



# ОБЩИНСКИ СЪВЕТ КОПРИВЩИЦА

## РЕШЕНИЕ

### № 70

гр. Копривщица

25.04.2024 година

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,ал.2 и чл.84,ал.1 от НПРУОИ

## Общински съвет Копривщица РЕШИ:

1. Приема за сведение пазарната оценка от независим лицензиран оценител.
2. Дава съгласие да бъдат отдадени под наем на 2 броя помещения от сграда с идентификатор 38558.5.50.1, и не застроена площ от ПИ 38558.5.50 по КККР на гр. Копривщица, с АОСН№1428/16.11.2018г. частна общинска собственост, чрез публичен търг с явно наддаване, както следва:
  - а./ За срок от 5 години определя начална тръжна месечна наемна цена със ДДС за незастроената площ 557 кв.м. от ПИ 38558.5.50 по КККР на гр.Копривщица, с АОСН№1428/16.11.2018г. частна общинска собственост в размер на 300,00 лв./Триста лв. и 00 ст./
  - б./ . За срок от 5 години определя начална тръжна месечна наемна цена със ДДС за помещение от сграда с идентификатор 38558.5.50.1, находяща се в ПИ 38558.5.50 по КККР на гр.Копривщица, с АОСН№1428/16.11.2018г. частна общинска собственост с площ 40 кв.м. в размер на 200,00 лв. / Двеста лв. и 00 ст./
  - в./ За срок от 5 години определя начална тръжна месечна наемна цена със ДДС за помещение от сграда с идентификатор 38558.5.50.1, находяща се в ПИ 38558.5.50 по КККР на гр.Копривщица, с АОСН№1428/16.11.2018г. частна общинска собственост с площ 15 кв.м. в размер на 75.00 лв. / Седемдесет и пет лв. и 00 ст./
3. Възлага на кмета на община Копривщица да предприеме необходимите действия за изпълнение на горните решения.

#### Приложение:

- Експертна оценка от независим лицензиран оценител Александър Петров Янков
- АОСН№1428/16.11.2018г.
- Скица на поземлен имот с идентификатор 38558.50

Настоящото решение е прието на редовно заседание на ОбС – Копривщица, проведено на 25.04.2024 год., Протокол №8/25.04.2024 год. по точка седма от дневния ред с поименно гласуване с 10 гласа „за“, 0 гласа „против“ и 0 гласа „въздържал се“ и е подпечатано с официалният печат на Общински съвет – Копривщица.

Протоколист:.....  
/ В.Пачева /

Председател ОбС:.....



## ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

---

### Обект на оценката



#### ОБЕКТ на оценка:

Обособени части от УПИ 38558.5.50 с адрес гр. Копривщица, ул. Любен Каравелов № 3

Площ на предвидените за отдаване под наем търговски площи 40, 30 и 15 кв.м.

Площ на отдаваната незастроена част от УПИ 557 кв.м.

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

Баня, 05.04. 2024 г.



## Становище за стойност:

### РЕЗУЛТАТИ

Стойност по разходен подход 42 064 лв. за обособени части от 40, 30 и 15 кв.м.

Дял на земята изчислен по метода на Негели 13%

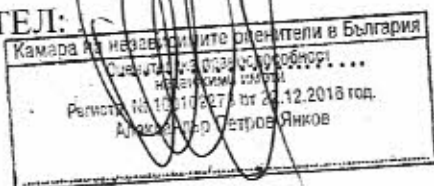
Стойност на месечния наем изчислен по сравнителен подход:

1. За обособена част с пл. 40 кв.м. -400 лв.  
- Стойност на месечния наем за 1 кв.м. 10 лв.
2. За обособена част с площ 30 кв.м. – 300 лв.  
- Стойност на месечния наем за 1 кв.м. 10 лв.
3. За обособена част с площ 15 кв.м. – 200 лв.  
- Стойност на месечния наем за 1 кв.м. 13 лв.

Стойност на месечния наем за наемане на 557 кв.м. незастроена площ от УПИ 38558.5.50 изчислена съгласно обърнат метод на прихода - 300 лв.

- Стойност на месечния наем за 1 кв.м. площ – 0,54 лв.

ОЦЕНИТЕЛ:



Александър Янков

## **II. ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА**

### **II.1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА.**

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

### **II.2. ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА.**

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

### **II.3. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА.**

1. Обособени части от УПИ 38558.5.50 с адрес гр. Копривщица, ул. Любен Каравелов № 3  
Площ на предвидените за отдаване под наем търговски площи 40, 30 и 15 кв.м.  
Площ на отдаваната незастроена част от УПИ 557 кв.м.  
Цел на заданието определяне на пазарна цена на наем за един кв.м. площ  
Предназначение – търговска дейност

### **II.4. ЦЕЛ И ЗАДАЧИ НА ОЦЕНКАТА**

Да се определи “ пазарна стойност” на

1. Обособени части от УПИ 38558.5.50 с адрес гр. Копривщица, ул. Любен Каравелов № 3  
Площ на предвидените за отдаване под наем търговски площи 40, 30 и 15 кв.м.  
Площ на отдаваната незастроена част от УПИ 557 кв.м.  
Цел на заданието определяне на пазарна цена на наем за един кв.м. площ  
Предназначение – търговска дейност

#### ДАТИ.

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

### III. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

Източниците на информация обхващат:

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

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

### IV. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С ИЗГОТВЯНЕТО НА ОЦЕНКАТА.

#### **IV.1. ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧАВАЩИ ПРЕДПОСТАВКИ.**

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

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



- Притежаването на този доклад или копие от него не предполага наличие на права за цялостна или частична публикация, както и не може да се ползва от трети лица без да са предварително упълномощени за това от Възложителя на оценката.
- Анализите и стойностите, представени в този доклад, са приложими само за конкретната цел, отразена в него и не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада.
- Информацията, преценките и мненията, съдържащи се в настоящия доклад и получени от източници извън подписалия доклада, се приемат за достоверни и не са били независимо проверявани.

#### **IV.2. УДОСТОВЕРЕНИЯ И ДЕКЛАРАЦИИ**

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

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

или с умишлено направляване на стойността на имота, целящо облагодетелстване каузата на клиента (Възложителя) или други лица;

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

#### IV.3. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА.

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

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

Определение на пазарна стойност съгл. БСО/2018 „Пазарна стойност“ съгл. БСО/2018 отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

Съгласно ЕСО 2020 Пазарна стойност е „ Оценената сума, срещу която имотът би трябвало да бъде разменен към датата на оценка между желаещ

купувач и желаещ продавач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.“

#### IV.4. ТЕРМИНОЛОГИЧНИ УТОЧНЕНИЯ

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

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

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

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

*Разгънатата застроена площ* е сборът от застроените площи на всички надземни етажи на основното и допълващото застрояване. В разгънатата застроена площ се включват и застроените площи в подпокривното пространство на сградите. В застроената площ на надземните етажи се включва цялата площ на балконите, лоджиите и терасите.

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

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

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

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

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

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

а) засяга конструкцията на сградата;

б) извършват дейности като премахване, преместване на съществуващи зидове и направа на отвори в тях, когато засягат конструкцията на сградата;

в) променя предназначението на помещенията и натоварванията в тях.

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

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

## **V. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНИЯ НЕДВИЖИМ ИМОТ**

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

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

#### **V.1.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА**



дебела снежна покривка. Средната температура за януари е - 4.0°C. Лятото е прохладно и свежо, заради голямото надморско равнище и обичайното за летния сезон местно северно течение, идващо по долината на р. Тополница от високите склонове на Стара планина. Средната температура за юли е 16.7°C. Инфраструктура - Техническа инфраструктура: Градът е благоустроен, с изградени водоснабдителна, канализационна, електропреносна, съобщителна мрежи. Образование: Тук функционират Средно Общообразователно Училище "Любен Каравелов", Целодневна Детска Градина "Евлампия Векилова", Читалище "Хаджи Ненчо Д. Палавеев". Здравеопазване: работят 3 лекарски практики, 3 зъболекарски практики, 2 аптеки. Най-близкото здравно заведение е в гр. Пирдоп /27 км/. Транспорт: До Копривщица има добри транспортни връзки. Ж. п. гара Копривщица, на подбалканската линия София – Карлово - Бургас, отстои на 10 км от града. Осигурен е автобусен транспорт от гарата до града, чието разписание е съобразено с това на влаковете. Редовен автобусен транспорт от гр. София, с начална спирка от Централна автогара /График Маркет/ и Гара Подуяне, и от гр. Пловдив, Автогара Север. На около 16 км от града минава и автомобилният път Е871 (Подбалканския път), свързващ София с Бургас. Копривщица е архитектурно-исторически резерват, включен в Списъка на 100-те национални туристически обекта, под номер 75. Градът се превръща постепенно в уникална и туристическа дестинация, която от една страна впечатлява със своето богато историческо и културно наследство, а от друга предлага съвременни удобства и комфорт. Копривщица е отлично място за спокойна почивка в истинския смисъл на думата. Градчето е осеяно с малки семейни хотелчета, за които са характерни типичната копривщенска подредба и идеално поддържани, изпъстрени с много цветя дворове.

### **V.1.3 АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛНО ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ**

1. 1. Обект на оценка са три помещения находящи се в гр. Копривщица, ул. Любен Каравелов № 3 и незастроената част от УПИ 38558.5.50.

### **ДЕФИНИРАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ**

## V.2. ПОДХОД И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

Пазарна стойност в оценителската практика се дефинира при използване на различни подходи в съответствие с характера на обекта на оценка и неговото предназначение. В конкретния случай приложените за оценка на недвижимите имоти подходи, приемания и допускания и методология са пояснени по-долу.

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

- Разходен подход – определяне на brutната възстановителна стойност на обектите, предвидени за отдаване под наем. Подходът е неприложим по отношение на УПИ
- Пазарен подход – метод на посредственото сравнение, приложим при определянето на пазарния наем, както и при определянето на пазарната стойност на земята.
- Метод на Негели - косвен метод, чрез който се определя дялът на земята в стойността на обекта. Методът може да се приложи с контролна цел.
- Обърнат метод на прихода – метод при който от стойността на обекта на оценка се извежда наемна стойност за 1 кв.м. Приложим за поземления имот.

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



### **V.3. Разходен подход**

#### **Разходен подход**

Извежда стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане.

Този подход дава възможност на оценителя да определи стойност, отчитайки разходите за създаване на обекта/актива на оценката, като се отчете износването (овехтяването, амортизирането) на недвижимия имот и други приложими отбивки.

Разходният подход може да се използва като основен подход, когато не са налични данни за цени по сделки с аналогични активи/обекти, или не може да бъде идентифициран действителен или условен източник на приходи, които биха се реализирали.

Разходният подход е подходящ и за оценка и на обществени сгради, които се продават много рядко, като: болници, училища, библиотеки, полицейски управления и други.

В някои случаи, дори когато са налични данни за цени по пазарни сделки или е възможно да бъде идентифициран източник на приходи, разходният подход може се използва като вторичен или потвърждаващ подход.

Разходният подход е подходящ също при оценка на инвестиции, за оценка на обезщетения при отчуждаване, оценка на ползата от строителство и др.

Разходният подход се прилага при определяне на застрахователна стойност, за апортни вноски, завеждане на активи в предприятията и други.

Приложими методи, принадлежащи към разходния подход:

#### **Метод на вещната стойност**

Чрез прилагане на метода на вещната стойност се изчисляват разходите за създаване на идентичен/подобен обект/актив, които включват:

- стойност на земята (правото на строеж);
- разходи за проектиране и други съпътстващи разходи;
- стойност на сградата / сградите;
- стойност на инфраструктурата;
- разходи за финансиране на строежа;
- печалба от разработването;
- маркетингови разходи.

Методът на вещната стойност се използва за оценка на възстановителна стойност за нов обект и на амортизирана възстановителна стойност:

- възстановителна стойност - разходите към датата на оценката за аналогичен нов съвременен еквивалент, имащ най-близката полезност до тази на оценявания обект/актив;

- амортизирана възстановителна стойност - размерът на разходите към датата на оценката за възпроизводство на идентичен/подобен на оценявания обект/актив.

Възстановителната стойност включва разходите за създаване на нов обект/актив към датата на оценката, като стойността на новия строителен продукт може да се определя по уедрени единични цени и включва преки разходи (труд, материали и механизация), допълнителни разходи (административно-управленски), печалба, както и съпътстващи разходи – проектиране, строителен надзор, инвеститорски контрол, нормативно определени такси от компетентните органи, присъединителни дружества и други.

Амортизираната възстановителна стойност отчита изхабяването (амортизацията, обезценяването) на оценявания обект/актив. Изхабяването е конкретен измерител и включва физическо, морално (функционално) и икономическо изхабяване.

#### **физическо изхабяване**

Отразява остаряването им като функция на времето в резултат на качеството на проектиране и изпълнение, естественото стареене, стопанисването и др. Остаряването на обекта/актива, като функция от времето, може да се определи на база:

- **физически живот** - периодът, през който обектът/активът може да бъде използван, преди да се износи напълно или да не може да бъде поправен по икономичен начин, при допускане за текуща поддръжка, но без да се взема предвид какъвто и да било потенциал за основен ремонт. Той отразява степента на физическо обезценяване на актива;

- **икономически живот** - периодът, през който се предвижда обектът/активът да може да генерира доходи или да осигурява нефинансови ползи при настоящото му ползване. Икономическият живот на обекта/актива може да е един и същ при оценка по разходния и приходния метод. Физическият живот ограничава икономическия, т.е. икономическият живот не може да бъде по-дълъг от физическия.

#### **морално изхабяване**

Всяка загуба на полезност, причинена от неефективност на съответния обект/актив, в сравнение със заместващия го обект/актив, която води до загуба на стойност. Съществуват две форми на морално обезценяване, а именно:

- прекомерни капиталови разходи за оценявания обект/актив сравнени със съвременни обекти/активи, които са с по-ниски капиталови разходи;

- прекомерни експлоатационни разходи в оценявания обект/актив сравнени със съвременни обекти/активи, които са с по-ниски експлоатационни разходи.

**икономическо изхабяване**

Отразява намаляване в стойността на оценявания обект/актив вследствие на изменения в икономически или свързани с местоположението фактори, външни за обекта/актива, водещи върху загуба на стойност.

При извършване на основен ремонт /след получаване на разрешение съгласно ЗУТ/ и направени разходи за: частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации на обекта/актива, както и строително-монтажни работи (неизчерпателно изброени), за обекта/актива може да се възстанови експлоатационната годност, да се подобрят функционалните характеристики и да се удължи срока на експлоатацията.

За нуждите на оценяването е използван Строителен еталон №8 категория подобрена ( Двуетажна административно търговска сграда) Издание СЕК кн.7-8 2023 г.

## ПРИМЕРНИ ЦЕНИ за СМР на двуетажна административно търговска сграда

към юли 2023 година

Еталон 08 на СЕК

№	Вид работа по СЕК	лева за 1 m <sup>2</sup> бруто площ			съотношения	
		стандарт	подобrena	люкс	проценти	среден процент за труд
1	Груб строеж, общо	417,90	430,00	430,00	40,98	
1.1	земни работи	10,52	12,00	10,00	1,09	9,60
1.2	конструкция	292,01	295,00	295,00	28,37	10,00
1.3	стени	54,67	59,00	59,00	5,49	10,00
1.4	покриване и водоотвеждане	37,66	39,00	39,00	3,70	11,00
1.5	замазки подови изравнителни	11,28	12,00	12,00	1,13	23,00
1.6	железарски изделия	7,76	8,00	10,00	0,76	6,00
1.7	неописани	4,00	5,00	5,00	0,43	
2	Дограми (столарски работи)	96,85	107,00	112,00	9,85	
2.1	прозорци	69,45	75,00	77,00	6,98	3,30
2.2	врати	27,40	32,00	35,00	2,87	3,00
3	Довършителни работи	219,44	237,00	258,00	22,06	
3.1	мазилки, в т.ч. шпакловки	66,65	71,00	71,00	6,75	27,00
3.2	топлоизолации и хидроизолации	32,10	36,00	39,00	3,29	18,00
3.3	боядисване	49,14	50,00	56,00	4,79	34,00
3.4	подови настилки	40,96	44,00	49,00	4,11	18,00
3.5	облицовки	22,59	29,00	36,00	2,49	24,00
3.6	неописани	6,00	7,00	7,00	0,63	
4	Инсталации	155,50	166,50	182,00	15,56	
4.1	водопроводна инсталация	13,60	15,00	16,00	1,38	12,00
4.2	канализация	5,20	5,50	7,00	0,52	9,00
4.3	санитарни прибори	7,00	10,00	12,00	0,82	2,00
4.4	ел. инсталация	78,90	82,00	87,00	7,78	13,50
4.5	ел. уреди	8,90	10,00	10,00	0,91	
4.6	отопл. тела и инсталация	29,30	30,00	33,00	2,87	10,00
4.7	други инсталации	6,60	7,00	9,00	0,66	
4.8	асансьори	6,00	7,00	8,00	0,63	
4.9	неописани					
5	Комунални връзки	8,30	9,00	11,00	0,84	
	Общо за СМР	897,99	949,50	993,00	89,29	
	Печалба 12 %	107,76	113,94	119,16	10,71	
	Всичко	1005,75	1063,44	1112,16	100,00	

Тези цени не служат за непосредствено разплащане. Ползват се въобразно уточненията от стр. 17 - 22. Разгледайте количествената сметка от следващите страници и преценете дали съответства на Вашия пример. При вариантни проекти разработки разходните коефициенти може да са различни и тогава се получава друга цена. Разработката е финансирана от сл. "Строителен обзор" и позволяването е задължително.

## Метод на Негели

Методът на швейцарския архитект и експерт Волфганг Негели, отнасящ се за изчисляване стойността на земята за строеж според категорията и по местоположение, се основава върху познанието, че тя се намира, както в определена зависимост спрямо общата стойност на имота, така и към прихода получен от наеми.

Методът за категоризация на земята според местоположението ѝ, има предимството да бъде прилаган във всички случаи, дори и тогава, когато не съществуват обекти за сравнение. Процентното участие на стойността на земята се определя с помощта на така наречения: "Ключ на категориите по местоположение".

В него се съдържат различни критерии: транспортна обвързаност, жилищни зони, търговски обекти, промишлени зони, зони с нисък коефициент на използване, голям брой на етажите, свободно или сключено застрояване. Фактори повишаващи стойността/курорти, добър изглед/, редуциращи фактори/засенчване, промишлен шум/ и т.н. Ключ на категориите според местоположението:

Описанието на признаците на отделните категории може да се извърши според различни критерии, както се вижда от следните таблици. То не би трябвало да замести собствената ни, обхващаща всички гледни точки преценка за парцела, а само да я подпомогне.

Категория по местоположение

### А. Обща ситуация

1. Селскостопански райони, отдалечени от по големи населени места и транспортни артерии. Села без транзитно движение.
2. Строителни зони на малки или средни села Крайградски зони на малки градове.
3. Жилищни зони на малки градове и населени места с почивни, домове и туристически потоци, централни части на средно големи села. Жилищни зони в по-отдалечени от големия град предградия.
4. Централни части на малки градове, жилищни зони в големи градове и в техните по-лесно транспортно достъпни предградия. Предпочитани вилни зони във и извън очертанията на големите градове, зони за отдих във важни туристически центрове,
5. Най-добри търговски места в малки градове, квартални центрове в големи градове. Изискани жилищни квартали в големи градове, с най-добро

изложение и изглед. Луксозни еднофамилни жилищни зони в близост до големия град.

6. Най-добри търговски места в средно големи градове и известни курорти. Странични улици в центрове на големи градове. Търговски центрове в квартали на големи градове с голям радиус на обслужване и добра транспортна достъпност от околностите на града.

7. Предпочитани търговски улици и площади в центъра на големия град/сити/. Най-добри търговски места в средно големи градове .

8. Най-добрите търговски места на големия град.

### **Б. Интензивност на използване**

1. Ограничено използване. Едноетажни, скромно построени вилчки, 1 до 2-етажни сгради без комфорт, типови селища. Ниски сгради без мазета.

2. Едно-дву- и трифамилни къщи без особен комфорт, 2 до три етажа. Сгради за занаятчийски, търговски и промишлени нужди, с малко технически инсталации.

3. Еднофамилни къщи с обичайни подобрения, обикновени сгради за отдаване под наем със средно ниво на използване, 3 до 4 етажа, с две или три секции. Жилищни сгради с търговски или занаятчийски обекти. Промислени, занаятчийски и търговски сгради с обичайните и необходими за производството инсталации, подемни съоръжения, вентилационна уредба и т.н. Средно високо ниво на използване на парцела»

4. Комфортни едно-и многофамилни къщи, жилищни сгради с малки жилища, магазини, 3 до 5 етажа. Многоетажни фабрични сгради с всички технически съоръжения, климатични инсталации, подемни съоръжения и т.н.

5. Луксозни жилищни сгради, жилищно-търговски сгради/партер - магазини, ресторанти; по-високи етажи: кабинети, офиси, мебелирани жилища, собствени жилища/ 4 до 6 етажа.

Високо ниво на използване на парцела

6. Чисто търговски сгради, магазини, кина, ресторанти, лекарски кабинети, адвокатски кантори, офиси, етажни магазини. 5 до 7 етажа с 1 или 2 подземни етажа, сключено застрояване. Най-високо ниво на използване.

7. Търговски сгради, както в клас 6., с извънредни инсталации и комфорт/климатични инсталации, ескалатори и т.н./с два или повече подземни етажа

8. Както в клас 7, но на най-луксозни места в големите градове, като Берлин, Мюнхен, Кьолн, Франкфурт, Щутгарт, ХанOVER.

### **В. Транспортна обвързаност с големия град**

1. Парцели с отдалечено и особено неблагоприятно транспортно местоположение. Улици без настилка.
2. Обекти в покрайнините на градски агломерации, все още с транспортна достъпност за работещите в града.
3. По-добри жилищни имоти в предградията, намиращи се на допустимо пешеходно разстояние от средствата на масовия транспорт или на поносими дистанции с лично МПС до центъра на града. Обичайно изградени улици и настилки
4. Предпочитани жилищни зони в близост до масовия транспорт. Добре изградени улици, кратко траещи пътувания с лично МПС, до центъра на града. Градска зона и предградия.
5. Търговска улица в квартала търговски център в по-големи предградия. Оживено пешеходно движение, транспортни възли на автобусни и трамвайни линии.
6. Търговски места в централната градска част, с широки улици и паркинги, висока степен на транспортна обвързаност и честота с трамваи и автобуси.
7. Първокласни търговски места в големия град, интензивно пешеходно движение. Възли на градския транспорт в центъра.
8. Възлови точки на градския транспорт в големия град, гъст пешеходен поток.

#### **Г. Жилищен сектор**

1. Селски жилищни сгради, квартали;. Туристически домове/хижи/.
2. Жилищни сгради без индивидуално оформление.
3. Обикновени многофамилни сгради, сглобяеми сгради, селски къщи със среден комфорт. Селски ханове /пансиони/.
4. Жилищни блокове за средни и високи изисквания;. Терасовидни жилищни сгради, сгради с открит коридор, индивидуално изградени собствени апартаменти и еднофамилни къщи, мотели.
5. Луксозни жилищни обекти, мебелирани жилища, по-евтини хотели, еднофамилни жилища с най-големи подобрения.
6. Хотели от средна класа.
7. Хотели за високи изисквания.
8. Луксозни хотели с по-свободно пространствено оформление..

#### **Д. Занаяти, офиси, търговия**

1. Изкопи за добив на баластра, каменоломни, дъскорезници, работни площадки на строителни и дървообработващи предприятия.

2. Складове за обемисти стоки, суровини, полуфабрикати, транспортни средства. Занаятчийски работилници/мебелист, бояджия и.т.н/
3. Складове и изложби на търговци на едро и техните представители. Многоетажни гаражи, авторемонтни работилници. Ресторанти за излетници.
4. Складове за доставка в медицинския и козметичен бранш и,т.н. Единични кръчми, магазини, банкови и застрахователни агенции, ателиета, канцеларии и кабинети на упражняващите свободни професии, намиращи се във връзка с жилището на собственика..
5. Магазини, офиси, секретариати, ресторанти, лекарски кабинети, адвокатски кантори, галерии.
6. Офиси и кабинети с комфортна обстановка, специализирани магазини, кина, ресторанти, барове, заведения за забавление, банкови клонове, павилиони
7. Водещи специализирани магазини, премиерни кина, ресторанти, специализирани ресторанти, павилиони, търговски центрове, универсални магазини, банки, туристически агенции, кабинети на специализирани лекари, адвокатски кантори, многоетажни магазини.
8. Луксозни магазини, големи банки, административни сгради - седалища на известни концерни и фирми, туристически агенции, ресторанти. Офиси и кабинети на известни в стопанската или научна сфера личности.

#### **Е. Повишаващи фактори**

Парцели, притежаващи гореописаните признаци на местоположение и използване могат да бъдат причислени към по-висока категория, когато имат преимущество вследствие на:

- Квартали, които поради презониране могат да бъдат по-добре използвани, отколкото допуска сегашното им застрояване, но само тогава, когато това не е взето под внимание при изчисляване на проекта,

Ъглови парцели на търговски места.

Изглед, достъп до морето при жилищни сгради, хотели, ресторанти, също и парцели, които са облагодетелствувани от зони забранени за строеж/паркинги, зони за озеленяване, природни резервати/

Търговски места със силен туристически поток/транзитен/, доколкото това не е вече взето предвид при т.А/Обща ситуация/,

Териториите на особено облагодетелствани в данъчно отношение общини.

#### **Ж. Редуциращи фактори**

Парцели със значителни недостатъци следва да бъдат причислени към по-ниска категория, особено при:



Квартали, които вследствие на презониране при ново застрояване, могат да бъдат по-малко интензивно използвани от досега/по-нисък коефициент на използване, по-малка етажност, по-големи разстояния между сградите т.н./, но само тогава, когато това не е вече взето под внимание при изчисляване на проекта.

При жилищни райони -смушаваш шум от улици, летища, ЖП линии.

Смушавачи промишлени съоръжения, намиращи се в близост до жилища, хотели и офиси.

Извънредно голямо засенчване/гори, скали, северни склонове/при жилищни имоти.

Добавката или отбивката може да надвишава само в изключителни случаи повече от половин категория.

Делението не се покрива напълно с известните зони от нашия строителен правилник, въпреки някои паралели. Те важат най-вече за цели квартали или жилищни блокове, независимо дали са на главна или странична улица, дали е ъглова сграда или такава в задния двор,-Напротив, оценяването според категориите по местоположение се прави в зависимост от състоянието на отделния парцел. Обекти, намиращи се на спирки на градския транспорт, на главни улици, кръстовища и площади, могат да се оценят с половин или цяла категория по-високо от съседните им, намиращи се в странични улици имоти. В центровете на големите градове/сити/тези разлики са още по-значителни. Сгради, намиращи се в центъра на града/сити/са често много по-скъпи от подобни в покрайнините. Тук ударението се поставя върху изисканото оформление: фасадни облицовки, светлинни реклами, елегантни стълбища. По-големия брой етажи предизвиква допълнителни разходи, например за асансьори. Вместо обичайните 3-4 стайни жилища в центъра се строят предимно 1-2 стайни жилища, както и хотели, пансиони, кина, търговски къщи. Според предназначението на сградата се мени и цената за 1 м3.

Участие на стойността на земята в общите разходи

Категория 1	Участие на стойността на земята	5% %
Категория 2		6 %
Категория 3		9 %
Категория 4		13 %
Категория 5		18 %
Категория 6		22 %
Категория 7		30 %
Категория 8		30-55 %

Разбира се, понятно е че категориите по местоположение. Както и процентните ставки на участието на стойността на земята не винаги могат да бъдат кръгли числа. Те трябва съответно да се интерполират и могат да се движат в рамките на  $\pm 10\%$ .

## **Сравнителен подход БСО Раздел 2, Оценка на Недвижими имоти**

### **Сравнителен подход**

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

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

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

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

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

единица за сравнение би трябвало да бъде тази, която обикновено се използва от участниците на съответния пазар.

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

Сравнителният подход е подходящ при следните случаи:

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

Приложими МЕТОДИ, принадлежащи към Сравнителния подход:

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

Метод на посредственото сравнение – прилага се при използване на пазарни свидетелства за сходни обекти/активи – недвижими имоти. В този случай се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив – недвижим имот спрямо сходните/подобни такива. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи – недвижими имоти се прилагат добавки или отбивы чрез подходящи корекционни коефициенти.

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

### **Обърнат метод на прихода**

При някои недвижими имоти способността за генериране на приходи е тясно свързана с конкретна употреба или търговска дейност, например: хотели, ресторанти, бензиностанции и други. За такива обекти/активи изгодата за инвеститора може да зависи повече от естеството на бизнеса, отколкото от

сравними пазарни свидетелства на база местоположението им. При липса на сравними наемни сделки за такива имоти, може да се приложи метода на печалбата.

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

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

Делът на ползвателя отразява две обстоятелства:

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

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

При обрънатият метод на прихода алгоритъмът на прилагане е както следва.

Определяне на стойността на обекта – за конкретното задание отдаване под наем на обособени части от УПИ 38558.5.50 се прилагат сравнителен метод и обрънат метод на прихода.

Чрез използването на Метода на посредственото сравнение се извежда пазарна стойност за продажба на един кв.м. площ в на УПИ в гр. Копривщица.

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

#### **V.4. ФОРМИРАНЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕТО ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ НЕДВИЖИМ ИМОТ**

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

#### **Становище за стойност:**

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

## РЕЗУЛТАТИ

Стойност по разходен подход 42 064 лв.

Дял на земята изчислен по метода на Негели 13%

Стойност на месечния наем изчислен по сравнителен подход:

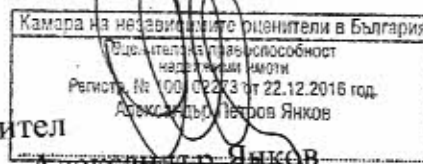
1. За обособена част с пл. 40 кв.м. -400 лв.  
- Стойност на месечния наем за 1 кв.м. 10 лв.
2. За обособена част с площ 30 кв.м. – 300 лв.  
- Стойност на месечния наем за 1 кв.м. 10 лв.
3. За обособена част с площ 15 кв.м. – 200 лв.  
- Стойност на месечния наем за 1 кв.м. 13 лв.

Стойност на месечния наем за наемане на 557 кв.м. незастроена площ от УПИ 38558.5.50 изчислена съгласно обърнат метод на прихода - 300 лв.

- Стойност на месечния наем за 1 кв.м. площ – 0,54 лв.

Гр. Баня,  
05.04.2024 г.

Независим оценител



Александър Янков

### ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

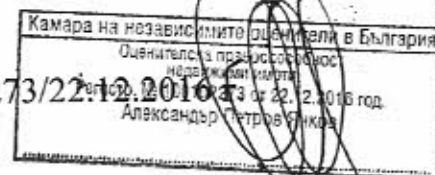
Съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители, оценителят, съставил и подписал настоящия доклад, декларира, че:

- > Не е в трудови правоотношения и не е свързано лице по смисъла на &3, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- > Както той, така и свързаните с него лица по смисъла на &1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- > Ще опазва търговската тайна на Възложителя и ще спазва конфиденциалност по отношение на фактите, станали му известни в процеса на работа по оценката;
- > Полученото от оценителя възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на обекта, дадена в този доклад. Оценката е извършена съвестно и на най-доброто равнище на професионалните му познания;
- > Към момента на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- > При извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.
- > Съгласно изискванията на регламент 2016/679 декларира, че получената информация, която представлява лични данни, по смисъла на Регламента, е предоставена доброволно, използвана е само за целите на настоящия оценителски доклад и то единствено и само доколкото обективира изводите от доклада.
- > Оценителят декларира, че не съхранява никакви лични данни, касаещи субектите в настоящия оценителски доклад
- > Оценителят декларира, че е получил доброволно и информирано съгласие от възложителя на настоящата оценка, за предоставянето на лични данни.

Оценител

Александър Петров Янков

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







Сравнителен подход  
Обособена част 40 кв.м.

Оценителски доклад №:	Община Копривщица	Приложение № 1
Дата на доклад:	03.04.2024 г.	
Обект на оценяване	ПИ 38558.5.50 ТРИ БРОЯ ПОМЕЩЕНИЯ С ПЛОЩ 40,30 и 15 кв.м. за отдаване под наем; незастроена площ от УПИ 38558.5.50 целият с площ от 815 кв.м. Отдаваема площ 557 кв.м.	
Адрес на оценявания обект	Копривщица, ул. Любен Каравелов 3	

### ОЦЕНКА ПО СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД

Елементи на сравнение	Оценяван имот	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата	април.2024	април.2024	април.2024	април.2024
Площ на имота ( кв. м. )	40,00	32,00	48,00	50,00
Цена аналог EUR		205	281	256
Цена аналог EUR/кв.м.		€ 6	€ 6	€ 5

Търговски обект				
Вид на информацията		Оферта	Оферта	Оферта
Корекция %		-5,0%	-5,0%	-5,0%

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

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

Местоположение	Копривщица	Панагюрище	Панагюрище	Карлово
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%

Човекопоток и Паркиране	Висок/Свобод НО	Висок/Свобод НО	Висок/Свобод НО	Висок/Свобод НО
-------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортна достъпност	<b>Да</b>	<b>Да</b>	<b>Да</b>	<b>Да</b>
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Самостоятелен / част от търг. център	<b>Самостоятелен</b>	<b>Самостоятелен</b>	<b>Самостоятелен</b>	<b>Самостоятелен</b>
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Начин на използване	<b>Не се използва</b>	<b>Магазин</b>	<b>Магазин</b>	<b>Магазин</b>
Корекция %		-5,0%	-5,0%	-5,0%
Площ	<b>40,00</b>	<b>32,00</b>	<b>48,00</b>	<b>50,00</b>
Корекция %		-2,0%	2,0%	2,0%
Етаж, лице витрина	<b>Партер/да</b>	<b>Партер/да</b>	<b>Партер/да</b>	<b>Партер и първи етаж</b>
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Конструкция	<b>Монолитна</b>	<b>Монолитна</b>	<b>Монолитна</b>	<b>Монолитна</b>
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Възраст	<b>Няма данни</b>	<b>Няма данни</b>	<b>Няма данни</b>	<b>Няма данни</b>
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Състояние, Подобрения	<b>За ремонт</b>	<b>Добро</b>	<b>Добро</b>	<b>Добро</b>
Корекция %		-5,0%	-5,0%	-5,0%
Оборудване	<b>Не</b>	<b>Да</b>	<b>Да</b>	<b>Да</b>
Корекция %		-5,0%	0,0%	0,0%
Ток/Вода/Газ/Отопление	<b>да/да/не/не</b>	<b>да/да/НД</b>	<b>да/да/НД</b>	<b>да/да/НД</b>
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Ограничения за ползване	<b>няма данни</b>	<b>няма данни</b>	<b>няма данни</b>	<b>няма данни</b>
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%

Коригирана цена аналог EUR/кв.м.		€ 5	€ 5	€ 4
Корекция в абсолютна сума		-€ 1,41	-€ 0,76	-€ 0,67
Корекция в процент		-22%	-13%	-13%
Сума на процент корекции		22%	17%	17%
Тегло на аналога		30%	20%	50%

Площ на оценявания обект (кв.м)	40,00	Коментар : На територията на гр. Копривщица няма данни за отдаване на търговски помещения под наем, поради което са избрани такива от съседни общини.
Средна аритметична стойност (€/кв.м)	4,85	
Пазарна стойност по пазарен метод, EUR	194	
Пазарна стойност по пазарен метод, BGN	379	

<b>АНАЛОГ 1</b>	Дава под наем МАГАЗИН 400 лв. Не се начислява ДДС (12.5 лв./кв.м) Местоположение: област Пазарджик Район: гр. Панагюрище Под район: идеален център Данни: Квадратура: 32 кв.м
<b>Източник</b>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m164184014247534&amp;slink=aildv1&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m164184014247534&amp;slink=aildv1&amp;f1=1</a>

<b>АНАЛОГ 2</b>	Дава под наем МАГАЗИН 550 лв. Не се начислява ДДС (11.45 лв./кв.м) Местоположение: област Пазарджик Район: гр. Панагюрище Под район: Градски пазар Данни: Квадратура: 48 кв.м
<b>Източник</b>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m171179453006116&amp;slink=aildv1&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m171179453006116&amp;slink=aildv1&amp;f1=1</a>

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

<b>АНАЛОГ 3</b>	Дава под наем МАГАЗИН 500 кв.м. Не се начислява ДДС (10 лв./кв.м) Местоположение: област Пловдив Район: гр. Карлово Под район: Център Данни: Квадратура: 50 кв.м Етаж: 1-ви от 2 Газ: НЕ ТЕЦ: НЕ
<b>Източник</b>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m164519085865246&amp;slink=a1lj7x&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m164519085865246&amp;slink=a1lj7x&amp;f1=1</a>

Курс	1,95583
Дата	3.апр.24

Оценител: Александър Янков



Сравнителен подход  
Обособена част 30 кв.м.

Оценителски доклад №:	Община Копривщица	Приложение № 2
Дата на доклад:	03.04.2024 г.	
Обект на оценяване	ПИ 38558.5.50 ТРИ БРОЯ ПОМЕЩЕНИЯ С ПЛОЩ 40,30 и 15 кв.м. за отдаване под наем; незастроена площ от УПИ 38558.5.50 целият с площ от 815 кв.м. Отдаваема площ 557 кв.м.	
Адрес на оценявания обект	Копривщица, ул. Любен Каравелов 3	

### ОЦЕНКА ПО СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД

Елементи на сравнение	Оценяван имот	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата	април.2024	април.2024	април.2024	април.2024
Площ на имота ( кв. м. )	30,00	32,00	48,00	50,00
Цена аналог EUR		205	281	256
Цена аналог EUR/кв.м.		€ 6	€ 6	€ 5

Търговски обект	
-----------------	--

Вид на информацията Корекция %		Оферта -5,0%	Оферта -5,0%	Оферта -5,0%
Условия на сделката Корекция %		Пазарни 0,0%	Пазарни 0,0%	Пазарни 0,0%
Разлика в пазарни условия Корекция %		Сравним 0,0%	Сравним 0,0%	Сравним 0,0%
Местоположение Корекция %	<i>Копривщица</i>	Панагюрище 0,0%	Панагюрище 0,0%	Карлово 0,0%
Човекопоток и Паркиране Корекция %	<i>Висок/свободно</i>	<i>Висок/свободно</i> 0,0%	<i>Висок/свободно</i> 0,0%	<i>Висок/свободно</i> 0,0%
Транспортна достъпност Корекция %	<i>Да</i>	<i>Да</i> 0,0%	<i>Да</i> 0,0%	<i>Да</i> 0,0%
Самостоятелен / част от търг.център Корекция %	<i>Самостоятелен</i>	<i>Самостоятелен</i> 0,0%	<i>Самостоятелен</i> 0,0%	<i>Самостоятелен</i> 0,0%
Начин на използване Корекция %	<i>Не се използва</i>	Магазин 0,0%	Магазин 0,0%	Магазин 0,0%
Площ Корекция %	<i>30,00</i>	<i>32,00</i> 0,0%	<i>48,00</i> 3,0%	<i>50,00</i> 3,0%
Етаж, лице витрина Корекция %	<i>Първи етаж/не</i>	Партер/Да -3,0%	Партер/Да -3,0%	Партер, първи етаж/Да -3,0%
Конструкция Корекция %	<i>Монолитна</i>	<i>Монолитна</i> 0,0%	<i>Монолитна</i> 0,0%	<i>Монолитна</i> 0,0%
Възраст	<i>Няма данни</i>	<i>Няма данни</i>	<i>Няма данни</i>	<i>Няма данни</i>

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

Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
------------	--	------	------	------

Състояние, Подобрения	За ремонт	Добра	Добра	Добра
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%

Оборудване	Не	Да	Да	Да
Корекция %		-5,0%	-5,0%	-5,0%

Ток/Вода/Газ/Отопление	да/да/не	да/да/НД	да/да/НД	да/да/НД
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%

Ограничения за ползване	няма данни	няма данни	няма данни	няма данни
-------------------------	------------	------------	------------	------------

Коригирана цена аналог EUR/кв.м.		€ 6	€ 5	€ 5
Корекция в абсолютна сума		-€ 0,83	-€ 0,59	-€ 0,51
Корекция в процент		-13%	-10%	-10%
Сума на процент корекции		13%	16%	16%
Тегло на аналога		30%	20%	50%

Площ на оценявания обект (кв.м)	30,00	Коментар : На територията на гр. Копривщица няма данни за отдаване на търговски помещения под наем, поради което са избрани такива от съседни общини
Средна аритметична стойност (€/кв.м)	5,15	
Пазарна стойност по пазарен метод, EUR	155	
Пазарна стойност по пазарен метод, BGN	302	

<b>АНАЛОГ 1</b>	Дава под наем МАГАЗИН 400 лв. Не се начислява ДДС (12.5 лв./кв.м) Местоположение: област Пазарджик Район: гр. Панагюрище Под район: идеален център Данни: Квадратура: 32 кв.м
-----------------	---

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

<b>Източник</b>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m164184014247534&amp;slink=aildv1&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m164184014247534&amp;slink=aildv1&amp;f1=1</a>
-----------------	---

<b>АНАЛОГ 2</b>	Дава под наем МАГАЗИН 550 лв. Не се начислява ДДС (11.45 лв./кв.м) Местоположение: област Пазарджик Район: гр. Панагюрище Под район: Градски пазар Данни: Квадратура: 48 кв.м
<b>Източник</b>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m171179453006116&amp;slink=aildv1&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m171179453006116&amp;slink=aildv1&amp;f1=1</a>

<b>АНАЛОГ 3</b>	Дава под наем МАГАЗИН 500 лв. Не се начислява ДДС (10 лв./кв.м) Местоположение: област Пловдив Район: гр. Карлово Под район: Център Данни: Квадратура: 50 кв.м Етаж: 1-ви от 2 Газ: НЕ ТЕЦ; НЕ
<b>Източник</b>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m164519085865246&amp;slink=ailj7x&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m164519085865246&amp;slink=ailj7x&amp;f1=1</a>

Курс	1,95583
Дата	3.апр.24

Оценител:

Александър Янков



Сравнителен подход  
Обособена част 15 кв.м.

Оценителски доклад №:	Община Копревщица	Приложение № 3
Дата на доклад:	03.04.2024 г.	
Обект на оценяване	ПИ 38558.5.50 ТРИ БРОЯ ПОМЕЩЕНИЯ С ПЛОЩ 40,30 и 15 кв.м. за отдаване под наем; незастроена площ от УПИ 38558.5.50 целият с площ от 815 кв.м. Отдаваема площ 557 кв.м.	
Адрес на оценявания обект	Копревщица, ул. Любен Каравелов 3	

### ОЦЕНКА ПО СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД

Елементи на сравнение	Оценяван имот	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата	април.2024	април.2024	април.2024	април.2024
Площ на имота ( кв. м.)	15,00	32,00	48,00	50,00

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

Цена аналог EUR		205	281	256
Цена аналог EUR/кв.м.		€ 6	€ 6	€ 5
<b>Търговски обект</b>				
Вид на информацията		Оферта	Оферта	Оферта
Корекция %		-5,0%	-5,0%	-5,0%
Условия на сделката		Пазарни	Пазарни	Пазарни
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Разлика в пазарни условия		Сравним	Сравним	Сравним
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Местоположение	<i>Копривщица</i>	Панагюрище	Панагюрище	Карлово
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Човекопоток и Паркиране	<i>Висок/Свободно</i>	<i>Висок/Свободно</i>	<i>Висок/Свободно</i>	<i>Висок/Свободно</i>
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Транспортна достъпност	<i>Да</i>	<i>Да</i>	<i>Да</i>	<i>Да</i>
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Самостоятелен / част от търг.център	<i>Самостоятелен</i>	<i>Самостоятелен</i>	<i>Самостоятелен</i>	<i>Самостоятелен</i>
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Начин на използване				
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Площ	<i>15,00</i>	<i>32,00</i>	<i>48,00</i>	<i>50,00</i>
Корекция %		3,0%	6,0%	6,0%
Етаж, лице витрина	<i>Първи етаж/Не</i>	<i>Партер/Да</i>	<i>Партер/Да</i>	<i>Партер и първи етаж/Да</i>
Корекция %		-3,0%	-3,0%	-3,0%



<b>Конструкция</b>	<b>Монолитна</b>	<b>Монолитна</b>	<b>Монолитна</b>	<b>Монолитна</b>
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%

<b>Възраст</b>	<b>Няма данни</b>	<b>Няма данни</b>	<b>Няма данни</b>	<b>Няма данни</b>
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%

<b>Състояние, Подобрения</b>	<b>За ремонт</b>	<b>Добра</b>	<b>Добра</b>	<b>Добра</b>
Корекция %		-5,0%	-5,0%	-5,0%

<b>Оборудване</b>				
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%

<b>Ток/Вода/Газ/Отопление</b>	<b>да/да/не</b>	<b>да/да/НД</b>	<b>да/да/НД</b>	<b>да/да/НД</b>
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%

<b>Ограничения за ползване</b>	<b>няма данни</b>	<b>няма данни</b>	<b>няма данни</b>	<b>няма данни</b>
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%

<b>Коригирана цена аналог EUR/кв.м.</b>		<b>€ 6</b>	<b>€ 5</b>	<b>€ 5</b>
Корекция в абсолютна сума		-€ 0,64	-€ 0,41	-€ 0,36
Корекция в процент		-10%	-7%	-7%
Сума на процент корекции		<b>16%</b>	<b>19%</b>	<b>19%</b>
Тегло на аналога		<b>30%</b>	<b>20%</b>	<b>50%</b>

<b>Площ на оценявания обект (кв.м)</b>	<b>15,00</b>	<b>Коментар : На територията на гр. Копривщица няма данни за отдаване на търговски помещения под наем, поради което са избрани такива от съседни общини</b>
<b>Средна аритметична стойност (€/кв.м)</b>	<b>5,32</b>	
<b>Пазарна стойност по пазарен метод, EUR</b>	<b>80</b>	
<b>Пазарна стойност по пазарен метод, BGN</b>	<b>156</b>	

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

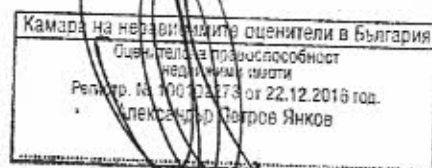
<b>АНАЛОГ 1</b>	Дава под наем МАГАЗИН 400 лв. Не се начислява ДДС (12.5 лв./кв.м) Местоположение: област Пазарджик Район: гр. Панагюрище Под район: идеален център Данни: Квадратура: 32 кв.м
<b>Източник</b>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m164184014247534&amp;slink=aildv1&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m164184014247534&amp;slink=aildv1&amp;f1=1</a>

<b>АНАЛОГ 2</b>	Дава под наем МАГАЗИН 550 лв. Не се начислява ДДС (11.45 лв./кв.м) Местоположение: област Пазарджик Район: гр. Панагюрище Под район: Градски пазар Данни: Квадратура: 48 кв.м
<b>Източник</b>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m171179453006116&amp;slink=aildv1&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m171179453006116&amp;slink=aildv1&amp;f1=1</a>

<b>АНАЛОГ 3</b>	Дава под наем МАГАЗИН 500 лв. Не се начислява ДДС (10 лв./кв.м) Местоположение: област Пловдив Район: гр. Карлово Под район: Център Данни: Квадратура: 50 кв.м Етаж: 1-ви от 2 Газ: НЕ ТЕЦ: НЕ
<b>Източник</b>	<a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m164519085865246&amp;slink=ailj7x&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=2m164519085865246&amp;slink=ailj7x&amp;f1=1</a>

Курс	1,95583
Дата	3.апр.24

Оценител: Александър Янков



### Сравнителен подход

Оценка на обособена част от поземлен имот 38558.5.50 – 557 кв.м.

Оценителски доклад №:	Община Копривщица	Приложение №	4	
Обект на оценяване	ПИ 38558.5.50 ТРИ БРОЯ ПОМЕЩЕНИЯ С ПЛОЩ 40,30 и 15 кв.м. за отдаване под наем; незастросна площ от УПИ 38558.5.50 целият с площ от 815 кв.м. Отдаваема площ 557 кв.м.			
Адрес на оценявания обект	Копривщица, ул. Любен Каравелов 3			
<b>ОЦЕНКА ПО СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД</b>				
Елементи на сравнение	Оценяван имот	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата	април.2024	април.2024	април.2024	април.2024
Площ на имота ( кв. м. )	557,00	1 000,00	540,00	612,00
Цена аналог EUR		46 000	28 850	18 000
Цена аналог EUR/кв.м.		€ 46	€ 53	€ 29
Поземлен имот				
Вид на информацията		Оферта	Оферта	Оферта
Корекция %		-5,0%	-5,0%	-5,0%
Корекция стойност		-2,3	-2,671296296	-1,470588235
Условия на сделката		Пазарни	Пазарни	Пазарни
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	0	0
Разлика в пазарни условия		Сравним	Сравним	Сравним
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	0
Местоположение	<i>Копривщица</i>	<i>Копривщица</i>	<i>Копривщица</i>	<i>Копривщица</i>
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	0
Достъп, лице на път	<i>добра</i>	добра	добра	добра
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	0

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

Транспортна достъпност	<i>добра</i>	добра	добра	добра
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	0
Начин на трайно ползване	<i>за КОО</i>	<i>за жилищно строителство</i>	<i>за жилищно строителство</i>	<i>за жилищно строителство</i>
Корекция %		-5,0%	-5,0%	-5,0%
Корекция стойност		-€ 2,30	-€ 2,67	-1,470588235
Площ	557,00	1 000,00	540,00	612,00
Корекция %		4,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 1,84	€ 0,00	0
Достъп, лице на път	<i>главна улица, център</i>	периферия	Център	периферия
Корекция %		3,0%	0,0%	3,0%
Корекция стойност		€ 1,38	€ 0,00	0,882352941
Форма, релеф	<i>правилна, равнинен</i>	няма данни	няма данни	няма данни
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	0
Състояние, Подобрения	<i>Обраден, без подобрения</i>	няма данни	няма данни	няма данни
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	0
Устройствени показатели	<i>ЖМ</i>	<i>ЖМ</i>	<i>ЖМ</i>	<i>ЖМ</i>
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	0
Комуникации	<i>ток, вода</i>	<i>ток, вода</i>	<i>ток, вода</i>	<i>ток, вода</i>
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	0
Ограничения за ползване	<i>няма данни</i>	няма данни	няма данни	няма данни
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	0
Корекция застрояемост	<i>Застроен 258 кв.м.</i>	Свободен за застрояване	Свободен за застрояване	Свободен за застрояване
Корекция %		-30,0%	-30,0%	-30,0%
Корекция стойност		-€ 13,80	-€ 16,03	-8,823529412
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	0

Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	0
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	0
Корекция %		0,0%	0,0%	0,0%
Корекция стойност		€ 0,00	€ 0,00	0
Коригирана цена аналог EUR/кв.м.		€ 31	€ 32	€ 19
Корекция в абсолютна сума		-€ 15,18	-€ 21,37	-€ 10,88
Корекция в процент		0%	0%	0%
Сума на процент корекции		47%	40%	43%
Тегло на аналога		20%	30%	50%
Площ на оценявания обект (кв.м)	557,00	Коментар : Анализите са подбрани от гр. Копривщица, поради спецификата на града – град Музей.		
Стойност с най-малка корекция (€/кв.м)	32,06			
Пазарна стойност по пазарен метод, EUR	17 855			
Пазарна стойност по пазарен метод, BGN	34 921			
<i>АНАЛОГ 1</i>	Продава ПАРЦЕЛ 46000 EUR (46 EUR/кв.м) Местоположение: област София Район: гр. Копривщица Данни: Квадратура: 1000 кв.м Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА Допълнителна информация: 1000 кв.м, Регулация, Ток, Вода, с отлична панорама .Един собственик.			
<i>Източник</i>	<a href="https://www.imot.bg/cgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r148973718819997&amp;slink=aiurgj&amp;fl=1">https://www.imot.bg/cgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r148973718819997&amp;slink=aiurgj&amp;fl=1</a>			
<i>АНАЛОГ 2</i>	Продава ПАРЦЕЛ 28850 EUR Не се начислява ДДС (53.42 EUR/кв.м) Местоположение: област София Район: гр. Копривщица Данни: Квадратура: 540 кв.м Регулация: ДА Ток: НЕ Вода: НЕ 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			

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

	Къща - музей 'Георги Бенковски', с добра панорама е към града, и реката. Особености: За жил.строителство		
<i>Източник</i>	<a href="https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r161277158693239&amp;slink=aiurgj&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r161277158693239&amp;slink=aiurgj&amp;fl=1</a>		
<i>АНАЛОГ 3</i>	<p>Продава ПАРЦЕЛ 18000 EUR Не се начислява ДДС (29.41 EUR/кв.м)          Местоположение: област София Район: гр. Копривщица Данни:          Квадратура: 612 кв.м Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА 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.</p>		
<i>Източник</i>	<a href="https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r162144013126788&amp;slink=aiurgj&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r162144013126788&amp;slink=aiurgj&amp;fl=1</a>		
Курс	1,95583		
Дата	3.апр.24	<i>Оценител:</i>	Александър Янков

Камара на независимите оценители в България  
 Оценител със правоспособност  
 на недвижими имоти  
 Регистр. № 100102273 от 22.12.2016 год.  
 Александър Петров Янков

**Оценка на пазарен наем на УПИ 38558.5.50 Обърнат метод на прихода**

Недвижимо	УПИ	Национална асоциация за оценяване на недвижими имоти	Национална асоциация за оценяване на недвижими имоти	Европейски кодекс за оценяване на недвижими имоти	Обединен код за недвижими имоти	Европейски кодекс за оценяване на недвижими имоти	Европейски кодекс за оценяване на недвижими имоти	Европейски кодекс за оценяване на недвижими имоти	Европейски кодекс за оценяване на недвижими имоти	Европейски кодекс за оценяване на недвижими имоти	
Либен Каравелов 3	100	557.00	34924	9.50%	кв.23	100	3800	300	евр		
Недвижимо	СВТ	Трък Глобал ЛЕ	Трък Офисов Либен Каравелов	Недвижна газова инсталация	АФНС	Разходи за стопанисване - лв./кв.м.	РМСК ОТ незавето ст - лв./кв.м.	Брутен годишен приход - лв./кв.м.	Брутен годишен приход - лв.	Месечен приход - лв.	Месечен приход - евро

Либен Каравелов 3	557.00	3034	100	60%	31304/м	100	31304/м	31304/м	31304/м	31304/м

Дава под наем **МАГАЗИН**

**500 лв.**

Не се начислява ДДС  
(10 лв./кв.м)

**Местоположение:**

Местоположение: област Пловдив  
Район: гр. Карлово  
Под район: Център

**Данни:**

Квадратура: 50 кв.м  
Етаж: 1-ви от 2  
Газ: НЕ  
ТЕЦ: НЕ

**Допълнителна информация:**

Магазина е на два етажа.  
Намира се в центъра на гр.Карлово.  
За повече информация на тел: 0897507950

**Особености:**

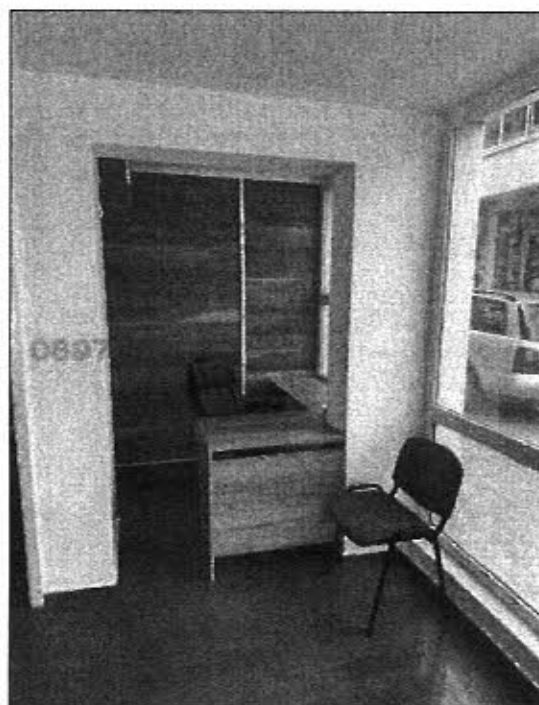
Климатик

**Продавач:**

Тел.: 0897507950

публикувана в 17:34 часа  
на 14 март, 2024 год.

[Затвори прозореча](#)





Дава под наем **МАГАЗИН**

**550 лв.**

Не се начислява ДДС  
(11.45 лв./кв.м)

**Местоположение:**

Местоположение: област Пазарджик  
Район: гр. Панагюрище  
Под район: Градски пазар

**Данни:**

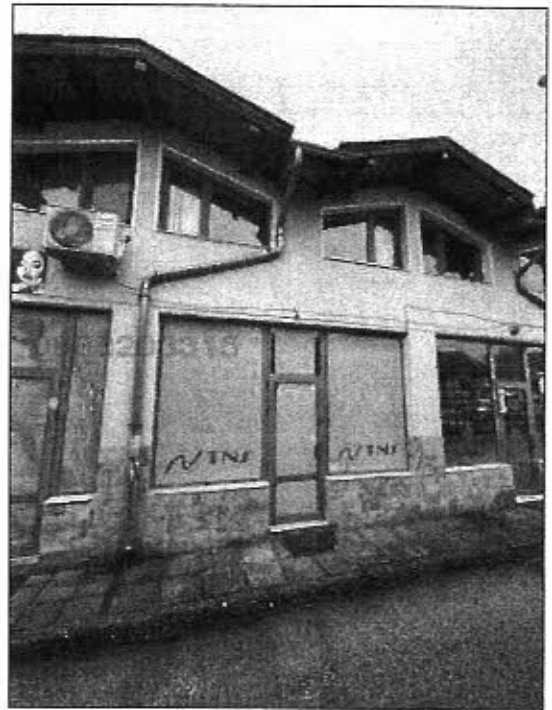
Квадратура: 48 кв.м

**Продавач:**

Тел.: 0888203315

публикувана в 12:28 часа  
на 30 март, 2024 год.

[Затвори прозореца](#)



Дава под наем **МАГАЗИН**

**400 лв.**

Не се начислява ДДС  
(12.5 лв./кв.м)

**Местоположение:**

Местоположение: област Пазарджик  
Район: гр. Панагюрище  
Под район: идеален център

**Данни:**

Квадратура: 32 кв.м

**Допълнителна информация:**

Имоти-БГ-Пазарджик дава под наем работещ магазин със собствен санитарен възел в центъра на гр.Панагюрище с чиста търговска площ от 32кв.м Подходящ е за офис и услуги.Има нужда от козметичен ремонт.

**Особености:**

Обзаведен

**Продавач:**

Тел.: 0888974633

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

Този имот се предлага само на частни лица

публикувана в 20:31 часа  
на 1 април, 2024 год.

[Затвори прозореца](#)



Продава **ПАРЦЕЛ**

**18000 EUR**

Не се начислява ДДС  
(29.41 EUR/кв.м)

**Местоположение:**

Местоположение: област София  
Район: гр. Копривщица

**Данни:**

Квадратура: 612 кв.м  
Регулация: ДА  
Ток: ДА  
Вода: ДА

**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.

**Особености:**

Виза, За жил.строителство

**Продавач:**

Тел.: 0894388088  
[http:// immobilia.imot.bg](http://immobilia.imot.bg)

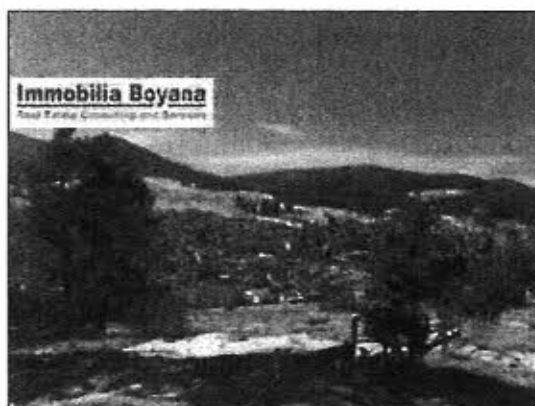


Лице за контакти:  
**Здравка Цонева**

Личен телефон:  
**0894 388088**  
e-mail:  
**ztzoneva@gmail.com**

публикувана в 10:48 часа  
на 22 март, 2024 год.

[Затвори прозореца](#)



Продава ПАРЦЕЛ

**46000 EUR** (46 EUR/кв.м)

**Местоположение:**

Местоположение: област София  
Район: гр. Копривщица

**Данни:**

Квадратура: 1000 кв.м  
Регулация: ДА  
Ток: ДА  
Вода: ДА

**Допълнителна информация:**

1000 кв.м, Регулация, Ток, Вода, с отлична панорама .Един собственик. 00353863930487 за Viber или WhatsApp контакт

**Продавач:**

Тел.: 0899862895

публикувана в 8:59 часа  
на 22 март, 2024 год.

[Затвори прозореца](#)



Продава **ПАРЦЕЛ**

**28850 EUR**

Не се начислява ДДС  
(53.42 EUR/кв.м)

**Местоположение:**

Местоположение: област София  
Район: гр. Копривщица



**Данни:**

Квадратура: 540 кв.м

Регулация: ДА

Ток: НЕ

Вода: НЕ

**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.

**Особености:**

За жил.строителство

**Продавач:**

Тел.: 0898480015

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

Този имот се предлага само на частни лица

публикувана в 14:01 часа

на 19 март, 2024 год.

[Затвори прозореца](#)



**КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ**

# Сертификат

**ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ**

Рег. № 100102273 от 22 декември 2016 год.

**АЛЕКСАНДЪР ПЕТРОВ ЯНКОВ**

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

**ЗА ОЦЕНКА  
на недвижими имоти**

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

  
Светла Дерменджиева  
Председател на УС на КНОБ



0000976620

**ЗАСТРАХОВАТЕЛНА ПОЛИЦА**

№ 24 100 1323 0000

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

**ЗАСТРАХОВАН:** **Александър Петров Янков**  
ЕГН 6612256244  
Адрес: гр. Баня, ул. Булаир №27Б

**ПРЕДМЕТ НА ЗАСТРАХОВКАТА:** Професионална отговорност на лице упражняващо дейност като правоспособен независим оценител

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

**ПЕРИОД НА ЗАСТРАХОВКАТА:** от 00:00 часа на: 02.02.2024 г.  
до 24:00 часа на: 01.02.2025 г.

**ЛИМИТИ НА ОБЕЗЩЕТЕНИЕ:**  
ЕДИНИЧЕН ЛИМИТ: 500 000 лв. (словом: петстотин хиляди лева)  
АГРЕГАТЕН ЛИМИТ: 1 000 000 лв. (словом: един милион лева)

**САМОУЧАСТИЕ НА ЗАСТРАХОВАНИЯ:** 1000 лв. (словом: хиляда лева) от всяка щета

**НАЧИН НА ПЛАЩАНЕ НА ПРЕМИЯТА:** Еднократно до 02.02.2024 г.

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

**ДАТА И МЯСТО НА ИЗДАВАНЕ:** 11.01.2024 г., гр. София

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

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

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

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

Предоставена ми е преддоговорна информация съгласно Кодекса за застраховането.

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

**Застрахователен посредник:** Съгласие Инс ООД, код: 10090385

Адрес: гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри №20

**ЗАСТРАХОВАН:****ЗАСТРАХОВАТЕЛ:**



## РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА

ОБЛАСТ СОФИЙСКА

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията:

КМЕТ НА ОБЩИНА:

Кмет на община Копривщица  
Генчо Герданов

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

.....

/име и фамилия/

/име и фамилия/

АКТ № 1428

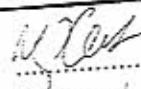
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър

Досие

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	16.11.2018г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.2, ал.1,т.2; чл.3, ал.3 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	<p>Поземлен имот с идентификатор <del>38558.5.50</del>, с площ: 815 кв.м. /Осем стотин и петнадесет кв.м./, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: За обект комплекс за здравеопазване</p> <p>Стар идентификатор: пяма Номер по предходен план: <del>367</del> /Триста шестдесет и седем/, квартал:33/Тридесет и три/, парцел:IV/Четвърти/,</p> <p>В едно с построените в него сгради с идентификатори: Сграда 38558.5.50.1, със застроена площ 174 кв.м., брой етажи 2, предназначение: Здравно заведение Сграда 38558.5.50.2, със застроена площ 39 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия Сграда 38558.5.50.3, със застроена площ 24 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Хангар, депо, гараж Сграда 38558.5.50.4, със застроена площ 21 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Хангар, депо, гараж По КККР на землището на гр.Копривщица</p>
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	<p>Област София, община Копривщица, гр.Копривщица , ул."Любен Каравелов"№3</p> <p>Поземлен имот с идентификатор 38558. 5.50 /три осем пет пет осем точка пет точка пет нула/ По КККР на землището на гр.Копривщица</p>



5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори : 38558.5.48, 38558.5.49, 38558.5.51, 38558.5.48, 38558.4.428, 38558.4.394; По КККР на землището на гр.Копривщица
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	ПИ с идентификатор:38558.5.50 5 085,60 лв. /ПЕТ ХИЛЯДИ ОСЕМДЕСЕТ И ПЕТ ЛВ. И 60 СТ./ Сграда с идентификатор: 38558.5.50.1 28 897,70 лв. /ДВАДЕСЕТ И ОСЕМ ХИЛЯДИ ОСЕМСТОТИН И СЕДЕМ ЛВ. И 70 СТ./ Сграда с идентификатор: 38558.5.50.2 3 228, 40 лв. /ТРИ ХИЛЯДИ ДВЕСТА ДВАДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 40 СТ./ Сграда с идентификатор: 38558.5.50.3 1 543,40 лв. /ХИЛЯДА ПЕТСТОТИН ЧЕТИРИДЕСЕТ И ТРИ ЛВ. И 40 СТ./ Сграда с идентификатор: 38558.5.50.4 1 738,40 лв./ХИЛЯДА СЕДЕМСТОТИН ТРИДЕСЕТ И ОСЕМ ЛВ. И 40 СТ./ Общо: 40403,50 лв./ЧЕТИРИДЕСЕТ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН И ТРИ ЛВ. И 50 СТ./
7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	Акт за публична общинска собственост №76 том IV рег.873 от 18.07.2005г. вписан от Служба по вписванията гр. Пирдоп
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:	Кмета на община Копривщица на основание чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост.
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:	Гл.специалист „ОС“инж. Цветанка Христова Христова  ..... /Подпис/
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:	



# СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - СОФИЙСКА ОБЛАСТ

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

## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-219026-05.03.2024 г.

Поземлен имот с идентификатор **38558.5.50**

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 е от  
**18.04.2019 г.**

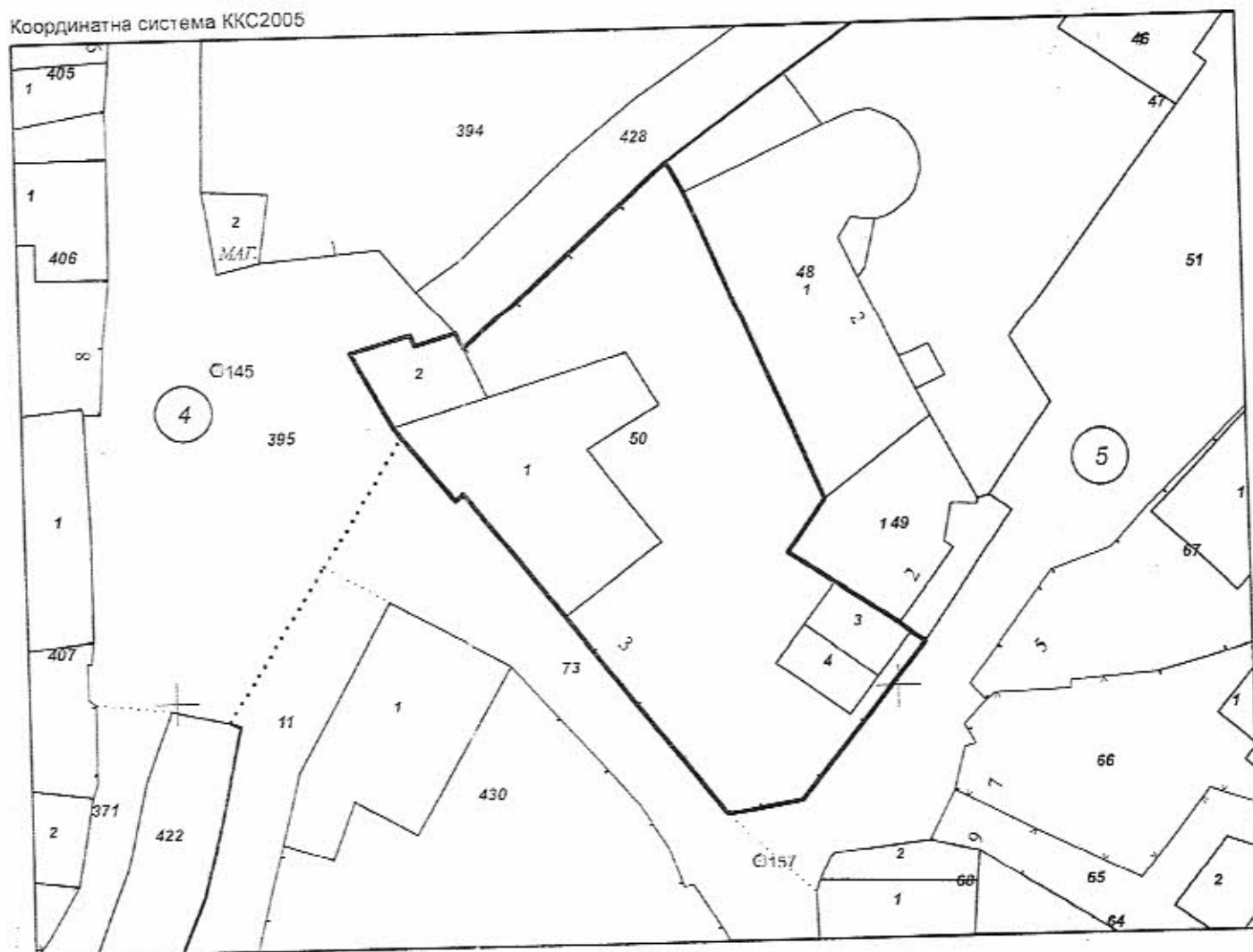
Адрес на поземления имот: гр. Копривщица, ул. Любен Каравелов № 3

Площ: **815 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За обект комплекс за здравеопазване**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Прецишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: **637**, квартал: **33**, парцел: **IV**

Скица № 15-219026-05.03.2024 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-122417-05.03.2024 г.

Ивџтанка Христова Христова ОЗП Копривщица



Съседни: 38558.5.73, 38558.5.49, 38558.5.51, 38558.5.48, 38558.4.428, 38558.4.395

Собственици по данни от КРНИ:

1. 000776331, ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА

Няма данни за идеалните части

Акт за общинска собственост № 10 том VIII рег. 1810 от 27.11.2018г., издаден от Служба по вписванията  
гр.Пирдоп

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

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 38558.5.50.1: застроена площ 174 кв. м, брой етажи 2, предназначение: Здравно заведение
2. Сграда 38558.5.50.2: застроена площ 39 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия
3. Сграда 38558.5.50.3: застроена площ 24 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Гараж
4. Сграда 38558.5.50.4: застроена площ 21 кв. м, брой етажи 1, предназначение: Гараж

Скица № 15-219026-05.03.2024 г. издадена въз основа на  
заявление в входящ № 01-122417-05.03.2024 г.

.....  
Ивонка Христова Христова ОЗП Копивщица