

ДОКЛАД

За определяне на пазарна стойност

ОБЕКТ

„Сграда-енергопроизводство“, находяща се в Поземлен имот с идентификатор № 48489.5.542 със застроена площ 43 кв.м. по ККР

АДРЕС

гр. Монтана, ул. "Индуриална" № 30

СОБСТВЕНИК

„ПЕТРОМЕЛ 1“ ООД, ЕИК 111540397

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

„ТОПЛИВО“ АД



Дата на оценката: **30.04.2018 г.**
File:Trafoport - Montana 2018.docx

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Първоначален доклад

ОБЩИ ДАННИ

Възложител
Оценител
Дата на оценката
Дата на огледа на място (дата на фотоснимките)
Обект (предназначение на имота)
Адрес
Собственик
Документ за собственост, № и дата

ТОПЛИВО АД

инж. Снежана Гаджева

30.4.2018 г.

30.4.2018 г.

Сграда-енергопроизводство

гр. Монтана, ул. "Индустриална" № 30

„ПЕТРОМЕЛ 1“ ООД, ЕИК 111540397

Нотариален акт № 75, том 12, рег. №5036, дело 2069 от 30.10.2009 г., издаден от Служба по вписванията гр. Монтана

1960 год.

Монолитен стоманобетон

50 год.

За ремонт

Година на изграждане / реконструкция
Вид на конструкцията (преобладаваща)
Амортизационен срок
Довършителни работи

Застроена площ (ЗП)	✓ 43.00 кв.м.
Разгърнатата застроена площ (РЗП) /плюс общи части/	✓ 43.00 кв.м.
Брутна РЗП /плюс паркомясто, мазе, тераса/	✓ 43.00 кв.м.
Идеални части от общите части но сградата	Съответните
Идеални части от ПС	Съответните
Мазе	
Тераса	

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

Разходен подход 3 351 € с приета 0 % тежест
Приходен Подход 3 827 € с приета 50 000 % тежест
Сравнителен Подход 4 300 € с приета 50 % тежест

Изчислена Пазарна Стойност 4 064 € или 7 948 лв.

Пазарна стойност 4 064 Еуро (95 €/кв.м.) или 8 000 лв.

Стойността е без начислен ДДС



/инж. Снежана Гаджева/

СЪДЪРЖАНИЕ

I. РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНКАТА	
II. ВЪВЕДЕНИЕ	3
1. Предмет на заданието	3
2. Възложител	3
3. Изпълнител	3
4. Цел на оценката	3
5. Стандарт на стойността	3
6. Срок на валидност на оценката	3
7. Използвани методи на оценка	3
8. Дата на оценката	3
III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА	3
1. Правно състояние на обекта	3
1.1. Собственост	3
1.2. Пасиви	4
1.3. Имуществени искове	4
2. Местоположение	4
3. Строителна конструкция на сградата	5
4. Архитектурна характеристика	5
IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ	5

II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Предмет на заданието

Изготвяне на оценка на Сграда-енергопроизводство" с идентификатор 48489.5.542.1, находяща се в ПИ с идентификатор № 48489.5.542, със застроена площ 43 кв.м. по КККР, собственост на „ПЕТРОМЕЛ 1“ ООД.

2. Възложител

„ТОПЛИВО“ АД, със седалище и адрес на управление - гр. София, район "Средец", ул. "Солунска", № 2, съгласно Договор за оценка.

3. Изпълнител

Независим оценител инж. Снежана Гаджева

Сертификат за оценка на недвижими имоти № 100101093/14.12.2009 г.

Сертификат за оценка на машини и съоръжения № 300100391/14.12.2009 г.

4. Цел на оценката

Определяне пазарната стойност на недвижимия имот.

5. Стандарт на стойността

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на възприетите Европейски Оценителски Стандарти (EVS).

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за **пазарна стойност** в съответствие със споменатите по-горе международни стандарти за оценяване – 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.

6. Срок на валидност на оценката

Валидността на датата на оценката е с ограничен срок на валидност – една година, считано от датата на доклада, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени - ако се окажат същите.

7. Използвани методи на оценка

- метод вещната стойност
- метод на приходната стойност
- метод на сравнителните продажби

8. Дата на оценката

30.04.2018 година

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

1. Правно състояние на обекта

1.1. Собственост

Оценяваният недвижим имот: едноетажна „Сграда-енергопроизводство“, находяща се в Поземлен имот с идентификатор № 48489.5.542 със застроена площ 43 кв.м. по КККР., находяща се в гр. Монтана, ул. "Индустриална" № 30, **е безспорна собственост на „ПЕТРОМЕЛ 1“ ООД**, съгласно Нотариален акт № 75, том 12, рег. №5036, дело 2069 от 30.10.2009 г., издаден от Служба по вписванията гр. Монтана.

С Нотариален акт № 67, том V, рег. №8390, дело 542 от 30.08.2016 г. „ПЕТРОМЕЛ 1“ ООД продава на „МОНТ БЕТОН“ ООД с ЕИК 202 521915 поземления имот с идентификатор

№ 48489.5.542 с адрес на ПИ: гр. Монтана, ул. "Индустириална" № 30, с площ от 7 638 кв.м., като продавачът „ПЕТРОМЕЛ 1“ ООД си запазва собствеността върху намиращата се в имота сграда с идентификатор 48489.5.542.1, със застроена площ от 43 кв.м., на един етаж с предназначение: сграда за електропроизводство, заедно със съответната идеална част от правото на строеж върху мястото, както и собствеността върху изграденото съоръжение – подземен кабел, свързан със сградата.

1.2. Пасиви

Върху имота няма ограничени вещни права (право на ползване, право на строеж, пристрояване, надстрояване и др.).

1.3. Имуществени искове

За имота няма висящи граждански дела.

По-горе изброените данни са предоставени от възложителя на оценката и са приети за достоверни. Настоящото тълкувание на правното състояние на обекта не представлява изчерпателен ПРАВЕН АНАЛИЗ и важи само за нуждите на оценката.

Заклучение:

Имотът е безспорна собственост на „ПЕТРОМЕЛ 1“ ООД, съгласно следните документи: Нотариален акт № 75, том 12, рег. №5036, дело 2069 от 30.10.2009 г., издаден от Служба по вписванията гр. Монтана и Нотариален акт № 67, том V, рег. №8390, дело 542 от 30.08.2016 г.

Вещно-правният режим на активите на обекта, в това число правото на собственост, ограничените вещни права, сключени аренды и наемни договори, договори за използване на имота от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не влияят върху стойността на имота.

2. Местоположение

Имотът се намира в гр. Монтана, ул. "Индустириална" № 30.





3. Строителна конструкция на сградата

Основна носеща конструкция - стоманобетонен скелет, състоящ се от греди, колони и покривна плоча. Тухлените зидове изпълняват само преградни функции. Фундаментите са ивични. Различните по своя характер вертикални товари се поемат от покривните плочи и греди и се предават върху стоманобетоневите колони и от там посредством фундаментите изтичат в земната основа.

4. Архитектурна характеристика

Сградата е решена на един етаж. Вътрешното и архитектурно пространство се състои от производствен обем за разполагане на електрическите машини и апарати.

Стените и таванът в помещенията са измазани с вароциментова мазилка. Подът е изпълнен от гланцирана циментова замазка. Входната врата и прозорците на трафопоста са метални.

Общото състояние на Сграда-енергопроизводство е задоволително

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

При изготвяне на оценката са използвани следните документи, предоставени от Възложителя:

- ✓ Нотариален акт № 67, том V, рег. №8390, дело 542 от 30.08.2016 г.;
- ✓ Скица на сграда № 15-106334-20.02.2018 г. с идентификатор 48489.5.542.1;
- ✓ Снимки

Оглед на имота е направен от оценителите в присъствие на собственика.

Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в използването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.

Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на нейното съставяне 30.04.2018 година, и към законната структура към тази дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране. За това препоръчва се валидността на сегашното

оценяване да се счита до една година, след която дата сега установените цени следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

Оценителите декларират, че:

- Няма лични интереси и отношение към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направените оценки и че същите са извършени съвестно и чрез най-доброто ниво на професионалните му знания;
- Лично са извършили оглед на оценявания обект отвътре и отвън;
- Нито наемането за настоящата оценка, нито вознаграждението за извършването и е зависимо от изчислените пазарни стойности
- Разработката е предмет на търговска тайна и е предназначена само за служебно ползуване и че същата представлява интелектуална собственост по смисъла на закона за авторското право и сродните му права и че е собственост единствено на възложителя. Разработката не може да бъде копирана, и използвана за каквито е да е цели без писменото разрешение на автора.

Разходен Подход

30.4.2018

Разходи за изграждане на обекта

1	Застроена площ (ЗП)	43.00 кв.м
2	Разгърнатата застроена площ (РЗП) /плюс общи части/	43.00 кв.м
3	Стойност за изграждане на кв.м	280 €/кв.м
5	Мазе	
6	Стойност за изграждане на кв.м	250 €/кв.м
7	Тераса	
8	Стойност за изграждане на кв.м	140 €/кв.м
9	Стойност за стандартно изпълнение	12 040 €
10	Стойност на елементи, подлежащи на допъл.калкулация %	5%
11	Стойност на елементи, подлежащи на допъл.калкулация	602 €
12	Допълнителни разходи	
13	Допълнителни разходи	
14	Окончателна стойност за изградена	12 642 €

Определяне на обезценяванията

15	Дата на изграждане	1960 год.
16	Вид на конструкцията	Монолитен стоманобетон
17	Амортизационен срок	50
18	Остатъчна експлоатационна годност	10 год.
19	Физическо остаряване от възраст (%)	72.0%
20	Физическо остаряване от възраст (€)	9 102 €
21	Строителни недостатъци (%)	10%
22	Строителни недостатъци (€)	1 264 €
23	Функционално обезценяване (%)	
24	Функционално обезценяване (€)	
25	Икономическо обезценяване (%)	
26	Икономическо обезценяване (€)	

Стойност на обекта без право на строеж и земя **2 276 €**

27	Процентно участие на правото на строеж	25%
28	Стойност на имота по Сравнителен Подход	4 300 €
29	Стойност на правото на строеж	1 075 €

Стойност на имота по Разходен Подход **3 351 €**

Приходен Подход

30.4.2018

1	Застроена площ	43.00 кв.м
2	Процент наемна площ	100%
3	Наемна площ	43.00 кв.м
4	Наем на кв.м.	x 1.20 €/кв.м
5	Месечен наем	52 €
6	Годишен наем	619 €
7	Разходи по стопанисване	7%
8	Разходи по стопанисване	43 €
9	Риск от отпадане на наема (% по Рос/Брахман)	5%
10	Риск от отпадане на наема	31 €
11	Предполагам трайно реализиран чист наем	545 €
12	Чист приход от сградата	545 €
13	Година на въвеждане в експлоатация на обекта	1960
14	Експлоатационен срок	50
15	Остатъчна експлоатационна годност на обекта	10
16	Лихвена ставка на имота	7.0%
17	Множител	7.0236
18	Приходна стойност	3 827 €
19	Необходими разходи за довършване	
20	Необходими разходи за ремонт	
21	Стойност на имота по метода	3 827 €

Сравнителен Подход

Сграда-енергопроизводство

гр. Монтана, ул. "Индустриална" № 30

Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3		Сравнителен No4		Сравнителен No5	
	Промислено помещение	Промислено помещение	Промислено помещение	Промислено помещение	Промислено помещение	Промислено помещение	Промислено помещение	Промислено помещение	Промислено помещение	Промислено помещение
	гр. Монтана	гр. Монтана	гр. Монтана	гр. Монтана	гр. Монтана	гр. Монтана	гр. Монтана	гр. Монтана	гр. Монтана	гр. Монтана
Оферта										
Източник на информация	Агенция за недвижими имоти									
Продажна цена	28 000 €	44 500 €	6 000 €	15 000 €	65 000 €					
Прод. цена	151.4 €/кв.м	178.0 €/кв.м	272.7 €/кв.м	189.9 €/кв.м	216.7 €/кв.м					
Изравнение										
Начин на продажба	Агенция за недвижими имоти									
Дата на продажба	Агенция за недвижими имоти									
Застроена площ	43.00 кв.м	185.00 кв.м	250.00 кв.м	79.00 кв.м	300.00 кв.м					
Местоположение	Мн. Добро	Мн. Добро	Мн. Добро	Мн. Добро	Мн. Добро					
Състояние	За ремонт	Мн. добро	Мн. добро	Мн. добро	Мн. добро					
Функционалност	Мн. Добра	Мн. Добра	Мн. Добра	Мн. Добра	Мн. Добра					
Етаж	1	1	1	1	1					
Други										
Други										
Други										
Гараж										
Общо изравнение	-76	-89	-136	-95	-108					
Приравнена цена	100.9 €/кв.м	75.7 €/кв.м	89.0 €/кв.м	94.9 €/кв.м	108.3 €/кв.м					
Тежест	10	10	10	10	10					
Стойност на имота по метода 4 300 €										

Анализ на резултатите

Сграда-енергопроизводство

гр. Монтана, ул. "Индустириална" № 30

Резултатите от приложените подходи

Подход	Стойност	Тежест
Разходен Подход	3 351 €	0%
Приходен Подход	3 827 €	50%
Сравнителен Подход	4 300 €	50%

Изчислена пазарна стойност

4 064 € 95 €/кв.м

Предложение за Пазарна стойност (без ДДС)

8 000 лв

Процентна разлика между сравнителния подход и другите методи

Разходен Подход 22.10% Разлика

Приходен Подход 11.00% Разлика

Разликата от 22.1 % между разходния и сравнителния подход се дължи на факта, че подходът на разходите е не пазарен метод и се базира на други данни и допускания. Принципно метода не се използва при наличието на активен пазар.

Разликата между сравнителния и приходния подход в размер на 11 %. По-малката разлика се дължи на факта, че и двата метода са пазарни и се базират на данни почерпени от пазара.

Продава ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ, град Монтана, Широк център

Агенция в imot.bg от 2012 г.



ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ

Цена [↑↓]: **56000 лв.**
(302.7 лв./кв.м)



Купи само за 130 €/месец с **КредитЦентър** 30г. >>>

град Монтана, Широк център

Квадратура: **185 кв.м**
Етаж: **1-ви от 4**
Телефон: -
ТЕЦ: -
Вид строителство: **Тухла, 1989 г.**



[Печат на обявата](#) [Добави в Бележника](#)

[Съобщи за Нерядност с обявата](#)

[Напишете Вашата бележка за имота](#)

[Поставете Вашата оценка за имота](#)

Публикувана в 11:59 на 16 февруари, 2015 год.
Обявата е посетена 1353 пъти.

Страница на обявата:

<https://www.imot.bg/1p142408076105713>

Сподели обявата: [f](#) [g+](#) [p](#)

Описание на имота:

НОВА ОБЯВА! АГЕНЦИЯ, „ЛУИС КОНСУЛТ“ ПРОДАВА ПРОМИШЛЕНО ПОМЕЩЕНИЕ 108 кв. м. с масивен, тухлен гараж в района на ул. Веренишка. Помещението се състои от три стаи със санитарен възел. Плъз дограма, на етап шпакловка и замазка. Имотът е подходящ за сладкарски цех, работилница и др. вид производствена дейност. Разполага с изрядни документи за собственост! За подробности и оглед заповядайте в нашия офис: бул. Трети Март 53, етаж 2 (над офиса на ЕвроИнс и казино Лас Вегас на центъра).



ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ

Цена [↑↓]: **89000 лв.**
(356 лв./кв.м)



Купи само за 207 €/месец с **КредитЦентър** 30г. >>>

град Монтана, Промислена зона

На 10 км. от Монтана

Квадратура: **250 кв.м**
Етаж: **Партер от 1**
Телефон: -
ТЕЦ: -
Вид строителство: **Тухла**



Печат на обявата Добави в Бележника

Съобщи за Нерядност с обявата

Напишете Вашата бележка за имота

Поставете Вашата оценка за имота

Коригирана в 10:15 на 10 април, 2018 год.
Обявата е посетена 160 пъти.


Страница на обявата:

<https://www.imot.bg/1p148481440771200>

Сподели обявата:


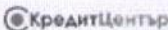


Описание на имота:

!!! ИМОТЪТ Е НА 10 КМ. ОТ МОНТАНА !!! Бивш стопански двор. Парцел с площ 4885 кв. м, от които 3500 кв. м. асфалтирана площадка. Сграда 1 - складово помещение с площ 250 кв. м. Масивна конструкция, еднообемно помещение, висок портал. Сграда 2- административна сграда с площ 70 кв. м. Масивна конструкция, разделена на четири стаи. Открита партида за електричество. Вода пред имота, безпроблемно присъединяване. Голяма септична яма. Имотът е разположен на главен път. Подходящ е за производство, складова дейност, съхранение на земеделска техника и продукция, автоморга и др. Собственост на юридическо лице. Абсолютно изрядни документи за собственост. +++ Имотът се продава от агенция ХЕЛИОС-М, Телефон за връзка и огледи - 0888210428, 096307060. Агенцията предлага на своите клиенти пълен пакет от консултантски, посреднически и юридически услуги при закупуване, продажба и отдаване под наем на недвижими имоти. Изготвя всички необходими документи за нотариалното приключване на сделката. Оказва ... [Виж повече](#)



Хелиос-М

АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В гр.МОНТАНА
тел: 096/307060, 0888210428
www.helios-m.imot.bg

**ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ**Цена [↑↓]: **12000 лв.**
(545.45 лв./кв.м)Купи само за 28 €/месец с  **КредитЦентър** 30г. **град Монтана, Плиска**Квадратура: **22 кв.м**
Етаж: **Партер от 1**
Телефон: -
ТЕЦ: -
Вид строителство: **Тухла** [Печат на обявата](#)  [Добави в Бележника](#) [Съобщи за Нерядност с обявата](#) [Напишете Вашата бележка за имота](#) [Поставете Вашата оценка за имота](#)

Коригирана в 17:59 на 10 април, 2018 год.

Обявата е посетена 196 пъти.

Страница на обявата:

<https://www.imot.bg/1p146107393691397>Сподели обявата:   **Описание на имота:**

Помещение на ниво улица находящо се в началото на ж. к. "Плиска", Може да се използва за склад, гараж, магазин, ателие, салон и др. Редовни документи включващи: виза за строеж, разрешение за строеж, разрешение за ползване и нотариален акт. Открита партида за електричество. +++ Имотът се продава от агенция ХЕЛИОС-М . Телефон за връзка - 0888210428 , 096307060. Агенцията предлага на своите клиенти пълен пакет от консултантски, посреднически и юридически услуги при закупуване, продажба и отдаване под наем на недвижими имоти. Изготвя всички необходими документи за нотариалното приключване на сделката. Оказва съдействие при покупка на имот с банков кредит. Интернет сайт на агенцията: WWW, HELIOS-M, IMOT, BG

**ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ**Цена [↑↓]: **30000 лв.**
(379.74 лв./кв.м)Купи само за 70 €/месец с **КредитЦентър** 30г. >>>**град Монтана, Пъстрина**

На 12 км. от Монтана

Квадратура: **79 кв.м**
Етаж: **Партер от 1**
Телефон: -
ТЕЦ: -
Вид строителство: **Тухла**[Печат на обявата](#) [Добави в Бележника](#) [Съобщава за Нерядност с обявата](#) [Напишете Вашата бележка за имота](#) [Поставете Вашата оценка за имота](#)Коригирана в 14:17 на 18 април, 2018 год.
Обявата е посетена 161 пъти.

Страница на обявата:

<https://www.imot.bg/1p151756076753166>Споделете обявата: [f](#) [g+](#) [p](#)**Описание на имота:**

!!! ИМОТЪТ СЕ НАМИРА НА 12 км. ОТ МОНТАНА !!! Парцел с площ от 3090 кв. м, отреден за производствено-складова дейност. Бивша животновъдна ферма. В имота има селскостопанска сграда с площ 79 кв. м, и основи от стар овчарник с площ 264 кв. м. Обектът е ограден с масивна ограда и захранен с електричество и вода. Разположен е в близост до главен път. С изрядни документи за собственост. !!! Имотът се продава от агенция ХЕЛИОС-М. Телефон за връзка и огледи - 0888210428, 096307060. Агенцията предлага на своите клиенти пълен пакет от консултантски, посреднически и юридически услуги при закупуване, продажба и отдаване под наем на недвижими имоти. Изготвя всички необходими документи за нотариалното приключване на сделката. Оказва съдействие при покупка на имот с банков кредит. Разгледайте и други наши предложения на сайта: WWW. HELIOS-M. COM

**ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ**

Цена [↑]: **130000 лв.**
(433.33 лв./кв.м)



Купи само за 302 €/месец с **КредитЦентър** 30г.

град Монтана, Пъстрина

Квadrатура: **300 кв.м**
Етаж: **Партер от 1**
Телефон: -
ТЕЦ: -
Вид строителство: **Тухла, 1980 г.**



Печат на обявата Добави в Бележника

Съобщи за Нередност с обявата

Напишете Вашата бележка за имота

Поставете Вашата оценка за имота

Коригирана в 10:15 на 10 април, 2018 год.
Обявата е посетена 536 пъти.

Страница на обявата:

<https://www.imot.bg/1p138330148641061>

Сподели обявата:

Описание на имота:

Промислено помещение с площ около 300 кв. м. и прилежащ парцел 560 кв. м. До последно действало като цех за производство на мебели. Разделено на мострена зала(шоурум), производствена част, склад, офис, парокотелно и санитарен възел. Изградена парна инсталация на твърдо гориво. Монтиран климатик. Собствен водоизточник. За контакти: АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ 'ХЕЛИОС-М' - 0887830940 , 096/307060. ++++++++ !!! Агенция "ХЕЛИОС-М" предлага на своите клиенти пълен пакет от консултантски, посреднически и юридически услуги при закупуване, продажба и отдаване под наем на недвижими имоти. Изготвя всички необходими документи за приключване на сделката. Оказва съдействие при покупка на имот с банков кредит !!!