

# ***ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА***

***на недвижим имот:***

***„УПИ II, кв. 57***

***ведно с изградения в имота комин”***

***гр. Брусарци, община Брусарци,***

***обл. Монтана***

*Май 2014 г., гр. Монтана*

## **1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **1.1. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО**

Настоящата разработката представя резултатите от оценка на недвижим имот: „УПИ II, кв. 57 ведно с изградения в имота комин“, намиращ се в гр. Брусарци, община Брусарци, обл. Монтана.

**Възложител:** Община Брусарци

**ОЦЕНИТЕЛ:** инж. Людмила Горанова – оценител на недвижими имоти, притежаваща Сертификат № 6а00100948/14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти, издаден от КНОБ (Камара на независимите оценители в България).

**ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:** Определяне на пазарна стойност на недвижим имот за продажба.

### **ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА:**

Настоящата оценка е изготвена в съответствие с изискванията на Международните стандарти за оценяване (МСО), съгласно които определението за „Пазарна стойност“ е: „оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.“

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването, тя да отговаря на стандарта за справедлива пазарна стойност (СПС) в съответствие с МСО.

За изготвянето на оценка съгласно МСО, оценителят е използвал Сравнителен метод или Метод на пазарните аналози и Метод на вещната стойност, изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката.

### **ЕФЕКТИВНА ДАТА И СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:**

- Текущата дата на оценката е 12.05.2014 г.
- Валидността на оценката е с ограничен срок – шест месеца, считано от датата на този доклад при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат преразглеждани и актуализирани, или препотвърдени, ако се окажат същите.

**Валутен курс на БНБ към датата на оценката:** 1 EUR = 1,95583 BGN

### **1.2. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ**

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

- Оценителят извършващ оценката не предявява никакви претенции към оценявания обект,

които биха могли по какъвто и да е начин да засегнат обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.

- Полученото възнаграждение от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ не е свързано по никакъв начин с оценката дадена за този доклад.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Стойностите представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него, и са валидни само за заявените цели.
- Изходната информация, относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надежна.
- Оценителят декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл. 21, ал. 1 от ЗНО.

### **1.3. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ**

Оценката е изготвена на база изходна информация предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ.

Използваните информационни източници са следните:

- Извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, реализирани сделки за района и офертни цени за област Монтана, интернет.
- Досегашен опит и налична база данни на оценителя.
- Акт за ЧДС № 259/05.01.2011 г.
- Скица № 68/08.05.2014 г.

## **2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА**

### **2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА**

Оценяваният недвижим имот се намира в гр. Брусарци, общ. Брусарци, обл. Монтана, промишлена зона, в близост до ЖП линия и ЖП гара, кв. 57 по регулационния план на града, одобрен със заповед № 211/08.08.1989 г. и заповед № РД-1174/02.12.2010 г., и представлява УПИ II, кв. 57, целият с площ от 85880,00 кв. м, ведно с изградения в имота комин с височина 35,00 м и диаметър 4,00 м (в основата) и 1,80 м (в горната част), построен през 1950 г.

Коминът представлява конусообразно строително съоръжение, с масивна конструкция, тухлена зидария.

Състояние: Терен- неподдържан, няма настилки, има строителни отпадъци от разрушените сгради, обрасъл с трева, храсти и дръвчета.

Комин – от дълги години не функционира, тъй като сградите са разрушени.

Граници на имота: север – УПИ IV; изток – ЖП линия; юг – ул. „Индуриална“; запад – ул. „Георги Трайков“.

Местоположението на имота е благоприятно, има пешеходна и транспортна достъпност от улиците.

Районът, където се намира имота, е обособен като промишлена зона.

### **2.2. Правен статут на имота**

Съгласно Акт за ЧОС № 3, том I, вх. рег. № 34/05.01.2011 г. на Служба по вписвания гр. Лом, имотът се управлява от кмета на община Брусарци и представлява: УПИ II, кв. 57 по регулационния план на града, одобрен със заповед № 211/08.08.1989 г. и заповед № РД-1174/02.12.2010 г., целият с площ от 85880,00 кв. м, ведно с изградения в имота комин с височина 35,00 м и диаметър 4,00 м (в основата) и 1,80 м (в горната част), построен през 1950 г. Граници на имота: север – УПИ IV; изток – ЖП линия; юг – ул. „Индуриална“; запад – ул. „Георги Трайков“.

### 3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ТЕРЕНА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

#### 3.1. 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 по метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка на пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за офертните цени на имоти.

Сравняваните 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, разгънатата застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Оценителят е използвал за пазарен множител цената на квадратен метър площ. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

#### 3.2. ОЦЕНКА НА ТЕРЕНА

За определяне пазарната стойност на терена е използвана информация от Агенции за недвижими имоти и интернет: [www.imot.bg](http://www.imot.bg); [portalimoti.com](http://portalimoti.com). Получените данни, базиращи се на предложения за продажба на имоти в зависимост от местоположението на имота, големината на парцела и степента на изграденост на инженерната инфраструктура. Оценителят е направил следните допускания:

- получената на база офертни цени осреднена стойност на 1 кв. м ще се намали с %, отразен в таблица, при реализация на пазара, поради „стагнацията” на пазара – икономическа криза, и корекция за застрояване.

Изчисленията за пазарната стойност на терена по метода на пазарните сравнения са показани в таблица Приложение 1.

### 4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА СТРОИТЕЛНО СЪОРЪЖЕНИЕ – КОМИН, ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ:

#### 4.1. ОПИСАНИЕ НА МЕТОДА

Методът на вещната стойност се базира на разходите за създаване на имота. При него се изхожда от хипотезата, че в условията на конкуренция, “разумният купувач”, не би заплатил повече, отколкото биха му стрували аналогични активи със същите технически и други характеристики, като местоположение, големина, разпределение на пространството, конструкция, състояние, отчитане на нужните инвестиции и др.

#### 4.2. ОЦЕНКА НА СЪОРЪЖЕНИЕ

- *Строителната стойност* (наричана още инвестиционна) стойност чрез умножаване на сравними разходи на единица площ по съответните величини, с добавки за подобрения по утвърдили се в практиката правила.
- *Овехтяване* – обезценяване поради стареене, определено от съотношението между остатъчната и обща експлоатационна годност.

• *Разходи за ремонтни работи*

Показатели	Мярка	
Застр. обем комин	м3	176,21
Инвестиционна стойност	лв.	16211
Обща експлоатационна годност	год.	100
Възраст към датата на оценката	год.	64
Остатъчна експлоатационна годност	год.	36
Овехтяване %	%	52,5
Овехтяване в лв.	лв.	8510
Необходими рем. работи	лв.	2310
Стойност		<b>5391</b>
Ки - коеф. на пазарен интерес		0,2
<b>Вещна стойност</b>	<b>лв.</b>	<b>1078</b>

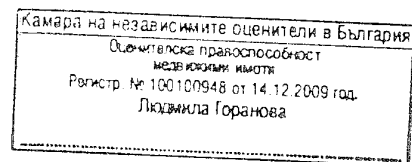
Пазарна стойност на съоръжение – комин, по метода на вещната стойност е 1078 лева.

**4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА**

Получената крайна оценка на „УПИ II, кв. 57 ведно с изградения в имота комин“, гр. Брусарци, съответно е

- строит. съоръж. - комин	- 1078,00 лева
- УПИ II	- 306 592,00 лева
<b>ОБЩО</b>	<b>- 307 610,00 лева</b>

Оценител:  .....  
инж. Л. Горанова




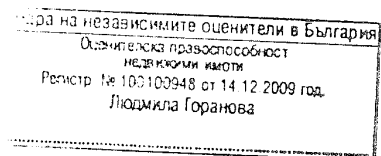
Приложение № 1

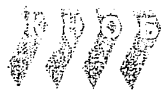
Определяне на пазарната стойност на УПИ II, кв. 57 по метода на пазарните аналози,  
гр. Брусарци

№	Район	Площ	Офертна цена	Коеф. за съответст.	Коригирана Ед. цена
	обл. Монтана	м <sup>2</sup>	лв./м <sup>2</sup>		лв./м <sup>2</sup>
1	ПИ, гр. Монтана, вход Ломско шосе	18770	7,00	0,7	4,90
2	ПИ, гр. Монтана, нова пром. зона	11157	11,00	0,7	7,70
3	ПИ, гр. Монтана, пром зона	13167	9,00	0,7	6,30
4	ПИ, гр. Монтана, Ломско шосе, до надлеза	6500	7,00	0,7	4,90
	<b>Осреднена офертна коригирана стойност на 1 м<sup>2</sup></b>				<b>5,95</b>

Корекция в осреднената стойност за пазарна реализация-	-35 %
Корекция в осреднената стойност за застрояване-	-5%
Коригирана пазарна стойност на имота-	3,57 лв./кв. м
Площ на УПИ II	85880,00 м <sup>2</sup>
Пазарната стойност на имота-	306 592,00 лв.

Оценител:   
инж. Л. Горанова





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100948 от 14 декември 2009 год.

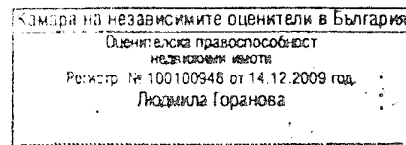
**ЛЮДМИЛА ГОРАНОВА**

родена на 12 март 1949 год. в гр. Горловка

**ЗА ОЦЕНКА**  
**на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Лиценз № 3220 от 24.08.1994 год. от Агенцията за приватизация

*Вярно с оригинала: [Signature]*

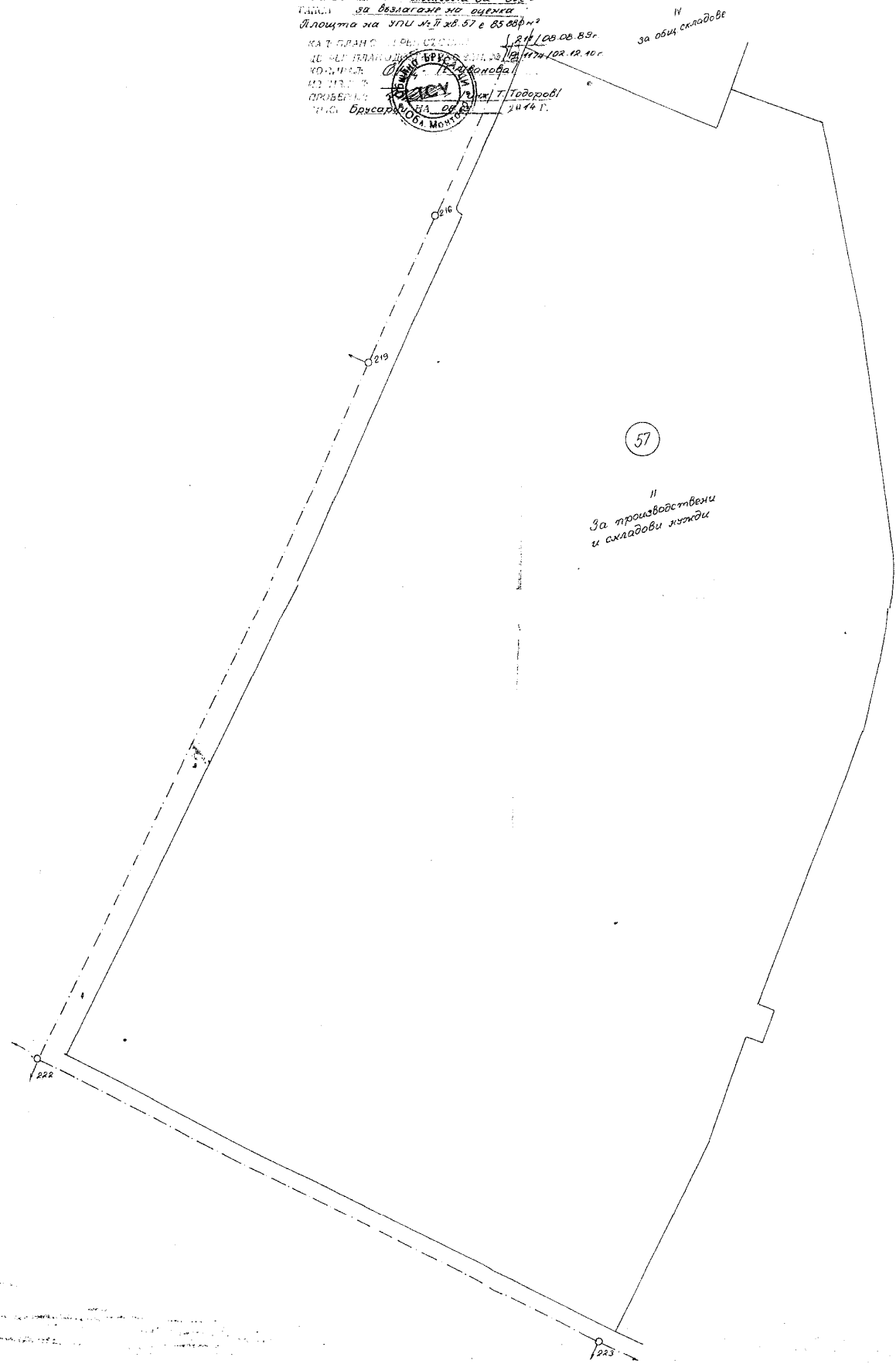


Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

ОБЩ. ТЕХНИЧЕСКА СЛУЖБА  
О. Ш. АДМИН. РАЦИЯ  
БР. БРСАРЦИ  
Изм. № 68  
от 1 до 20/4

С К Е П А  
МЕРКА: 1:1000  
УПЛИНИ II В КВ. 57  
КЪМ ПЛОЩА БР. БРСАРЦИ  
МОНТАЖА  
СЪСТАВЕН ПЛАН ОБЩИНА БРСАРЦИ  
КЪМ Т. П. АКТ АСО (частна) № 258/08 от 11.11.08 г.  
КОДЕСА № 24 СЪХЪВНА ЗА СОС  
ЗА ВЪЗЛАЖАНЕ НА ОЧЕНКА  
Площта на УПИ № 7 в кв. 57 е 85,63 м<sup>2</sup>  
КАТ ПЛАН СЪСТАВЕН ПЛАН  
КОДЕСА № 24 СЪХЪВНА ЗА СОС  
КЪМ Т. П. АКТ АСО (частна) № 258/08 от 11.11.08 г.  
ПРОБЕРЕН ЗА ПОДПИСКА ОТ ИЖИ Т. Тодоров  
КЪМ БРСАРЦИ ОБЩ. РАЦИОНАЛНА  
МОНТАЖА



57

II  
За производствени  
и складови нужди

IV  
За общи складове

222

223

219