

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:
"ОБЩИНСКИ ПЪТНИЧЕСКИ ТРАНСПОРТ"
ЕООД, ГР. ГАБРОВО

ИЗПЪЛНИТЕЛ:
"РЕГЕНТ" ООД, гр. Габрово, чрез инж. Румен
Георгиев Георгиев - правоспособен оценител
на недвижими имоти със Сертификат за
оценителска правоспособност от Камара на
независимите оценители в България.

**ДОКЛАД
ЗА
ПАЗАРНА ОЦЕНКА**

ОТНОСНО: Установяване на
действителната справедлива пазарна
стойност към датата на оценката на:
ДВОРНО МЯСТО - ПАРЦЕЛ XI в
кв.15 по плана на гр. Габрово с площ
от 2500 кв.м, заедно с построената в
него сграда **ТОКОИЗПРАВИТЕЛНА**
СТАНЦИЯ "СЕВЕР" със застроена
площ 288 кв.м.

**УСТАНОВЕНА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА
СТОЙНОСТ КЪМ ДАТАТА НА
ОЦЕНКАТА:** 107 810 лв.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 03.04.2018 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	2
1.1. Описание на заданието	2
1.2. Ограничителни условия.....	2
1.3. Информационни източници.....	3
2. ОПИСАНИЕ НА КОМПЛЕКСА.....	4
2.1. Местоположение	4
2.2. Правен статут	4
2.3. Описание на земята.....	4
2.4. Описание на сградата	4
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА КОМПЛЕКСА ПО МЕТОДА НА	
АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ	5
3.1. Описание на методите за определяне на справедливата стойност.....	5
3.2. Оценка на недвижимия имот.....	6
3.2.1. Оценка на земята.....	8
3.2.2. Оценка на сградата.....	8
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА КОМПЛЕКСА ПО МЕТОДА НА	
КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩЕТЕ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ	7
4.1. Описание на метода	7
4.2. Оценка на комплекса.....	8
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА.....	10

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт за частна общинска собственост №550 от 31.03.1998 г. на Община Габрово;
2. Снимков материал;
3. Сертификат за оценителска правоспособност на Камара от независимите оценители в България.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на недвижим имот – комплекс земя и сграда, представляващ: **ДВОРНО МЯСТО - ПАРЦЕЛ XI** в кв.15 по плана на гр.Габрово с площ от 2500 кв.м, заедно с построената в него сграда **ТОКОИЗПРАВИТЕЛНА СТАНЦИЯ "СЕВЕР"** със застроена площ 288 кв.м, находяща се в гр.Габрово, ул. «Свищовска».

Възложител: "ОБЩИНСКИ ПЪТНИЧЕСКИ ТРАНСПОРТ" ЕООД, ГР. ГАБРОВО.

Оценител: "РЕГЕНТ" ООД, гр.Габрово, чрез инж. Румен Георгиев Георгиев - правоспособен оценител на недвижими имоти със Сертификати за оценителска правоспособност на Камара на независимите оценители в България.

Цел на оценката: Определяне на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот, която да послужи като база за вземане на управленски решения.

Методи на оценка: В настоящата оценка са приложени Стандартите за бизнес оценяване, одобрени от Агенцията за приватизация и ПМС №113/2002г. Определянето на справедливата стойност се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники.

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- *метод на амортизираната възстановителна стойност;*
- *метод на пазарните аналози за земята;*
- *метод на капитализиране на бъдещите парични приходи;*

Дата на извършен оглед на обекта: 30.03.2018 г.

Дата на оценката: 03.04.2018 г.

1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Оценителите изготвили оценката, не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на имота и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Оценителите лично са посетили оценявания комплекс, извършили огледа и измерванията.
- Оценителите декларират с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1 от ЗНО.
- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето й.

1.3. Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Акт за частна общинска собственост №550 от 31.03.1998 г. на Община Габрово;
- Извършен оглед на място на оценявания обект;
- Извършено измерване на място;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видовете строителни работи, цените на машиносмените в "Справочник за цените в строителството" и "Строителен обзор";
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект.
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА КОМПЛЕКСА

2.1. Местоположение

Оценяваният имот попада в северната част на гр. Габрово, ул. „Свищовска“, в района на „Търговска база“.

Функционален тип на населеното място – I-ви функционален тип съгласно Единния класификатор на административните и териториални единици в РБългария.

Строителна зона – II-ра зона, съгласно зонирването от Общински съвет Габрово.

Преобладаващо застрояване – нискоетажно жилищни застрояване.

Инженерна инфраструктура – добре развита. Изградени и в достатъчна степен са електроснабдителни, водоснабдителни и канализационни мрежи. Районът не е топлооснабден от централен топлоизточник. Благоустройствените мероприятия са завършени.

Социална инфраструктура – добре развита. В района са изградени и функционират редица обекти на комплексното обществено обслужване. В близост до имота е вторичен градски пазарен център, супермаркети и други обекти на комплексната обществено обслужване. В пет минутния изохрон са детска градина и основно училище.

Транспортна достъпност – много добра. Имотът е достъпен от ул. „Свищовска“. В близост са разположени спирките на масовия градски автобусен и тролейбусен транспорт и ЖП Гара.

Екологични показатели – добри.

2.2. Правен статут

Съгласно Акт за частна общинска собственост №550 от 31.03.1998 г. на Община Габрово, имотът е собственост на „ОБЩНСКИ ПЪТНИЧЕСКИ ТРАНСПОРТ“ ЕООД, ГР. ГАБРОВО.

2.3. Описание на земята

Оценяваната земя представлява поземлен имот – Парцел XI в кв. 15 по плана на гр. Габрово, целият с площ от 2500 кв.м. Теренът е равнинен, с лице към улица „Свищовска“. Ограден е с ограда от оградна мрежа на бетонни колове.

2.4. Описание на сградата

Оценяваната сграда представлява едноетажна масивна сграда - Токоизправителна станция „Север“ със сутеренен етаж със застроена площ 288 кв.м. Изградена е по смесената строителна система - монолитната и сглобяема през 1987 г. съгласно представения АОС.

Носещата конструкция – стоманобетонни греди, колони и сглобяема покривна конструкция от покривни двойно „Т“ панели.

Фундиране – ивични стоманобетонни фундаменти с насадени колони.

Покривна конструкция – плосък стоманобетонен покрив от покривни двойно „Т“ панели с хидроизолация на битумна основа.

Стени – външни оградни от тухлен зид от тухли четворки и стенни панели. Вътрешни преградни стени от тухлени зидове от тухли четворки с дебелина 30 см и 16 см, двустранно измазани.

Фасади – гладка вароциментова мазилка с фасадно боядисване, цокъл от мита бучарда.

Дограма – метална, метални врати и дървени таблени врати за битови помещения.

Инсталации – електрическа - монофазна и трифазна;

-водопроводна – поцинковани тръби и фитинги;

-канализационна – PVC тръби и фасонни и части;

-охранителна -COT

В сградата са обособени следните помещения:

№	Помещение	Под	Стени	Таван
1.	Коридор	Мраморни плочи	Варова мазилка и постно боядисване	Варова мазилка и постно боядисване
2.	Основно помещение	Саморазливен под – епоксидна смола	Варова мазилка и постно боядисване	Покривни панели с постно боядисване
3.	Работилница	Циментова замазка	Варова мазилка и постно боядисване	Покривни панели с постно боядисване
4.	Битова стая	Циментова замазка и балатум	ПДЧ ламперия; Варова мазилка и блажно боядисване	Окачен таван на метална конструкция
5.	Преддверие с умивалня и санитарен възел	Теракота 20/20	Варова мазилка и блажно боядисване	Варова мазилка и блажно боядисване
6.	Трансформаторни клетки – 3 бр.	Циментова замазка	Варова мазилка и постно боядисване	Варова мазилка и постно боядисване
7.	Двухраменно стълбище за сутерен	Мраморни плочи	Варова мазилка и постно боядисване	Варова мазилка и постно боядисване
Сутерен				
8.	Подкабелно помещение	Изравнителен бетон	Бетонови стени	Стоманобетонова плоча
9.	Складово помещение	Изравнителен бетон	Бетонови стени	Стоманобетонова плоча

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА КОМПЛЕКСА ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

3.1. Описание на методите за определяне на справедливата стойност

Справедливата пазарна стойност е определена като са приложени изложените по-долу методи за оценка.

Методът на вещната стойност е основен при определяне на пазарната стойност на комплекса се базира на калкулиране на възстановителната стойност на сградата към момента на оценката. За целта е използвана единична цена на квадратен метър разгъната застроена площ или цена на кубичен метър застроен обем на новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителните, довършителни, инсталационни и други работи. Единичната цена включва разходите по проектиране и всичките разходи по изграждането на обекта.

Пазарната стойност на комплекса е неговата амортизирана възстановителна стойност, при която са отразени влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди, функционално и икономическо обезценяване. Към така определената стойност на магазина е прибавена пазарната стойност на правото на строеж.

Обезценяването на сградата от възраст е определено по формулата:

$$WM = \left(\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right) * \frac{1}{2} * 100 [\%]$$

където:

WM - обезценяване в %;

A - възраст, год.;

GND - общ експлоатационен срок, год.;

Строителните недостатъци и повреди и икономическото обезценяване се определят в проценти от възстановителната стойност на комплекса, на базата на експертен оглед и налична информация.

3.2. Оценка на комплекса

3.2.1. Определяне пазарната стойност на правото на строеж

За определяне пазарната стойност на земята е използвана информация от Агенции за недвижими имоти в гр.Габрово. Получените данни, базираци се на извършени сделки със земи и предложения за продажба на незастроени имоти в района са в диапазона 15 лв/кв.м. – 25 лв/кв.м. в зависимост от местоположението на имота, големината на поземления имот и степента на изграденост на инженерната инфраструктура. Имайки в предвид, че застрояването в оценявания

имот е извършено, оценителският екип е определил стойност на земята от 19.50 лв/кв.м, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка.

Пазарна стойност на земята:

1.	Площ на ПИ	кв.м.	2500
2.	Пазарна стойност на земята на 1 кв.м.	лв./кв.м.	19.50
	Пазарна стойност на земята	лв.	48 750

Определена по метода на сравнителната стойност, пазарната стойност на земята, към 03.04.2018 г. възлиза на:

48 750 лв.

3.2.2. Оценка на комплекса

Пазарната стойност на комплекса е определена съгласно описаната по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в следващата таблица:

№	Общи данни	Измер.	Стойност
1	Година на въвеждане на сградата в експлоатация	год.	1987
2	Обща експлоатационна годност на сградата	год.	90
3	Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	62
4	Застроена площ	кв.м.	288,00
5	Площ на сутерен	кв.м.	288,00
<i>Разходи за изграждане:</i>			
6	Уедрена цена приета в изчисленията	лв./кв.м.	589
7	Корекционен коефициент за сутерен		0,3
8	Възстановителна стойност на сградата	лв.	220 520
<i>Техническо обезценяване:</i>			
9	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	23,15
	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	лв.	51 060
10	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	%	25,00
	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	лв.	55 100
11	Всичко техническо обезценяване	лв.	106 160
<i>Икономическо обезценяване:</i>			
12	Икономическа обезценяване	%	15
	Икономическа обезценяване	лв.	33 080
13	Стойност на земята	лв.	48 750
14	Стойност на имота в деня на оценката	лв.	130 030
15	Стойност на имота в деня на оценката	EUR	66 480

Определена по метода на осъвременената възстановителна стойност, пазарната стойност на ДВОРНО МЯСТО - ПАРЦЕЛ XI в кв.15 по плана на гр.Габрово с площ от 2500 кв.м, заедно с построената в него сграда ТОКОИЗПРАВИТЕЛНА СТАНЦИЯ "СЕВЕР" със застроена площ 288 кв.м, намираща се в гр.Габрово, ул. «Свищовска», към 03.04.2018 г. възлиза на:

130 030 лв.

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА КОМПЛЕКСА ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ

4.1. Описание на метода

Резултатът от оценка на апартамента по *метода на капитализиране на бъдещите парични приходи*, представлява пазарна стойност, която се получава на базата на оценката на очакваната бъдеща доходност от обекта. Като индикатор за дохода на оценявания магазин, за целите на настоящата оценка, са приети доходите при отдаването му под наем. Изчисленията са извършени в следната последователност:

- * Определяне на brutния приход, получен при отдаване под наем на недвижимия имот.
 - * Изчисляване на приспаданията от brutния приход, които са риск от отпадане от наем; оперативни разходи - за управление, за подържане на сградата и съоръженията; постоянни разходи - данък сгради, такса смет, застраховка. Оценителският екип е определил стойност на тези приспадания равна на 20% от brutния приход.
 - * Изчисляване на чистия приход от наем на обекта.
 - * Определяне на нормата на капитализация.
 - * Определяне на множителя на капитализация на очаквания доход на базата на остатъчния живот на сградата и нормата на капитализация.
 - * Преобразуване на чистия доход в стойност на недвижимия имот.
 - * Приспадане на необходимите инвестиционни разходи.
 - * Определяне крайната стойност на имота по подхода на приходите.
- При оценката на комплекса е използвана формулата:
- $$WE = RE \times V, \text{ където}$$
- WE – приходна стойност в лв.
 RE – чист годишен приход в лв.
 V – анюитетен фактор, отчетен по таблица и лихвена ставка 7.0 %

4.2. Оценка на комплекса

За изготвяне на настоящата оценка, оценителският екип извърши проучване на пазара за наеми на недвижими имоти. Приетата месечна стойност е съобразена с пазарната стойност на наем на обекти намиращи се в района на оценявания.

Оценката на обекта по метода на капитализиране на бъдещите парични приходи е показана в следващата таблица:

№	Показател	Измер.	Стойност
1	Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	62
2	Приходна площ на обекта	кв.м.	288
3	Брутен месечен наем от обекта	лв.	634
4	Брутен годишен приход	лв.	7 603
5	Разходи за стопанисване	%	20,00
6	Чист годишен приход	лв.	6 083
7	Норма на капитализация	%	7,00
8	Множител		14,0704
9	Приходна стойност на обекта	лв.	85 584
11	Стойност на имота	лв.	85 580
12	Стойност на имота	EUR	43 760

Определена по метода на капитализиране на бъдещите парични приходи, пазарната стойността на ДВОРНО МЯСТО - ПАРЦЕЛ XI в кв.15 по плана на гр.Габрово с площ от 2500 кв.м, заедно с построената в него сграда ТОКОИЗПРАВИТЕЛНА СТАНЦИЯ "СЕВЕР" със застроена площ 288 кв.м, намираща се в гр.Габрово, ул. «Свищовска», към 03.04.2018 г. възлиза на:

85 580 лв.

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

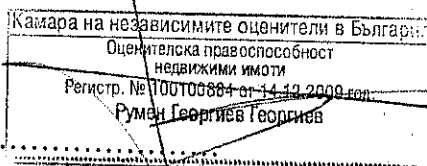
Оценителят счита, че стойностите получени по приетите методи определят диапазона на цените, в границите на които следва да бъде определена крайната претеглена стойност.

Оценителят приема, че крайната пазарна стойност следва да се формира като претеглена по двата метода, при което "Методът на пазарните аналози" и "Метода на капитализиране на бъдещите парични приходи" да участват с 50/50 в окончателната пазарна цена.

Получената по този начин справедлива пазарна стойност на комплекс земя и сграда, представляващ: **ДВОРНО МЯСТО - ПАРЦЕЛ XI** в кв.15 по плана на гр.Габрово с площ от 2500 кв.м, заедно с построената в него сграда **ТОКОИЗПРАВИТЕЛНА СТАНЦИЯ "СЕВЕР"** със застроена площ 288 кв.м, находяща се в гр.Габрово, ул. «Свищовска», към 03.04.2018г. е:

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Тегловен коефициент
1	Разходен метод	130 030 лв	€ 66 480	0,50
2	Приходна стойност	85 580 лв	€ 43 760	0,50
	Пазарна стойност	107 810 лв	€ 55 120	1,00

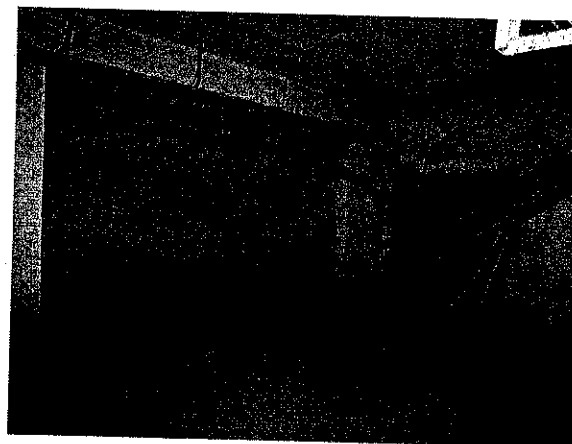
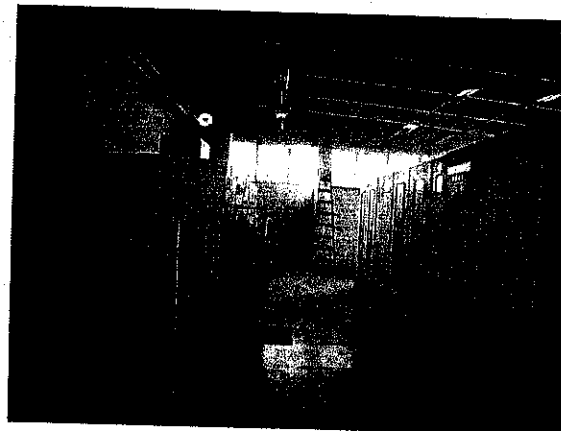
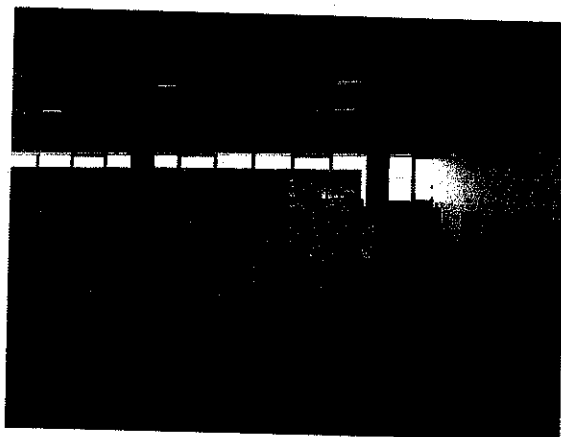
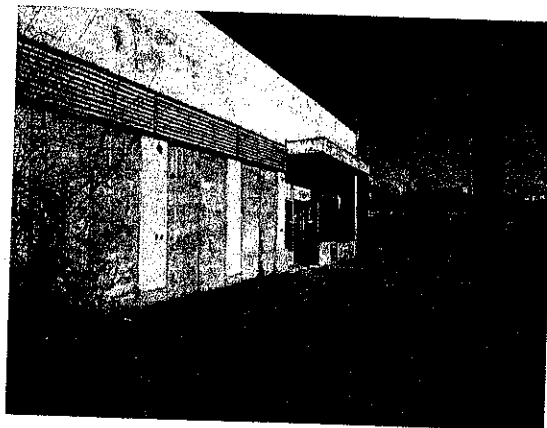
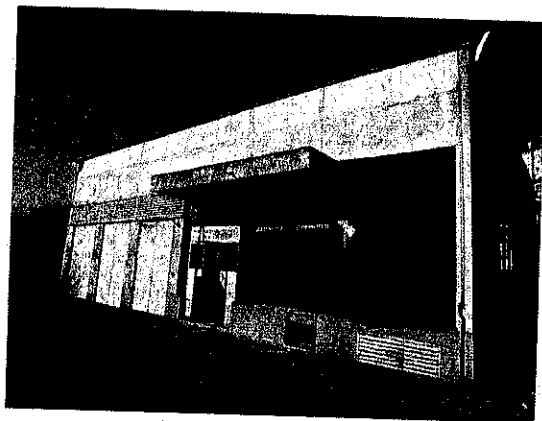
Изготвил:



Румен Георгиев
Сертификат № 100100884 от 14.12.2009 г.
от КНОБ

03.04.2018 г.
Габрово

ДВОРНО МЯСТО - ПАРЦЕЛ XI в кв.15 по плана на гр.Габрово с площ от 2500 кв.м, заедно с построената в него сграда ТОКОИЗПРАВИТЕЛНА СТАНЦИЯ "СЕВЕР" със застроена площ 288 кв.м.



Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

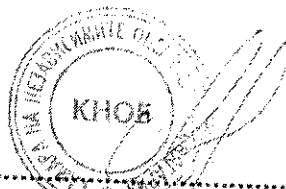
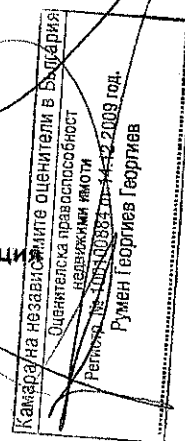
Рег. № 100100884 от 14 декември 2009 год.

РУМЕН ГЕОРГИЕВ ГЕОРГИЕВ

роден на 07 юни 1971 год. в гр. Габрово, община Габрово

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 9955 от 26.09.2001 год. от Агенцията за приватизация



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ