

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:

ТОКОИЗПРАВИТЕЛНА СТАНЦИЯ
“ЦЕНТЪР” със застроена площ 256
КВ.М.

УСТАНОВЕНА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА
СТОЙНОСТ КЪМ ДАТАТА НА
ОЦЕНКАТА: 81 270 лв.

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 15.05.2015 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 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. Определяне пазарната стойност на правото на строеж	6
3.2.2. Оценка на комплекса	6
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА КОМПЛЕКСА ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ 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 №549 от 31.03.1998 г. на Община Габрово;
2. Сертификати за оценителска правоспособност на Камара на независимите оценители в България.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на недвижим имот – комплекс отстъпено право на строеж и сграда, представляващ: **ТОКОИЗПРАВИТЕЛНА СТАНЦИЯ „ЦЕНТЪР“** със застроена площ 256 кв.м, изградена в кв.193, част 45 по подробния устройствен план на гр.Габрово.

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 капитализиране на бъдещите парични приходи;*

Дата на извършен оглед на обекта: 13.05.2015 г.

Дата на оценката: 15.05.2015 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.

- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ.
- 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.

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 №549 от 31.03.1998 г. на Община Габрово;
- Извършен оглед на място на оценяваният 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 градоустройствена единица централна градска част в района на стадион „Христо Ботев“, ул. „Македония“.

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

Строителна зона – I-ва зона – Централна градска част, съгласно зонирването от Общински съвет Габрово.

Преобладаващо застрояване – ниско и средноетажно жилищни застрояване.

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

Социална инфраструктура – добре развита. Районът е един от най-наситените с обекти на комплексното обслужване. В близост до имота са разположени стадион „Христо Ботев“, бензиностанция „OMV“, МОЛ Габрово, кооперативен пазар „Шиваров мост“.

Транспортна достъпност – много добра. Имотът е достъпен от ул. „Македония“, отклонение от основна градска улица бул. „Априлов“. В непосредствена близост са разположени спирките на масовия градски автобусен и тролейбусен транспорт.

Екологични показатели – добри.

2.2. Правен статут

Съгласно Акт за частна общинска собственост №549 от 31.03.1998 г. на Община Габрово, имотът е собственост на „ОБЩИНСКИ ПЪТНИЧЕСКИ ТРАНСПОРТ“ ЕООД, ГР. ГАБРОВО.

2.3. Описание на сградата

Оценяваната сграда представлява едноетажна масивна сграда - Токоизправителна станция „Център“ със сутеренен етаж със застроена площ 256 кв.м.

Изградена е по смесената строителна система - монолитната и сглобяема през 1987 г. съгласно представения АОС.

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

Фундиране – ивични стоманобетонови фундаменти с насадени колони.

Покривна конструкция – плосък стоманобетонов покрив от покривни двойно „Г“ 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.

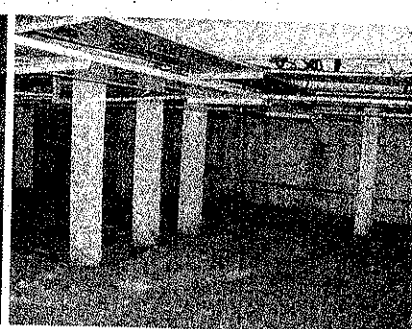
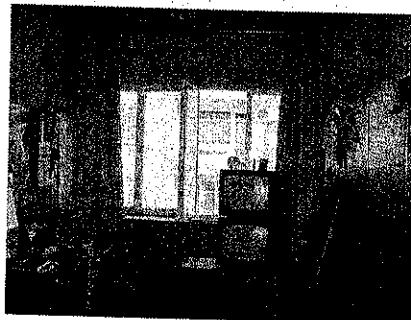
Фасади – гладка вароциментова мазилка с фасадно боядисване, цокъл от мита бучарда.

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;

В сградата са обособени следните помещения:

№	Помещение	Под	Стени	Таван
1.	Основно помещение	Саморазливен под – епоксидна смола	Варова мазилка и блажно боядисване	Покривни панели с блажно боядисване
2.	Стая за почивка	Циментова замазка и мокет	ПДЧ ламперия; Варова мазилка и блажно боядисване	Окачен таван на метална конструкция
3.	Канцелария	Циментова замазка и мокет	ПДЧ ламперия; Варова мазилка и блажно боядисване	Окачен таван на метална конструкция
4.	Преддверие с умивалня и санитарен възел	Теракота 10/20	Фаянс 15/15; Варова мазилка и блажно боядисване	Окачен таван на метална конструкция
5.	Трансформаторни клетки – 3 бр.	Циментова замазка	Варова мазилка и постно боядисване	Варова мазилка и постно боядисване
6.	Двухрамно стълбище за сутерен	Циментова замазка	Варова мазилка и постно боядисване	Варова мазилка и постно боядисване
Сутерен				
7.	Подкабелно помещение	Изравнителен бетон	Бетонови стени	Стоманобетонова плоча
8.	Помещение ПРУ	Изравнителен бетон	Бетонови стени	Стоманобетонова плоча
9.	Санитарен възел	Циментова замазка	Варова мазилка	Варова мазилка



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

Цената на правото на строеж за 1 кв.м. разгъната застроена площ е определена по методиката на приложение №2 към ЗМДТ.

$C_{nc} = 0.25 \times BC \times K_m \times K_i \times K_c \times K_p$, където:

BC- базисна стойност в зависимост от конструкцията – 18.70;

Km- коефициент за местоположение – 14;

Ки- коефициент за инфраструктура – 1;

Кс- коефициент за срока на правото на строеж – 1;

Кп- коефициент за пазарна индикация

$$Ц_{п.с.} = 0.25 \times 18.7 \times 14 \times 1 \times 1 \times 0.90 = 58.90 \text{ лв./кв.м.}$$

Определеното право на строеж по горната методика е 58.90 лв./кв.м.

Тогава

$$256 \text{ кв.м.} \times 58.90 \text{ лв.} = 15\,078.40 \text{ лв.}$$

Приета стойност на правото на строеж – 15 080 лева

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.	1989
2	Обща експлоатационна годност на сградата	год.	90
3	Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	64
4	Застроена площ	кв.м.	256,00
5	Площ на сутерен	кв.м.	256,00
<i>Разходи за изграждане:</i>			
6	Уедрена цена приета в изчисленията	лв./кв.м.	518
7	Корекционен коефициент за сутерен		0,3
8	Възстановителна стойност на сградата	лв.	172 390
<i>Техническо обезценяване:</i>			
9	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	18,62
	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	лв.	32 090
10	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	%	20,00
	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	лв.	34 500
11	Всичко техническо обезценяване	лв.	66 590
<i>Икономическо обезценяване:</i>			
12	Икономическа обезценяване	%	10
	Икономическа обезценяване	лв.	17 240
<i>Пазарна стойност на правото на строеж:</i>			
13	Стойност на правото на строеж	лв.	15 080
14	Стойност на имота в деня на оценката	лв.	103 640
15	Стойност на имота в деня на оценката	EUR	52 990

Определена по метода на осъвременената възстановителна стойност, пазарната стойност на **ТОКОИЗПРАВИТЕЛНА СТАНЦИЯ "ЦЕНТЪР"** със застроена площ 256 кв.м, нахoдяща се в гр. Габрово, ул. "Македония", към 15.05.2015 г. възлиза на:

103 640 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 15% 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:

$WE = RE \times V$, 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.	64
2	Приходна площ на обекта	кв.м.	256
3	Брутен месечен наем от обекта	лв.	435
4	Брутен годишен приход	лв.	5 222
5	Разходи за стопанисване	%	20,00
6	Чист годишен приход	лв.	4 178
7	Норма на капитализация	%	7,00
8	Множител		14,0976
9	Приходна стойност на обекта	лв.	58 899
11	Стойност на имота	лв.	58 900
12	Стойност на имота	EUR	30 120

Определена по метода на капитализиране на бъдещите парични приходи, пазарната стойност на **ТОКОИЗПРАВИТЕЛНА СТАНЦИЯ "ЦЕНТЪР"** със застроена площ 256 кв.м, намираща се в гр. Габрово, ул. "Македония", към 15.05.2015 г. възлиза на:

58 900 лв.

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

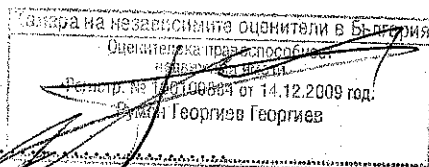
Оценителят счита, че стойностите получени по приетите методи определят диапазона на цените в границите на които следва да бъде определена крайната претеглена стойност.

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 отстъпено право на строеж и сграда, представляващ: **ТОКОИЗПРАВИТЕЛНА СТАНЦИЯ "ЦЕНТЪР"** със застроена площ 256 кв.м, находяща се в гр. Габрово, ул. "Македония", към 15.05.2015г., е:

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Тегловен коефициент
1	Разходен метод	103 640 лв	€ 52 990	0,50
2	Приходна стойност	58 900 лв	€ 30 120	0,50
	Пазарна стойност	81 270 лв	€ 41 550	1,00

Изготвил:



Румен Георгиев
Сертификат № 100100884 от 14.12.2009 г.
от КНОБ

15.05.2015 г.
Габрово

Сертификат

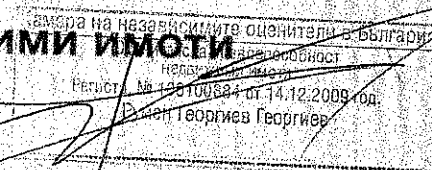
ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100884 от 14 декември 2009 год.

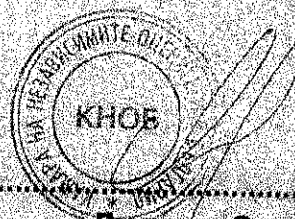
РУМЕН ГЕОРГИЕВ ГЕОРГИЕВ

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