



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ КОПРИВЩИЦА

ПОКАНА

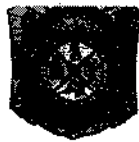
На основание чл.61 ал.2 от ПОДОСК Копривщица свиквам редовно общо заседание на комисиите КЕУРРБФИИСГС, КОКСПЗТСВ, КТСУРОСИВКЕ, КТОРСРКИ и КЛКПОНПИ към ОБС Копривщица на 18.04.2023 год. (вторник) от 16:00 часа в стаята на общински съвет - Копривщица.

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

**ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА**

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. КОПРИВЩИЦА

ДОКЛАД

от Бойка Рашкова Дюлгярова
Кмет на община Копривщица

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 Копривщица 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. Копривщица/ 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 Копривщица

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 каквита и да е цели и под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя/Прасков-Консулт"ООД-Букстат130 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

ПРАСКОВ КОНСУЛТ ООД
УЛ. "СВ. СВЕТОСЛАВ" № 10, ПИРДОП, ОБЩИНА ПИРДОП, ОПШИНСКА ОБЛАСТ ПЛОВДИВ
ЕИК 140914290

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 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 -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 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*, *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