

ПАЗАРНА ОЦЕНКА
на
НЕДВИЖИМ ИМОТ
собственост
на
„СИМАТ” АД

Април 2023 г., гр. Габрово

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	2
1.1. Описание на заданието	2
1.2. Ограничителни условия.....	3
1.3. Информационни източници.....	4
2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.....	5
2.1. Местоположение	5
2.2. Правен статут	5
2.3. Описание на земята.....	7
2.4. Описание на сградите	10
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ	12
3.1. Описание на методите за определяне на пазарната стойност.....	12
3.2. Оценка на недвижимия имот.....	12
3.2.1. Оценка на земята.....	13
3.2.2. Оценка на сградите	13
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ.....	14
4.1. Описание на метода	14
4.2. Оценка на недвижимия имот.....	15
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА.....	16

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Акт за държавна собственост на недвижим имот №7309 от 15.09.1993г.;
2. Заповед №548 от 13.12.2006 г., на Областен управител на област Габрово;
3. Скица на поземлен имот №15-567569/26.05.2022г. издадена от СГКК-Габрово;
4. Скица на поземлен имот №15-567586/26.05.2022г. издадена от СГКК-Габрово;
5. Скица на поземлен имот №15-473704/03.05.2022г. издадена от СГКК-Габрово;
6. Скица на поземлен имот №15-473722/03.05.2022г. издадена от СГКК-Габрово;
7. Скица на поземлен имот №1406/01.03.2011г. издадена от СГКК-Габрово;
8. Скица на поземлен имот №1407/01.03.2011г. издадена от СГКК-Габрово;
9. Скица на поземлен имот №15-473749/03.05.2022г. издадена от СГКК-Габрово;
10. Скица на поземлен имот №15-473759/03.05.2022г. издадена от СГКК-Габрово;
11. Снимков материал;
12. Сертификати за оценителска правоспособност от Камара на независимите оценители в България.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на недвижими имоти:

I. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.413 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индустиална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За производството на строителни материали, конструкции и изделия", с площ 17981 кв.м, заедно с построените в него:

1. Сграда с идентификатор 14218.502.413.1 със застроена площ 3010 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда;

2. Сграда с идентификатор 14218.502.413.2 със застроена площ 286 кв.м, брой етажи: 2, предназначение: Промислена сграда;

3. Сграда с идентификатор 14218.502.413.4 със застроена площ 184 кв.м, брой етажи: 2, предназначение: Промислена сграда;

4. Сграда с идентификатор 14218.502.413.5 със застроена площ 368 кв.м, брой етажи: 3, предназначение: Административна, делова сграда;

5. Сграда с идентификатор 14218.502.413.6 със застроена площ 192 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Административна, делова сграда,

6. Сграда с идентификатор 14218.502.413.7 със застроена площ 189 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда;

7. Сграда с идентификатор 14218.502.413.8 със застроена площ 148 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Друг вид сграда за обитаване;

8. Сграда с идентификатор 14218.502.413.9 със застроена площ 95 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда.

II. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.419 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индустиална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За производството на строителни материали, конструкции и изделия", с площ 2018 кв.м, заедно с построената в него: **сграда с идентификатор 14218.502.2419.1** със застроена площ 89 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Складова база, склад.

III. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.585 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индустиална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За друг вид производствен, складов обект", с площ 8662 кв.м.

IV. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.627 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индустиална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За електроенергийното производство", с площ 146 кв.м.

V. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.628 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индустриална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За електроенергийното производство", с площ 313 кв.м, заедно с построената в него: **сграда с идентификатор 14218.502.628.1** със застроена площ 136 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство.

VI. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.630 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индустриална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За електроенергийното производство", с площ 594 кв.м, заедно с построената в него: **сграда с идентификатор 14218.502.630.1** със застроена площ 334 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство.

VII. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.668 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индустриална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За складова база", с площ 2184 кв.м.

VIII. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.670 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индустриална", трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "Ниско застрояване (до 10 м)", с площ 114 кв.м.

Възложител: "СИМАТ" АД, гр. Габрово.

Оценител: ипж. Добромир Господинов Пиналов, правоспособен оценител на недвижими имоти със Сертификат за оценителска правоспособност рег. №100100883 от 14.12.2009г. от Камара на независимите оценители в България. Тел. 0886 45 72 95 ; e-mail: dobri_gb@abv.bg.

Цел на оценката: Определяне пазарна стойност на недвижимите имоти, която да послужи за нуждите на възложителя.

Използвани методи при изготвяне на оценката:

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

Дата на извършен оглед на недвижимите имоти: 01.04.2023 г.

Дата на оценката: 05.04.2023 г.

Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1 EUR = 1.95583 лв.

1.2. Ограничителни условия

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

- 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.
- Оценката е възложена и изготвена единствено за посочената цел, поради което не може да бъде използвана за друга цел, различна от първоначалната. Изразеното в оценителския доклад становище за стойност не е задължително за Възложителя/ Потребителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни.
- Срокът на валидност на оценката е три месеца от датата на изготвянето ѝ.

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 държавна собственост на недвижим имот №7309 от 15.09.1993г.;
- Заповед №548 от 13.12.2006 г., на Областен управител на област Габрово;
- Скица на поземлен имот №15-567569/26.05.2022г. издадена от СГКК-Габрово;
- Скица на поземлен имот №15-567586/26.05.2022г. издадена от СГКК-Габрово;
- Скица на поземлен имот №15-473704/03.05.2022г. издадена от СГКК-Габрово;
- Скица на поземлен имот №15-473722/03.05.2022г. издадена от СГКК-Габрово;
- Скица на поземлен имот №1406/01.03.2011г. издадена от СГКК-Габрово;
- Скица на поземлен имот №1407/01.03.2011г. издадена от СГКК-Габрово;
- Скица на поземлен имот №15-473749/03.05.2022г. издадена от СГКК-Габрово;
- Скица на поземлен имот №15-473759/03.05.2022г. издадена от СГКК-Габрово;
- Извършен оглед на място на оценявания обект;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от "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 оценителя.

2. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

2.1. Местоположение

Оценяваните имоти попада в градоустройствена единица "Северна индустриална зона" на гр. Габрово, ул. "Индустриална" №65.

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

Строителна зона – IV-та зона, съгласно зонирването на Общински съвет Габрово.

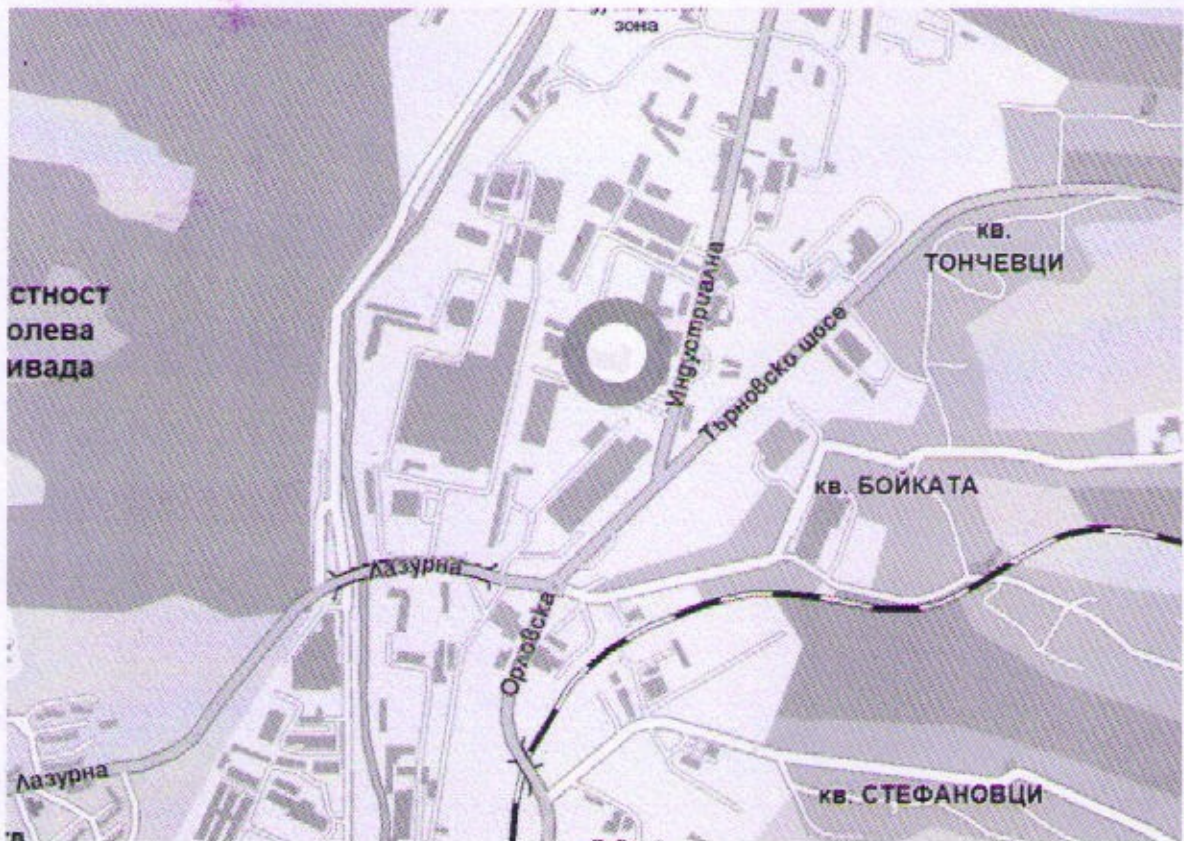
Преобладаващо застрояване – нискоетажно застрояване с предимно складово-производствени сгради.

Инженерна инфраструктура – добре развита. Изградени и в достатъчна степен развити са електроснабдителна, водоснабдителна и канализационна мрежи. Благоустроителните мероприятия са завършени.

Социална инфраструктура – липсва.

Транспортна достъпност – добра. Имотите са достъпни от вътрешнокомплексни пътища с асфалтова настилка в лошо състояние, с основен достъп от ул. „Индустриална“.

Екологични показатели – добри.



2.2. Правен статут

Съгласно

- Акт за държавна собственост на недвижим имот №7309 от 15.09.1993г.;
 - Заповед №548 от 13.12.2006 г., на Областен управител на област Габрово;
- “СИМАТ” АД, гр. Габрово е собственик на следните недвижими имоти:

I. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.413 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индуриална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За производството на строителни материали, конструкции и изделия", с площ 17981 кв.м, заедно с построените в него: **сграда с идентификатор 14218.502.413.1** със застроена площ 3010 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда, **сграда с идентификатор 14218.502.413.2** със застроена площ 286 кв.м, брой етажи: 2, предназначение: Промислена сграда, **сграда с идентификатор 14218.502.413.4** със застроена площ 184 кв.м, брой етажи: 2, предназначение: Промислена сграда, **сграда с идентификатор 14218.502.413.5** със застроена площ 368 кв.м, брой етажи: 3, предназначение: Административна, делова сграда, **сграда с идентификатор 14218.502.413.6** със застроена площ 192 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Административна, делова сграда, **сграда с идентификатор 14218.502.413.7** със застроена площ 189 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда, **сграда с идентификатор 14218.502.413.8** със застроена площ 148 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Друг вид сграда за обитаване, **сграда с идентификатор 14218.502.413.9** със застроена площ 95 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда,

II. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.419 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индуриална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За производството на строителни материали, конструкции и изделия", с площ 2018 кв.м, заедно с построената в него: **сграда с идентификатор 14218.502.2419.1** със застроена площ 89 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Складова база, склад.

III. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.585 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индуриална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За друг вид производствен, складов обект", с площ 8662 кв.м.

IV. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.627 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индуриална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За електроенергийното производство", с площ 146 кв.м.

V. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.628 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индуриална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За електроенергийното производство", с площ 313 кв.м, заедно с построената в него: **сграда с идентификатор 14218.502.628.1** със застроена площ 136 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство.

VI. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.630 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индуриална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За електроенергийното производство", с площ 594 кв.м, заедно с построената в него: **сграда с идентификатор 14218.502.630.1** със застроена площ 334 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство.

VII. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.668 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индуриална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За складова база", с площ 2184 кв.м.

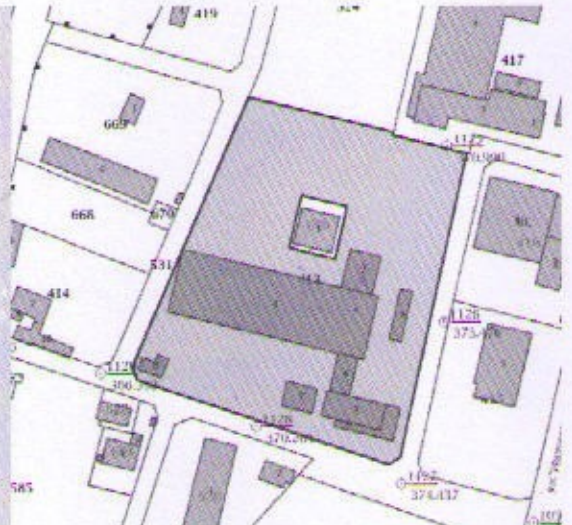
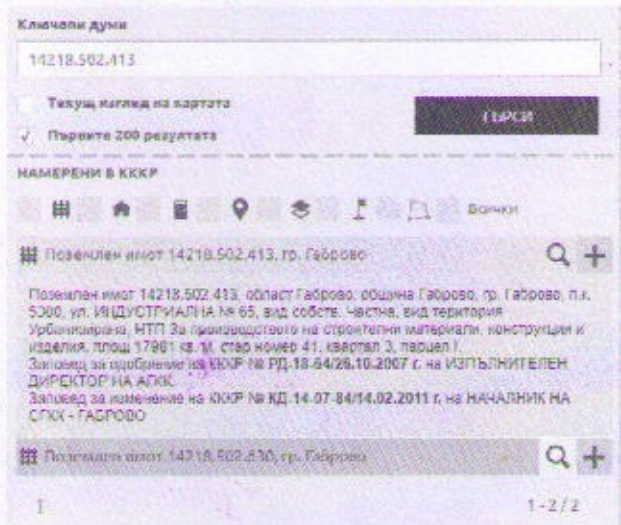
VIII. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.670 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индуриална", трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "Ниско застрояване (до 10 м)", с площ 114 кв.м.

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

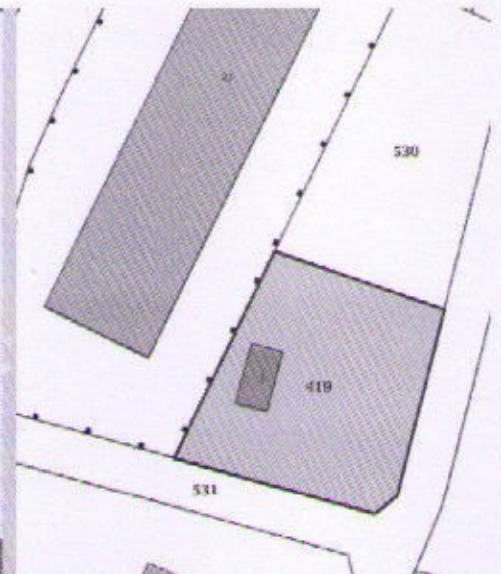
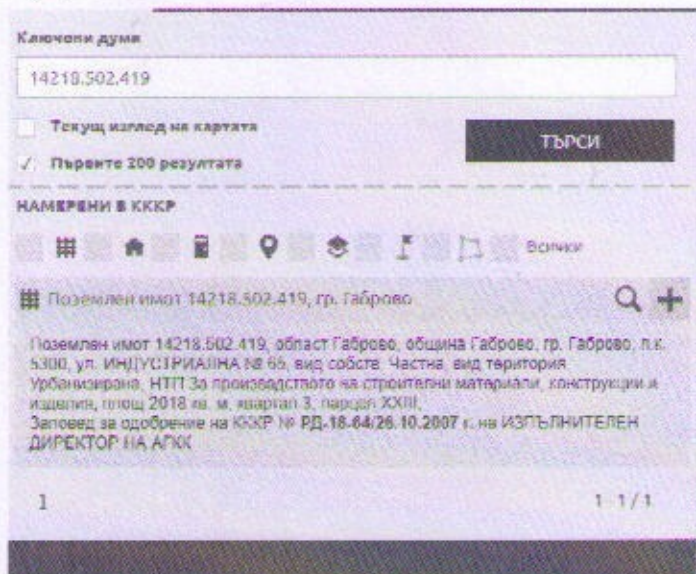
2.3. Описание на земята

Оценяваната земя представлява:

I. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.413 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индустриална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За производството на строителни материали, конструкции и изделия", с площ 17981 кв.м,



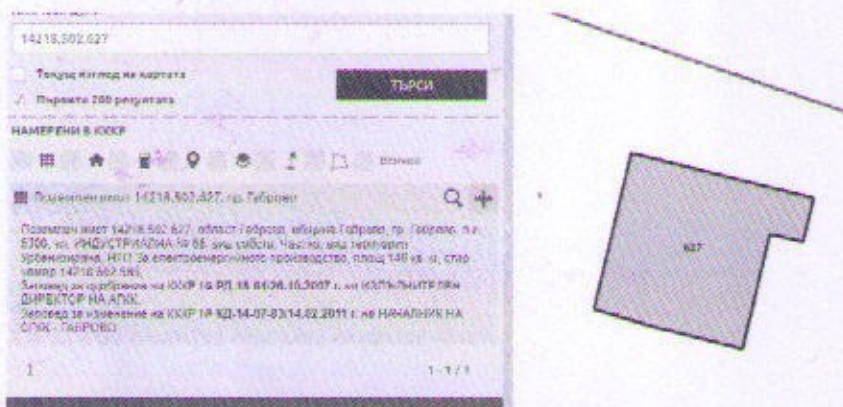
II. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.419 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индустриална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За производството на строителни материали, конструкции и изделия", с площ 2018 кв.м, заедно с построената в него: **сграда с идентификатор 14218.502.2419.1** със застроена площ 89 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Складова база, склад.



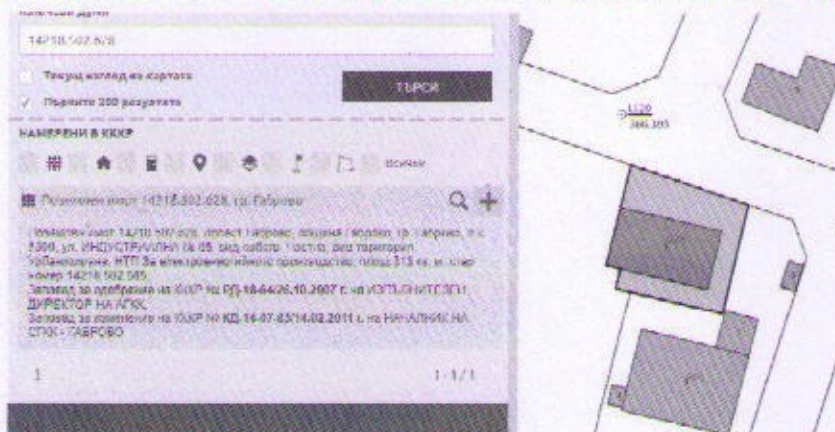
III. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.585 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. “Индуриална” №65, траино предназначение на територията: Урбанизирана, начин на траино ползване “За друг вид производствен, складов обект”, с площ 8662 кв.м.



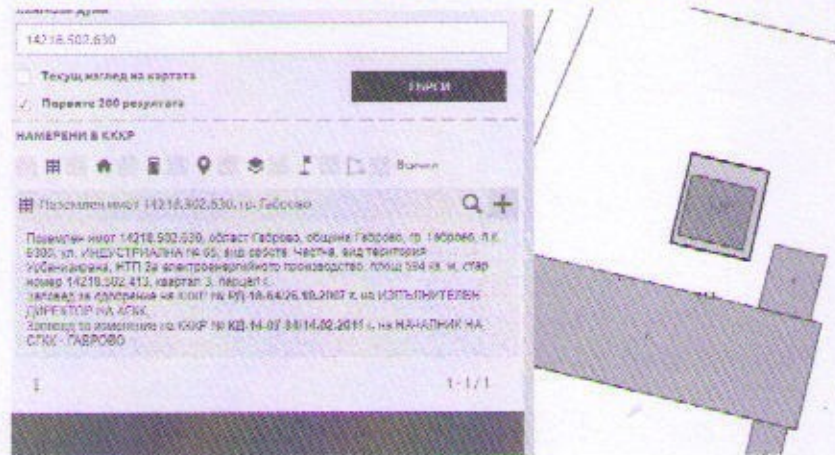
IV. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.627 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. “Индуриална” №65, траино предназначение на територията: Урбанизирана, начин на траино ползване “За електроенергийното производство”, с площ 146 кв.м.



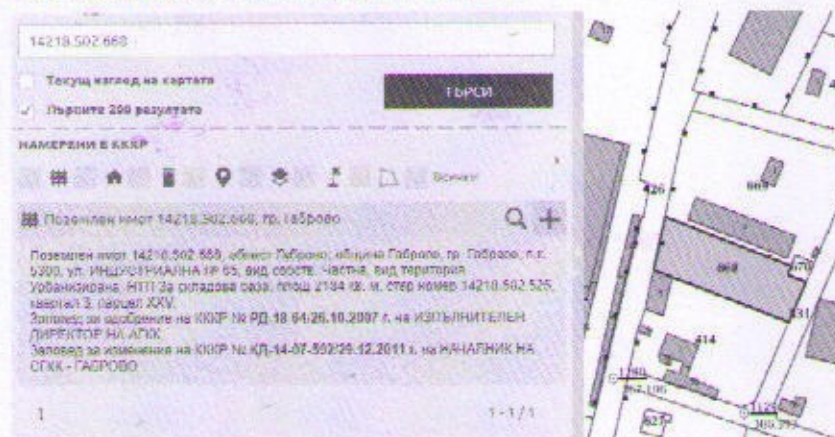
V. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.628 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. “Индуриална” №65, траино предназначение на територията: Урбанизирана, начин на траино ползване “За електроенергийното производство”, с площ 313 кв.м, заедно с построената в него: сграда с идентификатор 14218.502.628.1 със застроена площ 136 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство.



VI. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.630 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. “Индуриална” №65, траино предназначение на територията: Урбанизирана, начин на траино ползване “За електроенергийното производство”, с площ 594 кв.м, заедно с построената в него: **сграда с идентификатор 14218.502.630.1** със застроена площ 334 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство.



VII. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.668 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. “Индуриална” №65, траино предназначение на територията: Урбанизирана, начин на траино ползване “За складова база”, с площ 2184 кв.м.



VIII. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.670 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. “Индуриална”, траино предназначение на територията: Урбанизирана, начин на траино ползване “Ниско застрояване (до 10 м)”, с площ 114 кв.м.



2.4. Описание на сградите

I.V ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.413 по кадастралната карта на гр.Габрово са изградени следните сгради:

1.Сграда с идентификатор 14218.502.413.1 със застроена площ 3010 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда;

Представява едноетажна масивна промишлена сграда изградена по сглобяемата строителна система. Носещата конструкция е метална сглобяема, стени – стенни панели. Дограмата е метална, изградени са Ел и ВиК инсталации. Към датата на оценката сградата не се ползва има нужда от ремонтни дейности.

2.Сграда с идентификатор 14218.502.413.2 със застроена площ 286 кв.м, брой етажи: 2, предназначение: Промислена сграда;

Представява двуетажна масивна промишлена сграда изградена по сглобяемата строителна система. Носещата конструкция е сглобяема стоманобетонна, стени – стенни панели. Дограмата е метална. Към датата на оценката сградата не се ползва има нужда от ремонтни дейности.

3.Сграда с идентификатор 14218.502.413.4 със застроена площ 184 кв.м, брой етажи: 2, предназначение: Промислена сграда;

Представява двуетажна масивна промишлена сграда изградена по сглобяемата строителна система. Носещата конструкция е сглобяема стоманобетонна, стени – стенни панели. Дограмата е метална. Към датата на оценката сградата не се ползва има нужда от ремонтни дейности.

4.Сграда с идентификатор 14218.502.413.5 със застроена площ 368 кв.м, брой етажи: 3, предназначение: Административна, делова сграда;

Представява триетажна масивна административно - битова сграда. Носещата конструкция е масивна стоманобетонна, покривът е плосък стоманобетонен с нарушена хидроизолация. Стени – тухлени зидове от тухли четворки двустранно измазани. Фасади с гладка варова мазилка. Дограмата е дървена, еднокатна. Изградени са Ел. и ВиК инсталации. Към датата на оценката сградата не се ползва има нужда от ремонтни дейности.

5.Сграда с идентификатор 14218.502.413.6 със застроена площ 192 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Административна, делова сграда,

Представява едноетажна масивна административно - битова сграда, долепена и функционално свързана със Сграда с идентификатор 14218.502.413.5. Носещата конструкция е масивна стоманобетонна, покривът е плосък стоманобетонен с нарушена хидроизолация. Стени – тухлени зидове от тухли четворки двустранно измазани. Фасади с гладка варова мазилка. Дограмата е дървена, еднокатна. Изградени са Ел. и ВиК инсталации. Към датата на оценката сградата не се ползва има нужда от ремонтни дейности.

6.Сграда с идентификатор 14218.502.413.7 със застроена площ 189 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда;

Представява едноетажна масивна промишлена сграда изградена по сглобяемата строителна система. Носещата конструкция е сглобяема стоманобетонна, стени – стенни панели. Дограмата е метална. Към датата на оценката сградата не се ползва има нужда от ремонтни дейности.

7.Сграда с идентификатор 14218.502.413.8 със застроена площ 148 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Друг вид сграда за обитаване.

Сградата е в лошо техническо състояние, с нарушена покривна конструкция, нарушени инсталации, нарушени настилки и мазилки.

8.Сграда с идентификатор 14218.502.413.9 със застроена площ 95 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда.

Сградата е СЪБОРЕНА, НЕСЪЩЕСТВУВА.

Към датата на оценката сградите не се ползват, имат пужда от основни ремонтни дейности и осъвременяване.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

3.1. Описание на методите за определяне на пазарната стойност

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

Методът на вещната стойност е основен при определяне на пазарната стойност на сградите 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 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 сградата 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 сградата 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 сградата, на базата на експертен оглед и налична информация.

3.2. Оценка на недвижимите имоти

3.2.1. Оценка на земята

За определяне пазарната стойност на земята е използвана информация от Агенция за недвижими имоти в гр. Габрово. Получените данни, базиращи се на извършени сделки със земи и предложения за продажба на незастросни имоти в района са в диапазона 5 EUR/кв.м. – 10 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, оценителят е определил стойност на земята от 7.30 EUR/кв.м.

Местоположение и описание	Офертна цена, EUR	Площ, кв.м	Ед.цена, EUR	Коеф.на съответствие	Коригирана ед.цена, EUR
Вид имот: ПАРЦЕЛ, град Габрово, район: Промислена зона, Площ: 10435 кв.м, Регулация, Ток, Вода. Градоустройствени показатели на имота: макс. плътност на застрояване - 50 %, макс. интензивност на застрояване - 2, мин. озеленена площ - 30%. Продавач: Тел.:0886270697, http://regent.imot.bg , публикувана в 10:14 часа на 1 Март, 2023 год.	102 000	10 435	9.77	0.80	7.82
Вид имот: ПАРЦЕЛ, град Габрово, район: Промислена зона, под район: Север, Площ: 2165 кв.м, Регулация, незастроен имот в Индустриалната зона на град Габрово, в посока кв. Стефановци. Площ 2165 кв.м. Продавач: Тел.:0887602324, http://regent.imot.bg , публикувана в 15:58 часа на 14 Март, 2023 год.	15 339	2 165	7.08	1.00	7.08
Вид имот: ПАРЦЕЛ, град Габрово, район: Промислена зона,, Площ: 4536 кв.м, за промишлено и складово застрояване. Лице на главен път. Площ 4536 кв.м. Продавач: Тел.:0896370408, http://dikova.imot.bg , публикувана в 11:50 часа на 29 Март, 2023 год.	28 121	4 536	6.20	1.00	6.20
Усреднена офертна коригирана стойност на 1 кв.м, EUR	7.03				
Усреднена офертна коригирана стойност на 1 кв.м, ЛВ.	13.76				

Определени по метода на сравнителната стойност, пазарната стойност на отделните поземлени имоти, коригирани със съответните коефициенти са представени в следващата таблица:

Обект	ПИ 14218.502 .413	ПИ 14218.502 .419	ПИ 14218.502 .585	ПИ 14218.502 .627	ПИ 14218.502 .628	ПИ 14218.502 .630	ПИ 14218.502 .668	ПИ 14218.502 .670
Площ, кв.м.	17 981	2 018	8 662	146	313	594	2 184	114
Коеф. за площ	0.8	0.9	1	1.1	1.1	1.1	1	1.1
Отбив от цените на предлагане	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Коеф. за степен на застрояване	0.70	0.7	1	1	0.7	0.7	1	1
Стойност на земята (кръгло), лв.	117 760	14 870	101 300	1 880	2 820	5 350	25 540	1 470
Стойност на земята (кръгло), EUR	60 210	7 600	51 790	960	1 440	2 740	13 060	750

3.2.2. Оценка на сградите

За определяне на възстановителната стойност на сградите 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" с "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 сградите 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 сградите е определена на базата на извършения оглед и наличната информация за цени на строителни материали и услуги.

Икономическото обезценяване отчита макар и незабележимото ограничение на пазара на подобни по местоположение жилищни имоти като цяло в страната. Посредством вложения смисъл в коефициента за икономическо изхабяване, стандартният метод на амортизираната възстановителна стойност е адаптиран към пазарната стойност. Този коефициент е така определен, че крайната оценка на имота е съобразена с пазарната стойност на аналогични активи в случай и че има надеждна публична пазарна информация за това.

Пазарната стойност на сградите е определена съгласно описаната по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в таблица **Приложение 1**.

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ 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 недвижимите имоти

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.

Пазарната стойност на сградите е определена съгласно описаната по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в таблици в **Приложение 2**.

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.	местоп.	съотв.	
Вид имот: ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ, град Габрово, район: Лисец, Площ: 10312 кв.м, Тухла 1990 г. ПРОМИШЛЕН ИМОТ С ОСЕМ БРОЯ ПРОИЗВОДСТВЕНИ СГРАДИ. СГРАДИТЕ СА С ОБЩА ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ ОТ 3804 кв. м., ТЕ СА ПОСТРОЕНИ ВЪРХУ УПИ С ПЛОЩ ОТ 10312 кв. м. Продавач: Тел.:0888453968, http://rikom007.imot.bg , публикувана в 8:17 часа на 22 Март, 2023 год.	635 000	3 804	10 312	72 542	562 458	148	0.80	1.00	0.80	95
Вид имот: ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ, град Габрово, район: Център, Площ: 897 кв.м, 1-ви ет. от 2, промишлен терен 1810м2, с построените в него промишлени и складови сгради. Продавач: Тел.:0885118119, http://monolit-bg.imot.bg , публикувана в 15:13 часа на 6 Януари, 2023 год.	99 702	897	1 810	12 733	86 969	97	0.80	1.00	1.00	77
Вид имот: ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ, град Габрово, Площ: 818 кв.м, , Тухла 1980 г., подходящи за производство, склад, отдаване под наем, офиси, гаражи и др. Поземлен имот с обща площ 5517 кв.м. Продавач: Тел.:0887602324, http://regent.imot.bg , публикувана в 15:47 часа на 14 Март, 2023 год.	92 033	818	5 517	38 811	53 222	65	0.80	1.00	1.00	52
										75

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ на 1 кв.м	75	€/кв.м
--------------------------------	----	--------

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 цена.

Крайната оценка на недвижимия имот представлява претеглена от резултатите получени по двата метода. Оценителят е използвал теглови коефициенти на оценките на база амортизираната възстановителна стойност и на база пазарни сравнения съответно 50%:50%..

Становището за пазарната стойност на комплекс земя и сгради, представляващ:

I.ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.413 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индустриална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За производството на строителни материали, конструкции и изделия", с площ 17981 кв.м, заедно с построените в него: **сграда с идентификатор 14218.502.413.1** със застроена площ 3010 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда, **сграда с идентификатор 14218.502.413.2** със застроена площ 286 кв.м, брой етажи: 2, предназначение: Промислена сграда, **сграда с идентификатор 14218.502.413.4** със застроена площ 184 кв.м, брой етажи: 2, предназначение: Промислена сграда, **сграда с идентификатор 14218.502.413.5** със застроена площ 368 кв.м, брой етажи: 3, предназначение: Административна, делова сграда, **сграда с идентификатор 14218.502.413.6** със застроена площ 192 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Административна, делова сграда, **сграда с идентификатор 14218.502.413.7** със застроена площ 189 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда, **сграда с идентификатор 14218.502.413.8** със застроена площ 148 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Друг вид сграда за обитаване, **сграда с идентификатор 14218.502.413.9** със застроена площ 95 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда, е:

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Тегловен коефициент
1	Разходен метод	490 420 лв	€ 250 750	0.50
2	Сравнителен метод	735 470 лв	€ 376 040	0.50
	Пазарна стойност	612 950 лв	€ 313 400	1.00
	в това число земя	117 760 лв	€ 60 210	

II.ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.419 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индустриална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За производството на строителни материали, конструкции и изделия", с площ 2018 кв.м, заедно с построената в него: **сграда с идентификатор 14218.502.2419.1** със застроена площ 89 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Складова база, склад, е:

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Тегловен коефициент
1	Разходен метод	31 310 лв	€ 16 010	0.50
2	Сравнителен метод	61 580 лв	€ 31 490	0.50
	Пазарна стойност	46 450 лв	€ 23 750	1.00
	в това число земя	14 870 лв	€ 7 600	

III. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.585 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индустириална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За друг вид производствен, складов обект", с площ 8662 кв.м., е:

101 300 лева.

IV. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.627 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индустириална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За електроенергийното производство", с площ 146 кв.м., е:

1 880 лева.

V. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.628 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индустириална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За електроенергийното производство", с площ 313 кв.м, заедно с построяната в него: **сграда с идентификатор 14218.502.628.1** със застроена площ 136 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство, е:

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Тегловен коефициент
1	Разходен метод	9 340 лв	€ 4 780	0.50
2	Сравнителен метод	39 130 лв	€ 20 010	0.50
	Пазарна стойност	24 240 лв	€ 12 390	1.00
	в това число земя	2 820 лв	€ 1 440	

VI. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.630 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индустириална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За електроенергийното производство", с площ 594 кв.м, заедно с построяната в него: **сграда с идентификатор 14218.502.630.1** със застроена площ 334 кв.м, брой етажи: 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство, е:

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	Тегловен коефициент
1	Разходен метод	9 480 лв	€ 4 850	0.50
2	Сравнителен метод	29 740 лв	€ 15 210	0.50
	Пазарна стойност	19 610 лв	€ 10 030	1.00
	в това число земя	5 350 лв	€ 2 740	

VII. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.668 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индустирална" №65, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "За складова база", с площ 2184 кв.м., с:

25 540 лева.

VIII. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 14218.502.670 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. "Индустирална", трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване "Ниско застрояване (до 10 м)", с площ 114 кв.м, е:

1 470 лева.

Оценител:



Добромир Пиналов
Сертификат № 100100883 от 14.12.2009 г.
от КНЮБ

05.04.2023. г.
Габрово

Таблица
за определяне стойността на сградите по метода на
амортизираната възстановителна стойност

№	Общи данни	Измер.	Страда	Страда	Страда	Страда	Страда	Страда	Страда	Страда
			14218.502.413.	14218.502.413.	14218.502.413.	14218.502.413.	14218.502.413.	14218.502.413.	14218.502.413.	14218.502.413.
			1	2	4	5	6	7	8	
1	Година на въвеждана сградата в експлоатация	год.	1968	1968	1968	1968	1968	1968	1968	1968
2	Обща експлоатационна годност	год.	70	70	70	70	70	70	70	70
3	Остатъчна експлоатационна годност	год.	15	15	15	15	15	15	15	15
4	Застроена площ на сградата (ЗП)	кв.м.	3 010.00	286.00	184.00	368.00	192.00	189.00	148.00	148.00
5	Разгъната застроена площ	кв.м.	3 010.00	572.00	368.00	1 104.00	192.00	189.00	148.00	148.00
<i>Разходи за изграждане:</i>										
6	Уедрена цена приета в изчисленията за сграда	лв./кв.м.	858.00	874.00	874.00	782.00	782.00	858.00	874.00	874.00
7	Възстановителна стойност на сградата	лв.	2 582 580	499 928	321 632	863 328	150 144	162 162	129 352	129 352
<i>Техническо обезценяване:</i>										
8	Обезценяване от възраст на сградата	%	70.15	70.15	70.15	70.15	70.15	70.15	70.15	70.15
	Обезценяване от възраст на сградата	лв.	1 811 760	350 710	225 630	605 650	105 330	113 760	90 740	90 740
9	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	%	20.00	20.00	20.00	25.00	20.00	20.00	25.00	25.00
	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	лв.	516 520	99 990	64 330	215 830	30 030	32 430	32 340	32 340
10	Всичко техническо обезценяване	лв.	2 328 280	450 700	289 960	821 480	135 360	146 190	123 080	123 080
<i>Икономическо обезценяване:</i>										
11	Икономическо обезценяване	%	10	10	10	10	10	10	10	10
	Икономическа обезценяване	лв.	25 430	4 920	3 170	4 180	1 480	1 600	630	630
12	Стойност на сградата в дена на оценка	лв.	228 870	44 310	28 500	37 670	13 300	14 370	5 640	5 640
13	Стойност на сградата в дена на оценка	EUR	117 019	22 655	14 572	19 260	6 800	7 347	2 884	2 884
14	Стойност на земята	лв.				117 760				
15	Стойност на недвижимия имот, общо	лв.				490 420				
16	Стойност на недвижимия имот, общо	EUR				250 750				

№ Общи данни	Измер.	Сграда			Сграда
		14218.502.419.	14218.502.628.	14218.502.630.	
1	Година на въвеждана сградата в експлоатация	год.	1970	1970	1970
2	Обща експлоатационна годност	год.	70	70	70
3	Остатъчна експлоатационна годност	год.	17	17	17
4	Застроена площ на сградата (ЗП)	кв.м.	89.00	136.00	334.00
5	Разгъната застроена площ	кв.м.	89.00	136.00	334.00
<i>Разходи за изграждане:</i>					
6	Уедрена цена приета в изчисленията за сграда	лв./кв.м.	874.00	395.00	395.00
7	Възстановителна стойност на сградата	лв.	77 786	53 720	131 930
<i>Техническо обезценяване:</i>					
8	Обезценяване от възраст на сградата	%	66.52	66.52	66.52
	Обезценяване от възраст на сградата	лв.	51 740	35 730	87 760
9	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	%	10.00	20.00	30.00
	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	лв.	7 780	10 740	39 580
10	Всичко техническо обезценяване	лв.	59 520	46 470	127 340
<i>Икономическо обезценяване:</i>					
11	Икономическа обезценяване	%	10	10	10
	Икономическа обезценяване	лв.	1 830	730	460
12	Стойност на сградата в деня на оценка	лв.	16 440	6 520	4 130
13	Стойност на земята	лв.	14 870	2 820	5 350
14	Стойност на недвижимия имот, общо	лв.	31 310	9 340	9 480
15	Стойност на недвижимия имот, общо	EUR	16 010	4 780	4 850

Приложение 2

Таблица
за определяне стойността на недвижимите имоти по метода на пазарните сравнения

№	Показател	Измер.	Сграда 14218.502.413. 1	Сграда 14218.502.413. 2	Сграда 14218.502.413. 4	Сграда 14218.502.413. 5	Сграда 14218.502.413. 6	Сграда 14218.502.413. 7	Сграда 14218.502.413. 8
1	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ на 1 кв.м	€/кв.м	75	75	75	75	75	75	75
2	Курс на БНБ - лев/евро	лв./€	1.95583	1.95583	1.95583	1.95583	1.95583	1.95583	1.95583
3	Разгънатата застроена площ	кв.м.	3010.00	572.00	368.00	1104.00	192.00	189.00	148.00
4	Корекционен коеф. за сграда	лв.	0.80	1.00	1.00	0.50	0.50	1.00	0.30
5	Стойност на сградата	лв.	351 700	83 540	53 750	80 620	14 020	27 600	6 480
6	Стойност на земята	лв.				117 760			
7	Стойност на недвижимите имоти, общо	лв.				735 470			
8	Стойност на недвижимите имоти, общо	EUR				376 040			

Приложение 2

№	Показател	Измер.	Сграда 14218.502.419. I	Сграда 14218.502.628. I	Сграда 14218.502.630. I			
1	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ на I кв.м	€/кв.м	75	75	75			
2	Курс на БНБ - лев/евро	лв./€	1.95583	1.95583	1.95583			
3	Разгъната застроена площ	кв.м.	89.00	136.00	334.00			
4	Корекционен коеф. за сграда	лв.	0.80	0.60	0.50			
5	Стойност на сградата	лв.	10 400	11 920	24 390			
6	Стойност на земята	лв.	14 870	2 820	5 350			
7	Стойност на недвижимия имот, общо	лв.	61 580	39 130	29 740			
8	Стойност на недвижимия имот, общо	EUR	31 490	20 010	15 210			