ПИ 38558.3.494
  - 38558.3.534 с проектна площ 15 кв.м., трайно предназначение на територията : Урбанизирана, начин на трайно ползване : За търговски обект, комплекс
- Съгласно изработения ПУП се предвижда имоти с проектни идентификатори 38558.3.533 с проектна площ 13 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За второстепенна улица; и 38558.3.532 с проектна площ 9 кв.м., трайно

предназначение на територията:Урбанизирана, начин на трайно ползване:За второстепенна улица, собственост на Георги Илиев Гугов да се отделят за разширяване на ПИ 38558.3.315 с начин на трайно ползване:За второстепенна улица и осигуряване на достъп до жил. имоти от ПИ 38558.3.225 с начин на трайно ползване:За второстепенна улица.

В замяна получава ПИ с проектни идентификатори 38558.3.534 с проектна площ 15 кв.м., трайно предназначение на територията :Урбанизирана, начин на трайно ползване :За търговски обект, комплекс / общинска собственост/ и 38558.3.537 с проектна площ 7кв.м., трайно предназначение на територията:Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 м. ) / общинска собственост/

#### **Към момента на оценката:**

- Върху имотите няма ограничени вещни права /право на ползване, право на строеж, пристрояване, дострояване/;
- В момента същите не се ползва като обезпечение по кредит;
- Имотите не е предмет на реституционни претенции от бивши собственици или техни наследници.За имота няма неприключили /висящи/ граждански дела,спорове и други второстепенни тежести,като малолетни и непълнолетни съсобственици и дългосрочни договори за наем с юридически и физически лица.

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 обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка.Всички факти и обстоятелства намерили място в доклада са валидни само към датата на тази експертиза.

#### **Забележка:**

*Вещно-правният режим, в това число правото на собственост, ограничени вещни права, сключени арендни и наемни договори, договори за използване на имота от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не влияят върху стойността на имота.*

## **2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**



## 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 обособено 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 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 студено 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 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 отделяни 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*, *Bellardioclhoeta 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.

### IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ и към законната структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализиране при което сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или потвърдени, 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. Тя 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, **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 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;
- ❖ Не сме извършили оглед на имота, работили сме по предоставени ни от Възложителя документи, за които се смята, че заслужават доверие. Оценителите не поемат отговорност за точността на предоставената информация, въпреки, че не допускаме да сме били подведени умишлено.

**▣ V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ИЗГОТВЯНЕТО 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:

- ❖ Доклад от Бойка Рашкова Дюлгярова Кмет на община Копривщица Относно: Замяна на реална части от общински поземлени имоти с проектни идентификатори: 38558.3.534, проектна площ: 15 кв.м. и 38558.3.537, проектна площ: 7 кв.м. ;
- ❖ Приложение към удостоверение за приет проект;
- ❖ Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по давностно владение № 184, том 2, рег. № 2069, дело № 336/2022 г., вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 1706 от 29.11.2022 г., акт № 19, том 7, дело 956/2022 г.;
- ❖ Договор Д № 81/27.09.2021 г. за продажба на недвижим имот, частна общинска собственост по реда на глава 4 от ЗОС при условия и по ред определен с НРПУРОИ;
- ❖ Постановление за възлагане на недвижим имот от ЧСИ;
- ❖ Вербално интервю на Оценителя с Възложителя и Собственика на активите;
- ❖ Интервюта на Оценителя с водещи Агенции - посредници при сделки с недвижима собственост и 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 /в сравними райони и от други населени места/ през последните десет-дванадесет месеца успешно са реализирани при продажни цени с отклонение не повече от  $\pm 5\%$ , както и информация за уедрени и подробни текущи пазарни цени на строителните продукти, почерпани от актуалните издания на "Стройексперт СЕК";
- ❖ Действащите Българските 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.;
- ❖ "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/, "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 КНОБ и от международната консултантска група "KPMG" Co с филиал за България "BARENTS GROUP" LLC;
- ❖ Информация от собствения опит на Оценителя /"ПРАСКОВ КОНСУЛТ" ООД/.

**▣ VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА***/МЕТОДОЛОГИЯ И КАЛКУЛАЦИИ/***СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД**

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

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

Когато не разполагаме с достоверни данни за извършени достатъчно на брой сделки в района на оценявания обект/актив, могат да се използват цени по сделки на сравними обекти/активи в други райони, близки до оценявания обект/актив. При липсата на достатъчно достоверна публична информация за цени по сделки с аналогични обекти/активи в района на оценявания се допуска да се извърши сравнение на база съществуващата информация за цени от пазарно предлагане (цени „продава“), респ. пазарно търсене (цени „купува“), като оценителят е длъжен да приложи допълнителен анализ и корекции за осъвременяване на офертните цени и привеждането им към настоящи. Оценителят следва да подбере т. нар. сравними данни (сравними величини). Най-често при оценка на недвижими обекти /активи, като сравними величини се използва показателна цена на единица площ. При специфични обекти/активи е възможно да бъдат дефинирани и наблюдавани други показатели, например цена за стая или легло, цена за единица продукция, цена на допустима бъдеща разгъната застроена площ и др. Доколкото е възможно, всяка използвана единица за сравнение би трябвало да бъде тази, която обикновено се използва от участниците на съответния пазар. Изборът на сравними величини задължително се обосновава, както и добавките и отбивите, които са приложени върху сравнимите величини на избраните аналогични сделки, така че да се определи стойността на оценявания обект/актив, съпоставима с избраните сделки.

Сравнителният подход е подходящ при следните случаи:

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

Приложими МЕТОДИ, принадлежащи към Сравнителния подход:

- ❖ Метод на непосредственото сравнение-прилага се при наличие на пазарни свидетелства за обект/актив - недвижим имот, идентични с оценявания;
- ❖ Метод на посредственото сравнение - прилага се при използване на пазарни свидетелства за сходни обекти/активи-недвижими имоти. В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив - недвижим имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи-недвижими имоти се прилагат добавки или отбивы чрез подходящи корекционни коефициенти;
- ❖ Метод на предполагаемия приход - прилага се в случаите на нецелесъобразност на горните два метода, като базата за сравнение е предполагаемия приход, който би осигурил обект/актив - недвижим имот.

В настоящата разработка приложихме Метода на посредственото сравнение. Същността на метода се основава на ползване информация за реално извършени сделки и оферти в последните три до шест месеца на местния пазар или на други сравними пазари, за сравними аналози.

При оценката е взето в предвид и се отчита:

- функционалният тип населено място
- зона в населеното място
- транспортна достъпност
- инженерна инфраструктура
- влияние на околната среда
- търговска среда
- вещно-правен режим
- големина на парцела
- здравина на терена
- изложение
- възможност за бърза продажба

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;
- Възраст 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.

Като аналози бяха използвани следните обекти:

#### Аналог 1

Вид имот: ПАРЦЕЛ

Цена: EUR 38500

Местоположение: област София, район: гр. Копривщица, Площ: 526 кв.м, Регулация, Ток, Вода

Допълнителна информация: Продава два отлични парцели в живописно място на красивата Копривщица Намират се на тихой 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 11:01 часа на 23 Февруари, 2023 год.

#### Аналог 2

Вид имот: ПАРЦЕЛ

Цена: EUR 58000

Местоположение: област София, район: гр. Копривщица, 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://arcomoti.imot.bg> публикувана в 13:02 часа на 10 Март, 2023 год.

#### Аналог 3

Вид имот: ПАРЦЕЛ

Цена: EUR 62000

Местоположение: област София, район: гр. Копривщица, Площ: 1243 кв.м, Регулация, Ток, Вода

Допълнителна информация: Прекрасен слънчев парцел в Копривщица, в Тороман махала, на около 400 метра от центъра на града. В него има къща, паметник на културата, с каменни основи, на етаж и половина, със застроена площ от 96 кв. метра. Къщата не е в добро състояние, но може да се възстанови, като се използват основите, със спазване на параметрите на старата. В парцела има автентична дървена сграда със застроена площ от 78 кв. метра, която също може да се реставрира и използва. Ток, вода, централна канализация.

Продавач: Тел.: 0887837911, <http://chinar.imot.bg> публикувана в 12:28 часа на 20 Февруари, 2023 год.

Основната формула на подхода на сравнителните продажби е:

Продажна цена на сравняемия имот	+	Стойност на различieto	=	Стойност на оценявания имот
	-			

## 1. ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ - ИЗЧИСЛЕНИЯ

Проектен имот с идентификатор 38558.3.533 с проектна площ 13 кв.м.:

№	Характеристика	Оценяван имот - Проектен имот 38558.3.533	Сравнителен имот 1		Сравнителен имот 2		Сравнителен имот 3	
			УПИ в гр. Копривщица		УПИ в гр. Копривщица		УПИ в гр. Копривщица	
01	Площ на имота	13 кв.м	1 243 кв.м		526 кв.м		800 кв.м	
02	Продажна цена	?	62 000 €		38 500 €		58 000 €	
03	Продажна цена	?	49,88 €/кв.м		73,19 €/кв.м		72,50 €/кв.м	

## Корекции на сравнителните цени

04	Местоположение	Мн. Добро	Мн. Добро		Добро		Добро	
05	Корекция				5%	4 €/кв.м	5%	4 €/кв.м
06	Градоустройствен статут	Проектен имот	УПИ		УПИ		УПИ	
07	Кинт							
08	Корекция							
09	Транспортна достъпност	Много добра	Много добра		Много добра		Много добра	
10	Корекция							
11	Водопровод	да	да		да		да	
12	Корекция							
13	Канализация	да	да		да		да	
14	Корекция							
15	Големина на парцела	13 кв.м	1 243 кв.м		526 кв.м		800 кв.м	
16	Корекция		-5%	-2 €/кв.м	-3%	-2 €/кв.м	-4%	-3 €/кв.м
17	Начин на продажба		оферта		оферта		оферта	
18	Корекция		-10%	-5 €/кв.м	-10%	-7 €/кв.м	-10%	-7 €/кв.м
19	Други							
20	Корекция							
21	Приравнена цена	58,6 €/кв.м	42,4 €/кв.м		67,3 €/кв.м		66,0 €/кв.м	

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

Стойност в евро ✓ 761 €  
Стойност в лева ✓ 1 489 лв  
Стойност на кв.м. ✓ 58,6 €/кв.м

Round 2	Degree of round
Round 2	Degree of round

**2. ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ - ИЗЧИСЛЕНИЯ**  
**Проектен имот с идентификатор 38558.3.532 с проектна площ 9 кв.м.**

№	Характеристика	Оценяван имот - Проектен имот 38558.3.532	Сравнителен имот 1		Сравнителен имот 2		Сравнителен имот 3	
			УПИ в гр.Копривщица		УПИ в гр.Копривщица		УПИ в гр.Копривщица	
01	Площ на имота	9 кв.м	1 243 кв.м		526 кв.м		800 кв.м	
02	Продажна цена	?	62 000 €		38 500 €		58 000 €	
03	Продажна цена	?	49,88 €/кв.м		73,19 €/кв.м		72,50 €/кв.м	

**Корекции на сравнителните цени**

04	Местоположение	Мн. Добро	Мн. Добро		Добро		Добро	
05	Корекция				5%	4 €/кв.м	5%	4 €/кв.м
06	Градоустройствен статут	Проектен имот	УПИ		УПИ		УПИ	
07	Кинт							
08	Корекция							
09	Транспортна достъпност	Много добра	Много добра		Много добра		Много добра	
10	Корекция							
11	Водопровод	да	да		да		да	
12	Корекция							
13	Канализация	да	да		да		да	
14	Корекция							
15	Големина на парцела	9 кв.м	1 243 кв.м		526 кв.м		800 кв.м	
16	Корекция		-5%	-2 €/кв.м	-3%	-2 €/кв.м	-4%	-3 €/кв.м
17	Начин на продажба		оферта		оферта		оферта	
18	Корекция		-10%	-5 €/кв.м	-10%	-7 €/кв.м	-10%	-7 €/кв.м
19	Други							
20	Корекция							
21	Приравнена цена	58,6 €/кв.м	42,4 €/кв.м		67,3 €/кв.м		66,0 €/кв.м	

**Предложение за пазарна стойност на земята по метода**

Стойност в евро ✓ 527 €  
 Стойност в лева ✓ 1 031 лв  
 Стойност на кв.м. ✓ 58,6 €/кв.м

Round 2	Degree of round
Round 2	Degree of round

## 3. ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ - ИЗЧИСЛЕНИЯ

Проектен имот с идентификатор 38558.3.534 с проектна площ 15 кв.м.

№	Характеристика	Оценяван имот - Проектен имот 38558.3.534	Сравнителен имот 1		Сравнителен имот 2		Сравнителен имот 3	
			УПИ в гр.Копривщица		УПИ в гр.Копривщица		УПИ в гр.Копривщица	
01	Площ на имота	15 кв.м	1 243 кв.м		526 кв.м		800 кв.м	
02	Продажна цена	?	62 000 €		38 500 €		58 000 €	
03	Продажна цена	?	49,88 €/кв.м		73,19 €/кв.м		72,50 €/кв.м	

## Корекции на сравнителните цени

04	Местоположение	Мн. Добро	Мн. Добро		Добро		Добро	
05	Корекция				5%	4 €/кв.м	5%	4 €/кв.м
06	Градоустройствен статут	Проектен имот	УПИ		УПИ		УПИ	
07	Кинт							
08	Корекция							
09	Транспортна достъпност	Много добра	Много добра		Много добра		Много добра	
10	Корекция							
11	Водопровод	да	да		да		да	
12	Корекция							
13	Канализация	да	да		да		да	
14	Корекция							
15	Големина на парцела	15 кв.м	1 243 кв.м		526 кв.м		800 кв.м	
16	Корекция		-5%	-2 €/кв.м	-3%	-2 €/кв.м	-4%	-3 €/кв.м
17	Начин на продажба		оферта		оферта		оферта	
18	Корекция		-10%	-5 €/кв.м	-10%	-7 €/кв.м	-10%	-7 €/кв.м
19	Други							
20	Корекция							
21	Приравнена цена	58,6 €/кв.м	42,4 €/кв.м		67,3 €/кв.м		66,0 €/кв.м	

## Предложение за пазарна стойност на земята по метода

Стойност в евро	✓ 879 €
Стойност в лева	✓ 1 718 лв
Стойност на кв.м.	✓ 58,6 €/кв.м

Round 2	Degree of round
Round 2	Degree of round



**4. ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ - ИЗЧИСЛЕНИЯ**  
**Проектен имот с идентификатор 38558.3.537 с проектна площ 7 кв.м.**

№	Характеристика	Оценяван имот - Проектен имот 38558.3.537	Сравнителен имот 1		Сравнителен имот 2		Сравнителен имот 3	
			УПИ в гр.Копривщица		УПИ в гр.Копривщица		УПИ в гр.Копривщица	
01	Площ на имота	7 кв.м	1 243 кв.м		526 кв.м		800 кв.м	
02	Продажна цена	?	62 000 €		38 500 €		58 000 €	
03	Продажна цена	?	49,88 €/кв.м		73,19 €/кв.м		72,50 €/кв.м	

**Корекции на сравнителните цени**

04	Местоположение	Мн. Добро	Мн. Добро		Добро		Добро	
05	Корекция				5%	4 €/кв.м	5%	4 €/кв.м
06	Градоустройствен статут	Проектен имот	УПИ		УПИ		УПИ	
07	Кинт							
08	Корекция							
09	Транспортна достъпност	Много добра	Много добра		Много добра		Много добра	
10	Корекция							
11	Водопровод	да	да		да		да	
12	Корекция							
13	Канализация	да	да		да		да	
14	Корекция							
15	Големина на парцела	7 кв.м	1 243 кв.м		526 кв.м		800 кв.м	
16	Корекция		-5%	-2 €/кв.м	-3%	-2 €/кв.м	-4%	-3 €/кв.м
17	Начин на продажба		оферта		оферта		оферта	
18	Корекция		-10%	-5 €/кв.м	-10%	-7 €/кв.м	-10%	-7 €/кв.м
19	Други							
20	Корекция							
21	Приравнена цена	58,6 €/кв.м	42,4 €/кв.м		67,3 €/кв.м		66,0 €/кв.м	

**Предложение за пазарна стойност на земята по метода**

Стойност в евро                    ✓ 410 €  
 Стойност в лева                    ✓ 802 лв  
 Стойност на кв.м.                    ✓ 58,6 €/кв.м

Round 2	Degree of round
Round 2	Degree of round

## VII ЕКСПЕРТНО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Резултатите от изчисленията са следните:

		ПИ с идентификатор 38558.3.533 с проектна площ 13 кв.м.	ПИ с идентификатор 38558.3.532 с проектна площ 9 кв.м.	ПИ с идентификатор 38558.3.534 с проектна площ 15 кв.м.	ПИ с идентификатор 38558.3.537 с проектна площ 7 кв.м.:
1	Пазарна стойност на земята в евро	761 €	527 €	879 €	410 €
2	Пазарна стойност на земята за 1 кв.м.	58,6 €/кв.м.	58,6 €/кв.м.	58,6 €/кв.м.	58,6 €/кв.м.
3	Пазарна стойност на земята в лева	1489 лв.	1031 лв.	1718 лв.	802 лв.
4	Пазарна стойност на земята за 1 кв.м	114,55 лв./кв.м.	114,55 лв./кв.м.	114,55 лв./кв.м.	114,55 лв./кв.м.

При анализа на резултатите извършен по специализираната компютърна програма получихме стойността на оценявания

обект. Информацията за сравняемите обекти при оценка на имота е от специализирания сайт imot.bg и е достатъчно достоверна и правилно анализирана.

Характеристиките на продадените имоти са достатъчно съпоставими, което не налага значителни корекции, влияещи в по-широки граници върху резултата.

## Стойност на имотите по собственост:

## 1. Имоти собственост на Община Копривщица

- ПИ с идентификатор 38558.3.534 с проектна площ 15 кв.м. - 1 718 лв.
- ПИ с идентификатор 38558.3.537 с проектна площ 7 кв.м. - 802 лв.
- Общо - 2 520 лв.

## 2.Имоти собственост на Георги Илиев Гугов

- ПИ с идентификатор 38558.3.533 с проектна площ 13 кв.м. - 1 489 лв.
- ПИ с идентификатор 38558.3.532 с проектна площ 9 кв.м. - 1 031 лв.
- Общо - 2 520 лв.

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.

Всички изчислени стойности са без включен ДДС!

Изготвила оценката:

/ПРАСКОВ-КОНСУЛТ/ООД/

„ПРАСКОВ КОНСУЛТ“ООД гр.Пирдоп

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

“Прасков Консулт” ООД, ЕИК 130914230, със седалище 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 се отнася за доклада за оценка поради замяна на:

ПИ с проектен идентификатор 38558.3.533 с проектна площ 13 кв.м.,собственост на Георги Гугов придаващ се към второстепенна улица и ПИ с проектен идентификатор 38558.3.532 с проектна площ 9 кв.м.,собственост на Георги Гугов придаващ се към второстепенна улица

със

ПИ с проектен идентификатор 38558.3.534 с проектна площ 15 кв.м.,частна общинска собственост, придаващ се в собственост на Георги Гугов и ПИ с проектен идентификатор 38558.3.537 с проектна площ 7 кв.м.,частна общинска придаващ се в собственост на Георги Гугов. Спазено е изискването,оценката да отговаря на условията на ЗНО. Спазени са и всички стандарти на бизнесоценяването.

14.03.2023 г.

Декларатор: 

„ПРАСКОВ КОНСУЛТ“ ООД гр.Пирдоп ул.„Георги Бенковски“ № 81 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
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

# Сертификат

**ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ**

Рег. № 901400066 от 26 февруари 2018 год.

**„ПРАСКОВ КОНСУЛТ“ ООД**

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

**ЕИК 130914230**

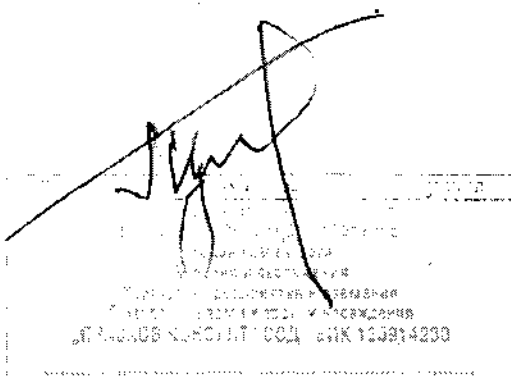
**ЗА ОЦЕНКА**

**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  
Председател на УС на КНОБ





**СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - СОФИЙСКА ОБЛАСТ**

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ПРИЕТ ПРОЕКТ**

за изменение на КККР за поземлени имоти с идентификатори: 38558.3.494, 38558.3.492, 38553.3.225

Гр. Копривщица, общ. Копривщица, обл. София  
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени  
със Заповед: № РД-18-17/14.05.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК



Издадено въз основа на  
заявление с входящ № 01-226458-20.04.2022 г.

Подписан с цифров подпис: Rosen Markov Borisov, E=3rcisov.R@cadastre.bg  
DN: CN=BG, O=София, OU=Служба по геодезия, картография и кадастрология  
на София, C=BG, E=3rcisov.R@cadastre.bg, SN=Rosen Markov Borisov, G=Rosen, CN=Rosen Markov Borisov, E=3rcisov.R@cadastre.bg



**Изменението се състои в:**

**Заличени обекти от КККР:**

- **Поземлен имот с идентификатор 38558.3.494:** последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е** от **27.04.2021 г.**, Адрес на поземления имот: **гр. Копривщица, ул. Петър Жилков, площ: 67 кв. м, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид озеленени площи, собственици: 000776331, ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА**, Няма данни за идеалните части, Акт за общинска собственост № 27 том II рег. 328 от 07.04.2021г., издаден от Служба по вписванията гр.Пирдоп
- **Поземлен имот с идентификатор 38558.3.492:** последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот **е** от **19.10.2021 г.**, Адрес на поземления имот: **гр. Копривщица, ул. Цоко Будин № 14, площ: 477 кв. м, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За търговски обект, комплекс, собственици: ГЕОРГИ ИЛИЕВ ГУГОВ**, Няма данни за идеалните части, Писмен договор № 171 том 5 рег. 1342 от 01.10.2021г., издаден от Служба по вписванията гр.Пирдоп

**Промяна в границите на съществуващ обект в КККР:**

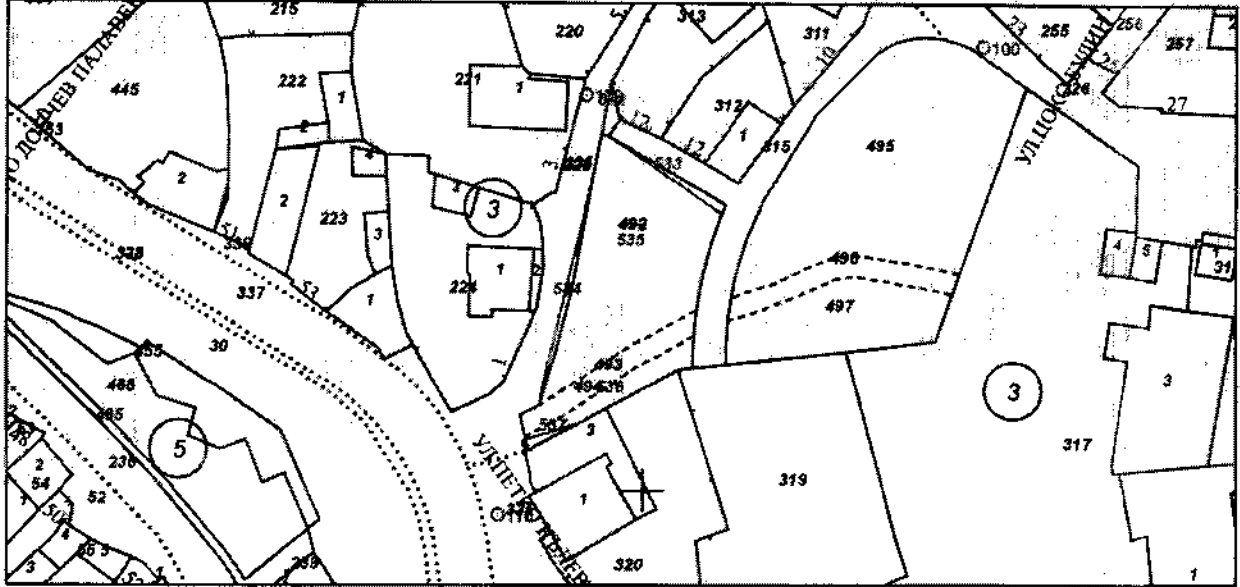
- **Поземлен имот с идентификатор 38558.3.225:** последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма данни за изменение, Данни преди промяната: адрес на поземления имот: гр. Копривщица, площ: 439 кв. м, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За второстепенна улица, собственици: 000776331, ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА, Ид. част 1/1 от правото на собственост, Липсва информация; Данни след промяната: адрес на поземления имот: гр. Копривщица, площ: 423 кв. м, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За второстепенна улица, собственици: 000776331, ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА, Ид. част 1/1 от правото на собственост, Липсва информация**

**Нанасяне на нови обекти в КККР:**

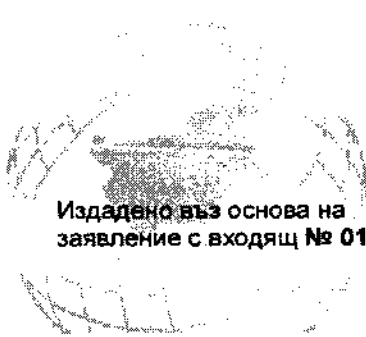
- **Поземлен имот с проектен идентификатор 38558.3.537,** проектна площ: **7 кв. м,** трайно предназначение на територията: **Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m); Съседни: 38558.3.335, 38558.3.320, 38558.3.536, 38558.3.225**
- **Поземлен имот с проектен идентификатор 38558.3.536,** проектна площ: **61 кв. м,** трайно предназначение на територията: **Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид озеленени площи; Съседни: 38558.3.537, 38558.3.320, 38558.3.319, 38558.3.315, 38558.3.225, 38558.3.493**
- **Поземлен имот с проектен идентификатор 38558.3.535,** проектна площ: **455 кв. м,** трайно предназначение на територията: **Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс; Съседни: 38558.3.534, 38558.3.493, 38558.3.315, 38558.3.533, 38558.3.532, 38558.3.225**
- **Поземлен имот с проектен идентификатор 38558.3.534,** проектна площ: **15 кв. м,** трайно предназначение на територията: **Урбанизирана, начин на трайно ползване: За търговски обект, комплекс; Съседни: 38558.3.493, 38558.3.535, 38558.3.225**
- **Поземлен имот с проектен идентификатор 38558.3.533,** проектна площ: **13 кв. м,** трайно предназначение на територията: **Урбанизирана, начин на трайно ползване: За второстепенна улица; Съседни: 38558.3.535, 38558.3.315, 38558.3.532**
- **Поземлен имот с проектен идентификатор 38558.3.532,** проектна площ: **9 кв. м,** трайно предназначение на територията: **Урбанизирана, начин на трайно ползване: За второстепенна улица; Съседни: 38558.3.225, 38558.3.535, 38558.3.533, 38558.3.315, 38558.3.313**



Координатна система ККС2005



М 1:1000



Издадено въз основа на  
заявление с входящ № 01-226458-20.04.2022 г.

Digitally signed  
Rosen Markov Borisov, E

**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**  
**КАМАРА НА ЧАСТНИТЕ СЪДЕБНИ ИЗПЪЛНИТЕЛИ**



**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**ЗА ИЗЪЛГАГАНЕ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ**  
21.09.2016г.

Подписаният частен съдебен изпълнител Владимир Цачев, рег. № 926, с р-н на действие Софийски окръжен съд, адрес на кантората: гр. Елин Пелин, пл. Независимост № 5, за да издам настоящото постановление за възлагане, съобразно същното по изп. дело № 20169260400051 в периода 12.08.2016г. - 12.09.2016г. е проведен публичен продаж на НЕДВИЖИМ ИМОТ, описан подробно по-долу, собственост на длъжника „ПНС“ ООД ЕИК 131516101 със седалище и адрес: гр. София 1505, район „Слатина“, кв. „Радуга“, ул. „Калиманци“ № 35, бл. № 102, вх. В, ет. 4, ап. 40, придобит с н.а. от 14.11.2006г., вписан в Служба по вписванията том V, акт 14, вх. № 1127/14.11.2006г.

С протокол по чл. 492 от ГПК от 13.09.2016г. за КУПУВАЧ на описания имот е ОБЯВЕН наддавачът направил единственото валидно наддавателно предложение – Георги Илиев Гугов, ЕГН: 7005286820, д.к. № 641046114/04.10.2010г. на МВР София, адрес: Слатина, ул. Слатинска № 15 - за цената от 281800 (двеста осемдесет и една хиляди и осемстотни) лева. Обявеният за купувач на имота Георги Илиев Гугов, в законоустановения едноседмичен срок по чл. 492, ал.3 ГПК, е внесъл остатъка от цената за закупуване на имота след приспадане на задатъка, видно от платежно нареждане от 20.09.2016г., с което изискването на чл. 492, ал. 3 от ГПК е изпълнено.

Като взех предвид изложеното и на основание чл. 496 от ГПК,

**ПОСТАНОВИХ:**

**ВЪЗЛАГАМ на ГЕОРГИ ИЛИЕВ ГУГОВ, ЕГН: 7005286820, д.к. № 641046114/04.10.2010г. на МВР София, адрес: София, Слатина, ул. Слатинска № 15 следния НЕДВИЖИМ ИМОТ:**

Хотелски комплекс „ШУЛЕВИ КЪЩИ“, находящ се в гр. Копривщица, ул. „Петко Кълев“ №1 (ешю), състои се от ДВОРНО МЯСТО, съставляващо урегулиран поземлен имот (V-665 (четвърти за имот плановията номер шестотни шестдесет и пет), от квартал 44 (четирдесет и четири), по плана на гр. Копривщица утвърден със Заповед № РД-02-14-453 от 14.12.1987 год. при граници: улица, УПИ XVII-1600 за търговски нужди, УПИ XVIII-1614, УПИ V-666, заедно с ДВУЕТАЖНА СГРАДА, разположена в северозападната част на имота, с разгъната застроена площ от 235,17 (двеста тридесет и пет цяло и седемнадесет стотни) кв.м., състояща се от: първия етаж със застроена площ от 109, 77 (сто и девет цяло и седемдесет и седем стотни) кв.м., който етаж включва бар, кухня и санитарен възел; втория етаж със застроена площ от 125, 17 (сто двадесет и пет цяло и седемнадесет стотни) кв.м., който етаж включва един апартамент от стая, дневна, баня-тоалетна, балкон, антре и други две самостоятелни котелски етаж с обща баня-тоалетна и стълбине, обслужващо първи и втори етаж, и заедно с ДВУЕТАЖНА СГРАДА, разположена в южната част на имота, с разгъната застроена площ от 161, 24 (сто шестдесет и едно цяло и двадесет и четири стотни) кв.м., и със застроена площ от 80, 62 (осемдесет цяло и шестдесет и две стотни) кв.м., състояща се от: първи етаж, който включва две самостоятелни стая със самостоятелна баня и тоалетна към всяка една от тях, втори етаж, който включва две самостоятелни стая всяка една с баня и тоалетна, и заедно с НАВЕС, разположен в източната част на имота със застроена площ от 110 (сто и десет) кв.м. заедно с вешчки подобрения в имота, който недвижим имот съгласно скица от СГКК- гр. София, представлява ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 38558.3.320 /тридесет и осем хиляди петстотни петдесет и осем три точка триста и двадесет/, находящ се в гр. Копривщица, общ. Копривщица, обл. София по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрен със Заповед РД- 18-17/14.05.2007г./14.05.2007г. на Изпълнителния директор на АК, с адрес на поземления имот: гр. Копривщица, ул. „Петко Кълев“ № 1, с площ 719/ седемстотни и деветнадесет/ кв. м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана и начин на трайно



ползване: Ниско застрояване (до 10м), номер по предходен план: 665 / шестотин шестдесет и пет/, в квартал 44 /четиридесет и четвърти/, парцел IV /четвърти/, при съсед: 38558.3.335, 38558.3.321, 38558.3.319, 38558.3.314 и 38558.3.225 и сгради понадаши върху имота: 1.Сграда 38558.3.320.1 със застроена площ 114 /сго и четиринадесет/кв.м, на два етажа с предназначение: Хотел; 2.Сграда 38558.3.320.2, със застроена площ 66 /шестдесет и шест/кв. м, на два етажа с предназначение: Хотел.

Описаният имот се възлага да се продаде за сума от 281800 (двеста осемдесет и една хиляда и осемстотин) лева, която купувачът Георги Илиев Гугов е внесъл изцяло по сметка на съдебния изпълнител в законоустановения срок.

Настоящото постановление може да се обжалва от длъжника и от участниците в продажта, на основание чл. 435, ал. 3 от ГПК, само ако наддаването не е било извършено надлежно и имуществото не е възложено по най-високата предложена цена.

След влизането му в законна сила и внасяне на месечен данък, препис от същото да се издаде на купувача.

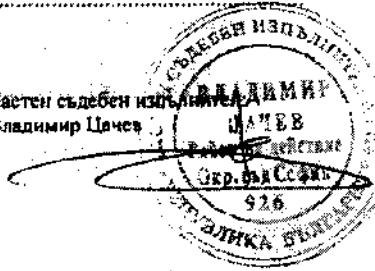
Частен съдебен изпълнител:  
Владимир Цачев



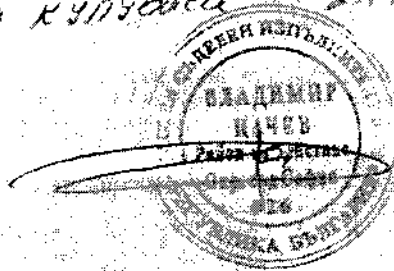
Постановлението е влязло в законна сила на 25.10.2016 г.

Месечният данък е внесен с кв. № .....

Частен съдебен изпълнител:  
Владимир Цачев



*Продадено на купувача на 21.07.2017г.*



Служба по вписване	гр. Пирдоп
№ рег. №	191
№ 191	том II
Партньорски №	10000
№ 10000	гр. Пирдоп
№ 10000	гр. Пирдоп

**ДОГОВОР**  
 Д № 81/2021

**за продажба на недвижим имот - частна общинска  
 собственост по реда на глава IV от Закона за  
 общинската собственост при условия и по ред  
 определени с НРПУРОИ**

Днес 23.09 2021 година в град Копривщица, Софийска област на основание проведен търг с явно наддаване и Заповед №370/28.07.2021 година на Кмета на Община Копривщица, между Община Копривщица, с ЕИК:000776331, п.к. 2077, с адрес: гр. Копривщица, област Софийска, ул. "Любен Каравелов" №16, представлявана от Бойка Рашкова Дюлгарова - Кмет на община Копривщица и Василка Иванова Стефлекова - Йовкова - Директор на дирекция "ФСД, наричан накратко ПРОДАВАЧ и от друга страна Георги Илиев Гугое, с ЕГН:7005286820, притежаващ лична карта №648228373 издадена на 23.04.2019 година от МВР-София, с постоянен адрес: гр. София, ул. "Искър" №17 наричан накратко КУПУВАЧ се сключи настоящия договор за покупко-продажба на недвижим имот частна общинска собственост, при следните условия:

ПРОДАВАЧЪТ продава на КУПУВАЧА общински недвижим имот, частна общинска собственост, актуван с АОС №1462705.04.2021 година, вписан под № 38 том II, рег. 341 от 08.04.2021 година в Служба по вписване при районен съд гр. Пирдоп, представляващ поземлен имот с идентификатор 38558.3.492, с площ 477 кв.м., находящ се в гр. Копривщица, общ. Копривщица, област София, с адрес на поземления имот: гр. Копривщица, ул. "Цоко Будин" №14, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За търговски обект, комплекс, предишен идентификатор: 38558.3.314, номер по предходен план: 3.492, квартал: 44, парцел: XVII, при граници на имота: 38558.3.493, 38558.3.315, 38558.3.313, 38558.3.225 по кадастрална карта одобрена със Заповед № РД-18-17 от 14.05.2007 година на Изпълнителния директор на АК, срещу заплащане на сумата: **57 270,40 (Петдесет и седем хиляди двеста и седемдесет лв. и 40 ст.) лева**, която е цената на имота внесена с платежно нареждане №234B1P121266004 от 23.09.2021 година по сметка на община Копривщица номер: BG23CECB979084A9128200 с код вид плащане 445600 - продажба на недвижим имот при Централна кооператив банка АД - клон Карлово.

Собствеността на гореописания недвижим имот преминава в момента на сключване на настоящия Договор, който съгласно Чл.87, ал.2 от ППЗДС има действие от момента на плащането.

КУПУВАЧЪТ заяви, че приема правото на собственост върху гореописания имот при условията посочени в този Договор.

Платена такса 2% режийни разности на основание чл.44, т.1 от НРПУРОИ с платежно нареждане №234B1P12126600BY от 23.09.2021 година в размер на: **1 145,40 (Хиляда сто четиридесет и пет лв. и 40 ст.) лева** внесена по сметката на община Копривщица с код за вид плащане 448007 по BG23CECB979084A9128200 при Централна кооператив банка АД - клон Карлово, както и сумата **1 718,11 (Хиляда седемстотин и осемнадесет лв. и 11 ст.) лева** представляваща 3% местна такса по Чл.47, ал.2 от ЗМДТ, внесена с платежно нареждане №234B1P12126600DX от 23.09.2021 година, внесени по сметката на община

Копривщица BG23CECB979084A9128200 с код за вид плащане 442500 при  
Централна кооперативна банка АД – клон Карлово.

Данъчната оценка на гореописания имот е в размер на: 3 642,50 (Три  
хиляди шестстотин четридесет и два лв. 50 па.) лева.

Разходите по вписване на сделката в Служба по вписванията при Районен съд  
Пирдоп са за сметка на КУПУВАЧА.

Настоящия Договор се състави в четири екземпляра, които КУПУВАЧЪТ е  
длъжен да впише в нотариалните книги, съгласно Чл.87, ал.3 от ППЗДС. След  
нотариалното вписване един от екземплярите се предава на КУПУВАЧА, два остава в  
Нотариата и един се представя в служба "Общинска собственост" при Община  
Копривщица за отписване на имота от актовете книги за общинска собственост.

При сключване на настоящия договор се представиха и приложиха към него  
следните документи:

- АДС №1462/05.04.2021 година;
- Заповед РД№370/28.07.2021 година на Кмета на община Копривщица;
- Скица №15-1014276-16.09.2021 година;
- Удостоверение за данъчна оценка на имота с №7312002007/20.09.2021  
година издадено от Данъчна служба при община Копривщица;
- Платежни нареждания 3 броя от 23.09.2021 година.

**ПРОДАВАЧ:**  
Община Копривщица:

**КУПУВАЧ:**



1. *[Signature]*  
Кмет на община Копривщица  
*Бойко Рафинев*

2. *[Signature]*  
Директор на дирекция „ОСД“  
*Василка Иванова*

*[Signature]*  
*Георги Цветков*

ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА

Дн. 21/27.03.2023



ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА  
Брод. № 080-46/27.03.2023

# ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА

До ОбС  
Копривщица

## ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от

Бойка Дюлгярова – Кмет на община Копривщица

**Относно:** Продажба на придаваем ПИ 38558.5.474 към ПИ 38558.5.1 по плана на гр.Копривщица, Софийска област

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,  
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВТНИЦИ,**

На основание чл.41, ал.2 от ЗОС и въз основа на предоставена лицензирана пазарна оценка на поземлен имот общинска собственост с идентификатор: 38558.5.474 с площ 19 кв.м. Общински съвет - Копривщица,

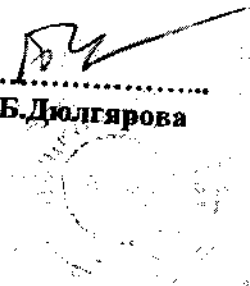
### РЕШИ:

1. Определя актуална пазарна оценка на стойност – 101,01 лв. на кв.м.
2. Определя цена на поземлен имот с идентификатор: 38558.5.474 с площ 19 кв.м. на стойност – 1 919 лева без ДДС.

Приложение: Експертна пазарна оценка за определяне на стойността от „Прасков Консулт“ ООД

гр. Копривщица

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



# „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

Актуализирана оценка!



## ДОКЛАД

За определяне на пазарна стойност

## ОБЕКТ

Проектен имот с идентификатор 38558.5.474  
с площ 19 кв.м., находящ в гр.Копривщица

## АДРЕС

гр. Копривщица

## ВЪЗЛОЖИТЕЛ

гр. КОПРИВЩИЦА, СОФИЙСКА ОБЛАСТ  
ул. „Любен Каравелов“ № 16

ефективна дата на оценката - МАРТ 2023 г.

**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 ползвани 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 /Възложителя/ и от страна на Съставителя/„Прасков-Консулт“ ООД- БуаSTAT130 914230/

ПАЗАРНА ОЦЕНКА на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с ИДЕНТИФИКАТОР 38558.5.474

## I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Възложител ✓ Община Копривщица  
Изпълнител ✓ „Прасков Консулт“ ООД  
Обект на оценка ✓ ПИ с идентификатор 38558.5.474

Дата на оценка ✓ 23.03.2023 год.

### ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:

Проектен имот с идентификатор 38558.5.474 с площ 19 кв.м., находящ се в гр.Копривщица.

Собственик ✓ Община Копривщица  
Документ ✓ АЧОС №1465/20.03.2023 г. вписан №59 от 21.03.2023 г. рег. вх. № 344 в Районен съд гр.Пирдоп  
Площ на терена ✓ 19,00 кв.м

### Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби

€ 981

### Заключение за стойността

Предложение за пазарна стойност (Euro)

€ 981

Стойност на кв.м

€ 51,6

Предложение за пазарна стойност (лв.)

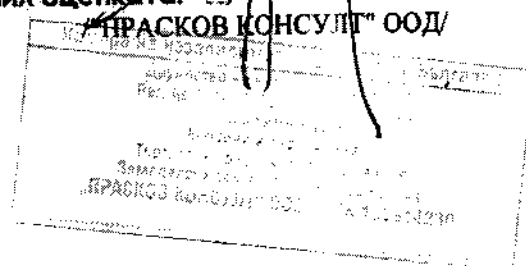
1 919 лв

Стойност на кв.м

101,01 лв

Всички стойности са без начислен ДДС!

Изготвила оценката:



## II. ВЪВЕДЕНИЕ

### 1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване оценка за определяне на пазарната стойност на: Поземлен имот с идентификатор 38558.5.474 с площ 19 кв.м., находящ се в гр.Копривщица.

### 2.ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА, със седалище и адрес на управление: гр.Копривщица 2077, ул.„Любен Каравелов“№ 16, ЕИК 000776331, представлявано от БОЙКА ДЮЛГЯРОВА – Кмет на Общината.

### 3.ИЗПЪЛНИТЕЛ

“ПРАСКОВ КОНСУЛТ” ООД, ЕИК 130914230, град Пирдоп - регистрирано Дружество на независим оценители в КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ с рег. № 900300066 от 20 юли 2010 г., изменен № 901400066 от 26 февруари 2018 г. чрез:

1. Георги Цветков Прасков – независим лицензиран оценител, член на 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;

2. Татяна Георгиева Праскова – независим лицензиран оценител, член на Камарата на независимите оценители в България, притежаваща:

- ↓ Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100100298 от 14 декември 2009 год. за оценка на недвижими имоти, издаден въз основа на Лиценз № 9629 от 30.07.2001 год. от Агенцията за приватизация;
- ↓ Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 300100831 от 14 ноември 2014 год. за оценка на машини и съоръжения, издаден въз основа на Протокол № 44/06.08.2014 г. от УС на КНОБ;

### 4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне на пазарната стойност на имота, поради изменение кадастралната карта за територията на поземлените имоти, като отнема площ от 19 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 38558.5.11. Спазено е изискването, оценката да отговаря на условията на ЗНО. Спазени са и всички стандарти на бизнесоценяването.

### 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), според които стандарти:

Пазарна стойност (ПС) - Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката 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.

Стойността е изведена по:

- Метод на пазарните аналози (Метод на Сравнителните продажби)

## 6. АКТУАЛНОСТ И 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. ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 23.03. 2023 г.

## III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

### 1. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

#### Собственост

Според възложителното писмо и предоставените документи имотът се идентифицира като: Проектен имот с идентификатор 38558.5.474 с площ 19 кв.м., в гр. Копривщица. Собственик на имота е ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА, със седалище и адрес на управление: гр. Копривщица 2077, ул. "Любен Каравелов" № 16, ЕИК 000776331.

Документ, удостоверяващ собствеността в настоящия момент е:

- СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-283539-15.03.2023 г. за поземлен имот с идентификатор 38558.5.474.
- АЧОС № 1465/20.03.2023 г. вписан № 59 от 21.03.2023 г. рег. вх. № 344 в

Районен съд гр. Пирдоп.

#### 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;
- Имота не е предмет на реституционни претенции от бивши собственици или техни наследници. За имота няма неприключили /висящи/ граждански дела, спорове и други второстепенни тежести, като малолетни и непълнолетни съсобственици и дългосрочни договори за наем с юридически и физически лица.

Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достоверни.

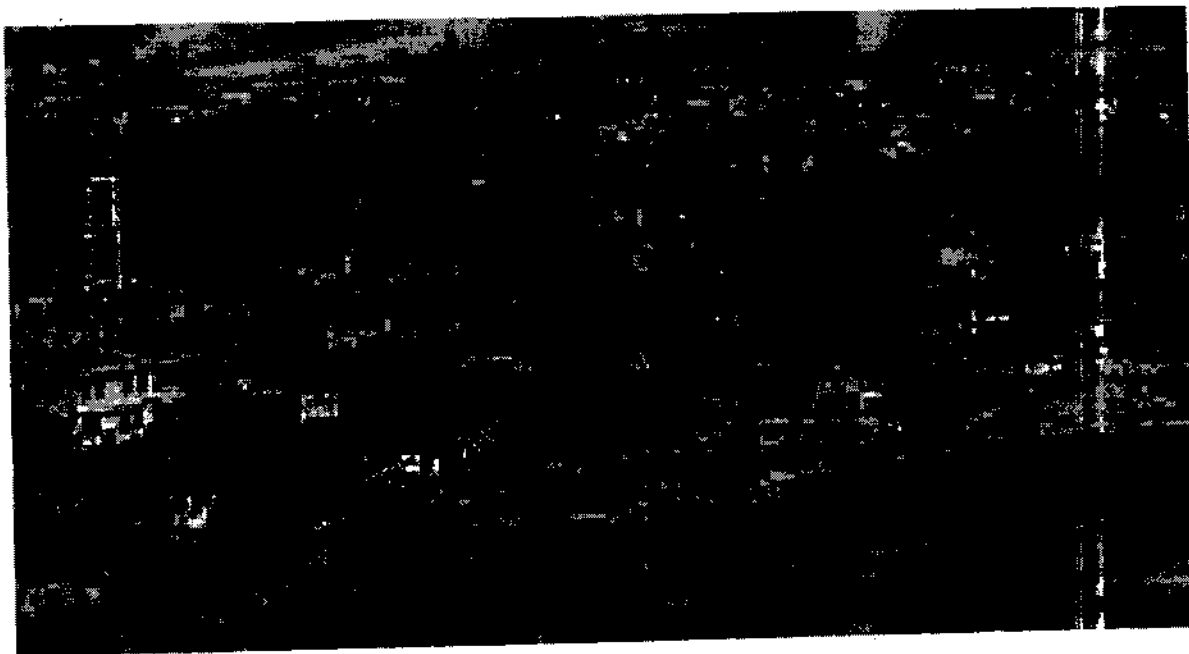


*Настоящото тълкувание на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства намерили място в доклада са валидни само към датата на тази експертиза.*

**Забележка:**

*Вещно-правният режим, в това число правото на собственост, ограничени вещни права, сключени арендни и наемни договори, договори за използване на имота от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не влияят върху стойността на имота.*

## 2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ



### 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 Панапорище, 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 разчленяване и различната експозиция на релефа, заедно с климатообразуващото въздействие на трансформираните 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 -14.2°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 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 особености 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 на 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*, *Nardeta strictae*, *Bellardiichloeta 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 - гривак, 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. ОПРЕДЕЛЯЩИ ПАРАМЕТРИ НА ИМОТА

Проектен имот с идентификатор 38558.5.474, с площ 19 кв. м. при съседни:

- поземлен имот от КККР с идентификатор 38558.5.1 и площ 660 кв. м,
- проектен имот с идентификатор 38558.5.11 и площ 4586 кв. м,
- поземлен имот от КККР с идентификатор 38558.11.7 и площ 584 кв. м. изменя кадастралната карта за територията на поземлените имоти, като отнема площ: 19 кв. м от поземлен имот с идентификатор 38558.5.11, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За второстепенна улица, вид на собствеността: Общинска публична, адрес: гр. Копривщица, площ: 4606 кв м, собственици: 000776331, ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА.

В територията на изменението няма сгради засегнати от проектния имот.

- Техническа обремененост: Имотът няма техническа обремененост.

### 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 при което сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или потвърдени, 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. Тя 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, 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 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;
- ❖ Не сме извършили оглед на имота, работили сме по предоставени ни от Възложителя документи, за които се смята, че заслужават доверие. Оценителите не поемат отговорност за точността на предоставената информация, въпреки, че не допускаме да сме били подвеждани умишлено.

#### **▣ V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ИЗГОТВЯНЕТО НА ОЦЕНКАТА**

*/Исходна, 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:

- ❖ **СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-283539-15.03.2023 г.** за поземлен имот с идентификатор 38558.5.474;
- ❖ **АЧОС №1465/20.03.2023 г.** вписан № 59 от 21.03.2023 г. рег. вх. № 344 в Районен съд гр.Пирдоп;
- ❖ Вербално интервю на Оценителя с Възложителя и Собственика на активите;
- ❖ Интервюта на Оценителя с водещи Агенции - посредници при сделки с недвижима собственост и 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 /в сравними райони и от други населени места/ през последните десет-дванадесет месеца успешно са реализирани при продажни цени с отклонение не повече от  $\pm 5\%$ , както и информация за уедрени и подробни текущи пазарни цени на строителните продукти, почерпани от актуалните издания на "Стройексперт СЕК";
- ❖ Действащите Българските 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.;
- ❖ "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/;
- ❖ "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 КНОБ и от международната консултантска група "KPMG" Со с филиал за България "BARENTS GROUP" LLC;
- ❖ Информация от собствения опит на Оценителя /"ПРАСКОВ КОНСУЛТ" ООД/.

#### **▣ VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА**

*/МЕТОДОЛОГИЯ И КАКУЛАЦИИ/*

##### **СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД**

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

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

Когато не разполагаме с достоверни данни за извършени достатъчно на брой сделки в района на оценявания обект/актив, могат да се използват цени по сделки на сравними обекти/активи в други райони, близки до оценявания обект/актив.

При липсата на достатъчно достоверна публична информация за цени по сделки с

аналогични обекти/активи в района на оценявания се допуска да се извърши сравнение на база съществуващата информация за цени от пазарно предлагане (цени „продава“), респ. пазарно търсене (цени „купува“), като оценителят е длъжен да приложи допълнителен анализ и корекции за осъвременяване на офертните цени и привеждането им към настоящи. Оценителят следва да подбере т. нар. сравними данни (сравними величини). Най-често при оценка на недвижими обекти/активи, като сравними величини се използва показателят цена на единица площ. При специфични обекти/активи е възможно да бъдат дефинирани и наблюдавани други показатели, например цена за стая или легло, цена за единица продукция, цена на допустима бъдеща разгъната застроена площ и др. Доколкото е възможно, всяка използвана единица за сравнение би трябвало да бъде тази, която обикновено се използва от участниците на съответния пазар. Изборът на сравними величини задължително се обосновава, както и добавките и отбивките, които са приложени върху сравнимите величини на избраните аналогични сделки, така че да се определи стойността на оценявания обект/актив.

съоставима с избраните сделки.

Сравнителният подход е подходящ при следните случаи:

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

Приложими МЕТОДИ, принадлежащи към Сравнителния подход:

- ❖ Метод на непосредственото сравнение - прилага се при наличие на пазарни свидетелства за обект/актив - недвижим имот, идентични с оценявания;
- ❖ Метод на посредственото сравнение - прилага се при използване на пазарни свидетелства за сходни обекти/активи-недвижими имоти. В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив - недвижим имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи-недвижими имоти се прилагат добавки или отбивки чрез подходящи корекционни коефициенти;
- ❖ Метод на предполагаемия приход - прилага се в случаите на нецелесъобразност на горните два метода, като базата за сравнение е предполагаемия приход, който би осигурил обект/актив - недвижим имот.

В настоящата разработка приложихме Метода на посредственото сравнение. Същността на метода се основава на ползване информация за реално извършени сделки и оферти в последните три до шест месеца на местния пазар или на други сравними пазари, за сравними аналози.

При оценката е взето в предвид и се отчита:

- функционалният тип населено място
- зона в населеното място
- транспортна достъпност
- инженерна инфраструктура
- влияние на околната среда
- търговска среда
- вещно-правен режим
- големина на парцела
- здравина на терена
- изложение
- възможност за бърза продажба

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" от датата на оценката/;
- Възраст 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.

Като аналози бяха използвани следните обекти:

#### Аналог 1

Вид имот: **ПАРЦЕЛ** Цена: **EUR 27900** Местоположение: **област София, район: гр. Копривщица,**  
Данни: **Площ: 540 кв.м, Регулация,**

Допълнителна информация: Предлагаме за продажба парцел с площ от 540 кв.м., до всички комуникации - ток, вода, на три улици /едната, от които е пешеходна/. Имотът е изключително подходящ за жилищно строителство /еднофамилна къща, къща за гости, хотел/. Изготвена е скица - виза за проектиране /с възможност за застрояване на 370 кв.м. и оставащи 170 кв.м. за озеленяване. Парцелът е с чудесна локация. Намира се в близост до Къща - музей 'Георги Бенковски', с добра панорама е към града, и реката.  
Продавач: Тел.: **0898480015**, <http://.donatex.imot.bg>, публикувана в 10:06 часа на 8 януари, 2023 год.

#### Аналог 2

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**, Цена: **EUR 67000**, Местоположение: **област София, район: гр. Копривщица,**  
Данни: **Площ: 1360 кв.м, Регулация, Ток, Вода**

Допълнителна информация: Намира се на ул. Косово дере (Торомански ливади). Парцела е незастроен, в чертите на града, със сменен статут. Продавач: Тел.: **0877572271**,  
публикувана в 15:05 часа на 7 Януари, 2023 год.

#### Аналог 3

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**, Цена: **EUR 110000**, Местоположение: **област София, район: гр. Копривщица,**  
Данни: **Площ: 1556 кв.м, Регулация,**

Допълнителна информация: Прекрасен УПИ 1556м2 в махала Ламбовска, на 500м от центъра на Копривщица, с планинска панорама. Подходящ е за изграждане на затворен комплекс от къщи.

Параметри:

-трайно предназначение на територията - урбанизирана за ниско застрояване до 10 м;

-начина на трайно ползване - незастроен имот за жилищни нужди.

Равен парцел с правоъгълна форма, в регулация. Ток и вода до парцела. Намира се на асфалтова улица в Ламбовска махала на гр. Копривщица. Състои се от три съседни парцела: УПИ 526 м2, УПИ 508 м2 и УПИ 522 м2. Парцелът е заобиколен от красиви къщи с местни жители и е в близост до няколко исторически музея на красивия град.

Трите парцели се продават и поотделно, като всеки парцел е с цена 39000 евро.

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. Копривщица е град музей, в който можете да усетите прекрасната атмосфера на Възраждането с типичната за тази епоха архитектура, с калдъръмените й улици, с вкусните традиционни български ястия в традиционен копривщенски стил. Чист въздух, тишина, спокойствие и прекрасна планинска панорама! Изгодно предложение! Ние ценим Вашето време и искаме да Ви спестим излишни грижи. Гарантираме прецизност, точност и коректност! Доверете ни се! Оферта 1605

Продавач: Тел.: **0899 19 20 19**, <http://.aneti.imot.bg> публикувана в 14:34 часа на 20 Февруари, 2023 год.

Основната формула на подхода на сравнителните продажби е:

Продажна цена на сравняемия имот	+	Стойност на различието	=	Стойност на оценявания имот
-------------------------------------	---	---------------------------	---	--------------------------------

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ -ИЗЧИСЛЕНИЯ

№	Характеристика	Оценяван имот - Проектен имот	Сравнителен имот 1		Сравнителен имот 2		Сравнителен имот 3	
			УПИ в гр.Копривщица		УПИ в гр.Копривщица		УПИ в гр.Копривщица	
01	Площ на имота	19 кв.м	540 кв.м		1 360 кв.м		1 556 кв.м	
02	Продажна цена	?	27 900 €		67 000 €		110 000 €	
03	Продажна цена	?	51,67 €/кв.м		49,26 €/кв.м		70,69 €/кв.м	

Корекции на сравнителните цени

04	Местоположение	Мн. Добро	Мн. Добро		Добро		Добро	
05	Корекция				5%	2 €/кв.м	5%	4 €/кв.м
06	Градоустройствен статут	Проектен имот	УПИ		УПИ		УПИ	
07	Кинт							
08	Корекция							
09	Транспортна достъпност	Много добра	Много добра		Много добра		Много добра	
10	Корекция							
11	Водопровод	да	да		да		да	
12	Корекция							
13	Канализация	да	да		да		да	
14	Корекция							
15	Големина на парцела	19 кв.м	540 кв.м		1 360 кв.м		1 556 кв.м	
16	Корекция		-1%	-1 €/кв.м	-3%	-1 €/кв.м	-5%	-4 €/кв.м
17	Начин на продажба		оферта		оферта		оферта	
18	Корекция		-10%	-5 €/кв.м	-10%	-5 €/кв.м	-10%	-7 €/кв.м
19	Други							
20	Корекция							
21	Приравнена цена	51,6 €/кв.м	46,0 €/кв.м		45,3 €/кв.м		63,6 €/кв.м	

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

Стойност в евро ✓ 981 €  
 Стойност в лева ✓ 1 919 лв  
 Стойност на кв.м. ✓ 51,6 €/кв.м

Round 2	Degree of round
Round 2	Degree of round



## VII ЕКСПЕРТНО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Резултатите от двата метода са следните:

01	Метод	Стойност	Тежест
02	Метод на сравнителните продажби	981 €	100%
03	Изчислена пазарна стойност	981 €	

При анализа на резултатите извършен по специализираната компютърна програма получихме стойността на оценявания обект. Информацията за сравняемите обекти при оценка на имота е от специализирания сайт imot.bg и е достатъчно достоверна и правилно анализирана.

Характеристиките на продадените имоти са достатъчно съпоставими, което не налага значителни корекции, влияещи в по-широки граници върху резултата.

Пазарна стойност на земята в евро	981 €
Пазарна стойност на земята за 1 кв.м	51,6 €/кв.м
Пазарна стойност на земята в лева	1 919 лв
Пазарна стойност на земята за 1 кв.м	101,01 лв

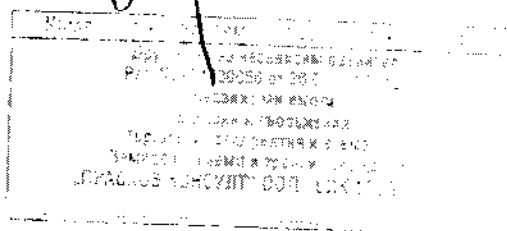
### Забележка!

- Оценката е валидна към датата на оценяването. Всички промени във времето се актуализират.
- 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 ВЪЗПОЖИТЕЛЯ или за трети лица, с които той договаря по повод на оценявания обект.

Всички изчислени стойности са без включен ДДС!

Изготвил оценката:

/ПРАСКОВ-КОНСУЛТ ООД/



## ДЕКЛАРАЦИЯ

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

„Прасков Консулт“ ООД, ЕИК 130914230, със седалище 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

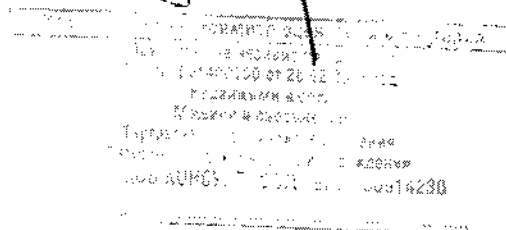
### декларира, че:

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 се отнася за доклада за оценка на Поземлен имот с идентификатор 38558.5.474 с площ 19 кв.м., находящ се в гр.Копривщица.

23.03.2023 г.

Декларатор: 



# Сертификат

**ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ**

Reg. № 901400066 от 26 февруари 2018 год.

**„ПРАСКОВ КОНСУЛТ” ООД**

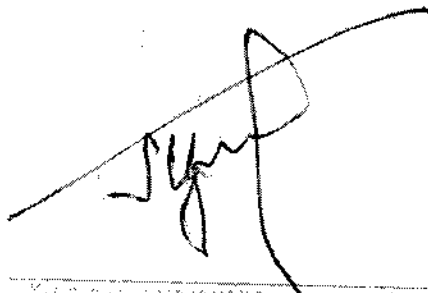
гр. Пирдоп, ул. Георги Банковски № 81, община Пирдоп

**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.



Камара на независимите оценители в България  
Дружество с ограничена отговорност  
Седмица: 26 февруари 2018 г.  
Пирдоп, ул. Георги Банковски № 81  
Медиум и съдържание  
Търговски предприятия и вземания  
Земеделски земи и трайни насаждения  
„ПРАСКОВ КОНСУЛТ” ООД ЕИК 130914230

**Светла Дерменджиева**  
**Председател на УС на КНОБ**



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА

ОБЛАСТ СОФИЙСКА

УТВЪРЖДАВАМ:.....  
/подпис и печат/

Вписване по ЗСЛВ  
Служба по вписванията:

Кмет на община Копривщица  
Бойка Дюлгярова

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

/име и фамилия/

/име и фамилия/

АКТ № 1465

## ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Служба по вписванията гр. Пирсон	21.03.2023 г.
Акт № 59, том 21, дело № 188/2023	
Пар. или рингалком	стр.
Име на картата	45842
№	20

Регистър  
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	20.03.2023г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1, т.2; чл.3, ал.3 и чл.56
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	<p>Поземлен имот с идентификатор 38558.5.474/площ 19 кв.м. /Деветнадесет кв.м/</p> <p>Трайно предназначение на територията: Урбанизирана</p> <p>Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10м.)</p> <p>Предишен идентификатор:38558.5/11</p> <p>Номер по предходен план: 52, парцел: X</p> <p>По КККР на землището на гр.Копривщица</p>
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	<p>Област София, община Копривщица, гр.Копривщица ,</p> <p>Адрес на поземления имот: гр. Копривщица</p> <p>Поземлен имот с идентификатор 38558. 5.474/три осем пет пет осем точка пет точка четири седем четири /</p> <p>По КККР на землището на гр.Копривщица</p>
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	<p>Съседи на имота : 38558.11.7, 8558.5.11, 38558.5.1;</p> <p>По КККР на землището на гр.Копривщица</p>
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	131,90 лв. /СТОТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 90 СТ./

ОБЛАСТНО ГЕОДЕЗИЧНО-КАРТОГРАФИЧНО И КАДЕСТРОВНО СЛУЖБЕНО УЧРЕЖДЕНИЕ - СЕДИЩЕ КОПРИВАНИЦА

УЛ. "ПЛАКОВ" № 15, КАДАСТРОВИ СЪСТАВНИЦИ № 15-2835-15.03.2023

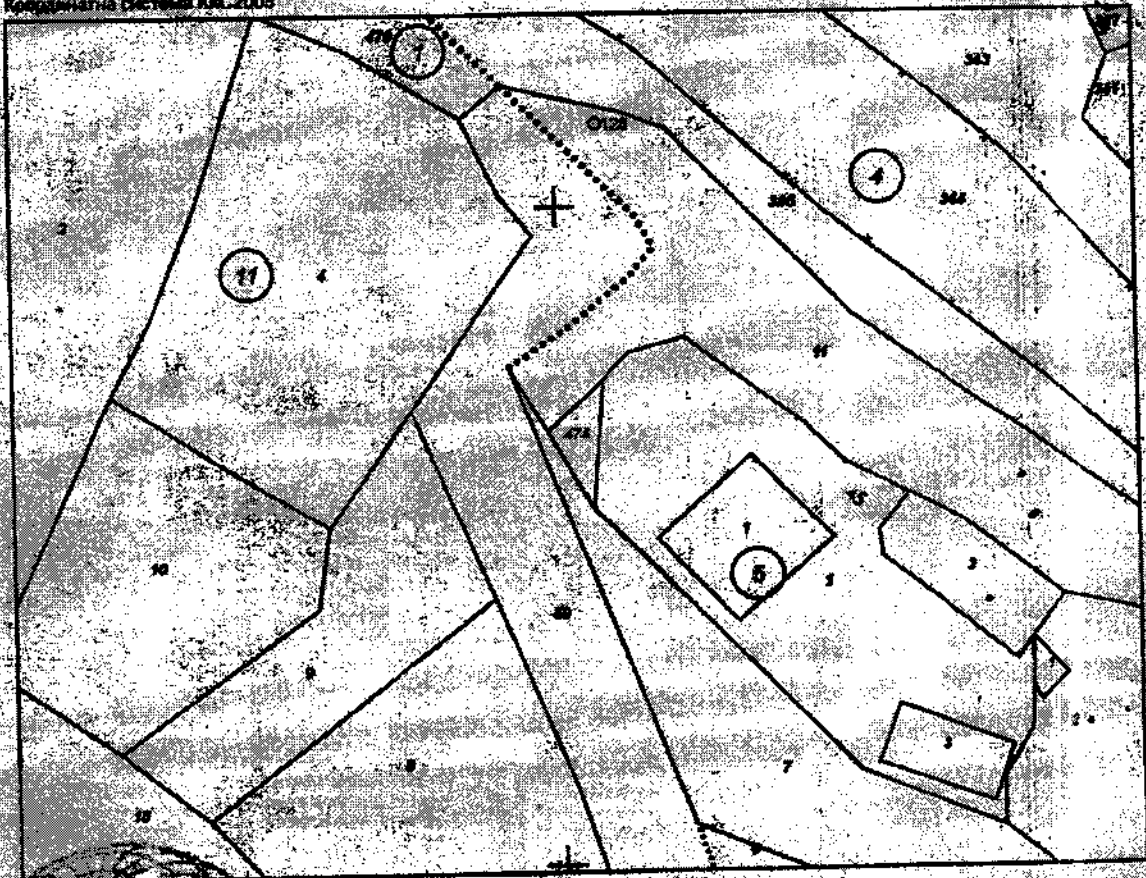
ОТЧЕТ ЗА ИЗВЕЩАНИЕ  
№ 15-2835-15.03.2023

Поземлен мейс с идентификатор № 38558.5.11

г. Коприваница, общ. Коприваница, обл. София  
По имущественна правна връзка: собственост на физическо лице - Заповед № 15-477/15.03.2023  
СТЕПЕНА НА ЗАЕМНОСТ: 100%  
Съставителят на отчета е изготвен от страна на регистри, засягащи недвижимостта  
в границите на поземлен мейс, гр. Коприваница  
№ 15-2835-15.03.2023

Цел на предназначение на територията: Урбанизирани  
Начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10 m)

Координатна система: КРС2005



М 1:500



Поземлен мейс с идентификатор: 38558.5.11  
Степен на заемност: 100%, квартал: 52, парцел: X

Изготвен на: 15.03.2023 г. мащаб: в съответствие с

№ 150051-15.03.2023 г.

Д-р. Христова Христова, ОЗП Коприваница



Изх. № 7312002399 / 16.03.2023 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА - КОПРИВЩИЦА

ЕИК по БУЛСТАТ 000776331

Адрес за кореспонденция  
ул. ЛЮБЕН КАРАВЕЛОВ № 16, гр. КОПРИВЩИЦА 2077

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 7312F4699, находящ се в 2077 гр.КОПРИВЩИЦА, планоснимачен номер 38558.5.474 от 2007 квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през ..... г., идентификатор на поземления имот 38558.5.474 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 38558.5.474	19,00		1/1	131,90	131,90

данъчната оценка на гореописания имот е: 131.90 лв. словом  
СТО ТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 90 СТ.

за собственика е: 131.90 лв. словом  
СТО ТРИДЕСЕТ И ЕДИН ЛВ. И 90 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА - КОПРИВЩИЦА - собственик	000776331	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2023 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 7312002399/16.03.2023 г., за да послужи пред СЪДИЯ ПС ВПИСВАНИЯТА ГР. ПИРДОП

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА, издадено на 16.03.2023 г.

Подпис:  
Издадено от: Мели Банчева Мрънкова



**ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА**ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-КОПРИВЩИЦА

## ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Бойка Дюлгярова  
Кмет на община Копривщица

**ОТНОСНО:** Отдаване под наем на част от имот с идентификатор 38558.5.106 по КККР на гр.Копривщица, с АОСН№154/14.05.2001г. публична общинска собственост с площ от 18 кв.м. с размери 4 м. на 4,50 м. с отстояние 0,20м. от магазин железария и отстояние 4,20м. от склад за пелети (Кооперативен пазар) съгласно Схема за поставяеми обекти в гр.Копривщица

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,  
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Във връзка с направена Експертна оценка от лицензиран оценител „Прасков- Консулт“ООД, да вземе следното:

**РЕШЕНИЕ:**

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 14, ал.2 и ал.7 от ЗОС, и чл.84, ал.1 от НПУРОИ на Община Копривщица, Общински съвет Копривщица дава съгласие да бъде отдаден под наем част от поземлен имот с идентификатор 38558.5.106 по КККР на гр.Копривщица, с АОСН№154/14.05.2001г., публична общинска собственост, с площ от 18 кв.м. с размери 4 м. на 4,50 м. с отстояние 0,20м. от магазин железария и отстояние 4,20м. от склад за пелети(Кооперативен пазар)съгласно Схема за поставяеми обекти в гр.Копривщица чрез публичен търг с явно наддаване за изграждане на преместваем обект - павилион за услуги и търговски дейности съгласно Схема за поставяеми обекти в гр.Копривщица, за срок от 1 години.

1. На основание чл.14, ал.8 от ЗОС и чл.85, ал.2 НПУРОИ, предлагам наемната месечна цена за 1 кв.м. да бъде 2.50 лв. за кв.м.

Приложение:

- Експертна оценка от лицензиран оценител-„Прасков- Консулт“ООД
- АОСН№154/14.05.2001г.
- Скица на поземлен имот с идентификатор 38558.5.106

**ВНОСИТЕЛ:**  
**КМЕТ НА ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА**  
**БОЙКА ДЮЛГЯРОВА**

Изготвил:  
гл. спец“ОС“



# "Прасков-Консулт" ООД

Офис гр. Пирдоп, ул. "Георги Бенковски" № 81  
Офис гр. София, пл. „Славейков“ № 6, офис 9

GSM: 0888 408 166;  
GSM: 0887 434 499;

Оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, земеделски земи и трайни насаждения, търговски предприятия и вземания-регистриран в КНОБ  
Сертификат № 901400066; e-mail: g\_praskov@abv.bg; praskova7@abv.bg  
Е И К № 130 914 230

## **ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА** *за определяне наемната стойност* *на 1 кв.м.*

**ОТ**  
**ПИ 38558.5.106 - пазарището**  
**с площ 5 419/пет хиляди, четиристотин и девет/кв.м.**  
**по плана на гр. Копривщица,**  
**Софийска област**

*АПРИЛ 2023 год.*



# I. Резюме на оценката

## I. Резюме на оценката

Възложител ✓ **Община Копривщица**  
Изпълнител ✓ **"Прасков Консулт"ООД**

Дата на оценка ✓ **11.04. 2023 год.**

### ОБЕКТ

Определяне наемната пазарна стойност на **1 кв.м., от ПИ 38558.5.106 с площ 5419** /пет хиляди,четиристотин и деветнадесет/кв.м.,находящ се в 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.

Собственик ✓ **Община Копривщица**

Документ за собственост ✓ **Описано в доклада**

Площ на терена ✓ **5 419,00 кв.м**

### Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби

**€ 291 547**

### Заключение за стойността

Предложение за пазарна стойност (Euro)

**€ 291 547**

Предложение за пазарна стойност (лв.)

**570 217 лв**

Стойност на кв.м. в евро

**54 €**

Стойност на кв.м. в лева

**105 лв.**

### Заключение за наема

Годишна наемна стойност за обекта

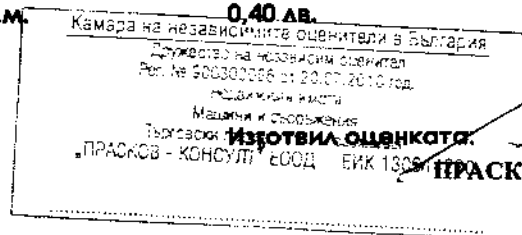
**25 846 лв.**

Месечна наемна стойност за обекта

**2 154 лв.**

Месечна наемна стойност за 1 кв.м.

**0,40 лв.**



## **II. ВЪВЕДЕНИЕ**

### **1. Предмет на заданието**

Извършване **ПАЗАРНА ОЦЕНКА** за **СТОЙНОСТТА** на **НАЕМА** на **1 кв.м.**, от **ПИ 38558.5.106** с площ **5419** /пет хиляди,четирисотин и деветнадесет/кв.м.,находящ се в 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.

### **2. Възложител**

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

### **3. Изпълнител**

**„ПРАСКОВ-КОНСУЛТ“ООД** гр.Пирдоп,ЕИК 130914230, 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 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 наемната пазарна стойност на **1 кв.м.** от недвижимия имот (парцела) за нуждите на Общината –административни,счетоводни,управленски и др., като са спазени всички законовите разпоредби и изисквания при извършване на оценката.

### **5. Стандарти 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

ОЦЕНКА за **НАЕМНАТА СТОЙНОСТ** на **1 кв.м.** от **ПИ 38558.5.106** /пазарището/ с площ **5 419** кв.м.  
в гр.Копривщица,собственост на Община Копривщица

/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 от приложените методи.

## 6. АКТУАЛНОСТ И 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,заклучения 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

За определяне на стойността на земята /парцела/

- сравнителен метод;

За определяне на наемната стойност

- сравнителен метод
- приходен метод

## 8. Дата на доклада: 11.04.2023 год.

## III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

### 1. Правно състояние

#### Собственост

Оценяваният имот- ПИ 38558.5.106 с площ 5419 /пет хиляди,четирисотин и деветнадесет/кв.м,находящ се в 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 в собственост на ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА, със седалище и адрес на управление: гр.Копривщица 2077,ул."Любен Каравелов" №16,ЕИК 000776331,видно от Акт № 154 за общинска публична собственост с правно основание чл.2,ал.1,т.4 и т.6 от ЗОС.

ОЦЕНКА за НАЕМНАТА СТОЙНОСТ на 1 кв.м. от ПИ 38558.5.106 /пазарището/ с площ 5 419 кв.м.

в гр.Копривщица,собственост на Община Копривщица

Трайното предназначение на територията, върху която е разположен имота е урбанизирана, начина на трайно ползване - за търговски обект, комплекс.

Предходен идентификатор няма, номер на предходен план: 765, квартал 121, парцел 1. Съседни на имота по скица: 38558.5.109, 38558.5.108, 38558.5.103, 38558.5.104, 38558.5.73, 38558.5.105, 38558.5.107.

Върху имота са разположени следните сгради:

1. Сграда 38558.5.106.1: застроена площ 143 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
2. Сграда 38558.5.106.2: застроена площ 41 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
3. Сграда 38558.5.106.3: застроена площ 99 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за обществено хранене
4. Сграда 38558.5.106.4: застроена площ 38 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
5. Сграда 38558.5.106.5: застроена площ 71 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
6. Сграда 38558.5.106.6: застроена площ 72 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
7. Сграда 38558.5.106.7: застроена площ 104 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
8. Сграда 38558.5.106.8: застроена площ 104 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
9. Сграда 38558.5.106.9: застроена площ 44 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
10. Сграда 38558.5.106.10: застроена площ 23 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
11. Сграда 38558.5.106.11: застроена площ 11 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
12. Сграда 38558.5.106.12: застроена площ 49 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
13. Сграда 38558.5.106.13: застроена площ 52 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
14. Сграда 38558.5.106.14: застроена площ 14 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
15. Сграда 38558.5.106.15: застроена площ 41 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия

Към момента на оценката:

- Върху имота няма ограничени вещни права /право на ползване, право на строеж, пристрояване, дострояване/;
- В момента същият не се ползва като обезпечение по кредит;
- Имотът не е предмет на реституционни претенции от бивши собственици или техни наследници;
- За имота няма неприключили /висящи/ граждански дела, спорове и други второстепенни тежести, като малолетни и непълнолетни съсобственици и дългосрочни договори за наем с юридически лица.

*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 обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства намерили място в доклада са валидни само към датата на тази експертиза.*

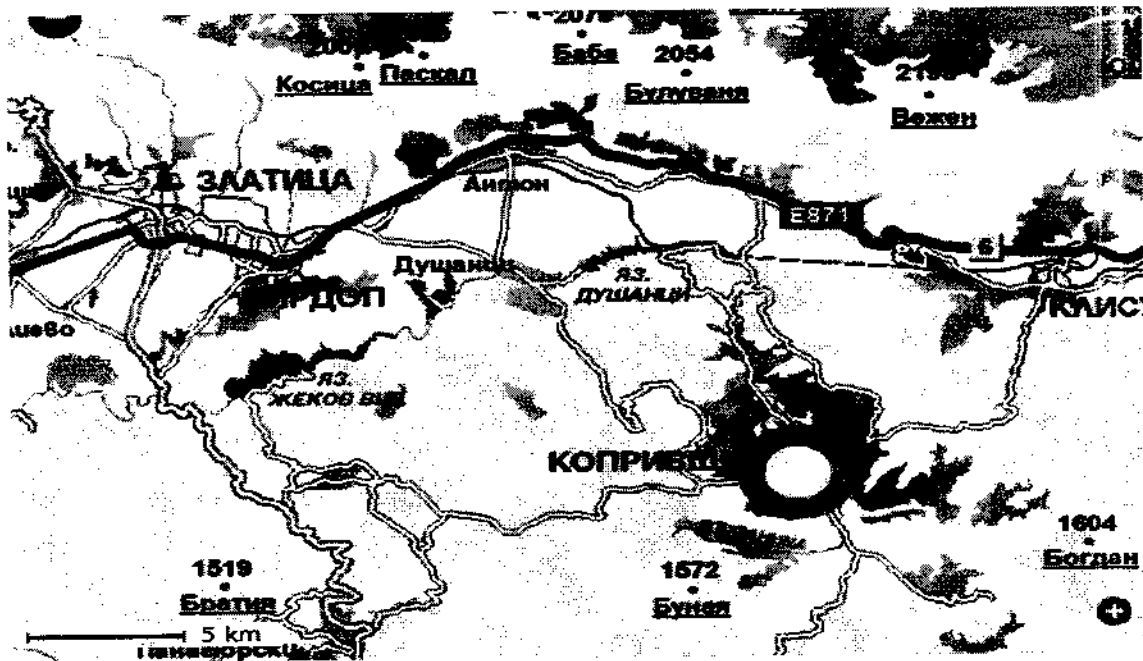
**Забележка:**

*Вещно-правният режим, в това число правото на собственост, ограничени вещни права, сключени арендни и наемни договори, договори за използване на имота от трети*

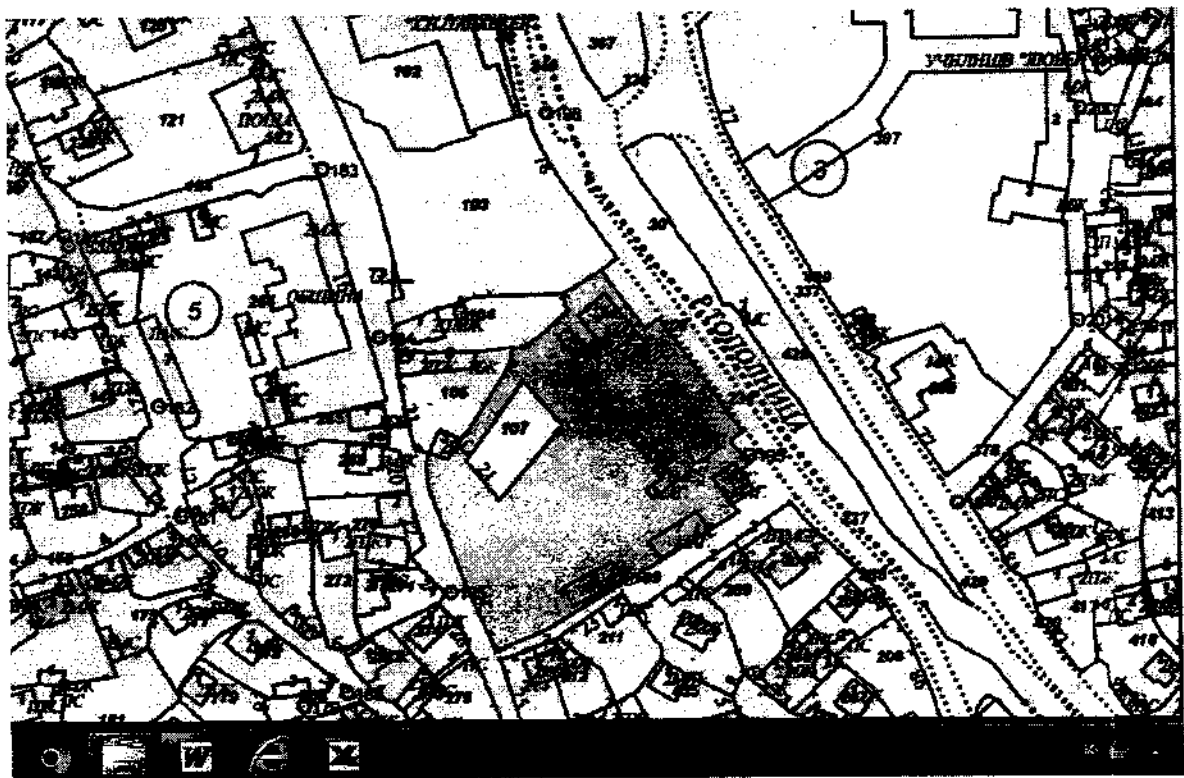
лица, имуществени искове и претензии от и против собственика не влияят върху стойността на имота.

## 2. Местоположение

на населеното място в страната



Скица на имота



ОЦЕНКА за НАЕМНАТА СТОЙНОСТ на 1 кв.м. от ПИ 38558.5.106 /пазарището/ с площ 5 419 кв.м.  
в гр.Коприџица, собственост на Община Коприџица

## Извадка от кадастъра



Поземлен имот 38558.5.106, област София, община Копривщица, гр. Копривщица, бул. Хаджи Ненчо Дончев-Палавиев № 80, вид собств. Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП За търговски обект, комплекс, площ 5419 кв. м, стар номер 765, квартал 121, парцел 1, Заповед за одобрение на ККРР № РД-18-17/14.05.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК

### Географска характеристика, местоположение и граници на Копривщица

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. Община Копривщица е част от област Софийска и съответно от Югозападен район от ниво 2. 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 I-6 София

Бургас. Източната граница я отделя от общините Карлово и Хисаря, които са част от област Пловдив. Границата 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

ОЦЕНКА за НАЕМНАТА СТОЙНОСТ на 1 кв.м. от ПИ 38558.5.106 /пазарището/ с площ 5 419 кв.м.  
в гр.Копривщица, собственост на Община Копривщица

/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 антецедентно 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 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 едва 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 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 км<sup>2</sup>, което представлява 1,97% от територията на област Софийска.



### **Инфраструктура**

Районът е с изградени основни елементи на инженерната инфраструктура /ел.захранване, ВиК, телефонизация, улици и др./, с изключение на топлоподаване. Уличната пътна мрежа на района и главните пътни артерии, преминаващи около и в квартала са в добро състояние.

Основните елементи на обществено обслужване – училища, детски градини, здравни заведения, заведения за обществено хранене, търговски обекти, съществуващи в града, обслужват много добре района в който се намира оценявания имот.

### **Транспорт**

Районът е обезпечен с превозни средства на междуградски транспорт, но поради това че е сравнително малък град пътуването обикновено става с лични автомобили.

### **Сграден фонд**

В района преобладават нискоетажни жилищни сгради/едноетажни и двуетажни къщи/ Няма жилищни блокове.

## **IV.ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ**

Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на нейното съставяне и към законната структура към тази дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране като сега установените цени следва да бъдат актуализирани или 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. Предмет е на търговска тайна и конфиденциалност. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право 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 стойност на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или/ Ползвателя, освен в случаите, предвидени от закона, или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателна стойност.

Оценителят **ДЕКЛАРИРА** чрез подписа си, че:

- ❖ Нито наемането 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 съвестно и на най-доброто ниво на професионалните ни знания и опит;
- ❖ В рамките на нашата компетентност и доколкото ни е било известно, информацията, ползвана в този доклад е истина и не сме укрили умишлено важни факти и/или/ обстоятелства.Документите, сведенията, мненията, намерили място в този доклад са предоставени от източници,за които се смята, че заслужават доверие.Ето защо оценителите не поемат отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умишлено;
- ❖ Лично сме извършили оглед на имота, 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 информация, имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:

- ❖ Акт № 154 за публична общинска собственост от 14.05.2002 г.;
- ❖ Скица на поземления имот № 15-1063786-13.11.2020 г.;
- ❖ Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК, изх. № 7312001863 /02.02.2021 г., издадено от община Копривщица;
- ❖ Вербално интервю на Оценителя с Възложителя.;
- ❖ Интервюта на Оценителя с водещи Агенции - посредници при сделки с недвижима собственост и строителни фирми с успешна дейност през последните три години.;
- ❖ Информация от оценки на обекти, за които на местния пазар 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";
- ❖ 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.
- ❖ "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 Асоциацията на българските оценители /АБО/ и от международната консултантска група "KPMG" Со с филиал за България "BARENTS GROUP" LLC.

**Забележка:** В известна степен предоставената от Възложителя информация не беше достатъчна и Оценителят се е базирал и на своя опит /"ПРАСКОВ КОНСУЛТ" ООД/.

## **▣ VI. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА**

За да определим наемната стойност на обекта е необходимо да знаем стойността на терена, поради което изчисляваме първо нея.

### **1. СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД**

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

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

Когато не разполагаме с достоверни данни за извършени достатъчно на брой сделки в района на оценявания обект/актив, могат да се използват цени по сделки на сравними обекти/активи в други райони, близки до оценявания обект/актив.

При липсата на достатъчно достоверна публична информация за цени по сделки с аналогични обекти/активи в района на оценявания се допуска да се извърши сравнение на база съществуващата информация за цени от пазарно предлагане (цени „продава“), респ. пазарно търсене (цени „купува“), като оценителят е длъжен да приложи допълнителен анализ и корекции за осъвременяване на офертните цени и привеждането им към настоящи. Оценителят следва да подбере т. нар. сравними данни (сравними величини). Най-често при оценка на недвижими обекти/активи, като сравними величини се използва показателят цена на единица площ. При специфични обекти/активи е възможно да бъдат дефинирани и наблюдавани други показатели, например цена за стая или легло, цена за единица продукция, цена на допустима бъдеща разгъната застроена площ и др. Доколкото е възможно, всяка използвана единица за сравнение би трябвало да бъде тази, която обикновено се използва от участниците на съответния пазар. Изборът на сравними величини задължително се обосновава, както и добавките и отбивите, които са приложени върху сравнимите величини на избраните аналогични сделки, така че да се определи стойността на оценявания обект/актив, съпоставима с избраните сделки.

Сравнителният подход е подходящ при следните случаи:

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

**Приложими МЕТОДИ**, принадлежащи към Сравнителния подход:

- ❖ Метод на непосредственото сравнение-прилага се при наличие на пазарни свидетелства за обект/актив - недвижим имот, идентични с оценявания;
- ❖ Метод на посредственото сравнение - прилага се при използване на пазарни свидетелства за сходни обекти/активи-недвижими имоти. В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив - недвижим имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи-недвижими имоти се прилагат добавки или отбиви чрез подходящи корекционни коефициенти;
- ❖ Метод на предполагаемия приход - прилага се в случаите на нецелесъобразност на горните два метода, като базата за сравнение е предполагаемия приход, който би осигурил обект/актив - недвижим имот.

В настоящата разработка приложихме **Метода на посредственото сравнение**.

Същността на метода се основава на ползване информация за реално извършени сделки и оферти в последните три до шест месеца на местния пазар или на други сравними пазари, за сравними аналози.

При оценката е взето в предвид и се отчита:

- функционалният тип населено място
- зона в населеното място
- транспортна достъпност
- инженерна инфраструктура
- влияние на околната среда
- търговска среда
- вещно-правен режим
- големина на парцела
- здравина на терена
- изложение

ОЦЕНКА за НАЕМНАТА СТОЙНОСТ на 1 кв.м. от ПИ 38558.6.106 /пазаризието/ с площ 5 419 кв.м.  
в гр.Копривщица, собственост на Община Копривщица

➤ възможност за бърза продажба

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" от датата на оценката/;
- Възраст 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.

Като аналози бяха използвани следните обекти:

#### Аналог 1

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**

Цена: **EUR 18000** Местоположение: **област София, район: гр. Копривщица,**

Данни: Площ: **312 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 23:32 часа на 29 Март, 2023 год.

#### Аналог 2

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**

Цена: **EUR 38500** Местоположение: **област София, район: гр. Копривщица,**

Данни: Площ: **538 кв.м, Регулация, Ток, Вода**

Допълнителна информация: Продава отличен парцел с площ от 540 кв.м. Намира се в близост до центъра на гр. Копривщица. Ситуиран на тихо място, до него има асфалтов път, ток и вода. Наоколо нови и обитаеми къщи. Южно изложение с прекрасна гледка към града и планината. Подходящ за строителство на фамилна къща. К.к. 10 м. При интерес има възможност за закупуване и на съседни парцели. Огледи с предв. уговорка. Мая Иванова, тел. 0889813767/0878813768

Продавач: Тел.: 0889813767, <http://muza35.imot.bg> публикувана в 16:30 часа на 23 Март, 2023 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 13:02 часа на 10 Март, 2023 год.

Основната формула на подхода на сравнителните продажби е:

Продажна цена на сравняемия имот	+	Стойност на различieto	=	Стойност на оценявания имот
	-			

ИЗЧИСЛЕНИЯ:

МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ АНАЛИЗИ							
Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1		Сравнителен имот 2		Сравнителен имот 3	
		УПИ в гр. КОПРИВЩИЦА		УПИ в гр. КОПРИВЩИЦА		УПИ в гр. КОПРИВЩИЦА	
Площ на имота	5 419 кв.м	312 кв.м		538 кв.м		800 кв.м	
Продажна цена	?	18 000 €		38 500 €		58 000 €	
Продажна цена	?	57,69 €/кв.м		71,56 €/кв.м		72,50 €/кв.м	
Корекции на сравнителните цени							
Местоположение	Мн. Добро	Добро		Мн. Добро		Мн. Добро	
Корекция							
Градоустройствен статут	УПИ	УПИ		УПИ		УПИ	
Кинт	1,00						
Корекция							
Транспортна достъпност	Много добра	Мн.добра		Мн.добра		Мн.добра	
Корекция							
Водопровод	да	да		да		да	
Корекция							
Канализация	да	да		да		да	
Корекция							
Големина на парцела	5 419 кв.м	312 кв.м		538 кв.м		800 кв.м	
Корекция		10%		10%		10%	
Начин на продажба		оферта		оферта		оферта	
Корекция		-20%	-12 €/кв.м	-20%	-14 €/кв.м	-20%	-15 €/кв.м
Други							
Корекция							
Приравнена цена		46,2 €/кв.м		57,2 €/кв.м		58,0 €/кв.м	
		✓ 291 547 €		Round 2 Degree of round			
		✓ 570 217 лв		Round 2 Degree of round			
		✓ 53,8 €/кв.м					

## VII. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМА

Пазарен наем е оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател, при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е

ОЦЕНКА за НАЕМНАТА СТОЙНОСТ на 1 кв.м. от ПИ 38558.5.106 /пазарището/ с площ 5 419 кв.м.  
в гр.Копривщица, собственост на Община Копривщица

действала информирано, благоразумно и без принуда

### 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 прибягва 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 № 3. 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.

За настоящата оценка използвахме следните аналози:

#### 1 аналог

Вид имот: **МЯСТО**

Цена: **EUR 256** Местоположение: **област София, район: гр. Божурище, Площ: 1000 кв.м,**

Допълнителна информация: Директно от собственик.

Давам под наем поземлен имот с площ от 1000 кв.м. Имотът граничи с 12 000 кв.м урегулирани площи за административни и производствени бази, както и складове. Не е в регулация, но попада в Зона СМФ. Намира се срещу административната база на Ситроен, малко след МЕТРО Божурище. Подходящ е за изграждането на халета, складове, бази, сервиси и т.н.

Продавач: Тел.: **0888930048**, <http://terraexpertt.imot.bg> публикувана в 14:05 часа на 27 Февруари, 2023 год.

#### 2 аналог

Вид имот: **МЯСТО**

Цена: **EUR 1100** Местоположение: **област София, район: гр. Божурище, под район: бул. Европа**

Данни: Площ: **3000 кв.м, Регулация, Ток,**

Допълнителна информация: Имотът се намира до шоурума на 'Ситроен' и с отлична видимост от пътя София-Белград, УПИ, застлан с чакъл и до него има газ, ток, вода в имота, с лице на асфалтов път 26 м, достъп с ТИР. Подходящ е за автобаза, складове, градински център и др. Тел. за огледи: 0888 250501; [www.helanconsult.com](http://www.helanconsult.com)

Продавач: Тел.: **0888250501**, <http://helanconsult.imot> публикувана в 15:20 часа на 2 Ноември, 2022 год.

#### 3 аналог

Вид имот: **МЯСТО**

Цена: **EUR 1300**

Местоположение: **област София, район: гр. Сливница, Площ: 4500 кв.м, Регулация, Ток, Вода**

Допълнителна информация: Парцел с ПУП за обществено обслужване. Кинт 1,2, плътност 60%, етажност 3.

Лице на магистралата за Калотина 85 м. Подходящ за ТИР- паркинг, автокъща и автосервиз, автомивка, заведение, автоморга, картинг-писта и др. 0888237530, 0878928703, 0888237530

Продавач: Тел.: **02/8516169**, <http://iuniter.imot.bg> публикувана в 14:43 часа на 24 Март, 2023 год

ОЦЕНКА НА НАЕМА ПО СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ - ИЗЧИСЛЕНИЯ

Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1		Сравнителен имот 2		Сравнителен имот 3	
		УПИ в областта		УПИ в областта		УПИ в областта	
Площ на имота	5 419 кв.м	1 000 кв.м		3 000 кв.м		4 500 кв.м	
Продажна цена	?	256 €		1 100 €		1 300 €	
Продажна цена	?	0,26 €/кв.м		0,37 €/кв.м		0,29 €/кв.м	
<b>Корекции на сравнителните цени</b>							
Местоположение	Добро	Добро		Добро		Добро	
Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	
Градоустройствен статут	УПИ	УПИ		УПИ		УПИ	
Кинт	1,00						
Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
Транспортна достъпност	Много добра	Мн.добра		Мн.добра		Мн.добра	
Корекция		0,00	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
Водопровод	да	да		да		да	
Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
Канализация	да	да		да		да	
Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
Големина на парцела	5 419 кв.м	1 000 кв.м		3 000 кв.м		4 500 кв.м	
Корекция		1%	0 €/кв.м	1%	0 €/кв.м	3%	0 €/кв.м
Начин на продажба	0	оферта		оферта		оферта	
Корекция		-20%	-0€/кв.м	-20%	-0 €/кв.м	-20%	-0 €/кв.м
Други							
Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
Приравнена цена		0,2 €/кв.м		0,3 €/кв.м		0,2 €/кв.м	
	✓			1 344 €			
	✓			2 628 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 наема;
- 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.

ИЗЧИСЛЕНИЯ:

### ПРИХОДЕН МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНА ЦЕНА

ФАКТОРИ	мярка	Стойност
Площ на обекта	м2	5 419 кв.м
Стойност на обекта		570 217 лв.
Норма на капитализация	3%	
Чист годишен доход = Стойност на обекта x Норма на капитализация		16 536 лв.
Оперативни разходи, вкл. и ползване на изградената инфраструктура	15%	2 480 лв.
Ефективен брутен наем		19 017 лв.
Несъбираемост на наема (% от потенциалния брутен наем)	3%	571 лв.
Брутен годишен наем отчитащ риска на пазара	3%	571 лв.
Брутен годишен наем		20 158 лв.
Месечен наем за обекта		1 680 лв.
<b>РЕКАПИТУЛАЦИЯ</b> на месечната стойност на наема		
Приходен метод		1 680 лв.
Сравнителен метод		2 628 лв.
Среднопретеглен месечен наем - всичко		2 154 лв.
Среднопретеглен месечен наем - на кв.м. в лева		0,40 лв.
Среднопретеглен месечен наем - на кв.м. в евро		0,20 €
Годишен наем		25 846 лв.



## ОКОНЧАТЕЛНИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

При определяне стойността на оценявания обект - **НАЕМА** на 1 кв.м., от ПИ 38558.5.106 с площ 5419 /пет хиляди,четирисотин и деветнадесет/кв.м.,находящ се в гр.Копривщица,Софийска област, оценителският екип е изхождал и се е ръководил от следното:

- Площта на ПИ е определена на база предоставени документи /Акт за собственост и Скица на поземления имот/ от възложителя;
- Първият от методите,който е използван при определянето на стойността на Поземления имот е **метода на сравнителните продажби**, като се прави оценка чрез пряко сравнение на оценявания имот с подобни на него,който са били продадени или оферирани,прилагайки необходимите корекционни коефициенти;
- Другият използван метод е когато за даден имот съществува възможност за застрояване и също така когато е налице елемент на непроявена стойност,която може да излезе наяве при определени капиталовложения за разработването на имота.Остатъчната стойност на имота представлява разликата от стойността след разработването на този имот и пълните разходи за разработването. В процеса на работа се прогнозира инвестициите,който се предвиждат за развиването на недвижимия имот;
- За определяне на наема приложихме приходния и сравнителния метод. Стойностите по двата метода са близки. Това означава, че събраните данни са достоверни и правилно използвани в процеса на изготвяне на оценката. На тях даваме еднаква тежест.

### Получената наемна стойност е:

Месечна наемна стойност - на 1 кв.м. в лева

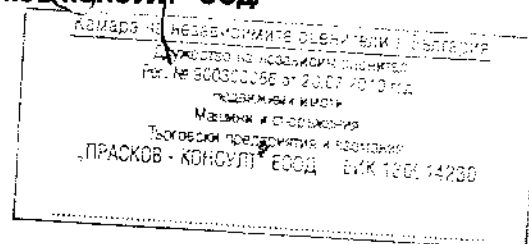
**0,40 лв**

### 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 направените текущи разходи при поддържането на обекта. Тези разходи са за сметка на наемателя.

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

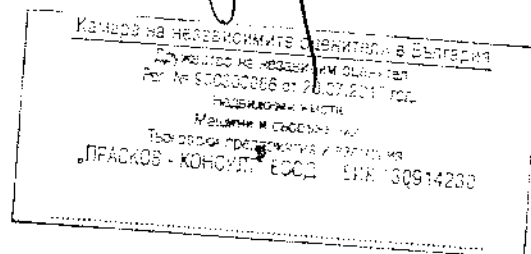
**декларира, че:**

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 1 кв.м. от ПИ 38558.5.106 с площ 5419 /пет хиляди, четиристотин и деветнадесет/кв.м.,находящ се в 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,собственост на ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА, гр.Копривщица 2077,ул.“Любен Каравелов” №16, ЕИК 000776331.**

11.04.2023 год.

Декларатор: 





# СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - СОФИЙСКА ОБЛАСТ

1518, кв. "ПАВЛОВО", Ул. "МУСАЛА" №1, 02/8188394; 9556187,  
sofia.oblast@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-1063786-13.11.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 38558.5.106

Гр. Копривщица, общ. Копривщица, обл. София

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

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот,  
няма данни за изменение

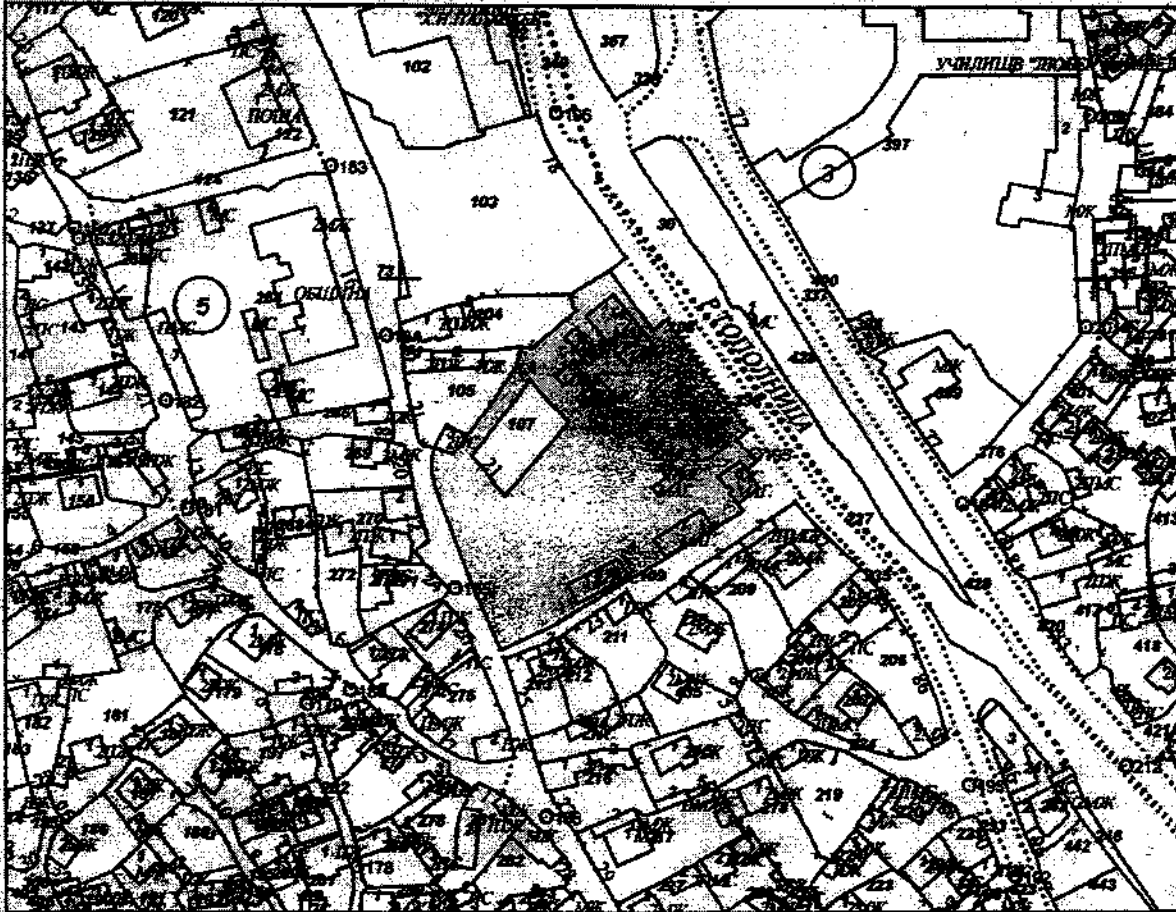
Адрес на поземления имот: гр. Копривщица, ул. Любен Каравелов № 21-а

Площ: 5418 кв. м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За търговски обект, комплекс

Координатна система ККС2005



М 1:2000

Предишен идентификатор: няма

Номер на кадастралния план: 765, квартал: 121, парцел: I

Скицата е издадена на 13.11.2020 г. издадена въз основа на  
заявлението № 01-532320-13.11.2020 г.



Генерал-инженер Угислужа СЗП Копривщица

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - СОФИЙСКА ОБЛАСТ  
GEODEZIA, KARTOGRAFIJA I KADASTAR, SOFIJSKA OBLAST



Съседни: 38558.5.109, 38558.5.108, 38558.5.103, 38558.5.104, 38558.5.73, 38558.5.105, 38558.5.107

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000776331, ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА

Няма данни за идеалните части

Акт за общинска собственост № 154 том 4 дело 779 от 14.05.2002г., издаден от Районен съд Пирдоп

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:  
няма данни

**Сгради, които попадат върху имота**

1. Сграда 38558.5.106.1: застроена площ 143 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
2. Сграда 38558.5.106.2: застроена площ 41 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
3. Сграда 38558.5.106.3: застроена площ 99 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за обществено хранене
4. Сграда 38558.5.106.4: застроена площ 38 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
5. Сграда 38558.5.106.5: застроена площ 71 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
6. Сграда 38558.5.106.6: застроена площ 72 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
7. Сграда 38558.5.106.7: застроена площ 104 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
8. Сграда 38558.5.106.8: застроена площ 104 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
9. Сграда 38558.5.106.9: застроена площ 44 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
10. Сграда 38558.5.106.10: застроена площ 23 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
11. Сграда 38558.5.106.11: застроена площ 11 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
12. Сграда 38558.5.106.12: застроена площ 49 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
13. Сграда 38558.5.106.13: застроена площ 52 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
14. Сграда 38558.5.106.14: застроена площ 14 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
15. Сграда 38558.5.106.15: застроена площ 41 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия



Изм. № 7312001863 / 02.02.2021 г.

**УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАЊЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК**

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

**ОБЩИНА - КОПРИВЩИЦА**

ЕИК по БУЛСТАТ: 000776331

Адрес за кореспонденция  
ул. ЛЮБЕН КАРАВЕЛОВ № 16, гр. КОПРИВЩИЦА 2077

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 7312F3698, находящ се в 2077 гр. КОПРИВЩИЦА бул. ХАДЖИ НЕНЧО ДОНЧЕВ №: 80, планописен номер 38558.5.106 от 2007 квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през ..... г., идентификатор на поземления имот 38558.5.106 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. части кв.м	ДО за собственика	ДО на за обекта
Търговски обект , ет. 1 идентификатор: 38558.5.106.3	99,00			1/1	5 364,60
Търговски обект , ет. 1 идентификатор: 38558.5.106.4	38,00			1/1	2 059,10
Търговски обект , ет. 1 идентификатор: 38558.5.106.5	71,00			1/1	3 847,30
Земя идентификатор: 38558.5.106	5 419,00			1/1	37 196,00

данъчната оценка на гореописания имот е: 48467.00 лв. словом ЧЕТИРИДЕСЕТ И ОСЕМ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТРИ ШЕСТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 00 СТ.

за собственика е: 48467.00 лв. словом ЧЕТИРИДЕСЕТ И ОСЕМ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТРИ ШЕСТДЕСЕТ И СЕДЕМ ЛВ. И 00 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА - КОПРИВЩИЦА - собственик	000776331	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 30.06.2021 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният

длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).  
Настоящото се издава по искане Вх. № 7312001863/02.02.2021 г., за да послужи пред Съдия по вписванията гр Пирдоп  
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА, актуални към 02.02.2021 г.

Подписане .....  
Издана Мели Банчева Мрънкова



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ ..... ГР. КОПРИВНИЦА .....

ОДОБРЯВАМ:



КЪДЕТ:

МЪН. ИВАН ПЕТРОВ

(ПОДПИС: ПЕТРОВ)

(ИМЕ И ФАМИЛИЯ)

В-984

Въз основа на чл. 125, т. IV

от З.З. № 252 от 1979 г. (З.О. № 52)

от З.З. № 104 от 1975 г.

регистър:  
картотека  
досие (РЗ)

## АКТ № 154

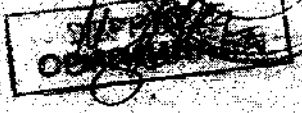
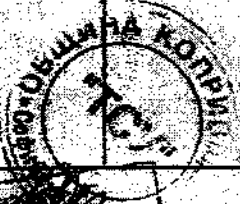
За ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

ПУБЛИЧНА

(ПУБЛИЧНА ЧАСТНА)

на ~~публичен~~ имот, ~~находящ се в~~ ГР. КОПРИВНИЦА, БОЛГАРСКА ОБЛАСТ

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	14.05.1972 ГОД.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 2, т. 1, 2, 4 и 5 от З.З. от 01.06.1968 г. об. собственост
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Част от парцел I-58, чл. 50, ДУИ, с площ от 1,21 дка, номер 765, общинска собственост, застроен с жилищен дом, с обща площ от 1,21 дка, с общинска собственост.
4. ВИД СОБСТВЕНОСТ НА ИМОТА	Общинска собственост
5. СЪОБСТВЕНИЦИ — ИМЕ, АДРЕС	Актуална общинска собственост
6. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	Актуална общинска собственост, 1972 г., 1975 г., 1978 г.
7. МЕСТО НА УПОКЪПЕНЕ НА ИМОТА	ГР. КОПРИВНИЦА, БОЛГАРСКА ОБЛАСТ
8. ПРАВНА НА ИМОТА	Общинска собственост



9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

ОБЩИНА ПЛОВДИВ

ЗЕМЛЕНА КНИГА

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

10. РАЗПОРЕЖДАНЯ С ИМОТА (С ЧАСТ ОТ ИМОТА):

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. ИМОТЪТ Е ВЪКЛОЧЕН КАТО ЧАСТ ОТ ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО:

(Акт, правно основание, дружество)

11. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (ПРЕТЕ ИМЕНА И ДЛЪЖНОСТ):

Иван Иванов - председател



(СЛЪС)

12. ЗАБЕЛЕЖКИ:

59/2014  
ОРИГИНАЛ





# Сертификат

**ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ**

**Reg. № 901400066 от 26 февруари 2018 год.**

**„ПРАСКОВ КОНСУЛТ” ООД**

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

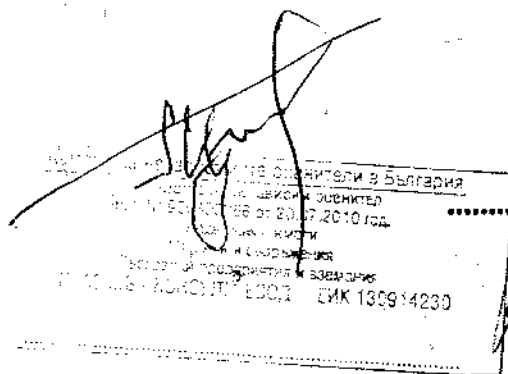
**ЕИК 130914230**

**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**

**Председател на УС на КНОБ**

ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА

Д.н. 25/05.04.2023



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
КОПРИВЩИЦА

Вход № 060-58/05.04.2023

## **ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА**

**ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-КОПРИВЩИЦА**

### **ДОКЛАД**

**от Бойка Дюлгярова  
Кмет на община Копrivщица**

**ОТНОСНО:** Отдаване под наем на две обособени части от поземлен имот с идентификатор 38558.5.466 по ККР на гр.Копrivщица, с АОСН№1457/27.04.2020г. частна общинска собственост представляващи терени за изграждане на преместваеми обекти - павилиони за услуги и търговски дейности съгласно одобрен ПУП със Заповед РД№205/07.08.2019г.

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

Във връзка с изпълнение на програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост при Община Копrivщица за 2023г., приета с Решение №318/22.02.2023г. на Общински съвет Копrivщица и Експертна оценка от лицензиран оценител „Прасков- Консулт“ООД и на основание чл.14,ал.1 и ал.2 от Закона за общинската собственост и чл.20,ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на Община Копrivщица, предлагам Общински съвет – Копrivщица да вземе следното:

### **РЕШЕНИЕ:**

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 14, ал. 1 и ал.2 от ЗОС, чл.20,ал.1,чл.82,ал.1,т.2 и чл.84,ал.1 от НПУРОИ на Община Копrivщица, Общински съвет Копrivщица дава съгласие да бъдат отдадени под наем две обособени части от поземлен имот с идентификатор 38558.5.466 по ККР на гр.Копrivщица, с АОСН№1457/27.04.2020г. частна общинска собственост чрез публичен търг с явно наддаване за изграждане на преместваеми обекти - павилиони за услуги и търговски дейности съгласно одобрен ПУП със Заповед РД№205/07.08.2019г., както следва:

1. За срок от 5 години определя начална тръжна месечна наемна цена без ДДС за обект с площ 45 кв.м. в размер на 180,00 лв./Сто и осемдесет лв. и 00 ст./въз основа на направена пазарна оценка от независим лицензиран оценител „Прасков-Консулт“ООД.
2. За срок от 5 години определя начална тръжна месечна наемна цена без ДДС за обект с площ 52 кв.м. в размер на 208,00 лв./Двеста и осем лв. и 00 ст./въз основа на направена пазарна оценка от независим лицензиран оценител „Прасков-Консулт“ООД.
3. Приема Експертна оценка от лицензиран оценител „Прасков-Консулт“ООД.
4. Възлага на кмета на община Копривщица да предприеме необходимите действия.

**Приложение:**

- Експертна оценка от лицензиран оценител - „Прасков - Консулт“ ООД
- АОСН№1457/27.04.2020г.
- Скица на поземлен имот с идентификатор 38558.5.466

**ВНОСИТЕЛ:**  
**КМЕТ НА ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА**  
**БОЙКА ДЮЛГЯРОВА**

Изготвил:  
гл.специалист“ОС”



# "Прасков-Консулт" ООД

Офис гр. Пирдоп, ул. "Георги Бенковски" № 81  
Офис гр. София, пл. „Славейков“ № 6, офис 9

GSM: 0888 408 166;  
GSM: 0887 434 499;

Оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, земеделски земи и трайни насаждения, търговски предприятия и вземания - регистриран в КНОБ

Сертификат № 901400066; e-mail: g\_praskov@abv.bg; praskova7@abv.bg

Е И К № 130 914 230

## **ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА** *за определяне наемната стойност на* *1 кв.м.*

**от ПИ 38558.5.466, целия с площ 401**  
**/четиристотин и един/кв.м. по плана на**  
**гр. Копревщица,**  
**Софийска област**

**АПРИЛ 2023 г**

# I. Резюме на оценката

Възложител ✓ Община Копривщица  
Изпълнител ✓ "Прасков Консулт" ООД  
Обект на оценката ✓ Наем на 1 кв.м. от ПИ 38558.5.466  
Собственик ✓ Община Копривщица  
Дата на оценка ✓ 04.04. 2023 год.

## ОБЕКТ:

Определяне наемната стойност на 1 кв.м. от ПИ 38558.5.466, целия с площ от 401 / четиристотин и един/кв.м., находящ се в гр. Копривщица, Софийска област, по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-17 от 14.05.2007 г. на Изпълнителния директор на АК.

Собственик ✓ Община Копривщица  
Предоставен документ ✓ описани в доклада  
Адрес на имота ✓  
Площ на парцела ✓ 401,00 кв.м

## Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби € 28 352  
Остатъчен метод € 31 798

## Заклучение за стойността на ПИ

Предложение за пазарна стойност (Еуро) 30 075 €  
Предложение за пазарна стойност (лв.) 58 821 лв.  
Стойност на кв.м. в евро 75 €/кв.м  
Стойност на кв.м. в лева (147 лв./кв.м)

## Заклучение за стойността на наема

Предложение за пазарна стойност на наема (Еуро)  
Предложение за пазарна стойност на наема (лв.)  
Стойност на 1 кв.м. наем в евро 2 €/кв.м  
Стойност на 1 кв.м. наем в лева (4 лв./кв.м)

Всички стойности са без ДДС!

Изготвил оценката: .....  
" ПРАСКОВ КОНСУЛТ" ООД

## II. ВЪВЕДЕНИЕ

### 1. Предмет на заданието

Извършване **ПАЗАРНА ОЦЕНКА** за **СТОЙНОСТТА** на **НАЕМА** на 1 кв.м. за ПИ 38558.5.466, целия с площ 401 /четирисотин и един/ кв.м., находящ се в 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.

### 2. Възложител

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

### 3. Изпълнител

„ПРАСКОВ-КОНСУЛТ“ООД гр.Пирдоп, ЕИК 130914230, 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 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 наемната пазарна стойност на 1 кв.м. от недвижимия имот (парцела) за нуждите на Общината – Отдаване под наем на имота, за поставяне на преместваеми обекти, като са спазени всички законовите разпоредби и изисквания при извършване на оценката.

### 5. Стандарти 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 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 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**

За определяне стойността на земята /парцела/

- сравнителен метод;
- остатъчен метод

За определяне на наемната стойност

- сравнителен метод
- приходен метод

#### **8. Дата на доклада: 04.04.2023 год.**

### **III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА**

#### **1. Правно състояние**

##### **Собственост**

Оценяваният имот - ПИ 38558.5.466, целия с площ 401 /четирисотин и един/ кв.м., находящ се в 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 в собственост на ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА, със седалище и адрес на управление: гр. Копривщица 2077, ул. "Любен Каравелов" №16, ЕИК 000776331, видно от Акт № 1457 за общинска частна собственост с правно основание чл.2, ал.1, т.2, чл.3, ал.3 и чл.56, ал.1 от ЗОС. Трайното предназначение на територията, върху която е разположен имота е урбанизирана, начина на трайно ползване - за търговски обект, комплекс. Предходен идентификатор 38558.5.454, номер на предходен план: няма. Съседни на имота по скица: : 38558.5.466, 38558.5.455, 38558.3.30. Върху имота няма разположена сграда.

#### Към момента на оценката:

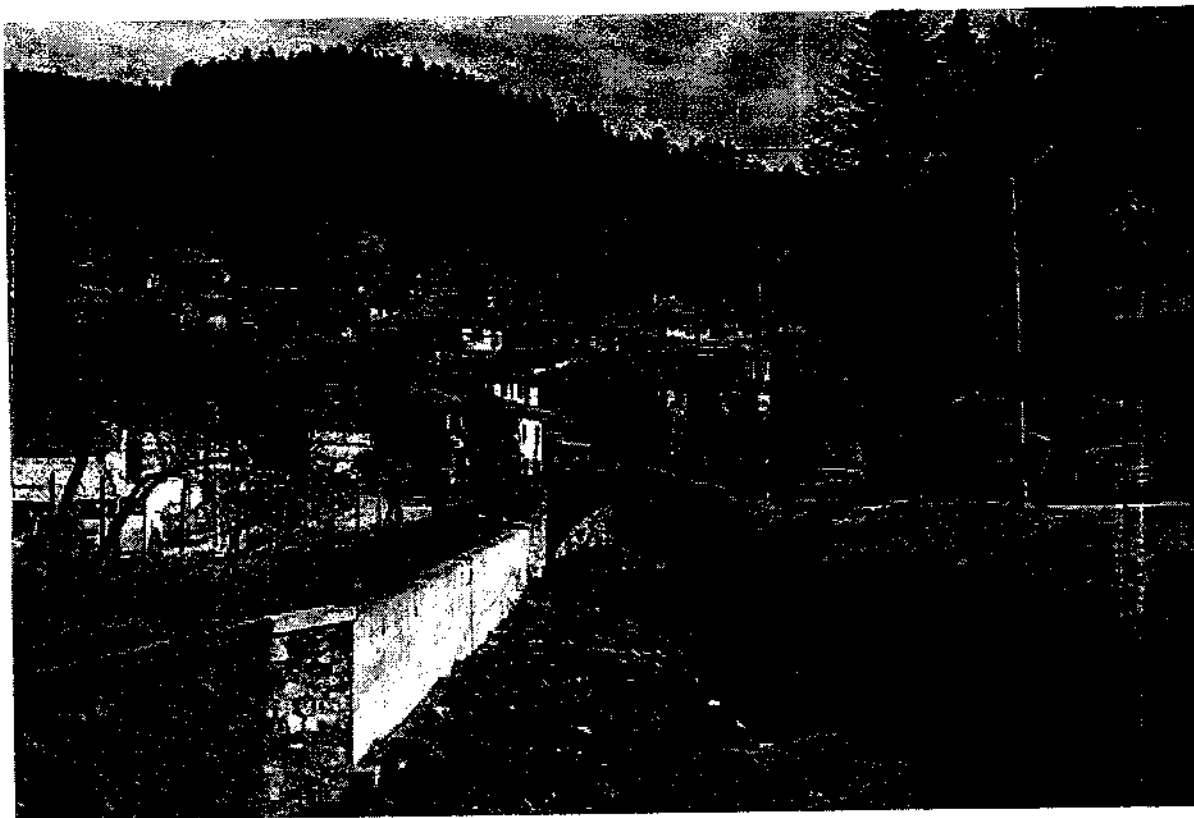
- Върху имота няма ограничени вещни права /право на ползване, право на строеж, пристрояване, дострояване/;
- В момента същият не се ползва като обезпечение по кредит;
- Имотът не е предмет на реституционни претенции от бивши собственици или техни наследници;
- За имота няма неприключили /висящи/ граждански дела, спорове и други второстепенни тежести, като малолетни и непълнолетни съсобственици и дългосрочни договори за наем с юридически лица.

*Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достоверни. Настоящото тълкуване на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства намерили място в доклада са валидни само към датата на тази експертиза.*

#### Забележка:

*Вещно-правният режим, в това число правото на собственост, ограничени вещни права, сключени арендни и наемни договори, договори за използване на имота от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не влияят върху стойността на имота.*

## 2. Местоположение на населеното място и конюнктура



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.

ОЦЕНКА за НАЕМНАТА СТОЙНОСТ на 1 кв.м. от ПИ 38558.5.466, целия с площ 401 кв.м., находящ се в гр. Копривщица, собственост на Община Копривщица



Общината се състои само от 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 Панагорище, 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 разчленяване и различната експозиция на релефа, заедно с климатообразуващото въздействие на трансформираниите 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 отделяни от битовото отопление. Мъглите създават сериозни предпоставки за пънотранспортни произшествия,което налага контрол по пънния транспорт и обслужване на пънната 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 натоваване,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.

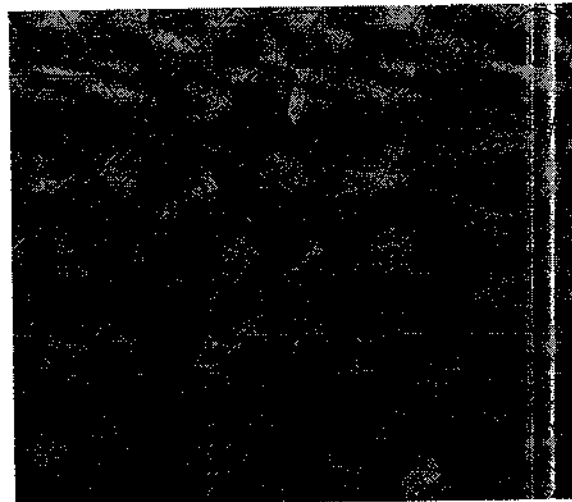
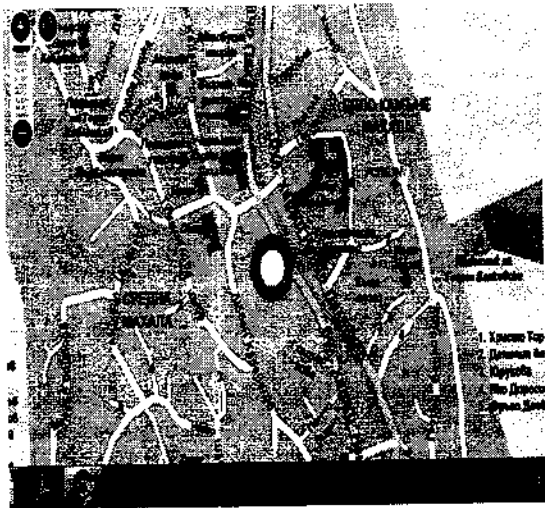
### Флора и фауна

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 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 кв. км, което представлява 1,97% от територията на област Софийска.

## 2. Местоположение на оценявания имот



Поземлен имот 38558.5.466, област София, община Копривщица, гр. Копривщица, вид собственост: Общинска публична, вид територия: Урбанизирана, НТП: За търговски обект - комплекс, площ: 401 кв. м, Заповед за одобрение на ККР: № РД-18-17/14.06.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕ КТОР НА АК.

### Инфраструктура

Районът е с изградени основни елементи на инженерната инфраструктура /ел. захранване, ВиК, телефонизация, улици и др./, с изключение на топлоподаване. Уличната пътна мрежа на района и главните пътни артерии, преминаващи около и в квартала са в добро състояние.

Основните елементи на обществено обслужване – училища, детски градини, здравни заведения, заведения за обществено хранене, търговски обекти, съществуващи в града, обслужват много добре района в който се намира оценявания имот.

### Транспорт

Районът е обезпечен с превозни средства на междуградски транспорт, но поради това че е сравнително малък град пътуването обикновено става с лични автомобили.

### Сграден фонд

В района преобладават нискоетажни жилищни сгради/едноетажни и двуетажни къщи/ Няма жилищни блокове.

## **IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ**

Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на нейното съставяне и към законовата структура към тази дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране като сега установените цени следва да бъдат актуализирани или 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. Предмет е на търговска тайна и конфиденциалност. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право 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/.

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

Оценителят ДЕКЛАРИРА чрез подписа си, че:

- ❖ Нито наемането 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 съвестно и на най-доброто ниво на професионалните ни знания и опит;
- ❖ В рамките на нашата компетентност и доколкото ни е било известно, информацията, ползвана в този доклад е истина и не сме укрили умишлено важни факти и/или/ обстоятелства. Документите, сведенията, мненията, намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителите не поемат отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умишлено;
- ❖ Лично сме извършили оглед на имота, 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 информация, имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:

- ❖ Акт № 1457 за частна общинска собственост от 27.04.2020 г.;
- ❖ Скица на поземления имот № 15-255840-03.04.2020 г.;
- ❖ Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК, изх. № 7312001647 /10.04.2020 г., издадено от община Копривщица;
  - Вербално интервю на Оценителя с Възложителя.;
  - 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, почерпани от актуалните издания на "Стройексперт СЕК";
- Действащите "Стандарти за бизнес оценяване" СБО-1 до СБО-7 /приложени към чл.10,ал.3 от"Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки, и за условията и реда за лицензиране на оценители"/ ПМС No 113 в сила от 11. 06. 2002 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" /ЗООС/ - 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 Асоциацията на българските оценители /АБО/ и от международната консултантска група "KPMG" Со с филиал за България "BARENTS GROUP" LLC.

**Забележка:** В известна степен предоставената от Възложителя информация не беше достатъчна и Оценителят се е базирал и на своя опит /"ПРАСКОВ КОНСУЛТ" ООД/.

## **VI. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА**

За да определим наемната стойност на обекта е необходимо да знаем стойността на терена, поради което изчисляваме първо нея.

### **1. СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД**

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

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

Когато не разполагаме с достоверни данни за извършени достатъчно на брой сделки в района на оценявания обект/актив, могат да се използват цени по сделки на сравними обекти/активи в други райони, близки до оценявания обект/актив. При липсата на достатъчно достоверна публична информация за цени по сделки с аналогични обекти/активи в района на оценявания се допуска да се извърши сравнение на база съществуващата информация за цени от пазарно предлагане (цени „продава“), респ. пазарно търсене (цени „купува“), като оценителят е длъжен да приложи допълнителен анализ и корекции за осъвременяване на офертните цени и привеждането им към настоящи. Оценителят следва да подбере т. нар. сравними данни (сравними величини). Най-често при оценка на недвижими обекти/активи, като сравними величини се използва показателят цена на единица площ. При специфични обекти е възможно да бъдат дефинирани и наблюдавани други показатели, например цена за стая или легло, цена на допустима бъдеща разгъната застроена площ и др.

Доколкото е възможно, всяка използвана единица за сравнение би трябвало да бъде тази, която обикновено се използва от участниците на съответния пазар. Изборът на сравними величини задължително се обосновава, както и добавките и отбивките, които са приложени върху сравнимите величини на избраните аналогични сделки, така че да се определи стойността на оценявания обект/актив, съпоставима с избраните сделки.

Сравнителният подход е подходящ при следните случаи:

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

**Приложими МЕТОДИ**, принадлежащи към Сравнителния подход:

- ❖ Метод на непосредственото сравнение-прилага се при наличие на пазарни свидетелства за обект/актив - недвижим имот, идентични с оценявания;
- ❖ Метод на посредственото сравнение - прилага се при използване на пазарни свидетелства за сходни обекти/активи-недвижими имоти. В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив - недвижим имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи-недвижими имоти се прилагат добавки или отбивки чрез подходящи корекционни коефициенти;
- ❖ Метод на предполагаемия приход - прилага се в случаите на нецелесъобразност на горните два метода, като базата за сравнение е предполагаемия приход, който би осигурил обект/актив - недвижим имот.

В настоящата разработка приложихме **Метода на посредственото сравнение**.

Същността на метода се основава на ползване информация за реално извършени сделки и оферти в последните три до шест месеца на местния пазар или на други сравними пазари, за сравними аналози.

При оценката е взето в предвид и се отчита:

- функционалният тип населено място
- зона в населеното място
- транспортна достъпност
- инженерна инфраструктура
- влияние на околната среда
- търговска среда
- вещно-правен режим
- големина на парцела
- здравина на терена
- изложение
- възможност за бърза продажба

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" от датата на оценката/;
- Възраст 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.

**Като аналози бяха използвани следните обекти:**

### Аналог 1

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**

Цена: **EUR 18000**

Местоположение: **област София, район: гр. Копривщица, 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 и 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 23:32 часа на 29 Март, 2023 год.

### Аналог 2

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**

Цена: **EUR 38500**

Местоположение: **област София, район: гр. Копривщица, Площ: 538 кв.м, Регулация, Ток, Вода**

Допълнителна информация: Продава отличен парцел с площ от 540 кв.м. Намира се в близост до центъра на гр. Копривщица. Ситуиран на тихо място, до него има асфалтов път, ток и вода. Наоколо нови и обитаеми къщи. Южно изложение с прекрасна гледка към града и планината. Подходящ за строителство на фамилна къща. К.к. 10 м. При интерес има възможност за закупуване и на съседни парцели. Огледи с преда. уговорка. Мая Иванова, тел. 0889813767/0878813768

Продавач: Тел.: **0889813767**, <http://:muza35.imot.bg> публикувана в 16:30 часа на 23 Март, 2023 год.

### Аналог 3

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**

Цена: **EUR 58000**

Местоположение: **област София, район: гр. Копривщица, 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 13:02 часа на 10 Март, 2023 год.

**Основната формула на подхода на сравнителните продажби е:**

Продажна цена на сравняемия имот	+	Стойност на различieto	=	Стойност на оценявания имот
	-			

## ИЗЧИСЛЕНИЯ

Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1		Сравнителен имот 2		Сравнителен имот 3	
		ПИ в гр.Копривщица		ПИ в гр.Копривщица		ПИ в гр.Копривщица	
Площ на имота	401 кв.м	612 кв.м		538 кв.м		800 кв.м	
Продажна цена	?	42 500 €		38 500 €		58 000 €	
Продажна цена	?	69,44€/кв.м		71,56€/кв.м		72,50€/кв.м	

### Корекции на сравнителните цени

Местоположение	Мн. Добро	Мн. Добро	Мн. Добро	Мн. Добро
Корекция				
Градоустройствен статут	ПИ	ПИ	ПИ	ПИ
Кинт	1,00			
Корекция				
Транспортна достъпност	Мн. добра	Мн.добра	Мн.добра	Мн.добра
Корекция				
Водопровод	да	да	да	да
Корекция				
Канализация	да	да	да	да
Корекция				
Големина на парцела	401 кв.м	612 кв.м	538 кв.м	800 кв.м
Корекция		1%	1%    2 €/кв.м	2%    1 €/кв.м
Начин на продажба		оферта	оферта	офрта
Корекция		-2%    -1 €/кв.м	-2%    -1 €/кв.м	-2%    -1 €/кв.м
Други				
Корекция				
Приравнена цена	71 €/кв.м	68,1 €/кв.м	72,3 €/кв.м	71,8 €/кв.м

Пазарна стойност на в евро

✓ 28 352 €

Round 2	Degree of round
---------	-----------------

Пазарна стойност на в лева

✓ 55 451 лв

Round 2	Degree of round
---------	-----------------

Стойност на кв.м. в евро

✓ 70,7 €/кв.м

Стойност на кв.м. в лева

✓ 138,28 лв.

### 2. МЕТОД ЗА ИЗВЕЖДАНЕ НА ОСТАТЪЧНА СТОЙНОСТ

Остатъчната стойност се определя след приспадане на всички известни или очаквани разходи, необходими за завършване на разработването, от очакваната стойност на проекта след завършването му, като се вземат предвид рисковете, свързани с изпълнението на проекта. Тази разлика е известна като остатъчна стойност.

Методът е комбинация, прилагаща сравнителния, приходния и разходния подход. При прилагането на метода се определят:

- ❖ Строителната стойност на завършения обект/имот вкл. печалбата на строителя;
- ❖ Разходите за финансиране;
- ❖ Маркетинговите разходи за разработване обекта/имота;
- ❖ Формираните доходи от разработения обект/имот;
- ❖ Формиране на оперативните разходи за експлоатация и поддръжка на обекта/имота;
- ❖ Определяне на печалбата от разработения обект/имот



Тези стойности се определят въз основа на:

- ✓ времетраенето на строителството;
- ✓ нормата на възвръщаемост;
- ✓ дисконтовия фактор.

Методът се използва, когато за даден имот съществува възможност за застрояване и също така когато е налице елемент на непроявена стойност, която може да излезе наяве при определени капиталовложения за разработването на имота.

Както посочихме, остатъчната стойност на имота представлява разликата от стойността след разработването на този имот и пълните разходи за разработването. В процеса на работа се прогнозира инвестициите, които се предвиждат за развиването на недвижимия имот. След изчисляване на застроената площ е определена брутната стойност на разработването - предпроектни, проектни, строителни разходи, както и пазарната стойност на хипотетичното застрояване. Друг разход е този за продажбата - реклама, комисионна за посредническата агенция, адвокатски възнаграждения, такси по прехвърлянето.

Тъй като рискът, който ще поеме инвеститорът е твърде висок, този разход също трябва да се приспадне. Печалбата на строителния предприемач е включена в строителните разходи. След прогнозирането на всички бъдещи парични потоци, се избира подходящ лихвен процент, който се използва при превръщането на тези парични потоци в настояща стойност.

#### ИЗЧИСЛЕНИЯ:

Остатъчен метод за определяне пазарната стойност на земята

<b>А. Технически параметри</b>				
<b>Площ на земята</b>				<b>401 кв.м</b>
	<b>Застроени площи</b>	<b>%</b>		<b>Ползени площи</b>
Сутерен		x 100%	=	0,0 кв.м
Първи етаж	80,0 кв.м	x 100%	=	80,0 кв.м
Втори до последен етаж	80,0 кв.м	x 85%	=	68,0 кв.м
<b>Б. Разходи за развитие на проекта</b>				
<b>I. Разходи за изграждане на сградата</b>				
<b>Ниво</b>	<b>Застроена площ</b>	<b>Стойност (€/кв.м)</b>	<b>=</b>	<b>Стойност (€)</b>
Сутерен	0 кв.м	x 180,0 €/кв.м	=	0 €
Първи етаж	80 кв.м	x 310,0 €/кв.м	=	24 800 €
Втори до последен включително	80 кв.м	x 300,0 €/кв.м	=	24 000 €
<b>Всичко разходи по т. I</b>			<b>S</b>	<b>48 800 €</b>
<b>II. Разходи за вертикална планировка</b>				
Вертикална планировка-площ				320 кв.м
Стойност на изграждане на 1 кв.м.				5,0 €/кв.м
Стойност на изграждане на вертикална планировка				1 600 €
<b>III. Разходи за външна инфраструктура</b>				
Стойност на външна инфраструктура %				2,00%
Стойност на инженерна инфраструктура				976 €
Стойност на инвестиционен проект без печалба за предприемача				51 376 €
Печалба за предприемача %		10%		5 138 €
<b>Всичко разходи за реализиране на проекта</b>				<b>56 514 €</b>
<b>Ниво</b>	<b>Наемна площ</b>	<b>Наем</b>	<b>=</b>	<b>Месечен наем</b>
Първи етаж	80 кв.м	x 3,6 €/кв.м	=	288 €
Втори до последния етаж	68 кв.м	x 3,6 €/кв.м	=	245 €
<b>Прогнозен месечен приход от целия имот</b>			<b>S</b>	<b>533 €</b>
<b>Прогнозен годишен приход</b>				<b>6 394 €</b>

ОЦЕНКА за НАЕМНАТА СТОЙНОСТ на 1 кв.м. от ПИ 38558.5.466, целия с площ 401 кв.м., находящ се в гр. Копривщица, собственост на Община Копривщица

Разходи по стопанисване			15,0%
Чист годишен приход			5 435 €
Норма на капитализация			6,0%
Капитализиране на прихода за безкраен период			90 576 €
Разходи за продажба			2,5%
Чиста стойност на инвестиционния проект			88 312 €
<b>В. Определяне остатъчната стойност на земята</b>			
Стойност на инвестиционния проект след неговото развитие	(т. А)		88 312 €
Общо разходи за реализиране на инвестиционния проект	(т.Б)		56 514 €
Остатъчна стойност на земята			31 798 €
<b>Г. Корекция на остатъчната стойност на земята</b>			
Стойност на земята			1
Разходи по придобиване на собствеността			2,50%
Коефициент за разходи по придобиване на собствеността			1,0250
Период за развитие на инвестиционния проект			24 м
Годишен лихвен процент			6%
Загуба от неизползване на земята			1,1272
Корекционен коефициент след отчитане на загуба от лихви			1,1553
Корекционен коефициент			1,00
Остатъчна стойност преди корекцията			31 798 €
Остатъчна стойност на земята след корекцията		31 798 €	=31 798 €
		1,0000	

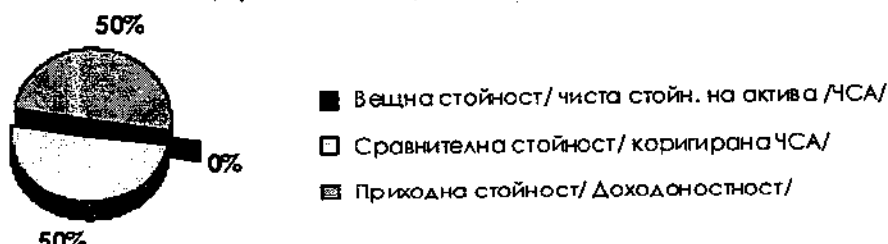
#### Претеглена стойност

**/най-вероятна Пазарна стойност – крайна оценка на имота/**

Стойностите, определени по избраните три метода, образуват ценови диапазон, в рамките на който попада най-вероятната справедлива пазарна стойност (СПС) 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 отдаване по-голяма "тежест" на някои от методите или подходите за оценяване;
- се Претеглянето на стойността базира на извършено, към датата на оценяването, актуално проучване на местните пазарни условия, позоваване на надеждни пазарни свидетелства 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 %)



## РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА НА ЗЕМЯТА

Резултатите от двата метода са следните:

01	Метод	Стойност	Тежест
02	Метод на сравнителните продажби	28 352 €	50%
03	Остатъчен метод	31 798 €	50%
04	Изчислена пазарна стойност	30 075 €	

Анализът на резултатите показва, че стойностите, получени по двата метода, са сравнително близки. Това означава, че събраната информация за оценка на имота е достатъчно достоверна и правилно анализирана. Затова им даваме еднаква тежест.

Данните за реализирани продажби в района на оценявания обект са взети от агенции за недвижими имоти.

Характеристиките на продадените имоти са достатъчно съпоставими, което не налага значителни корекции, влияещи в по-широки граници върху резултата.

Пазарна стойност на земята

30 075 €

Пазарна стойност на земята за 1 кв.м

147 лв./кв.м.

58 821 лв

## VII. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМА

Пазарен наем е оцененият размер на наема, срещу който към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде отдаден под наем между желаещ наемодател и желаещ наемател, при условията на действителния или предполагаемия договор за наем, в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

### 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 № 3. 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.

За настоящата оценка използвахме следните аналози:

#### 1 аналог

Вид имот: МЯСТО; Цена: лв. 1000; Местоположение: област София, гр. Божурище, Площ: 404 кв.м, Допълнителна информация: С лице на гл.международен път Е80 срещу СИТРОЕН - Божурище, подходящ за паркинг и други. При сериозен интерес, Възможност за договаряне на наемна цена и други детайли. Продавач: Тел.: 0878660566, публикувана в 19:56 часа на 20 Февруари, 2023 год.

**2 аналог**

Вид имот: **МЯСТО**; Цена: **EUR 985**; Местоположение: **област София, район: гр. Ботевград, подрайон: Изток**  
 Данни: Площ: **450 кв.м, Регулация**,  
 Допълнителна информация: Дава се под наем парцел -1000 кв.м.. Намира се в квартал 'В. Лески' / новия Изток/ срещу детската градина и училището. Парцела е ъглов и от две страни има асфалтов път. Подходящ е за паркинг, складова база... и др. **НЕ СЕ ПРОДАВА !** Възможно е дългосрочно отдаване под наем ! За повече информация се обадете на тел. 0889 711039. Продавач: Тел.: **0889711039**, публикувана в 11:48 часа на 1 Февруари, 2023 год.

**3 аналог**

Вид имот: **МЯСТО**; Цена: **лв. 800**; Местоположение: **област София, район: гр. Ихтиман, под район: Център**  
 Данни: Площ: **350 кв.м, Регулация, Ток, Вода**  
 Допълнителна информация: Оградено дворно място на главната улица (Цар Освободител) в град Ихтиман, до гимназията. Подходящо за паркинг на лодки, кемпери, автокъща, склад, място за каравана за храни (близо до училище), детски увеселителен парк и т.н. Договаряне. Продавач: Тел.: **0885137391**, публикувана в 16:42 часа на 21 Февруари, 2023 год.

**ОЦЕНКА НА НАЕМА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ - ИЗЧИСЛЕНИЯ**

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1		Сравнителен имот 2		Сравнителен имот 3	
			ПИ в гр. Божурище		ПИ в гр. Ботевград		ПИ в гр. Ихтиман	
01	Площ на имота	401 кв.м	404 кв.м		450 кв.м		350 кв.м	
02	Наемна цена	?	1 000 €		985 €		800 €	
03	Наемна цена на кв.м.	?	2,48€/кв.м		2,19 €/кв.м		2,29 €/кв.м	
<b>Корекции на сравнителните цени</b>								
04	Местоположение	Мн. Добро	Добро		Мн. Добро		Мн. Добро	
05	Корекция		5%		0 €/кв.м		0%	
06	Градоустройствен статут	ПИ	ПИ		ПИ		ПИ в	
07	Кинт	1,00						
08	Корекция		0%		-6%		-6%	
09	Транспортна достъпност	Много добра	Мн. добра		Мн. добра		Мн. добра	
10	Корекция		0%		0 €/кв.м		0%	
11	Водопровод	да	да		да		да	
12	Корекция		0%		0 €/кв.м		0%	
13	Канализация	да	да		да		да	
14	Корекция		0%		0 €/кв.м		0%	
15	Големина на имота	401 кв.м	404 кв.м		450 кв.м		350 кв.м	
16	Корекция				-1%		-0 €/кв.м	
17	Други		оферта		оферта		оферта	
18	Корекция		-2%		-0 €/кв.м		-2%	
19	Други							
20	Корекция		0%		0 €/кв.м		0%	
21	Приравнена цена	2 €/кв.м	2,4 €/кв.м		2,0 €/кв.м		2,1 €/кв.м	
<b>Предложение за пазарна стойност на земята по метода</b>								
	Пазарна стойност на в евро	✓	875 €		Round 2	Degree of round		
	Пазарна стойност на в лева	✓	1 711 лв		Round 2	Degree of round		
	Стойност на кв.м. в евро	✓	2,2 €/кв.м					
	Стойност на кв.м. в лева	✓	4,27 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 наема;
- 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 - ИЗЧИСЛЕНИЯ

ФАКТОРИ	мярка	Стойност
Площ на обекта	м2	401
Стойност на обекта		58 821 лв.
Норма на капитализация	9%	
Чист годишен доход = Стойност на обекта x Норма на капитализация		5 176 лв.
Оперативни разходи, вкл. и ползване на изградената инфраструктура	20%	11 764 лв.
Ефективен брутен наем		16 941 лв.
Несъбираемост на наема (% от потенциалния брутен наем)	3%	508 лв.
Брутен годишен наем отчитащ риска на пазара	2%	339 лв.
Брутен годишен наем		17 788 лв.
Месечен наем за обекта		1 482 лв.

РЕКАПИТУЛАЦИЯ на месечната стойност на наема		
Приходен метод		1 482 лв.
Сравнителен метод		1 711 лв.
Среднопретеглен месечен наем - всичко		1 596 лв.
Среднопретеглен месечен наем - на кв.м. в лева		(4 лв./кв.м)
Среднопретеглен месечен наем - на кв.м. в евро		2,0 €/кв.м

## ОКОНЧАТЕЛНИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

При определяне стойността на оценявания обект - ПИ 38558.5.466 с площ 401 /четирисотин и един/ кв.м.,находящ се в гр.Копривщица,Софийска област, оценителският екип е изхождал и се е ръководил от следното:

- Площта на ПИ е определена на база предоставени документи /Акт за собственост и Скица на поземления имот/ от възложителя;
- Първият от методите,който е използван при определянето на стойността на Поземления имот е **метода на сравнителните продажби**, като се прави оценка чрез пряко сравнение на оценявания имот с подобни на него,който са били продадени или оферирани,прилагайки необходимите корекционни коефициенти;
- Другият използван метод е когато за даден имот съществува възможност за застрояване и също така когато е налице елемент на непроявена стойност,която може да излезе наяве при определени капиталовложения за разработването на имота.Остатъчната стойност на имота представлява разликата от стойността след разработването на този имот и пълните разходи за разработването. В процеса на работа се прогнозира инвестициите,който се предвиждат за развиването на недвижимия имот;
- За определяне на наема приложихме приходния и сравнителния метод. Стойностите по двата метода са близки. Това означава, че събраните данни са достоверни и правилно използвани в процеса на изготвяне на оценката. На тях даваме еднаква тежест.

### Получената наемна стойност е:

Месечна наемна стойност за целия обект от 401 кв.м.	1 596 лв.
Месечен наем - на 1 кв.м. в лева	4,00 лв.

### Изчислените стойности са 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 направените текущи разходи при поддържането на обекта. Тези разходи са за сметка на наемателя.

Извършил оценката:

ИЗВЪРШИЛ ОЦЕНКАТА  
/“ПРАСКОВ КОНСУЛТ“ ООД/

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

“Прасков-консулт”ООД, ЕИК130914230,с/с с едалище 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,зеделелски 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 **ОПРЕДЕЛЯНЕТО** на **НАЕМНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ** за 1 кв.м. на ПИ 38558.5.466,целия с площ 401 /четирисотин и един/ кв.м.,находящ се в 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,собственост на **ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА**,гр.Копривщица 2077,ул.“Любен Каравелов” №16, ЕИК000776331.

04.04.2023 год.

Декларатор: 



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**

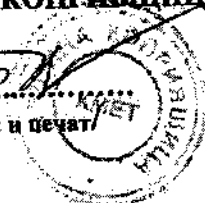
**МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО**

**ОБЩИНА КОПРИВНИЦА**

**ОБЛАСТ СОФИЙСКА**

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/



Кмет на община Копривница  
Бойка Дюлгярова

/име и фамилия/

Вписване по ЗСЛВ  
Служба по вписванията:

**СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:**

**Али ЗИНАЛ**

/име и фамилия/

**АКТ № 1457**

**ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ**

Служба по вписванията гр. Пирвоо	
№ рег. № 993	№ 059/2020
№ акт № 1457	№ 20/20
Партенала книги: том	стр.
Имотна карта	
Д.Т.	20 г.
Съдия по вписванията	

Регистър  
Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	27.04.2020г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1,т.2; чл.3, ал.3 и чл.56, ал.1
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	Поземлен имот с идентификатор 38558.5.466 с площ 401 кв.м. /Четиристотин и един кв.м./, Трайно предзначение на територията: Урбанизирана Начин на трайно ползване: За търговски обект, комплекс Предходен идентификатор: 38558.5.454 Номер по предходен план: няма По КККР за землището на гр.Копривница
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Софийска, община Копривница, гр.Копривница Поземлен имот 38558.5.466 три осем пет пет осем точка пет точка четири шест шест По КККР за землището на гр.Копривница
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Имоти с номера 38558.5.456, 38558.5.455, 38558.3.30; По КККР за землището на гр.Копривница
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	2 783,70лв./ ДВЕ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 70 СТ./



# СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - СОФИЙСКА ОБЛАСТ

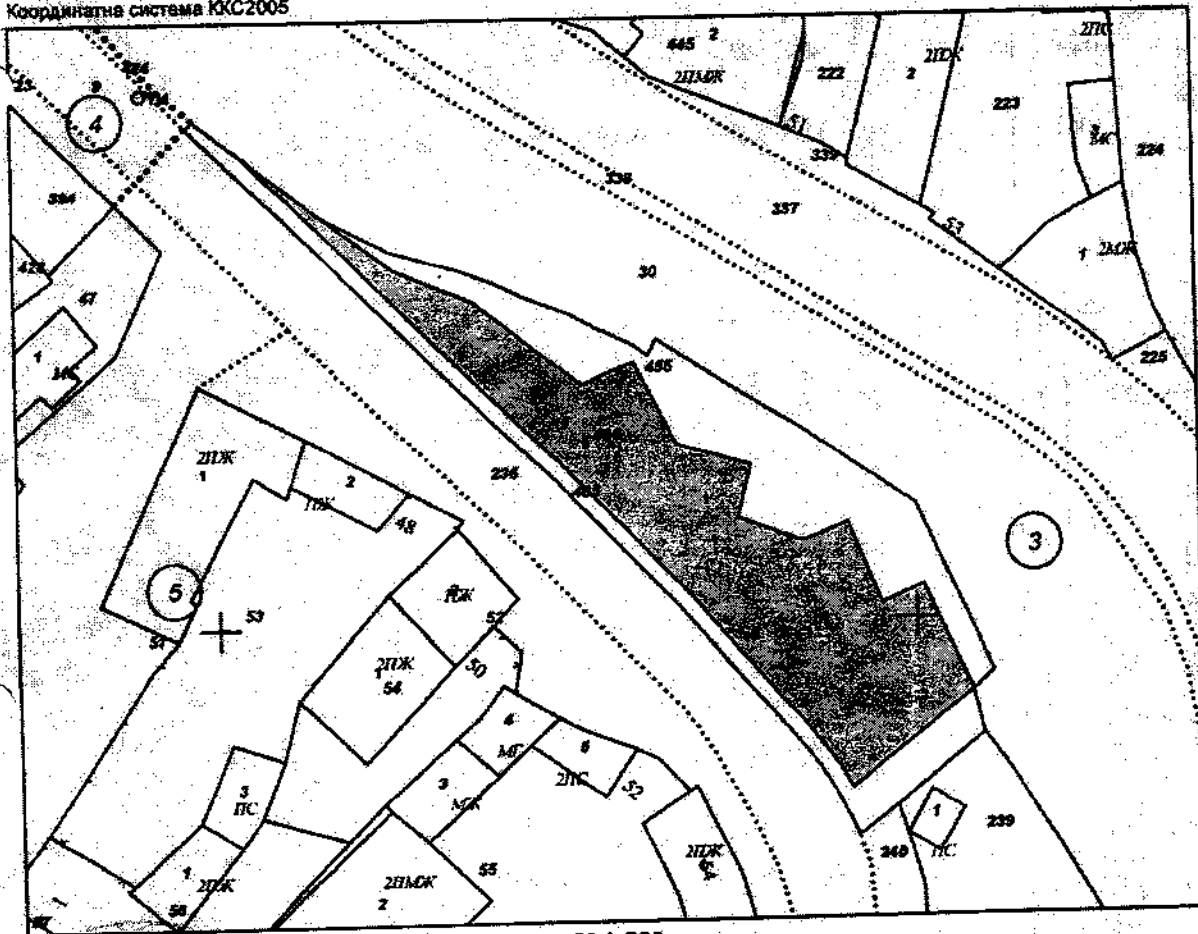
1618, кв. "ПЛАВУОВО", ул. "МУСАЛА" №1, 028188394, 9656187,  
sofia.oblast@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-255840-13.03.2020 г.

Поземлен имот с идентификатор 38558.5.466

Гр. Копривщица, общ. Копривщица, обл. София  
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-17/14.05.2007 г.  
на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕКТОР НА АК  
Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в ККР  
Адрес на поземления имот:  
Площ: 401 кв.м  
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана  
Начин на трайно ползване: За търговски обект, комплекс

Координатна система КК2005



M 1:500

Преодолен идентификатор: 38558.5.454  
Номер по преоден план: няма  
Съседни имоти: 38558.5.465, 38558.5.455, 38558.3.30

Скицата е издадена на 13.03.2020 г. издадена във основа на  
документ с номер № 10/134327-13.03.2020 г.



Изх. № 7312001647 / 10.04.2020 г.

**УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК**

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

**ОБЩИНА - КОПРИВЩИЦА**

ЕИК по БУЛСТАТ 000776331

Адрес за кореспонденция  
ул. ЛЮБЕН КАРАВЕЛОВ № 16, гр. КОПРИВЩИЦА 2077

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 7312F3388, находящ се в 2077 гр.КОПРИВЩИЦА, планоснимачен номер 38558.5.466 от 2007 квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през ..... г., идентификатор на поземления имот 38558.5.466 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, ид. кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 38558.5.466	401,00			1/1	2 783,70	2 783,70

данъчната оценка на гореописания имот е: 2783.70 лв. словом  
ДВЕ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 70 СТ.

за собственика е: 2783.70 лв. словом  
ДВЕ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН ОСЕМДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 70 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА - КОПРИВЩИЦА - собственик	000776331	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2020 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 7312001647/10.04.2020 г., за да послужи пред Агенция по вписване

Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА, актуални към 10.04.2020 г.

Подпис: .....  
Издах: Мария Дойчева Дойчева





**КНОБ 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,  
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 Дарменджиева

Председател на УС на КНОБ

## **НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ, ВПИСАНИ В СЕРТИФИКАТА**

**АКЦИОНЕРИ/СЪДРУЖНИЦИ, УПРАВИТЕЛИ, КОНТРОЛЪОРИ, ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА  
НА ДИРЕКТОРИТЕ, НА УПРАВИТЕЛНИЯ И НАДЗОРНИЯ СЪВЕТ**

**1. Георги Цветков Прасков – УПРАВИТЕЛ/СЪДРУЖНИК**

**Сертификат за оценителска правоспособност № 100100298 от 14.12.2009 год. за  
оценка на недвижими имоти**

**Сертификат за оценителска правоспособност № 300100132 от 14.12.2009 год. за  
оценка на машини и съоразения**

**Сертификат за оценителска правоспособност № 500100126 от 14.12.2009 год. за  
оценка на търговски предприятия и вземания**

**Сертификат за оценителска правоспособност № 810100366 от 16.08.2011 год. за  
оценка на земеделски земи и трайни насаждения**

**2. Татяна Георгиева Праскова - УПРАВИТЕЛ/СЪДРУЖНИК**

**Сертификат за оценителска правоспособност № 100100299 от 14.12.2009 год. за  
оценка на недвижими имоти**

**Сертификат за оценителска правоспособност № 300100831 от 17.11.2014 год. за  
оценка на машини и съоразения**

Настоящият Сертификат е невалиден при прекратяване на:

-правните отношения на дружеството на независим оценител с акционерите/съдружниците, управителите, контролърите, членовете на Съвета на директорите, на Управителния и Надзорния съвет, вписани в Сертификата.

-трудова - правните отношения на дружеството на независим оценител с независимите оценители на трудови договори, вписани в Сертификата.

ОБЩНОСТНО СЪВЕТНО КЪРТИЦИТЕ  
Вх.оп.№ 050-54/3103.20

**Народно читалище "Х. Н. Д. Палавеев" гр. Копривщица,**  
**бул. "Х. Н. Д. Палавеев" № 78, тел. 0877008266**

До Председателя  
на ОбС - Копривщица

*9/31.03.2022*

Уважаеми г-н Цеков,

Във връзка с чл. 26а, ал. 4 от Закона за народните читалища представяме на Вашето внимание Отчетен доклад за дейността на читалище „Х. Н. Д. Палавеев-1869“ за 2022 г. и отчет на изразходваните от бюджета средства.

30.03.2022 г.  
гр. Копривщица

Председател





**Доклад за дейността на Народно читалище  
„Х. Н. Д. Палавеев-1869“ гр. Копривщица за 2022г.**

Докладът за дейността на Народно читалище „Х. Н. Д. Палавеев-1869“ – гр. Копривщица е разработен в съответствие с разпоредбите на чл. 26, ал.2 и ал.4 от Закона за Народните читалища, Програмата за развитие на читалищното дело и културния календар на Община Копривщица за 2022г.

Основни функции и задачи на институцията са:

- отстояване позицията на водещо културно средище
- обогатяване на културния живот
- развитие на библиотечната дейност
- превръщане на читалището в информационен център
- съхраняване на народните обичаи и традиции
- развитие и подпомагане на любителското творчество
- работа по проекти
- партниране с образователни и културни институции, читалищни и неправителствени организации

През изминалата 2022г. читалищното настоятелство работи в състав: инж.Стоян Павлов, Пенка Кунчева, Мария Мухова, Иванка Личева, Теодора Цоловска, Димитрина Орашъкова и Райна Пачева. Всички работиха с всеотдайност и отговорност. Проведени са 10 заседания и са взети 33 решения. Решенията са свързани с финансовата отчетност на читалището, разпределянето на бюджетните средства, с ремонтните дейности и въпроси отнасящи се до организацията на цялостната културно-просветна читалищна дейност.

В срок бяха внасяни необходимите ежемесечни отчети за изразходваните от бюджета средства в община Копривщица.

В тясно сътрудничество работихме с множество читалища и клубове в страната, с неправителствени организации и с Регионалния експертно-консултантски и информационен център към Министерство на културата.



### Библиотечна дейност

През 2022г. библиотеката при НЧ „Х. Н. Д. Палавеев-1869“ продължи да отговаря на нуждите на своите потребители.

Библиотечният фонд за 2022г. наброява 29 857 регистрирани единици, набавени библиотечни документи от дарения са 239, от тях 239 книги. Бе направена ежегодната инвентаризация на библиотеката. Абонирани периодични издания – 3 бр.

Актуализирана бе информацията на библиотеката при НЧ „Х. Н. Д. Палавеев-1869“ в Регистъра на обществените библиотеки към Министерство на културата.

Качеството на библиотечно-информационното обслужване зависи от обогатяването, организацията и управлението на библиотечните фондове, а от своя страна качеството на фонда е в пряка връзка с читателските търсения, потребности, интереси и наличните финансови средства.

Благодарим и на всички онези дарители през годината, съграждани, организации и издателства, сред които са: Геотехмин, издателство „Захарий Стоянов“, изд. „Гео Милев“, Явор Панталеев, Банко Банков, Бистра Риндова, Душко Кривиралчев, Иван Найденов, Иван Барев, Гео Кукукдов, Найо Тицин, Яко Банчев, Дончо Доросиев, Елена Чумпова, Таня Панчева, Маргарита Инджова, д-р Христо Маврудиев и Ванеса Стоева.

Събитията, организирани от библиотеката са отбелязани в общия културен календар на читалището!

От месец август 2022г. длъжността библиотекар в читалището бе заета от Стоян Цоловски, който до края на годината се погрижи за новата визия на библиотеката!



### Художествено-творческа дейност

Обогатяването на културния живот, опазването на обичаите и традициите, насърчаването на творческите възможности и таланти са сред основните направления в работата на читалището.

През 2022г. читалището осъществи голяма част от заложените по културен календар прояви. Основни участници в културните прояви на читалището и община Копривщица са самодейните ни състави: Певческа група „Копришки бисери“ и Група за стари градски песни „Под липите“ с ръководител Иванка Личева, Танцов клуб „Усмивки“ и Детски танцово-театрален състав „Копривщенски богородички“ с ръководител Димитрина Орашъкова и учениците от СУ „Л.Каравелов“ – гр. Копривщица, Гайдарска група „Родопски полъх“, с ръководител Стоян Маджаров, Детски театрален състав „Забава до забрава“, с ръководители Мария Мухова и Димитър Кунчев, Танцова формация с ръководител Димитър Кунчев.

През 2022г. читалището организира 56 събития:

1. На 21.01.2022г. НЧ"Х.Н.Д.Палавеев-1869" отбеляза Деня на родилната помощ и Бабинден! Ритуалът "поливане" бе извършен от д-р Лили Алексиева и Илияна Тодорова, майка на първото новородено бебе за 2021г.
2. На 03. 02.2022г. организирахме зимен спорт и развлечения по време на зимната ваканция на учениците. В местността "Войводенец" /събора/ деца, родители и служители на читалището се забавляваха сред природата на Копривщица. Всички взеха активно участие в състезания с шейни, правене на снежен човек, правене на снежни кули и бой със снежни топки.
3. На 18.02.2022г. отбелязахме 149г. от смъртта на Васил Левски с документалния видео клип „Писмо до апостола“, подготвен от Димитър Кунчев.
4. На 20.02.2023г. отново по случай отбелязването на смъртта на Апостола на свободата, заедно с учениците и учителите от начален курс на СУ"Любен Каравелов", отдадохме почит за славното му дело към отечеството!
5. По традиция на 01.03.22г. е Деня на самодееца. Празникът бе отбелязан с концерт с участието на самодейните танцови, музикални и театрални групи





на НЧ "Х.Н.Д.Палавеев – 1869" и ТК "Кръшно хоро", с ръководител Лучка Чотова.

6. На 03.03.22г. учениците Цветко Маврудиев и Филип Величков на СУ "Любен Каравелов" и артистичния секретар към читалището Димитър Кунчев взеха участие с поетичен рецитал в празничната програма на БНТ по случай Националния празник на България.

7. На 06.03.2022г. Обичаят „Сирни заговезни“ бе отбелязан с празнична програма с участието на Нелина Орашъкова и ЮТФ "Копривщенчета", с художествен ръководител Димитрина Орашъкова към НЧ "Х.Н.Д.Палавеев – 1869", а децата на Копривщица взеха участие в ежегодния Парада на маската.

8. На 22.03.22г. Посрещнахме на пролетта заедно с учениците от 2 клас на СУ "Любен Каравелов" и класните им ръководители. В инициативата се включи и г-жа Елена Чумпова. Спазена бе и дългогодишната традиция "Търкаляне на туртета", която се състоя в "Маджаров парк" – гр. Копривщица.

9. По случай първи април – Ден на шегата НЧ "Х.Н.Д. Палавеев - 1869" зарадва почитателите на киното с прожекцията на комедийния български филм "ЕКШЪН". Всички средства от продадените билети за филма бяха дарени за благотворителност.

10. На 2 е Международният ден на детската книга!

От 1967 г. насам, на рождения ден на Ханс Кристиан Андерсен, хората от цял свят празнуват Деня на детската книга. Учениците от начален курс на СУ "Любен Каравелов" гр.Копривщица за втора поредна година прочетоха любими произведения!

11. На 16.04.22г. бе Лазаров ден. Обичаят „лазаруване“ бе представен на площад „20-ти април“ от ЮТФ "Копривщенчета" и ТФ "Копривщенски богородички", с ръководител Димитрина Орашъкова.



12. На 10.04.22г. ПФГ,, Копришки бисери" , с ръководител Иванка Личева, взеха второ място за участие във фолклорния фестивал,, Лазарица" в гр. Елин Пелин.

13. По инициатива на председателя на читалището в Световния ден на книгата - 23.04. НЧ"Хаджи Ненчо Дончев Палавеев - 1869" - гр.Копривщица организира своята свободна библиотека на открито. Благодарим на г-н Христо Мухов, който напълно безвъзмездно направи и постави рафтовете за книгите!

14. На 01.05.22г. самодейците към НЧ"Х.Н.Д.Палавеев – 1869" взеха участие във възстановката по случай 146г. от избухването на Априлското въстание.

15.На 01.05.2022г. в читалищния салон бе прожектиран премиерният късометражния филм „По стъпките на вечната“ .

16. На 07.05.22г. отново в салона на читалището Младежка театрална студия при НЧ"Виделина – 1865" гр.Панагюрище, представи театралната постановка „Вестникар ли“ от Иван Вазов.

17. На 09.05.22г. СУ"Нешо Бончев" гр. Панагюрище представиха в читалищния салон рециталът: „Борбата е безмилостно жестока..., но все пак съм във съня ти“, със стиховете на Никола Вапцаров.

18. На 13.05.22г. читалището взе участие в Националната библиотечна седмица – 2022г.

В продължение на седмица ученици на СУ „Любен Каравелов“ се включиха в инициативата, като влязоха в образа на любим приказен герой и прочетоха откъс от любимо литературно произведение.

19. На 24.05.22г. в двора на СУ"Любен Каравелов" отбелязахме 24 май - Ден на българската просвета и култура!

20. На 01.06.22г. читалището организира празнично утро по случай 1 юни – Ден на детето.

Празникът бе проведен на лятната сцена в двора на Старото училище, където децата от детска градина „Евлампия Векилова“ и учениците на СУ"Любен



Каравелов", освен в концертната програма, бяха активни с участие в забавни игри, подготвени от артистичния секретар на читалището.

21. На 02.06.22г. в Деня на Ботев и на загиналите за свободата и независимостта на България в салона на читалището режисьорът и сценарист Христо Йоцов и екипът му представиха филмовата продукция "Изповедта на четника".

22. На 04.06.22г. бе кинопрожекцията на българския игрален филм "Петя на моята Петя".

23. На 28.06.22г. по покана на Община Копривщица в читалищният салон публиката се наслади на моноспектакъла на Илиян Марков „Дърво без корен“, по разказите "Мъжки времена", "Изпит" и "Дърво без корен" на Николай Хайтов.

24. На 20.06.22г. групите към НЧ"Х. Н. Д. Палавеев-1869": ПГ"Копришки бисери", "ДЮТФ" Копривщенчета", Детския театрален състав "Забава до забрава", младите гайдари от "Родопски полъх" взеха достойно участие на летните фолклорни празници, организирани от НЧ"Просвещение" в гр. Стрелча!

25. На 25.06.22г. се състоя прожекция на „Бай Иван - филмът“.

26. На 01.07.22г. Театрален състав "Мара Пенкова" гр.Златица представиха пред жителите и гостите на гр. Копривщица постановката "И най-глупавият си е малко прост"!

27. На 06.07.22г. "Музикална творческа мрежа за култура и изкуства" гостува в Копривщица. В рамките на два дни бяха представени занаяти и музикални програми. Музиканти, артисти и изпълнители от гр. Копривщица зарадваха жителите и гостите на града с изпълненията си. Деца и родители се включиха активно в изработването на плъсти и рисуване на пейзажи.

28. На 15.07.22г. театралната група към читалището в гр.Стрелча представиха комедията "Мамут" в салона на читалището.



29. На 16.07.22г. читалището откри Мегданските хора с участието на Нелина Орашъкова, танцовите състави към читалището и младите гайдари от ГС "Родопски полъх", с ръководител Стоян Маджаров.

30. На 28.07.22г. Лятна академия за деца и юноши стартира в "Аквапарк Копривщица".

31. На 30.07.22г. в Мегданското хоро бе с участието на Надежда Ковачева и музиканта Стойко Шопов от гр. Панагюрище.

32. На 06.08.22г. бе откриването на 12-то издание на Национален събор на българското народно творчество в Копривщица.

В двора на Старото училище български и чуждестранни танцови формации, музиканти, ансамбли, изпълнители и любители на българския фолклор, взеха участие в извънконкурсната програма на 12-то издание на Националния събор на народно творчество Копривщица 2022г. Публиката се наслади на изпълненията на танцови формации от: с. Антимово, с.Косово, с.Връв общ. Брегово, обл. Видин. ТФА"Дунав" и ФС"Северняче" гр.Лом. Ансамбъл"Солфия" гр.Шипка.

33. Отново на 06.08. с в салона на читалището е състоя прожекцията на документалния филм на Богдан Дарев - „Кавал парк“.

34. По случай Международния ден на младежта - 12 август организирахме велоразходка и спортен риболов до Парк-хотел „Орлов Камък“ с децата на Копривщица и артистичния секретар на читалището - Димитър Кунчев.

35. На 26.08.2022г. се проведе „Цветна декорация от хартия“ с деца и родители. Инициативата бе организирана от служителите към НЧ"Х.Н.Д.Палавеев-1869". Деца и родители собственоръчно направиха хартиени фенери, картички, оригами. Проведе се състезание с хартиени самолети в няколко поредни кръга.



36. На 03.09.22г. Детска Театралена Танцова Труппа "Копривщенски богородички" към НЧ "Х.Н.Д.Палавеев-1869", с ръководител Димитрина Орашъкова, отпразнуваха 21г. от създаването на групата.

37. На 07.09.2022 г. ученици и учители от СУ " Никола Вапцаров" - гр. Силистра гостуваха на НЧ "Х. Н. Д. Палавеев - 1869". Запознаха се с делото на Хаджи Ненчо Палавеев и Апостола на свободата Васил Левски, чрез прожекцията на документалните филми, създадени от екипа на читалището. За целта бе изготвена викторина, която обогати техните знания.

38. На 08.09.22г. организирахме Забавно четене на детски книжки и рисуване на любим приказен герой в двора на читалището.

39. На 10.09.22г. в Мегданското хоро участието взе Мария Генова.

40. На 15.09.22г. Читалищното настоятелство и служителите при НЧ "Х. Н. Д. Палавеев-1869" поздравиха всички ученици и учители от СУ "Любен Каравелов", с откриването на новата учебна година!

41. На 17.09.22г. на лятната сцена в двора на Старото училище се състоя благотворителен концерт в помощ на селата пострадали след опустошителното наводнение в района на гр.Карлово. Благодарим сърдечно на всички музиканти, изпълнители, танцьори и артисти включили се в благотворителния концерт под наслов "Да сторим път на добротата", организиран съвместно от Община Копривщица, НЧ "Х.Н.Д.Палавеев - 1869" и СУ "Любен Каравелов", в подкрепа на бедстващите села в района на гр. Карлово!

42. На 24.09.22г. ПГ "Копришки бисери", с ръководител Иванка Личева към НЧ "Х.Н.Д.Палавеев - 1869" и народната певица Мария Генова от гр. Копривщица, взеха участие в конкурсната програма на IV "Етнографски фестивал на Средногорието", организиран от Община Стрелча със съдействието на НЧ "Просвещение - 1871".

43. На 26.09.22г. се състоя вълнуваща срещата с писателката Ели Георгиева - Билкарката и нейните почитатели от Копривщица. Разказите ѝ на хора с различни съдби са намерили място в литературните ѝ произведения, които предизвикаха интерес сред публиката.



44. На 27.09.22г. Бившият министър на отбраната и почетен представител на ВМРО представи книгата „Сенките“ от Добри Божилов, която е посветена на Гоце Делчев.

45. На 27.09.2022г. ДТГ "Забава до забравя", с ръководители Мария Мухова и Димитър Кунчев, представиха пред родители, учители и ученици на СУ"Любен Каравелов" гр.Копривщица, детският театър"Бременските музиканти " на английски език. В публиката присъстваха и гости от Австрия, Германия и Португалия.

46. На първи октомври 2022г. отбелязваме няколко световни празника: на музиката, поезията, на възрастните хора и архитектите! НЧ"Х.Н.Д.Палавеев - 1869" и ръководството на клуба на пенсионера в гр. Копривщица, организираха празник на възрастните хора с веселие и забавна викторина. Пожелаваме им здраве и още дълги години да празнуваме този ден заедно!

47. На 17.10.22г. в салона на читалището бе театрално представление "това съм аз, това си ти".

48. На 18.11.2022г. се проведе работна среща със служителите на НЧ"Х.Н.Д.Палавеев – 1869" и част от членовете на Общински Читалищен Съюз Пловдив. Запознати бяха с делото на читалището през годините. Прожектиран бе документален филм, посветен на Благодетелят на Копривщица – Хаджи Ненчо Палавеев.

49. На 19.11.22г. актьорът Любомир Бъчваров представи по емоционален и въздействащ начин моноспектакъла "Греховната любов на зографа Захарий", пред жителите и гостите на гр. Копривщица. Участието му съвпада с десетото издание "Нощ на театрите" у нас.

50. На 03.12.22г. по инициатива на Ивелина Радионова и служителите на НЧ"Х.Н.Д.Палавеев - 1869" се осъществи литературна среща, на която писателката представи своите произведения!

51. На 08.12.22г. Певческа група "Копришки бисери", с ръководител Иванка Личева към НЧ "Хаджи Ненчо Дончев Палавеев - 1869", отпразнува своя девети рожден ден!



**52. КОЛЕДНИЯТ ДУХ Е ЖИВ! ПРАЗНИЧНИ КОНЦЕРТИ В ТРИ ПОРЕДНИ ДНИ!**

На 21.12.22г. се състоя Коледен базар и концерт, организиран от ДГ "Евлампия Векилова"!

53. На 22.12.22г., бе проведен Празничен концерт на учениците и учителите на СУ "Любен Каравелов"!

54. На 23.12.22г. се състоя празничен концерт, организиран от самодейци и ученици по случай предстоящите коледни празници.

55. На 24.12.22г. в навечерието на „Бъдни вечер“ Коледарите от Копривщица с ръководител Димитър Кунчев, посетиха с песен и благослов редица домове.

56. На 30.12.22г. в салона на НЧ "Х.Н.Д.Палавеев - 1869" се проведе **НОВОГОДИШЕН ПРАЗНИЧЕН КОНЦЕРТ!** Участие в концертната програма взеха: Танцови формации, Мария Генова, Анастасия Иванова, Димитър Кунчев, Петя Георгиева и възпитаници на СУ "Любен Каравелов".

Поради големият интерес на желаещите да се обучават на пиано и китара през 2022г. в читалището се организира школа, с ръководител Симеон Венков.

Във връзка с развитието на художествената самодейност, читалището кандидатства по програма на Национален фонд „Култура“ за Възстановяване и развитие на любителското творчество 2022г. Проектът бе спечелен и реализиран. Стойността на проекта е 12 400 лв.



## Материално-техническа база

През изминалата година са направени следните подобрения по материално-техническата база:

- Извършен е ремонт на осветлението на читалищния салон.
- Закупено е пиано във връзка с културната дейност на читалището.
- Закупени са дрехи и костюми за театралните и танцови състави.

Читалищното настоятелство благодари на самодейните състави и техните ръководители, на служителите при читалището, за тяхната всеотдайност, инициативност, екипност и подкрепа, на ОБС Копривщица и Община Копривщица за съпричастността и подкрепата при решаването на проблемите на читалището, свързани с цялостната му дейност. Нека и през настоящата година всички съхраним творческия си дух и ентузиазъм и да следваме добрите традиции, утвърдени в дълголетната история на читалището!

Отчетът за дейността на Народно читалище "Х. Н. Д. Палавеев-1869" е приет от Общото събрание с Решение №1/29.03.2023г.

Председател

/инж. С. Павлов/





До  
Община Копривница

## ОТЧЕТ СУБСИДИЯ за 2022 г.

ОТНОСНО: Годишен отчет на субсидия за 2022 г.

Във връзка: Преведена от Община Копривница държавна субсидия.

<b>I. Приходи</b>	<b>61 868.00 лв.</b>
<b>II. Разходи</b>	<b>61 868.00 лв.</b>
1. ФРЗ и хонорари по ГД	27 235.10 лв.
2. Осигуровки	10 993.34 лв.
3. Външни разходи, материали	12 980.70 лв.
4. ЧСИ	6 222.00 лв.
5. Култура	4 436.86 лв.

Дата: 20.03.2023г.

Председател



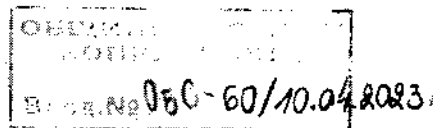
ДО  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
КОПРИВЩИЦА

ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА

176 / 10.04.2023

## ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от Бойка Рашкова Дюлгирова  
Кмет на Община Копривщица



Относно: Приемане на допълнение на Наредбата за цени на услуги на територията на община Копривщица

### УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Предлагам на Вашето внимание проект за допълнение на Наредбата за цени на услуги на територията на Община Копривщица. Настоящото изменение е във връзка с отправено и обсъдено предложение от Директора на Дирекция на музеите в гр.Копривщица. Като мотиви са посочени спечелен и осъществен проект финансиран от Национален фонд "Култура". Създаден е аудио гид – екскурзовод – система на шест езика : български ,английски, френски, немски, руски, испански и японски език. Проектът е предназначен за посетителите и гостите на Копривщица , които ще се запознаят не само с историята на къщите музеи в града , но и със забележителни сгради и паметници на културата като: Мост на първата пушка, Мемориален паметник „Човекът, що даде фаталния знак“, Старо училище, Двете църкви, Страдата на Община Копривщица, Читалище Х.Н.Д. Палавеев, СУ „Любен Каравелов“, Мавзолей–костница, информация за Националния събор на народното творчество и др.

При направения анализ от Дирекция на музеите за цените на подобен вид услуга предоставяна в гр.София , гр.Пловдив и гр.Несебър цената на аудио екскурзовод е средно 25 лева на устройство за едномеденна обиколка.

Поради обстоятелството, че се налага приемане на предложеното изменение в най-кратък срок е налице изключителен случай по смисъла на чл. 26, ал. 4, изр. второ от ЗНА е предвиден 14 /четирнадесет / дневен срок на заинтересованите лица за внасяне на предложения и становища по проекта. Ето защо Ви предлагам срокът за внасяне на предложения и становища по проекта да бъде 14 /четирнадесет / календарни дни.

Настоящото предложение има характера и на доклад по смисъла на чл. 26, ал. 3 от Закона за нормативните актове.

Поради необходимостта от изменение на Наредбата за цени на услуги на територията на община Копривщица, предлагам на Общински съвет да вземе следното

### РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 2, във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 7 от ЗМСМА, и във връзка с чл. 37, ал. 3 от ЗНА, Общински съвет Копривщица

## РЕШИ:

Приема допълнение на Наредба за цени на услуги на територията на община Копризица, както следва:

1. В ГЛАВА ВТОРА, Раздел IV, чл. 21 се допълва т.3 /изречение трето, както следва:

Било:

### РАЗДЕЛ IV

#### ЦЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ НА УСЛУГИ ПРЕДОСТАВЯНИ ОТ ДИРЕКЦИЯ НА МУЗЕИТЕ И ЖИВ МУЗЕЙ

Чл.21.Цени на билетите за обход на музеите се заплаща, както следва:

1.Билети за един музей:

- за възрастни - 5,00 лв.
- за учаци и пенсионери - 2,00 лв.

2.Билети за всички музеи:

- за възрастни - 15,00 лв.
- за учаци и пенсионери - 6,00 лв.
- Семейен билет /за семейства с деца до 18 – годишна възраст/ - 30.00лв.

3.За беседа се заплаща Цена, както следва:

- за един музей - 7,00 лв.
- за всички музеи -30,00 лв.

4. Билет за посещение на сезонен обект Галерия „Палавееви къщи“:

- 2,00 лв./ за възрастни;
- 1,00 лв./ за ученици и студенти

5. Сватбена фотосесия в музея (времетраене 30 мин.)

- в дворното пространство – 20,00 лв.;
- в общите пространства на музея – 30,00 лв.

6. Всеки последен понеделник от месеца – вход безплатен \*/на основание чл. 87 ал.4 от Закона за културното наследство /. Вход за лица с намалена трудоспособност и деца от социални домове: безплатен.

7.Атракционни дейности:

- Участие и демонстрация на стари копривщенски занаяти – 3,00 лв./човек;
- Участие, демонстрация и изработване на плъстен сувенир за спомен – 10,00 лв./човек;
- Излъчване на филм за Тодор Каблешков и избухване на Априлското въстание в Копризица – 2,00 лв./ човек;
- Сватбена фотосесия в музея (времетраене 30 мин.)

- В дворното пространство – 20,00 лв.;
- В общите пространства на музея – 30,00 лв.

**Става:**

## РАЗДЕЛ IV

### ЦЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ НА УСЛУГИ ПРЕДОСТАВЯНИ ОТ ДИРЕКЦИЯ НА МУЗЕИТЕ И ЖИВ МУЗЕЙ

Чл.21.Цени на билетите за обход на музеите се заплаща, както следва:

1.Билети за един музей:

- за възрастни - 5,00 лв.
- за учащи и пенсионери - 2,00 лв.

2.Билети за всички музеи:

- за възрастни - 15,00 лв.
- за учащи и пенсионери - 6,00 лв.
- Семейен билет /за семейства с деца до 18 – годишна възраст/ - 30.00лв.

3.За беседа се заплаща Цена, както следва:

- за един музей - 7,00 лв.
- за всички музеи -30,00 лв.
- за аудио екскурзовод – 25,00 лв. на устройство за едnodневна обиколка

4. Билет за посещение на сезонен обект Галерия „Палавееви къщи“:

- 2,00 лв./ за възрастни;
- 1,00 лв./ за ученици и студенти

5. Сватбена фотосесия в музея (времетраене 30 мин.)

- в дворното пространство – 20,00 лв.;
- в общите пространства на музея – 30,00 лв.

6. Всеки последен понеделник от месеца – вход безплатен \*/на основание чл.187 ал.4 от Закона за културното наследство /. Вход за лица с намалена трудоспособност и деца от социални домове: безплатен.

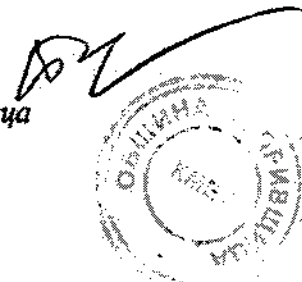
7.Атракционни дейности:

- Участие и демонстрация на стари копривщенски занаяти – 3,00 лв./човек;
- Участие, демонстрация и изработване на плъстен сувенир за спомен – 10,00 лв./човек;
- Излъчване на филм за Тодор Каблешков и избухване на Априлското въстание в Копривщица – 2,00 лв./ човек;
- Сватбена фотосесия в музея (времетраене 30 мин.)
- В дворното пространство – 20,00 лв.;
- В общите пространства на музея – 30,00 лв.

2. Изменението на Наредбата влиза в сила от 10.05.2023 г.

3. Изменението на Наредба за цени на услуги на територията на община Копривщица, на основание чл. 37, ал. 3 от ЗНА и чл. 6, ал. 2, изр. първо от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет - Копривщица, неговите комисии и взаимодействието му с общинската администрация, да се разгласи на населението на общината, чрез публикуването му на интернет страницата на Община Копривщица.

**БОЙКА ДЮЛГЯРОВА:**  
*кмет на Община Копривщица*



Съгласувал:  
Кунка Неделева  
*Директор „Дирекция музеи“*

Василка Йовкова  
*директор дирекция „ФСД“*

Николай Карагъзов  
*секретар на Община Копривщица*