

ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **14218.502.118** по кадастралната карта на гр.Габрово с площ от 41 914 кв.м, заедно с построените в него:

Сграда с идентификатор 14218.502.118.1; застроена площ 92 кв.м, брой етажи – 1;
предназначение – Промислена сграда;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.2; застроена площ 676 кв.м, брой етажи – 1;
предназначение – Сграда на транспорта;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.3; застроена площ 34 кв.м, брой етажи – 1;
предназначение – Сграда за търговия;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.4; застроена площ 224 кв.м, брой етажи – 1;
предназначение – Складова сграда, склад;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.5; застроена площ 231 кв.м, брой етажи – 1;
предназначение – Хангар, депо, гараж;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.6; застроена площ 326 кв.м, брой етажи – 1;
предназначение – Селскостопанска сграда;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.7; застроена площ 1927 кв.м, брой етажи – 1;
предназначение – Хангар, депо, гараж;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.8; застроена площ 646 кв.м, брой етажи – 1;
предназначение – Селскостопанска сграда;

РЕГЕНТ ООД

“РЕГЕНТ” ООД

ул. “Опълченска” 13

Габрово 5300

тел: (066) 800 810

(066) 800 850

факс: (066) 800 810

Март 2016
Габрово

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Подпис: _____



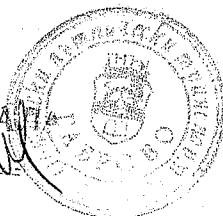
СЪДЪРЖАНИЕ:

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.....	5
2.4. Описание на сградите.....	5
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА КОМПЛЕКСА ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ.....	7
3.1. Описание на методите за определяне на справедливата стойност.....	7
3.2. Оценка на недвижимия имот.....	8
3.2.1. Оценка на земята.....	9
3.2.2. Оценка на сградите	10
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА КОМПЛЕКСА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ.....	11
4.1. Описание на метода	11
4.2. Оценка на сградите.....	11
5. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА КОМПЛЕКСА ПО МЕТОД НА ЛИКВИДНАТА СТОЙНОСТ.....	13
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА.....	14

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт за частна общинска собственост № 1866 от 24.07.2014г.;
2. Скица на поземлен имот №15-179384-05.06.2014 г., издадена от СГКК – гр.Габрово;
3. Снимков материал;
4. Карта с местоположението на имота;
5. Сертификати за оценителска правоспособност на Камара на независимите оценители в България.

ВЯРНО с Оригинал
Подпис: _____



1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на комплекс земя и сгради, представляващ:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.118 по кадастралната карта на гр. Габрово с площ от 41 914 кв.м, заедно с построените в него:

Сграда с идентификатор 14218.502.118.1; застроена площ 92 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Промислена сграда;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.2; застроена площ 676 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Сграда на транспорта;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.3; застроена площ 34 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Сграда за търговия;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.4; застроена площ 224 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Складова сграда, склад;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.5; застроена площ 231 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Хангар, депо, гараж;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.6; застроена площ 326 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Селскостопанска сграда;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.7; застроена площ 1927 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Хангар, депо, гараж;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.8; застроена площ 646 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Селскостопанска сграда;

Въложител: “ОБЩИНСКИ ПЪТНИЧЕСКИ ТРАНСПОРТ” ЕООД, ГР. ГАБРОВО

Оценител: “РЕГЕНТ” ООД Габрово. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от инж. Румен Георгиев - правоспособен оценител на недвижими имоти със Сертификат за оценителска правоспособност на Камара на независимите оценители в България (копия от сертификата е приложен към доклада).

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

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Метод на амортизираната възстановителна стойност;
- Метод на пазарните аналози;
- Метод на ликвидната стойност;

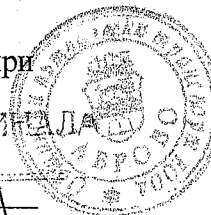
Дата на извършен оглед на комплекса: 06.03.2016 г.

Дата на оценката: 18.03.2016 г.

1.2. Ограничителни условия

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

ВЯРНО С СЕРТИФИКАТА
Подпис: _____



- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценявания обект, 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 се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1 от ЗНО
- Срокт 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 № 1866 от 24.07.2014г.;
- Скица на поземлен имот №15-179384-05.06.2014 г., издадена от СГКК – гр.Габрово;
- Извършен оглед на място на оценяваният обект;
- 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 имот.
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

ВЯРНО с ОРИГИНАЛА
Подпис: _____



2.ОПИСАНИЕ НА КОМПЛЕКСА

2.1. Местоположение

Оценяваният недвижим имот – земя и сгради попада в северна индустриална зона на гр.Габрово, ул.”Индустрална” №20.

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

Строителна зона – IV-та, съгласно зониранието от Общински съвет Габрово.

Преобладаващо застрояване – ниско етажно, изключително с производствен характер и административно-битови сгради.

Инженерна инфраструктура – добре развита. Изградени и добре развити са електроснабдителни, водоснабдителни и канализационни мрежи.

Социална инфраструктура – задоволително развита. В районът и кварталът са изградени само обекти задоволяващи ежедневните нужди на работещите.

Транспортна достъпност – много добра. Имотът е достъпен от път с асфалтова настилка, отстои на около 200м от главен път Е-85 Русе – Шипка – Маказа

Екологични показатели – задоволителни.

2.2. Правен статут

Съгласно Акт за частна общинска собственост № 1866 от 24.07.2014г., “ОБЩИНСКИ ПЪТНИЧЕСКИ ТРАНСПОРТ” ЕООД, гр.Габрово е собственик на следния недвижим имот:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.118 по кадастралната карта на гр.Габрово с площ от 41 914 кв.м, заедно с построените в него:

Сграда с идентификатор 14218.502.118.1; застроена площ 92 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Промислена сграда;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.2; застроена площ 676 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Сграда на транспорта;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.3; застроена площ 34 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Сграда за търговия;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.4; застроена площ 224 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Складова сграда, склад;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.5; застроена площ 231 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Хангар, депо, гараж;

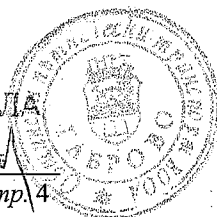
Сграда с идентификатор 14218.502.118.6; застроена площ 326 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Селскостопанска сграда;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.7; застроена площ 1927 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Хангар, депо, гараж;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.8; застроена площ 646 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Селскостопанска сграда;

Това становище представлява анализ от оценителя на представените и налични документи и проучвания, но в никакъв случай не е подробен правен анализ, който следва да бъде изготвен от компетентен и правоспособен юрист.

ВЕРНО с ОПРИГНАЛА
Подпис: _____



2.3. Описание на земята

Оценяваната земя представлява **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.118** по кадастралната карта на гр.Габрово с площ от 41 914 кв.м по скица.

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана;

Начин на трайно ползване: За депо за релсов транспорт.

Теренът е равнинен, ограден. Незастроената част от терена е с асфалтова настилка и бордюри.

2.4. Описание на сградите

1.Контролно технически пункт - Сграда с идентификатор 14218.502.118.1

Оценяваната сграда представлява едноетажна масивна сграда със застроена площ от 92 кв.м. /над сградата е изпълнен сглобяем стоманобетонен навес/.

Изградена е по монолитна строителна система през 1989г.

Носеща конструкция – стоманобетонни греди, колони и плоча.

Покривна конструкция – плосък стоманобетонен покрив с хидроизолация на битумна основа.

Стени – тухлен зид от тухли четворки.

Фасади – гладка варова мазилка.

Дограма – алуминиева дограма и стъклопакет.

Инсталации - електрическа монофазна и трифазна.

-канализационна – PVC тръби и фасонни части;

-водопроводна – поцинковани тръби и фитинги;

В сградата са обособени помещение за охрана, пет канцеларии и санитарни възли. Подови настилки с мозайка, циментова замазка и балатум; стени и тавани с варова мазилка и латексово боядисване, фаянс в санитарни възли.

2.Експрес сервиз - Сграда с идентификатор 14218.502.118.2

Оценяваната сграда представлява едноетажна масивна сграда със застроена площ от 676 кв.м.

Изградена е по смесената строителна система – монолитна и сглобяема през 1989г.

Носеща конструкция – стоманобетонни греди, колони и сглобяема покривна конструкция.

Покривна конструкция – сглобяем покрив от покривни панели с хидроизолация на битумна основа.

Стени – тухлен зид от тухли четворки.

Фасади – гладка варова мазилка.

Дограма – метална.

Инсталации - електрическа монофазна и трифазна.

-канализационна – PVC тръби и фасонни части;

-водопроводна – поцинковани тръби и фитинги;

Средната част на сградата е двуетажна, като на първи и втори етаж са обособени складови помещения. В сградата са обособени още помещение за автомивка с канал и две помещения за ремонт. Подови настилки с циментова замазка; стени и тавани с варова мазилка и постно боядисване.

ВЯРНО с ПРИКЛЮЧКА

3.Бензиностанция - Сграда с идентификатор 14218.502.118.3

Представлява едноетажна масивна сграда – бензиностанция.

4.Дежурен пункт - Сгради с идентификатор 14218.502.118.4 и 14218.502.118.5

Оценяваната сграда представлява едноетажна масивна сграда включваща Сгради с идентификатор 14218.502.118.4 със застроена площ 224 кв.м, и Сгради с идентификатор 14218.502.118.5 със застроена площ 231 кв.м.

Обща застроена площ – 455 кв.м.

Изградена е по смесената строителна система – монолитна и сглобяема през 1989г.

Носеща конструкция – стоманобетонери греди, колони и сглобяема покривна конструкция.

Покривна конструкция – сглобяем покрив от покривни панели с хидроизолация на битумна основа.

Стени – външни оградни от стенни панели, вътрешни преградни от тухлен зид от тухли четворки.

Фасади – гладка варова мазилка.

Дограма – метална, дървени таблени врати

Инсталации - електрическа монофазна и трифазна.

-канализационна – PVC тръби и фасонни части;

-водопроводна – поцинковани тръби и фитинги;

В сградата са обособени бивша столова с кухненски кът, складови помещения, санитарни възли и котелно помещение. Подови настилки с теракота, мозайка, циментова замазка; стени и тавани с варова мазилка и латексово боядисване; фаянс в санитарни възли.

5.Ремонтно хале - Сгради с идентификатор 14218.502.118.6, 14218.502.118.7 и 14218.502.118.8

Оценяваната сграда представлява едноетажна масивна сграда с обща застроена площ за Сгради с идентификатор 14218.502.118.6, 14218.502.118.7 и 14218.502.118.8 от 2899 кв.м.

Изградена е по смесената строителна система – монолитна и сглобяема през 1989г.

Носеща конструкция – стоманобетонери греди, колони и сглобяема покривна конструкция.

Покривна конструкция – сглобяем покрив от покривни панели с хидроизолация на битумна основа.

Стени – външни оградни от стенни панели, вътрешни преградни от тухлен зид от тухли четворки.

Фасади – гладка варова мазилка.

Дограма – метална

Инсталации - електрическа монофазна и трифазна.

-канализационна – PVC тръби и фасонни части;

-водопроводна – поцинковани тръби и фитинги;

Сграда 14218.502.118.7 е еднопространствена и представлява хале за ремонт на автобуси и тролейбуси с изградени канали. В сгради 14218.502.118.6 и 14218.502.118.8 са разположени работилници, складови помещения и съблекални със санитарни възли. Подови настилки, циментова замазка, мозайка; стени и тавани с варова мазилка и постно боядисване; фаянс в санитарни възли.

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

3.1. Описание на методите за определяне на справедливата стойност

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

Методът на сравнителната стойност се прилага при оценката на земята и се базира на информация за действително извършени продажби или оферти за продажби на подобни имоти, с характеристики близки до тези на оценявания имот като: големина на терена, степен на застрояване, местоположение, степен на изграденост на елементите на комплексното обществено обслужване, инженерна инфраструктура, степен на транспортна достъпност, екологични условия, привлекателност на населеното място и района.

Методът на вещната стойност е основен при определяне на пазарната стойност на сградата и 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 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 всички разходи за изграждане на обекта.

Пазарната стойност на сградата е нейната амортизирана възстановителна стойност, при която са отразени влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди, функционално и икономическо обезценяване.

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:

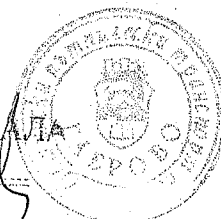
WM - обезценяване в %;

A - възраст, год.;

GND - общ експлоатационен срок, год.;

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

ВЯРНО с ОПРИТЕЛНА
Подпис



3.2. Оценка на недвижимия имот

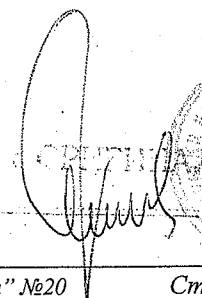
3.2.1. Оценка на земята

За определяне пазарната стойност на земята е използвана информация от Агенции за недвижими имоти в гр. Габрово. Получените данни, базирани се на извършени сделки със земи и предложения за продажба на незастроени имоти в района са в диапазона 10 EUR/кв.м. – 20 EUR/кв.м. в зависимост от местоположението на имота, големината на парцела 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 9.61 EUR/кв.м, която отговаря на справедливата пазарна стойност към датата на изготвяне на настоящата оценка.

Местоположение и описание	Офертна цена, EUR	Площ, кв.м	Ед. цена, EUR	Коеф.на съответствие	Коригирана ед.цена, EUR
Вид имот: ПАРЦЕЛ, град Габрово, Площ: 10453 кв.м, Регулация, Ток, Вода с предназначение за търговска и складова дейност и обществено ползване.	156 795	10 453	15,00	1,00	15,00
Вид имот: ПАРЦЕЛ, град Габрово, Площ: 5937 кв.м, Регулация, Ток, Вода с предназначение за производствена и складова дейност в обособена производствена зона.	92 033	5 937	15,50	0,95	14,73
Вид имот: ПАРЦЕЛ, град Габрово, Площ: 13957 кв.м, Регулация, Ток, Вода. Имотът се намира на главен път Габрово- Севлиево и е подходящ за промишлено строителство. В непосредствена близост има ток и вода. Терена е равен , неограден.	160 546	13 957	11,50	1,10	12,65
Показател	Стойност				
Усреднена офертна коригирана стойност на 1 кв.м, EUR	14,1				
Отбив от цените на предлагане	0,85				
Коеф. за степен на застрояване	0,80				
Усреднена стойност, EUR	9,61				
Усреднена стойност, лв.	18,79				
Оценявана площ, кв.м.	41 914				
Стойност на земята (кръгло), лв.	787 470				
Стойност на земята (кръгло), EUR	402 630				

Определена по метода на сравнителната стойност, пазарната стойност на земята, към 18.03.2016 г. възлиза на:

787 470 лв.

ВЯРНО
Подпис: 


3.2.3. Оценка на сградите

За определяне на възстановителната стойност на сградата са използвани усреднени цени (лв/кв.м.) за изграждане на ново строителство, според типа конструкция на сградата, изпълнените довършителни и инсталационни работи. Източниците на информация за единичните цени са оферти на строителни фирми, специализирана литература като издания на "Стройексперт - СЕК", статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от "Справочник за цените в строителството" и "Строителен обзор".

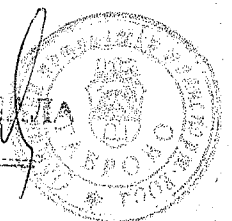
Така изчислената възстановителна стойност е намалена с обезценката от възраст, техническото и стопанско обезценяване. Общият и остатъчният експлоатационен срок е съобразен с нормите по БДС и експертния оглед.

Обезценяването на сграда от строителни недостатъци и повреди, се определя в зависимост от състоянието на носещата конструкция на сградата, качеството на изпълнение на строително монтажните и довършителни работи, степента на поддръжка на сградата през годините на експлоатация. Стойността на необходимите инвестиции за ремонтни работи по сградата е определена на базата на извършения оглед и наличната информация за цени на строителни материали и услуги.

Икономическото обезценяване отчита ограничения пазар на подобни по местоположение имоти като цяло в страната. Оценяваният недвижим имот е разположен в отдалечен от големите градове район, където няма формиран пазар с недвижими имоти и покупко – продажбите са единични. Посредством вложения смисъл в коефициента за икономическо изхажяване, стандартният метод на амортизираната възстановителна стойност е адаптиран към справедливата стойност. Този коефициент е така определен, че крайната оценка на имота е съобразена с пазарната стойност на аналогични активи в случай, че има надеждна публична пазарна информация за това.

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

ВЯРНО: СРЕДНА ЦЕНА
Подпис:



№	Общи данни	Измер.	Сграда 14218.502 .118.1 и 14218.502 .118.3	Сграда 14218.502 .118.2	Сграда 14218.502.118.4 и 14218.502.118.5	Сграда 14218.502.118.6, 14218.502.118.7 и 14218.502.118.8
1	Година на въвеждане на сградата в експлоатация	год.	1989	1989	1989	1989
2	Обща експлоатационна годност на сградата	год.	80	70	70	70
3	Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	53	43	43	43
4	Застроена площ на сградата	кв.м	126,00	676,00	455,00	2 899,00

Разходи за изграждане:

5	Уедрена цена приета в изчисленията	лв./кв.м	510	509	509	509
6	Възстановителна стойност на сградата	лв.	64 260	344 084	231 595	1 475 591

Техническо обезценяване:

7	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	22,57	26,72	26,72	26,72
		лв.	14 500	91 950	61 890	394 340
8	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	%	10,00	15,00	15,00	15,00
		лв.	6 400	51 600	34 700	221 300
9	Всичко техническо обезценяване	лв.	20 900	143 550	96 590	615 640

Икономическо обезценяване:

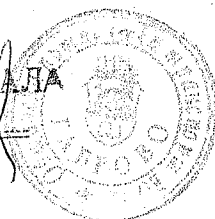
10	Икономическа обезценяване	%	10	10	10	10
		лв.	4 340	20 050	13 500	86 000
11	Стойност на сградата	лв.	39 020	180 480	121 510	773 950
12	Стойност на земята	лв.	787 470			

13	Стойност на имота в деня на оценката	лв.	1 902 430			
		EUR	972 700			

Справедливата пазарна стойност на недвижимия имот – комплекс земя и сгради, находящи се в гр.Габрово, ул."Индустриална" №20, собственост на „ОБЩНСКИ ПЪТНИЧЕСКИ ТРАНСПОРТ“ ЕООД, определена по метода на амортизираната възстановителна стойност към 18.03.2016 г. възлиза на:

1 902 430 лв.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА
Подпис: _____



4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА КОМПЛЕКСА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

4.1. Описание на метода

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т.нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Оценителският екип е използвал за пазарен множител цената на квадратен метър застроена площ. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

4.2. Оценка на комплекса

В настоящата оценка е използвана информация от Агенции за недвижими имоти в гр.Габрово. За еталонни имоти са подбрани подобни по площ имоти, разположени в района на оценявания.

Оценителският екип е приел допускането, че получената на база офертни цени осреднена стойност на 1 кв.м ще се намали до 20 % при реализация на пазара.

С корекционен коефициент за вид и състояние са отчетени специфичните характеристики на оценявания имот, спрямо ползваните аналози – състояние на сградата, довършителни работи в помещенията.

Оценката на комплекса по метода на пазарните аналози е показана в следващата таблица:

ВЕРНО с оригинала
Подпис: _____



Пазарни аналози (продажби)	Офертна цена, €	Площ, кв.м		Стойност УПИ, €	Стойност сграда		Корекция за		Сравн. ст-т сграда, €/кв.м
		РЗП сграда	УПИ		€	€/кв.м	реализ.	съотв.	
Вид имот: ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ, град Габрово, Площ: 1268 кв.м, производствена база, разположена върху терен от 3770 кв.м, с РЗП 1268 кв.м. с начин на трайно ползване: за машиностроителната и машинообработваща промишленост. Тренът е равнинен, ограден, достъпен от път с асфалтова настилка. В имота са изградени Ел и ВиК инженерни мрежи.	230 081	1 268	3 770	36 215	193 867	153	0,80	1,00	122
Вид имот: ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ, град Габрово, район: Промислена зона, производствено предприятие с Разгънатата застроена площ 1794 кв. м. Площ на земята: 7720 кв. м. Производствените помещения са в отлично състояние. Около сградата е изгълнена вертикална планировка тротоари, бордюри, паркинг с асфалтово покритие	669 000	1 794	7 720	74 159	594 841	332	0,80	0,70	186
Вид имот: ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ, град Габрово, район: Бичкиня, ПАРЦЕЛ застроен със стара масивна производствена сграда със ЗП 1250 м2. Поземлен имот с предназначение производство, складова и обслужваща дейност - 5559 кв.м	400 000	1 250	5 559	53 400	346 600	277	0,70	1,00	194
									167

№	Общи данни	Измер.	Сграда 14218.502.1 18.1 и 14218.502.1 18.3	Сграда 14218.502.1 18.2	Сграда 14218.502.118.4 и 14218.502.118.5	Сграда 14218.502.118.6, 14218.502.118.7 и 14218.502.118.8
1	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ на 1 кв.м	€/кв.м	167	167	167	167
2	Курс на БНБ - лев/евро	лв./€	1,95583	1,95583	1,95583	1,95583
3	Разгънатата застроена площ	кв.м.	126,00	676,00	455,00	2 899,00
4	Корекционен коеф. за сграда		1,05	1,00	1,00	1,00

5	Стойност на сградата	лв.	43 310	221 280	148 940	948 940
6	Стойност на сградата	EUR	22 144	113 139	76 152	485 185

7	Стойност на сградите	лв.	1 362 470
8	Стойност на земята	лв.	787 470
9	Стойност на имота, земя и сгради	лв.	2 149 940
10	Стойност на имота, земя и сгради	EUR	1 099 250

Справедливата пазарна стойност на недвижимия имот – комплекс земя и сгради, находящи се в гр.Габрово, ул."Индуриална" №20, собственост на "ОБЩИНСКИ ПЪТНИЧЕСКИ ТРАНСПОРТ" ЕООД, определена по метода на пазарните аналози към 18.03.2016 г. възлиза на:

2 149 940 лв.

ВЪРНО С СЕРТИФИКАТА

Габрово, 18.03.2016 г.

5. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА КОМПЛЕКСА ПО МЕТОДА НА ЛИКВИДНАТА СТОЙНОСТ

5.1. Описание на метода

При Метода на ликвидната стойност се търси най-вероятната продажна цена при извършване на ускорена продажба на имота. Тази продажна цена зависи от времето за подготовка и осъществяване на ликвидацията – изготвяне на реклама, намиране на купувачи и осигуряване на нормални условия за конкуренция между тях.

При формиране на ликвидната стойност се отчитат разходите по ликвидацията: административни, юридически, посреднически възнаграждения по сделката.

5.2. Оценка на комплекса

Отчитайки горепосочените фактори, оценителският екип е определил ликвидна стойност на **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.118** по кадастралната карта на гр.Габрово с площ от 41 914 кв.м, заедно с построените в него:

Сграда с идентификатор 14218.502.118.1; застроена площ 92 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Промислена сграда;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.2; застроена площ 676 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Сграда на транспорта;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.3; застроена площ 34 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Сграда за търговия;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.4; застроена площ 224 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Складова сграда, склад;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.5; застроена площ 231 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Хангар, депо, гараж;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.6; застроена площ 326 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Селскостопанска сграда;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.7; застроена площ 1927 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Хангар, депо, гараж;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.8; застроена площ 646 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Селскостопанска сграда, към 18.03.2016 г. в размер на:

1 620 950 лв.

ВЯРНО с ОРИГИНАЛА
Подпис: _____



6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

С оглед отчитане на възможностите за реализация към настоящия момент и състоянието на пазара, оценителският екип е използвал теглови коефициенти на оценките на база амортизираната възстановителна стойност и на база пазарни сравнения съответно 50%:50%

Получената по този начин крайна стойност на:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.118 по кадастралната карта на гр.Габрово с площ от 41 914 кв.м, заедно с построените в него:

Сграда с идентификатор 14218.502.118.1; застроена площ 92 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Промислена сграда;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.2; застроена площ 676 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Сграда на транспорта;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.3; застроена площ 34 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Сграда за търговия;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.4; застроена площ 224 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Складова сграда, склад;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.5; застроена площ 231 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Хангар, депо, гараж;

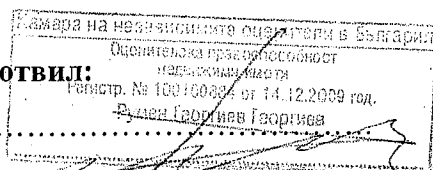
Сграда с идентификатор 14218.502.118.6; застроена площ 326 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Селскостопанска сграда;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.7; застроена площ 1927 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Хангар, депо, гараж;

Сграда с идентификатор 14218.502.118.8; застроена площ 646 кв.м, брой етажи – 1; предназначение – Селскостопанска сграда, към 18.03.2016 г., възлиза на:

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Тегловен коефициент
1	Разходен метод	1 902 430 лв	€ 972 700	0.50
2	Сравнителен метод	2 149 940 лв	€ 1 099 250	0.50
	Пазарна стойност	2 026 190 лв	€ 1 035 970	1.00
	Ликвидна стойност	1 620 950 лв	€ 828 780	1.95583

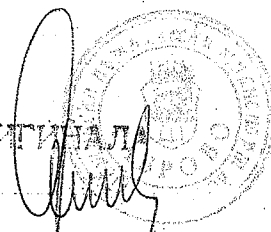
Изготвил:



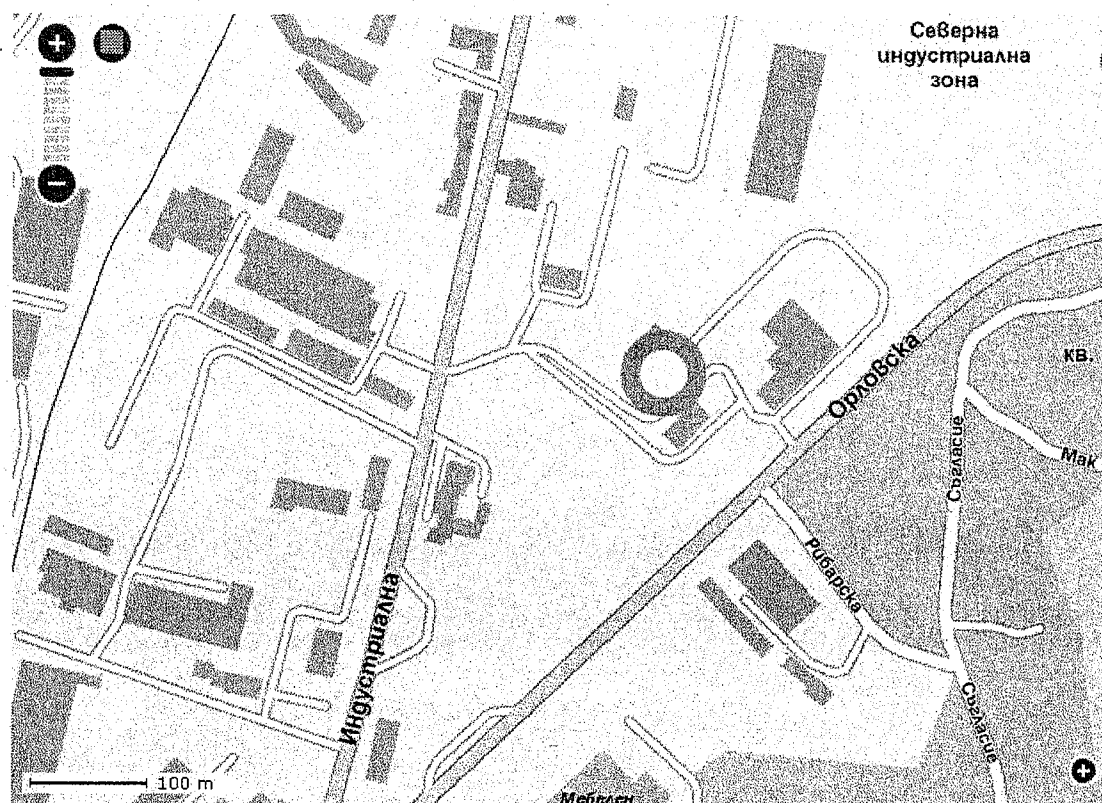
Румен Георгиев
Сертификат № 100100884 от 14.12.2009 г.
от КНОБ

18.03.2016 г.
Габрово

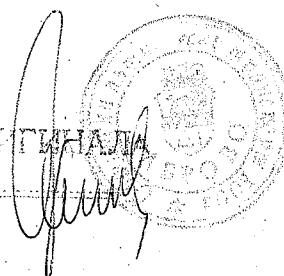
ВЯРНО с ОРИГИНАЛА

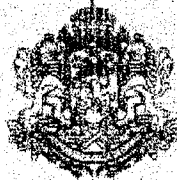


Карта с местоположението на имота



ВЯРНО с оригинала
Подпис: _____





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВОТО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВО И
МИНИСТЕРСТВОТО НА ПРАВОСЪДИЕТО



ОБЩИНА Габрово ОБЛАСТ Габрово

УТВЪРЖДАВАМ:

(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНА:
ТАНЯ ВЕНКОВА ХРИСТОВА

ЕИК: 000215630

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията гр. Габрово	
Вх. рег. № 1340	01.08.14
Акть № 136	том VII / дело № 1 / 20
Партиска книга: том	стр.
Имотна партида: 10618-40861-40868	
Д.Т.	ка. №
Садия по вписванията	

АКТ № 1866

ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър VI
Досие 1866ч

1.ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	24.07.2014 г.
2.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл.59, ал.1 от Закона за общинската собственост и Скица № 15-222457-03.07.2014 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър гр. Габрово.
3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1. Поземлен имот с идентификатор 14218.502.118 / едно четири две едно осем точка пет нула две точка едно едно осем / по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Габрово, застроен. Площ: 41914 / четиридесет и една хиляди деветстотин и четиринадесет / кв.м. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: За депо за релсов транспорт. 2. Сграда с идентификатор 14218.502.118.1 / едно четири две едно осем точка пет нула две точка едно едно осем точка едно / по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Габрово, находяща се на ул. " Индустиална " № 20, гр. Габрово, разположена в поземлен имот с идентификатор 14218.502.118 /едно четири две едно осем точка пет нула две точка едно едно осем/, построена през 1989 год. Брой етажи/ 1/един /. Застроена площ: 92 /деветдесет и два/ кв.м. Предназначение: Сграда на транспорта. Вид конструкция: ЕП. 3. Сграда с идентификатор 14218.502.118.2 / едно четири две едно осем точка пет нула две точка едно едно осем точка две / по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Габрово, находяща се на ул. " Индустиална " № 20, гр. Габрово, разположена в поземлен имот с идентификатор 14218.502.118

ВЪРНО С КОПИЕТО НА
ПОДПИС:



/едно четири две едно осем точка пет нула две точка едно едно осем /, построена през 1989 год.

Брой етажи: 1/един /

Застроена площ: 676 / шестстотин седемдесет и шест / кв.м.

Предназначение: Сграда на транспорта.

Вид конструкция: ЕП.

4. Сграда с идентификатор 14218.502.118.3 / едно четири две едно осем точка пет нула две точка едно едно осем точка три / по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Габрово, находяща се на ул. " Индустриална " № 20, гр. Габрово, разположена в поземлен имот с идентификатор 14218.502.118 /едно четири две едно осем точка пет нула две точка едно едно осем/, построена през 1989 год.

Брой етажи: 1 /един /

Застроена площ: 34 / тридесет и четири / кв.м.

Предназначение: Сграда за търговия.

Вид конструкция: ЕП.

5. Сграда с идентификатор 14218.502.118.4 / едно четири две едно осем точка пет нула две точка едно едно осем точка четири / по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Габрово, находяща се на ул. " Индустриална " № 20, гр. Габрово, разположена в поземлен имот с идентификатор 14218.502.118 /едно четири две едно осем точка пет нула две точка едно едно осем /, построена през 1989 год.

Брой етажи: 1 /един /

Застроена площ: 224 / двестао двадесет и четири / кв.м.

Предназначение: Складова база, склад.

Вид конструкция: ЕП.

6. Сграда с идентификатор 14218.502.118.5 / едно четири две едно осем точка пет нула две точка едно едно осем точка пет / по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Габрово, находяща се на ул. " Индустриална " № 20, гр. Габрово, разположена в поземлен имот с идентификатор 14218.502.118 /едно четири две едно осем точка пет нула две точка едно едно осем /, построена през 1989 год.

Брой етажи: 1 /един /

Застроена площ: 231 / двеста тридесет и един / кв.м.

Предназначение: Хангар, депо, гараж.

Вид конструкция: ЕП.

7. Сграда с идентификатор 14218.502.118.6 / едно четири две едно осем точка пет нула две точка едно едно осем точка шест / по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Габрово, находяща се на ул. " Индустриална " № 20, гр. Габрово, разположена в поземлен имот с идентификатор 14218.502.118 /едно четири две едно осем точка пет нула две точка едно едно осем/, построена през 1989 год.

Брой етажи: 1 /един /

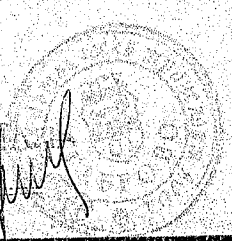
Застроена площ: 326 / триста двадесет и шест / кв.м.

Предназначение: Сграда на транспорта.

Вид конструкция: ЕП.

8. Сграда с идентификатор 14218.502.118.7 / едно четири две едно осем точка пет нула две точка едно едно осем точка седем / по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Габрово,

ВЕРНО
Подпис: 



находяща се на ул. " Индустриална " № 20, гр. Габрово,
разположена в поземлен имот с идентификатор 14218.502.118
/едно четири две едно осем точка пет нула две точка едно едно
осем /, построена през 1989 год.
Брой етажи: 1 /един/.
Застроена площ: 1927 / хиляда деветстотин двадесет и седем /
кв.м.
Предназначение: Хангар, депо, гараж.
Вид конструкция: ЕП.

9. Сграда с идентификатор 14218.502.118.8 / едно четири две
едно осем точка пет нула две точка едно едно осем точка осем / по
кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Габрово,
находяща се на ул. " Индустриална " № 20, гр. Габрово,
разположена в поземлен имот с идентификатор 14218.502.118
/едно четири две едно осем точка пет нула две точка едно едно
осем /, построена през 1989 год.
Брой етажи: 1 /един /.
Застроена площ: 646 / шестстотин четиридесет и шест / кв.м. и
сутерен с площ 260 / двеста и шестдесет / кв.м.
Предназначение: Сграда на транспорта.
Вид конструкция: ЕП.

4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ
НА ИМОТА

Област Габрово, община Габрово, гр. ГАБРОВО
Ул. Индустриална № 20
Кадастрален идентификатор 14218.502.118 (едно четири две
едно осем точка пет нула две точка едно едно осем); Квартал от
регулация № 12, УПИ XIII по действащия план на Северна
зона, гр. Габрово - II част, одобрен с Решение № 167/21.07.2011

5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА

имоти: 14218.502.120, 14218.502.119, 14218.502.625,
14218.502.52, 14218.502.51.

6. ДАТЪЧНА ОЦЕНКА НА
ИМОТА КЪМ МОМЕНТА
НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА
АКТА.

927 720.80 лв. (деветстотин двадесет и седем хиляди
седемстотин и двадесет лв. и осемдесет ст.)

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

8. НОМЕР И ДАТА НА
СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО
АКТОВЕ

АОС № 548 / 31 март 1998 г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:

ВЪРХО С СРЕДИЩАЛА



10. АКТ ОСЪСТАВИТЕЛ:

Милка Атанасова Мирчева - гл. специалист



(Подпис)

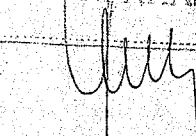
11. ЗАБЕЛЕЖКИ:

Имотът е включен в капитала на "Общински пътнически транспорт" ЕООД, гр. Габрово

Данъчни оценки на:

Поземлен имот 14218.502.118:	341012.30 лв.
Сграда 14218.502.118.1:	13116.50 лв.
Сграда 14218.502.118.2:	96378.10 лв.
Сграда 14218.502.118.3:	6786.40 лв.
Сграда 14218.502.118.4:	25548.70 лв.
Сграда 14218.502.118.5:	26347.10 лв.
Сграда 14218.502.118.6:	46478.20 лв.
Сграда 14218.502.118.7:	219787.60 лв.
Сграда 14218.502.118.8:	114342.00 лв.

ВЯРНО с ОРИГИНАЛА

Подпис: 





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ГАБРОВО

5300, Пл. "ВЪЗРАЖДАНЕ" №5, ет.4, 066/801644,
gabrovo@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-179384-05.06.2014 г.

Поземлен имот с идентификатор 14218.502.118

Гр. Габрово, общ. Габрово, обл. Габрово

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-64/26.10.2007 г.

на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение със заповед: 18-4866-14.04.2014 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ГАБРОВО

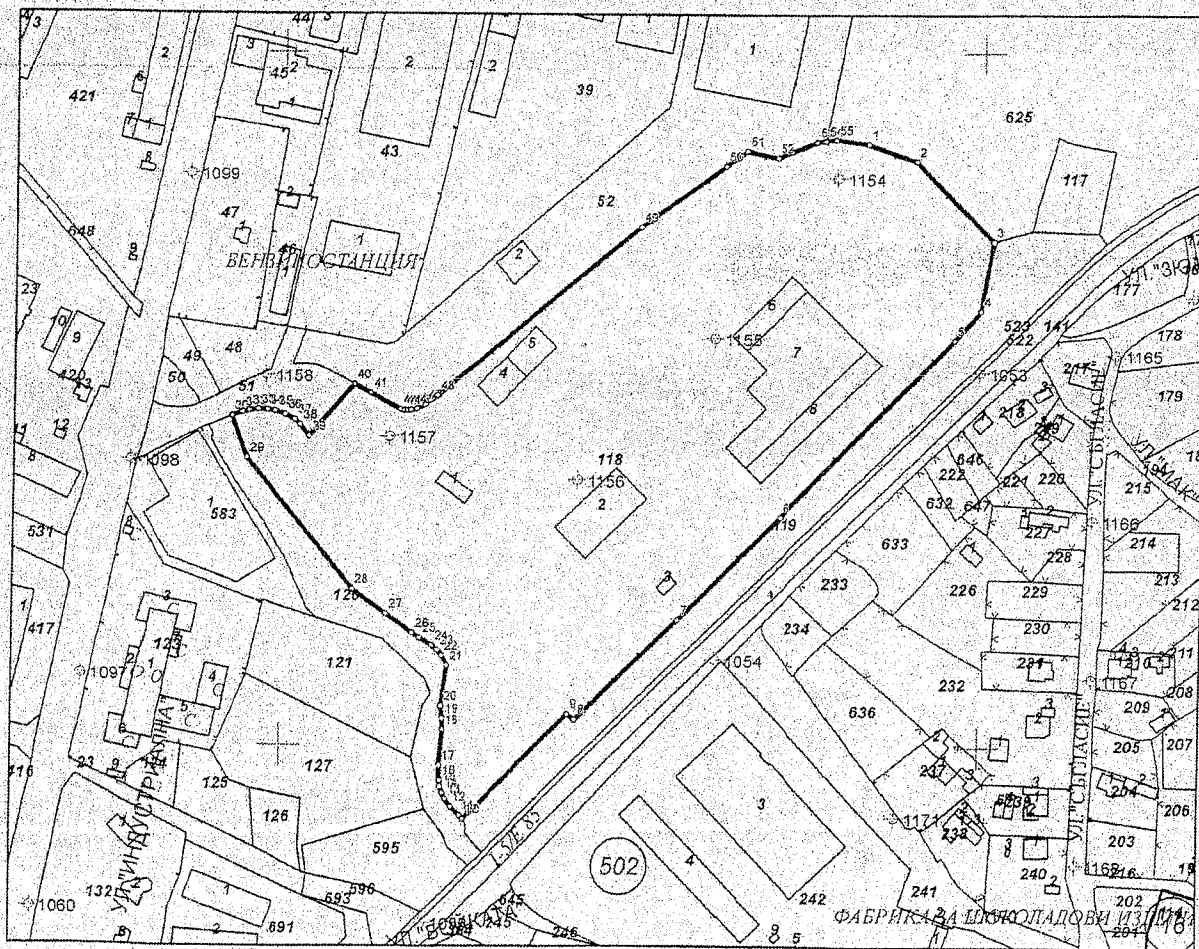
Адрес на поземления имот: гр. Габрово, п.к. 5300, ул. ИНДУСТРИАЛНА № 20

Площ: 41914 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За депо за релсов транспорт

Координатна система 1970г.



М 1:3000

Номер по предходен план: 132, квартал: 5, парцел: VI

Съседи: 14218.502.120, 14218.502.119, 14218.502.625, 14218.502.52, 14218.502.51

Скица № 15-179384-05.06.2014 г. издадена въз основа на документ с входящ № 01-119831-05.06.2014 г.

/инж. Нели Лазарова/

ВЪРНО с ОРИГИНАЛ
Подпис

Собственици:

1. 107027467, "ОБЩИНСКИ ПЪТНИЧЕСКИ ТРАНСПОРТ" ЕООД

Няма данни за идеалните части

Акт за частна общинска собственост № 548 от 31.03.1998г., издаден от ОБЩИНА ГАБРОВО

Сгради, които попадат върху имота

1. Сграда 14218.502.118.1: застроена площ 92 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда

2. Сграда 14218.502.118.2: застроена площ 676 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда на транспорта

3. Сграда 14218.502.118.3: застроена площ 34 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия

4. Сграда 14218.502.118.4: застроена площ 224 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Складова база, склад

5. Сграда 14218.502.118.5: застроена площ 231 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Хангар, депо, гараж

6. Сграда 14218.502.118.6: застроена площ 326 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Селскостопанска сграда

7. Сграда 14218.502.118.7: застроена площ 1927 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Хангар, депо, гараж

8. Сграда 14218.502.118.8: застроена площ 646 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Селскостопанска сграда

Списък с координатите на точките, определящи границите на поземления имот:

Координатна система 1970г.

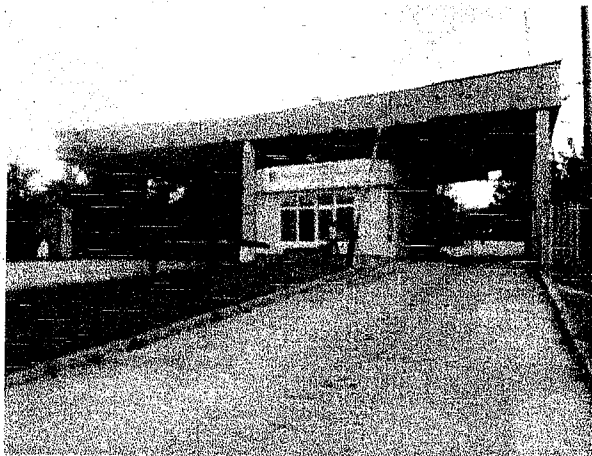
Точка №	Координати	
	X [m]	Y [m]
1.	4665560.39	8671450.88
2.	4665552.98	8671470.83
3.	4665517.92	8671504.38
4.	4665487.96	8671499.12
5.	4665475.21	8671488.12
6.	4665398.39	8671414.50
7.	4665354.29	8671371.12
8.	4665311.10	8671327.83
9.	4665313.49	8671324.62
10.	4665268.69	8671279.79
11.	4665270.29	8671278.43
12.	4665273.89	8671274.25
13.	4665277.14	8671271.79
14.	4665279.75	8671270.54
15.	4665282.33	8671269.72
16.	4665285.02	8671269.42
17.	4665291.29	8671269.05
18.	4665306.52	8671270.34
19.	4665311.23	8671270.22
20.	4665316.52	8671269.38
21.	4665334.02	8671271.84
22.	4665338.42	8671269.59
23.	4665340.83	8671267.59
24.	4665342.81	8671265.21
25.	4665346.12	8671260.04

Скица № 15-179384-05.06.2014 г. издадена въз основа на документ с входящ № 01-119831-05.06.2014 г.

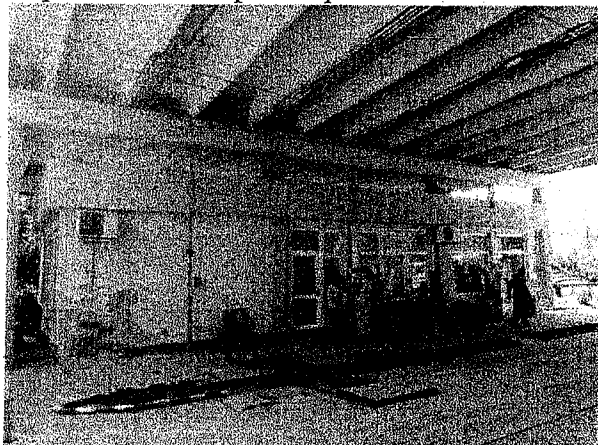
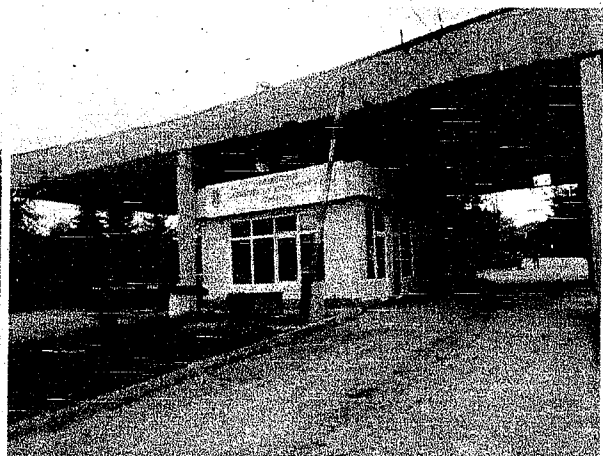
/инж. Нели Лазарова/

Подпис:

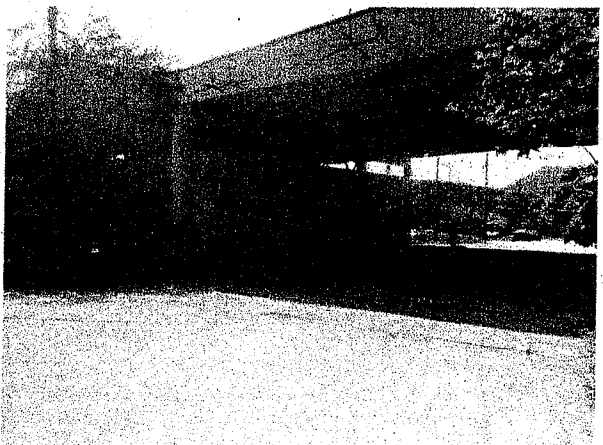
**НЕДВИЖИМ ИМОТ – комплекс земя и сгради,
находящ се в гр.Габрово, ул. “Индустрална” №20**



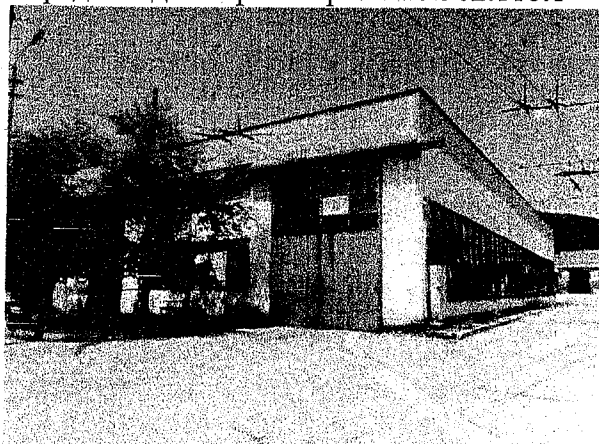
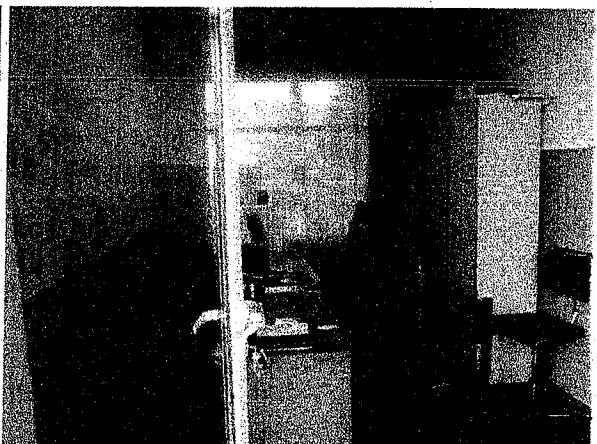
Сграда с идентификатор 14218.502.118.1



Сграда с идентификатор 14218.502.118.1



Сграда с идентификатор 14218.502.118.1

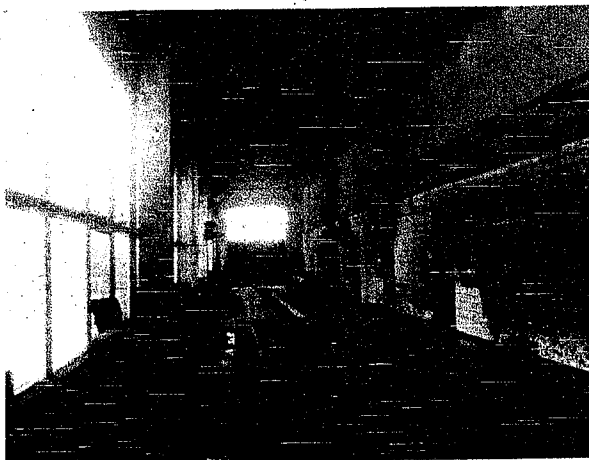


Сграда с идентификатор 14218.502.118.2

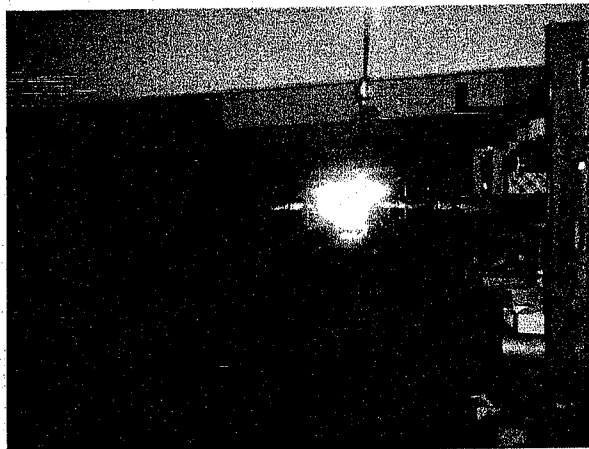


ВЯРНО С ОПИТИ НАЛА
Подпис: _____

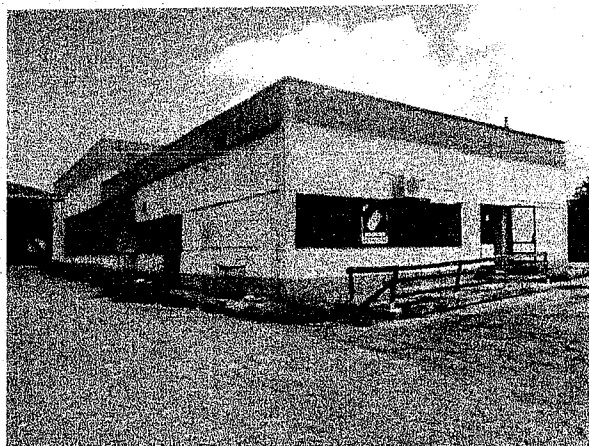




Сграда с идентификатор 14218.502.118.2



Сграда с идентификатор 14218.502.118.2

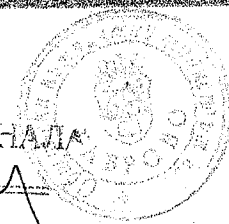


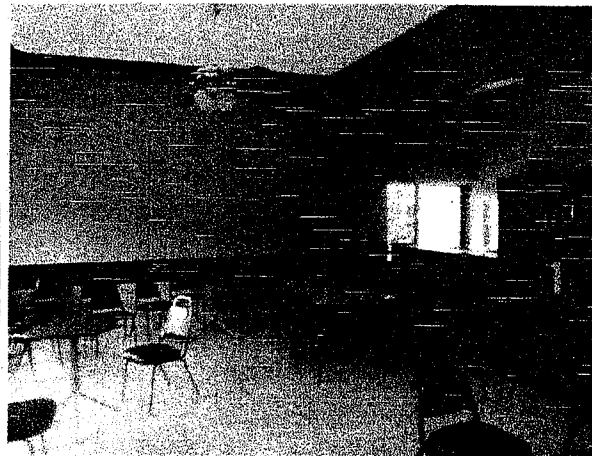
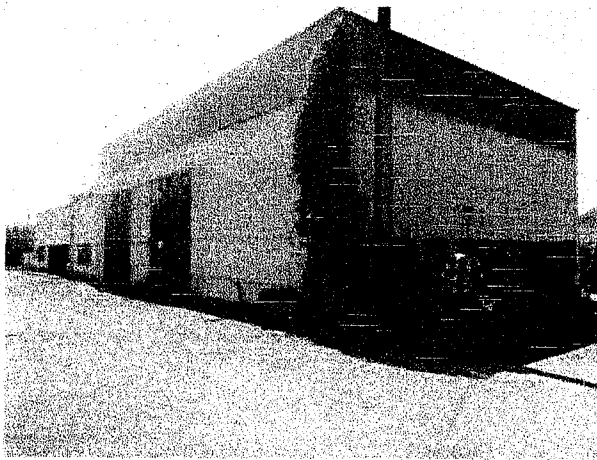
Сграда с идентификатор 14218.502.118.4 и 14218.502.118.5



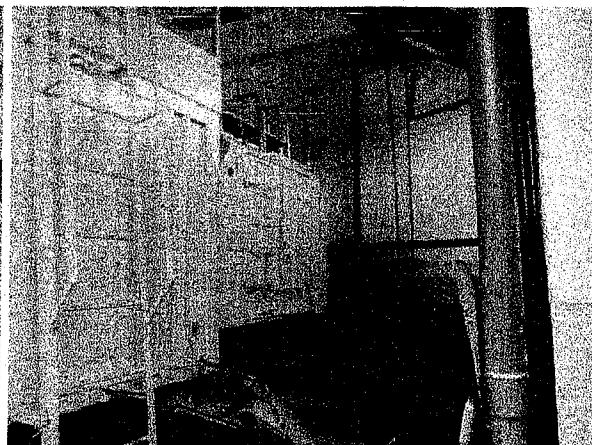
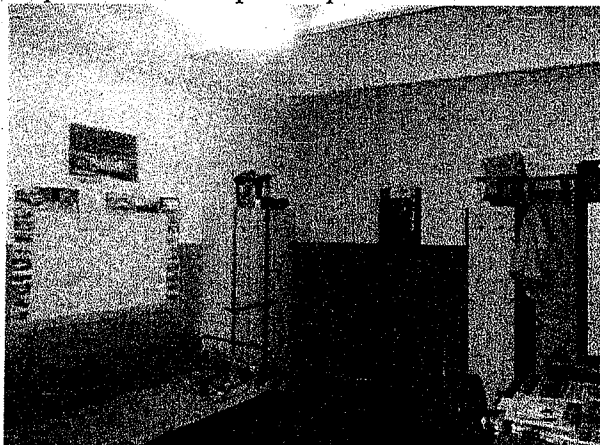
Сграда с идентификатор 14218.502.118.4 и 14218.502.118.5

ВЯРНО с ОПИСКА
Подпис: _____

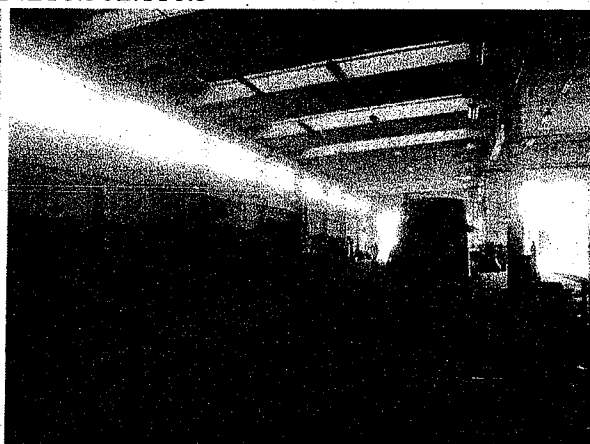
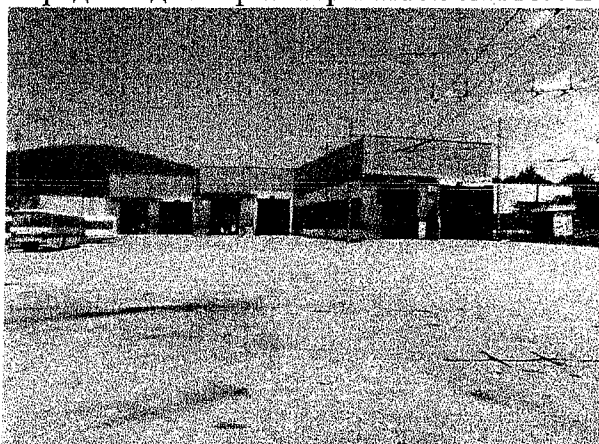




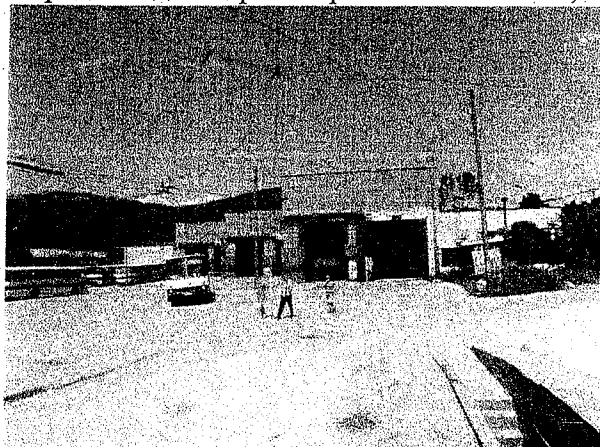
Сграда с идентификатор 14218.502.118.4 и 14218.502.118.5



Сграда с идентификатор 14218.502.118.4 и 14218.502.118.5

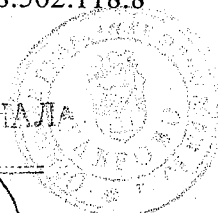


Сграда с идентификатор 14218.502.118.6, 14218.502.118.7 и 14218.502.118.8



Сграда с идентификатор 14218.502.118.6, 14218.502.118.7 и 14218.502.118.8

ВЪРНЕО С ОРИГИНАЛА
Подпис: _____



Сертификат

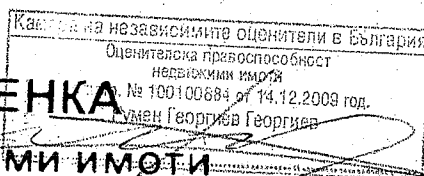
ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100884 от 14 декември 2009 год.

РУМЕН ГЕОРГИЕВ ГЕОРГИЕВ

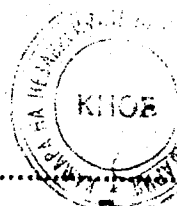
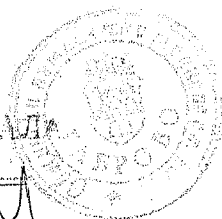
роден на 07 юни 1971 год. в гр. Габрово, община Габрово

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти



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

ВЪРХОВЕН СЪД
Подпис:



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ