



ОБЩИНСКИ СЪВЕТ КОПРИВЩИЦА

РЕШЕНИЕ

№ 335

гр. Копривщица

27.04.2023 година

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

Общински съвет Копривщица РЕШИ:

Дава съгласие да бъде отдадени под наем две обособени части от поземлен имот с идентификатор 38558.5.466 по КККР на гр. Копривщица, АОС №1457/27.04.2020г., частна общинска собственост чрез публичен търг с явно наддаване за изграждане на преместваеми обекти – павилиони за услуги и търговски дейности съгласно одобрен ПУП със Заповед РД№205/07.08.2019г. , както следва:

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

Приложение:

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

Настоящото решение е прието на редовно заседание на ОбС – Копривщица, проведено на 27.04.2023год., Протокол №58/27.04.2023 год. по точка четвърта от дневния ред с 11 гласа „за“, 0 гласа „против“ и 0 гласа „въздържал се“, след направените обсъждания и е подпечатано с официалният печат на Общински съвет – Копривщица.

Протоколист:.....
/В.Пачева/

Председател ОБС:.....
/Л.Цеков/



"Прасков-Консулт" ООД

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

GSM: 0888 408 166;

GSM: 0887 434 499;

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

Сертификат № 901400066; e-mail: g_praskov@abv.bg; praskova7@abv.bg

Е И К № 130 914 230

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА *за определяне наемната стойност на*

1 кв.м.

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

АПРИЛ 2023 г

I. Резюме на оценката

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

ОБЕКТ:

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

Собственик ✓ Община Копривщица
Предоставен документ ✓ ОПИСАНИ В ДОКЛАДА
Адрес на имота ✓
Площ на парцела ✓ 401,00 кв.м

Резултати от оценката

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

Заключение за стойността на ПИ

Предложение за пазарна стойност (Euro)

30 075 €

Предложение за пазарна стойност (лв.)

58 821 лв

Стойност на кв.м. в евро

75 €/кв.м

Стойност на кв.м. в лева

(147 лв./кв.м)

Заключение за стойността на наема

Предложение за пазарна стойност на наема (Euro)

Предложение за пазарна стойност на наема (лв.)

Стойност на 1 кв.м. наем в евро

2 €/кв.м

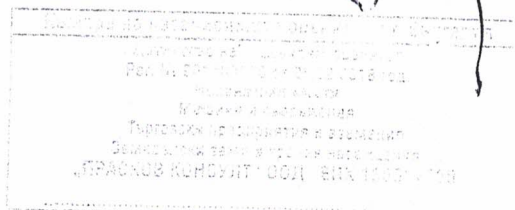
Стойност на 1 кв.м. наем в лева

(4 лв./кв.м)

Всички стойности са без ДДС!

Изготвил оценката:.....

" ПРАСКОВ КОНСУЛТ" ООД



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

1. Предмет на заданието

Извършване **ПАЗАРНА ОЦЕНКА за СТОЙНОСТТА на НАЕМА на 1 кв.м. за ПИ 38558.5.466**, целия с площ 401 /четирисотин и един/ кв.м.,находящ се в гр. Копривщица, Софийска област, по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-17/14.05.2007 г. на Изпълнителния директор на АК.

2. Възложител

ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА, със седалище и адрес на управление: гр.Копривщица 2077, ул."Любен Каравелов"№18, ЕИК 000776331, представлявано от БОЙКА РАШКОВА ДЮЛГЕРОВА - Кмет на Общината (лице за контакт инж. Цветанка Христова Христова - 0884914383).

3. Изпълнител

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

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

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

4. Цел на оценката

Определяне наемната пазарна стойност на 1 кв.м. от недвижимия имот (парцела) за нуждите на Общината – Отдаване под наем на имота, за поставяне на преместваеми обекти, като са спазени всички законовите разпоредби и изисквания при извършване на оценката.

5. Стандарти на стойността

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

Пазарна стойност (ПС)

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

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

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив/. Пазарната стойност не отчита характеристики и /или/ предимства на даден обект /актив/, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и /или/ предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар. Становище за стойност се формира след прилагане на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО и е резултат от цялостния процес на оценяването. Допуска се становището за стойността на обекта/актива/ да бъде изведена по един или няколко метода.

"Пазарна месечна наемна стойност"

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

6. Актуалност и срок на валидност на оценката

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

7. Използвани методи на оценка

За определяне стойността на земята /парцела/

- сравнителен метод;
- остатъчен метод

За определяне на наемната стойност

- сравнителен метод
- приходен метод

8. Дата на доклада: 04.04.2023 год.

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

1. Правно състояние

Собственост

Оценяваният имот - ПИ 38558.5.466, целия с площ 401 /четиристотин и един/ кв.м., находящ се в гр. Копривщица, Софийска област, по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-17/14.05.2007 г. на Изпълнителния директор на АК е собственост на ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА, със седалище и адрес на управление: гр. Копривщица 2077, ул. "Любен Каравелов" №16, ЕИК 000776331, видно от Акт № 1457 за общинска частна собственост с правно основание чл.2, ал.1, т.2, чл.3, ал.3 и чл.56, ал.1 от ЗОС. Трайното предназначение на територията, върху която е разположен имота е урбанизирана, начина на трайно ползване - за търговски обект, комплекс. Предходен идентификатор 38558.5.454, номер на предходен план: няма. Съседни на имота по скица: : 38558.5.466, 38558.5.455, 38558.3.30. Върху имота няма разположена сграда.

Към момента на оценката:

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

Изложениите 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 на населеното място и конюнктура



Община Копривщица заема централно положение в Същинска средна гора и периферно в Софийска област в границите на Южна България. Състои се от едно населено място - град Копривщица с 2 287 души население към 31.12.2013 г. Част е от Софийска област и съответно от Югозападен район.

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

Общината се състои само от едно населено място-град Копривщица. На северозапад и север община Копривщица граничи с община Пирдоп и община Антон. В тази част границата се пресича от подбалканската железопътна линия и от Главен път 1-6 София - Бургас. Източната граница я отделя от общините Карлово и Хисаря, които са част от област Пловдив. Граница с община Карлово не се пресича от транспортна инфраструктура поради полупланинския релеф, а границата с община Хисаря се пресича от общински път преминаващ край комплекс "Барикадите" до х. „Бунтовна“, с. Кръстевич (община Хисаря, обл. Пловдив).

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

Релеф

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

Климат

Местоположението на общината определя доминирането на умерено- континентален тип климат, а в районите с над 1000 м.н.в. и на планински тип климат. Нееднаквата надморска височина, значителното разчленяване и различната експозиция на релефа, заедно с климатообразуващото въздействие на трансформирани въздушни маси от съседните райони определят и различията на климатичните условия.

Средната годишна температура на територията на общината е в диапазона 6 - 8°C, средната януарската температура при станция Копривщица е отрицателна и е около - /4.2° C/, а средната юлската е около 16.8°C. През студеното полугодие и особено през зимата се създават условия за инверсни състояния. С тях са свързани и абсолютните минимални температури при станция Копривщица.

Годишните валежи на територията на общината се изменят в диапазона 600 - 800 мм. Вътрешногодишното разпределение на валежите се характеризира с проявата на типичен умерено-континентален режим - основен максимум през м. май-юни и минимум през февруари. Значителната надморска височина обуславя и значителното количество на твърдите валежи. Продължителността на снежната покривка за станция Копривщица е под 6 месеца и обхваща периода от ноември до април. Общият брой на дни със снежна покривка е 133 дни, а на устойчивата снежна покривка - 52 дни. Максималната средна десетдневна височина се проявява през втората и третата десетдневка на м. януари - 16 см. Посоката на ветровете е твърде разнообразна, поради влиянието на разнообразните динамични и природни фактори, които я обуславят и които са характерни за Средна гора. Преобладават северозападните, западните, североизточните и източни ветрове, които могат да бъдат причина за пренос на атмосферни замърсители от територията на съседните общини. Средната годишна скорост на вятъра е около 1.9 м/сек. Най-голяма е средната месечна скорост през зимата (м. януари, февруари и март), когато достига до 2 - 2.7 м/сек. Характерни за района са силните ветрове (над 15 м/сек.). С най-голяма повторемост се характеризират северозападните и западни силни ветрове. Силните ветрове влияят благоприятно за хоризонталното разсейване на имисионните вещества.

Мъглите не са характерно явление за Копривщица. Наблюдават се през студеното полугодие (X - III), когато средния брой на дни с мъгла за гр.Копривщица е 30.Месеците октомври и ноември се характеризират с най-голям брой дни с мъгла 6 - 7 дни.При съчетание на мъгла с температурна инверсия за няколко дни въздухът може да се обогати значително със съединения 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 развитието на земеделието - подходящи са за отглеждане на картофи,ръж,трайни насаждения.Много добре върху тях се развиват пасищата и ливадите.Уязвими са обаче,на антропогенно натоварване,което обуславя тяхната бърза деградация.

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

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

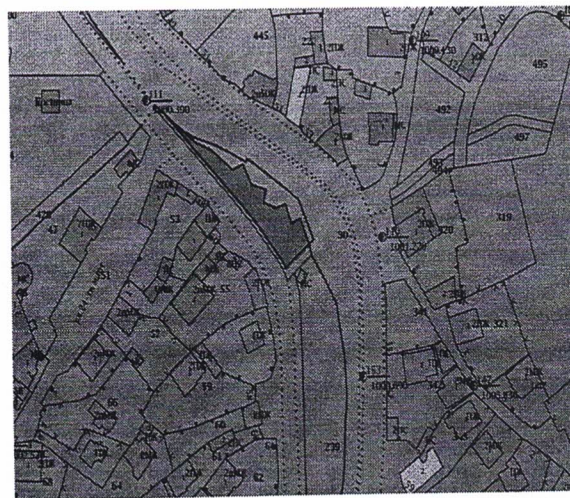
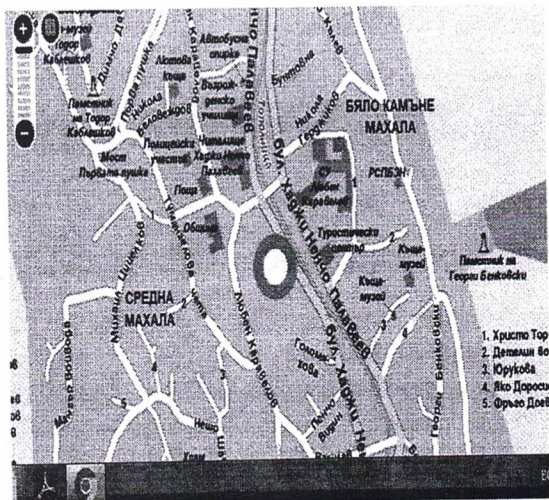
Флора и фауна

По-голямата част от територията на общината е заета от гори от обикновен бук/*Fagussylvatica*/,които са приспособени най-вече към по-влажни местообитания.Като отделни петна във буковите гори са разпространени тревни формации,представени от *Agrostideta capillaries*,*Nerdeta strictae*, *Bellardiochloeta violaceae* и др.

Централните части от територията на общината са заети от изкуствено засадени иглолистни гори от бял бор /*Pinus sylvestris*/, както и селскостопански площи, изградени на мястото на гори от обикновен бук. Днес значителна част от тях са превърнати в пасища. Животинският свят е изключително разнообразен и е представен от бозайници - зайци, благороден елен, сърни, вълци, лисици, дива котка, язовец, дива свиня, белки, черен пор, невестулки, катерици и много рядко - чакал, птици - гривяк, гургулица, яребица, пъдпъдък, керкенец, кос, дрозд, кукувица, кълвач, славей, синигери, козодой, чучулига, орел, сокол, бухал, кукумявка, врана, прилеп.

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

2. Местоположение на оценявания имот



Поземлен имот 38558.5.466, област София, община Копривщица, гр. Копривщица, вид собственост: Общинска публична, вид територия: Урбанизирана, НТП: За търговски обект. - комплекс, площ: 401 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-17/14.05.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛНИЯ ДИРЕ КТОР НА АК.

Инфраструктура

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

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

Транспорт

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

Сграден фонд

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

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на нейното съставяне и към законовата структура към тази дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране като сега установените цени следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

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

Оценката е изготвена от името и за сметка на Оценителя. Предмет е на търговска тайна и конфиденциалност. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и е собственост единствено на Възложителя.

Разработката или части от нея не може да бъдат копирани и ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писмено разрешение, дадено едновременно от страна на Собственика /Възложител/ и от страна на Съставителя ѝ /Автор/.

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

Оценителят ДЕКЛАРИРА чрез подписа си, че:

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

V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

/изходна, нормативна, методична и др./

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

- ❖ Акт № 1457 за частна общинска собственост от 27.04.2020 г.;
- ❖ Скица на поземления имот № 15-255840-03.04.2020 г.;
- ❖ Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК, изх. № 7312001647 /10.04.2020 г., издадено от община Копривщица;
 - Вербално интервю на Оценителя с Възложителя.;
 - Интервюта на Оценителя с водещи Агенции - посредници при сделки с недвижима собственост и строителни фирми с успешна дейност през последните три години. Оценителят не предоставя данни за тях, защото получената от нас информацията в известен смисъл представлява тяхна фирмена тайна, а също и по фискални съображения;

- Информация от оценки на обекти, за които на местния пазар /София – в сравними райони и от други населени места/ през последните десет-дванадесет месеца успешно са реализирани при продажни цени, близки до определените от наши експерти, с отклонение не повече от $\pm 5\%$, както и информация за уедрени и подробни текущи пазарни цени на строителните продукти, почерпани от актуалните издания на "Стройексперт СЕК";
- Действащите "Стандарти за бизнес оценяване" СБО-1 до СБО-7 /приложени към чл.10,ал.3 от"Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки, и за условията и реда за лицензиране на оценители"/ ПМС No 113 в сила от 11. 06. 2002 г./;
- "Наредба за оценка на обекти, подлежащи на приватизация" с последвалите изменения и допълнения / НООПП - ДВ бр. 50/ 1992 г. /;
- "Закон за устройство на територията" /ЗУТ от 2001 г./;
- "Закон за собствеността" /ЗС/, "Закон за държавната собственост" /ЗДС/; "Правилник за прилагане на закона за държавната собственост" /ППЗДС - 1996 г./ "Закон за общинската собственост" /ЗОС/ - актуализирани и обнародвани след 1996 г. /ПМС N 235 от 19.09.96 г./; "Закон за местните данъци и такси" /ЗМДТ/ и др. нормативни документи, някои от които са упоменати в Доклада;
- Методически и практически указания от семинари, организирани от Асоциацията на българските оценители /АБО/ и от международната консултантска група "KPMG" Со с филиал за България "BARENTS GROUP" LLC.

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

VI. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА

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

1. СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД

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

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

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

Доколкото е възможно, всяка използвана единица за сравнение би трябвало да бъде тази, която обикновено се използва от участниците на съответния пазар. Изборът на сравними величини задължително се обосновава, както и добавките и отбивите, които са приложени върху сравнимите величини на подбраните аналогични сделки, така че да се определи стойността на оценявания обект/актив, съпоставима с подбраните 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 /"отдалеченост" от датата на оценката/;
- Възраст на сравняваните обекти /при застроени УПИ - наличие на рентиращи се - незастроени части от имота с потенциални строителни възможности/;

- Начин на строителство /при оценка на УПИ - степен на предвиждане на бъдещето застрояване - строителни възможности на терена по утвърдени регулац. планове/;
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните обекти;

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

Като аналози бяха използвани следните обекти:

Аналог 1

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**

Цена: **EUR 18000**

Местоположение: **област София, район: гр. Копривщица, Площ: 612 кв.м, Регулация, Ток, Вода**

Допълнителна информация: Предлагаме за продажба парцел в регулация в град-музей Копривщица, прочут със запазените си къщи от Възрожденския период и красивата природа. Парцелът е предвиден за еднофамилна къща на 2 етажа - ЗП 138 кв.м, РЗП 212 кв.м., с готов проект за строителство, и с разрешителното за строеж! Всички необходими съгласувания с ВиК, ЧЕЗ, геодезическо заснемане и др. Намира се на 175 м от паметника на Бенковски и борова гора, и на 120 м от къщи. С прекрасна панорама!

GPS 42 38'08.6"N 24 21'54.1"E /42.635717, 24.365025/.

Градът е разположен в планински район, в живописна долина по течението на река Тополница, в сърцето на Средна гора. Намира се на 16 км от Подбалканския път и на разстояние 110 км от столицата София.

Продавач: Тел.: **0894388088**, <http://:immobilia.imot.bg> публикувана в 23:32 часа на 29 Март, 2023 год.

Аналог 2

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**

Цена: **EUR 38500**

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

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

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

Аналог 3

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**

Цена: **EUR 58000**

Местоположение: **област София, район: гр. Копривщица, Площ: 800 кв.м, Регулация, Ток, Вода**

Допълнителна информация: ARCO REAL ESTATE предлага слънчев имот в непосредствена близост до центъра на гр. Копривщица. Площта на парцела е 800м2. Подходящ е за изграждане вила, на две къщи, или комплекс за гости. Има проект за хотел. Агенцията работи по изискванията на БДС EN 15733. Предлагаме съдействие за ипотечно кредитиране и изготвяне на пазарна оценка на имота. За повече информация и час за оглед: Илиана Мешкова тел. 0894644943 Оферта 74350

Продавач: Тел.: **0894644943**, <http://:arcoimoti.imot.bg> публикувана в 13:02 часа на 10 Март, 2023 год.

Основната формула на подхода на сравнителните продажби е:

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

ИЗЧИСЛЕНИЯ

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

Корекции на сравнителните цени

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

Пазарна стойност на в евро

✓ 28 352 €

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

Пазарна стойност на в лева

✓ 55 451 лв

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

Стойност на кв.м. в евро

✓ 70,7 €/кв.м

Стойност на кв.м. в лева

✓ 138,28 лв.

2. МЕТОД ЗА ИЗВЕЖДАНЕ НА ОСТАТЪЧНА СТОЙНОСТ

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

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

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

Тези стойности се определят въз основа на:

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

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

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

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

ИЗЧИСЛЕНИЯ:

Остатъчен метод за определяне пазарната стойност на земята

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

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

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

Претеглена стойност

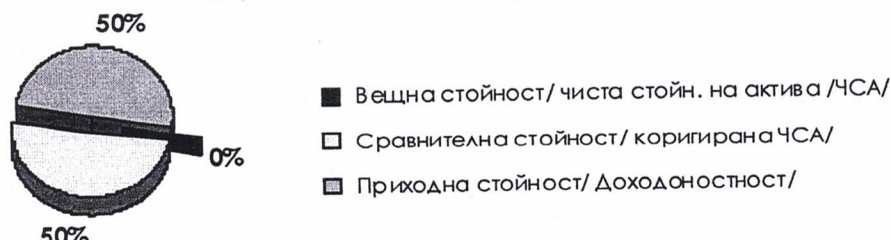
/най-вероятна Пазарна стойност – крайна оценка на имота/

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

- Моментното състояние на дадения местен пазар на недвижими имоти (търсене/ предлагане) в населеното място и в конкретния район на оценявания имот;
- Комплексното влияние на външните/икономически/ фактори в съчетание с вътрешните качества и характеристиките на самия имот;
- Предназначението на оценката. Често може да се изисква препоръчителната стойност да е различна от справедливата пазарна стойност, което се постига с отдаване по-голяма "тежест" на някои от методите или подходите за оценяване;

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

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



РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА НА ЗЕМЯТА

Резултатите от двата метода са следните:

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

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

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

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

Пазарна стойност на земята	30 075 €
Пазарна стойност на земята за 1 кв.м	147 лв./кв.м.
	58 821 лв

VII. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМА

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

1. Определяне наема по сравнителния метод

Един широко употребяван метод в бизнес оценяването е сравнителния метод. Дори ако оценителя използва някои от другите методи, той неминуемо прибегва и до сравнителния. Този метод се базира на аналогията, като се търси еталон на дадения обект за който е известна цената на наема. Изчисленията за оценявания обект са описани в таблицата от приложение № 3. Като информация за пазарната цена за отдаване под наем могат да послужат реално осъществени сделки. Пазарната стойност за наема на даден обект се определя като се взема за база наемната цена на еталонния обект и се направят корекции, произтичащи от специфичните особености.

Предимствата при определянето на наема по този метод са следните:

- ✓ сравнителна простота на изчислителните процедури по прякото прилагане на този метод;
- ✓ добра интерпретируемост на оценката и удобство в представянето ѝ на широк кръг публика без специална подготовка в областта на бизнес оценяването;
- ✓ убедителност и лесна доказуемост както на процедурите, така и на самите резултати, тъй като опорната точка е самия пазар. От набрания опит в оценките за наеми в този район, а така също направените допълнителни проучвания за други аналогични обекти с подобен начин на ползване разположени в района на обекта, установихме, че той е рентабилен.

За настоящата оценка използвахме следните аналози:

1 аналог

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

2 аналог

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

3 аналог

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

ОЦЕНКА НА НАЕМА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ - ИЗЧИСЛЕНИЯ

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

2. Метод на приходната стойност

Стойността на наема определяме по формулата:

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

където:

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

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

където:

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

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

Разходите за стопанисване включват следните компоненти:

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

ПРИХОДЕН МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НАЕМНА ЦЕНА - ИЗЧИСЛЕНИЯ

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

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

ОКОНЧАТЕЛНИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

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

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

Получената наемна стойност е:

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

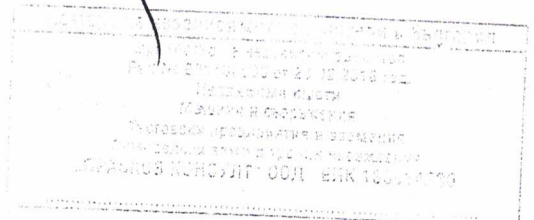
Изчислените стойности са без ДДС !

Забележка:

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

Извършил оценката:

„ПРАСКОВ КОНСУЛТ“ ООД



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

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

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

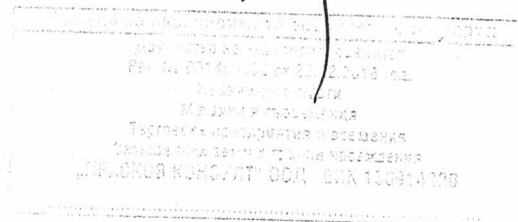
декларира, че:

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

Настоящата декларация е неразделна част от Доклада за **ОПРЕДЕЛЯНЕТО на НАЕМНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ за 1 кв.м. на ПИ 38558.5.466,целия с площ 401 /четирисотин и един/ кв.м.,находящ се в гр.Копривщица,Софийска област,по кадастрална карта и кадастралните регистри,одобрени със Заповед РД-18-17/14.05.2007 г. на Изпълнителния директор на АК,собственост на ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА,гр.Копривщица 2077,ул.”Любен Каравелов” №16, ЕИК000776331.**

04.04.2023 год.

Декларатор:





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

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

ОБЩИНА КОПРИВЩИЦА

ОБЛАСТ СОФИЙСКА

УТВЪРЖДАВАМ:.....

/подпис и печат/



Кмет на община Копривщица
Бойка Дюлгярова

/име и фамилия/

Вписване по ЗС/ПВ
Служба по вписванията:

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

АЛЕ ЗИНАЈ

/име и фамилия/

АКТ № 1457

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Служба по вписванията гр. Пиргон
Вх. рег. № 993
Актов № 122
Партидна книга: том
Имотна партида
Д.Т.
Съдия по вписванията

Регистър
Досие

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

Изх. № 7312001647 / 10.04.2020 г.

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

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

ОБЩИНА - КОПРИВЩИЦА

ЕИК по БУЛСТАТ 000776331

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

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

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

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

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

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

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

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2020 г.

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

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

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

Подпис:
Издава: Мария Неделъева Дойчева



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 901400066 от 26 февруари 2018 год.

„ПРАСКОВ КОНСУЛТ“ ООД

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

ЕИК 130914230

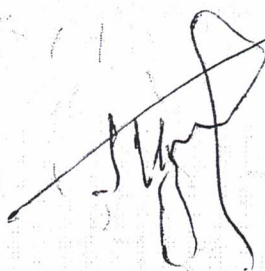
ЗА ОЦЕНКА

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

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

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на

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



Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ

Светла Дерменджиева
Председател на УС на КНОБ
„ПРАСКОВ КОНСУЛТ“ ООД, ЕИК 130914230

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ, ВПИСАНИ В СЕРТИФИКАТА

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

1. Георги Цветков Прасков – УПРАВИТЕЛ/СЪДРУЖНИК

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

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

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

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

2. Татяна Георгиева Праскова - УПРАВИТЕЛ/СЪДРУЖНИК

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

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

Настоящият Сертификат е невалиден при прекратяване на:

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

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