Е К С П Е Р Т Н А О Ц Е Н К А

/ актуализация /

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНИ СТОЙНОСТИ НА ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ, СОБСТВЕНОСТ НА МИНА ” МАРИШКИ БАСЕЙН ” ЕООД / в ликвидация / - ДИМИТРОВГРАД

	Количество	**Пазарна Стойност**
земи и терени	**614 323,00**	**337 263,00**
сгради	**989,32**	**82 600,00**
отпадъчен продукт	**2 586 115,00**	**336 195,00**
тръбопровод 20 800,00 м	**20 800,00**	**77 700,00**
Тръбопровод 1 090,00 м	**1 090,00**	**6 400,00**
	ОБЩО:	**840 158,00**

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ: **840 158,00 BGN**

/ ОСЕМСТОТИН И ЧЕТИРДЕСЕТ ХИЛЯДИ, СТО ПЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛЕВА /

В т.ч.:

Стойност на земи и терени: 337 263,00 лева
Стойност на сгради: 82 600,00 лева
Стойност на отпадъчен продукт: 336 195,00 лева
Стойност на тръбопровод фи 200 мм с дължина 20 800,00 м.: 77 700,00 лева
Стойност на тръбопровод фи 100 мм с дължина 1 090,00 м.: 6 400,00 лева

ОЦЕНИТЕЛИ:

..... **/ инж.Е.Христова /**

…….. **/ Ж.Тилев /**

Д О К Л А Д

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНИТЕ СТОЙНОСТИ НА ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ, СОБСТВЕНОСТ НА МИНА ” МАРИШКИ БАСЕЙН ” ЕООД / в ликвидация / - ДИМИТРОВГРАД

ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

Живко Маринов Тилев-оценителска правоспособност:
” Търговски предприятия и вземания ” – сертификат №500100500/14.12.2009г.;
” Недвижими имоти ”-сертификат №100101509/14.12.2009г.;
” Земеделски земи и трайни насаждения ”-сертификат №810100329/16.08.2011г.
инж.Елена Вълчева Христова-оценителска правоспособност:
” Машини и съоръжения ”-сертификат №300100208/14.12.2009г.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

МИНА ” МАРИШКИ БАСЕЙН ” ЕООД / в ликвидация / - ДИМИТРОВГРАД

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:

ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ДМА:
- Земи и производствени терени
- Сгради
- Отпадъчен продукт
- Тръбопровод с.Здравец-с.Злато поле
- Тръбопровод с.Здравец-с.Бряст

ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА: ОПРЕДЕЛЯНЕ НАЧАЛНИ ТРЪЖНИ ЦЕНИ

ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 12.08.2020г.

ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 12.02.2021г.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ЕКСПЕРТИЗАТА:

	количество	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
земи и терени	**614 323,00**	**337 263,00**
сгради	**989,32**	**82 600,00**
отпадъчен продукт	**2 586 115,00**	**336 195,00**
тръбопровод 20800,00м	**20 800,00**	**77 700,00**
тръбопровод 1090,00м	**1 090,00**	**6 400,00**
	ОБЩО:	**840 158,000**

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ: **840 158,00 BGN**

/ ОСЕМСТОТИН И ЧЕТИРДЕСЕТ ХИЛЯДИ, СТО ПЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛЕВА /

ПОДХОДИ И МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

ОЦЕНКАТА НА АКТИВИТЕ СЕ ИЗВЪРШВА В СЪОТВЕТСТВИЕ С ЧАСТ ПЪРВА И ЧАСТ ВТОРА НА БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ /**БСО**/, КАТО СЕ ИЗПОЛЗУВАТ И ТРИТЕ ОСНОВНИ ПОДХОДА:

1. СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД, КОЙТО ”….ИЗВЕЖДА СТОЙНОСТ, КАТО СРАВНЯВА ОБЕКТА/АКТИВА-ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКА СЪС СХОДНИ ОБЕКТИ/АКТИВИ ЗА КОИТО Е НАЛИЧНА НАДЕЖДНА ЦЕНОВА ИНФОРМАЦИЯ…”. МЕТОДИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ТОЗИ ПОДХОД, ОПИСАНИ ВЪВ ВТОРИ РАЗДЕЛ НА БСО СА: „”МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ”, ”МЕТОД НА НЕПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ” и ”МЕТОД НА ПРЕДПОЛАГАЕМИЯ ПРИХОД”.
2. ПРИХОДЕН ПОДХОД, КОЙТО ”…ИЗВЕЖДА НАСТОЯЩА СТОЙНОСТ, КОЯТО СЕ ФОРМИРА ОТ ПРЕОБРАЗУВАНЕТО НА БЪДЕЩИ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ. ТОЗИ ПОДХОД РАЗГЛЕЖДА ПРИХОДА ОТ ОБЕКТА/АКТИВА, КАТО ОТЧИТА СТОЙНОСТТА НА ДОХОДИТЕ, ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ И/ИЛИ СПЕСТЕНИТЕ РАЗХОДИ. В ЗАВИСИМОСТ ОТ СПЕЦИФИЧНИТЕ ОСОБЕНОСТИ НА ОБЕКТА/АКТИВА НА ОЦЕНКАТА СЕ ПРИЛАГАТ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ, ФОРМИРАНИ НА БАЗА РЕАЛНИ ИЛИ НОМИНАЛНИ ЦЕНИ…”. МЕТОДИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ТОЗИ ПОДХОД ОПИСАНИ ВЪВ ВТОРИ РАЗДЕЛ НА БСО СА: ”МЕТОД НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПРИХОДИ ОТ НАЕМ” и ”МЕТОД НА ПЕЧАЛБАТА.”
3. РАЗХОДЕН ПОДХОД, КОЙТО ”…ИЗВЕЖДА СТОЙНОСТ И СЕ ОСНОВАВА НА ПОДРОБНА ОЦЕНКА НА НЕОБХОДИМИТЕ РАЗХОДИ ЗА СЪЗДАВАНЕ ИЛИ ПРИДОБИВАНЕ НА ДАДЕН ОБЕКТ/АКТИВ, ПОДОБЕН ИЛИ ЕДНАКЪВ, СЪС СЪЩОТО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ПОЛЕЗНОСТ КАТО ОЦЕНЯВАНИЯ. СЧИТА СЕ, ЧЕ ЗА ДАДЕН ОБЕКТ/АКТИВ ПОТЕНЦИАЛЕН КУПУВАЧ НЕ БИ ЗАПЛАТИЛ ПОВЕЧЕ ОТ СТОЙНОСТТА НА РАЗХОДИТЕ ЗА СЪЗДАВАНЕ ИЛИ ПРИДОБИВАНЕ НА РАВНОСТОЕН ПОДОБЕН ИЛИ ЕДНАКЪВ НОВ ОБЕКТ/АКТИВ…”. МЕТОДИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ТОЗИ ПОДХОД, ОПИСАНИ ВЪВ ВТОРИ РАЗДЕЛ НА БСО СА: ”МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ”.
4. ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ-ЗА ЦЕЛИТЕ НА БАНКОВОТО КРЕДИТИРАНЕ СЕ ИЗВЕЖДА И ”ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ”, КОЯТО СПОРЕД БСО Е ”…СТОЙНОСТ ИЗВЕДЕНА ПРИ СПЕЦИАЛНИ УСЛОВИЯ И СЕ БАЗИРА НА ВЕЧЕ ФОРМИРАНО В ХОДА НА ОЦЕНЯВАНЕТО СТАНОВИЩЕ ЗА СТОЙНОСТ. ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ ВОДЕЩ Е ФАКТОРЪТ ВРЕМЕ-ПО-КРАТЪК ОТ ОБИЧАЙНИЯ СРОК ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ/АКТИВ ИЛИ ГРУПА ОТ ОБЕКТИ/АКТИВИ”. ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ СЕ ИЗЧИСЛЯВА КАТО ИЗВЕДЕНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ СЕ НАМАЛЯВА С КОРЕКЦИОНЕН КОЕФИЦИЕНТ В РАМКИТЕ НА МИНИМУМ 5% ЗА БЪРЗО ЛИКВИДНИ ИМОТИ И МИНИМУМ 15% ЗА ТРУДНО ЛИКВИДНИ ИМОТИ С НЕБЛАГОПРИЯТНО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И НИСКА АТРАКТИВНОСТ.

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА СА:

- ЗЕМИ И ТЕРЕНИ РАЗПОЛОЖЕНИ В ЗЕМЛИЩАТА НА СЕЛАТА КЪМ ОБЩИНА ДИМИТРОВГРАД И МЕРИЧЛЕРИ ПО ИНВЕНТАРИЗАЦИОНЕН ОПИС КЪМ 31.12.2019г И ФАКТИЧЕСКО СЪОТВЕТСТВИЕ КЪМ 12.08.2020г. С ОБЩА ПЛОЩ 643 991,00 кв.м.
- СГРАДИ В ДИМИТРОВГРАД ПО ИНВЕНТАРИЗАЦИОНЕН ОПИС КЪМ 31.12.2019г И ФАКТИЧЕСКО СЪОТВЕТСТВИЕ КЪМ 12.08.2020г. С ОБЩА ПЛОЩ 989,32 кв.м.
- ОТПАДЪЧЕН ПРОДУКТ-ПЛЯКА, ДЕПОНИРАНИТЕ КОЛИЧЕСТВА ВЪЗЛИЗАТ ОБЩО НА 2 586 115,00 ТОНА.
- ТРЪБОПРОВОД фи 200 С ДЪЛЖИНА 20 800,00 МЕТРА СВЪРЗВАЩ с.ЗДРАВЕЦ и с.ЗЛАТО ПОЛЕ.
- ТРЪБОПРОВОД фи 100 С ДЪЛЖИНА 1 090,00 МЕТРА СВЪРЗВАЩ с.ЗДРАВЕЦ и с.БРЯСТ.

ЗА ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ ОЦЕНИТЕЛЯ ИЗПОЛЗУВА НЯКОИ ОТ ОПИСАНИТЕ ПО-ГОРЕ МЕТОДИ, А ИМЕННО: МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ, МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ И МЕТОД НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ.

СЧИТАМЕ МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПРИХОДИ ОТ НАЕМ ЗА НЕПРИЛОЖИМ, ПОРАДИ ЛИПСАТА НА ДАННИ ЗА ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ПОДОБНИ ОБЕКТИ.

1. ЗЕМИ И ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРЕНИ

ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ ПРЕДСТАВЛЯВАТ ПРЕДИ ВСИЧКО ПЛОЩАДКИ И ТЕРЕНИ В СЛЕДСТВИЕ ЛИКВИДАЦИЯТА НА СГРАДИ И ДЕМОНТАЖ НА СЪЩЕСТВУВАЩИТЕ СЪОРЪЖЕНИЯ.

ВСИЧКИ ТЕРЕНИ КЪМ ДАТАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА СА СЪС СТАТУТ НА ПРОМИШЛЕНИ ЗЕМИ И ТЕРЕНИ И СА ЗАВЕДЕНИ В БАЛАНСА И СЧЕТОВОДНИТЕ СМЕТКИ НА ДРУЖЕСТВОТО СЪС СЪОТВЕТНИТЕ ИНВЕНТАРНИ НОМЕРА И ПЛОЩИ.

ЗА ЦЕЛИТЕ НА ОЦЕНКАТА РЪКОВОДЕЙКИ СЕ ОТ СЛЕДНИТЕ АРГУМЕНТИ:

- ИЗМИНАЛ Е ДОСТАТЪЧНО ДЪЛЪГ СРОК В ГОДИНИТЕ НАЗАД БЕЗ ДА Е ПОСТИГНАТА ЗНАЧИТЕЛНА РЕАЛИЗАЦИЯ.
- НЕОБХОДИМО Е ТЕРЕНИТЕ ДА СЕ РЕКУЛТИВИРАТ И ПРЕОТРЕДЯТ В ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ.
- ТЕРЕНИТЕ СА С ГОЛЕМИ ПЛОЩИ И БИ МОГЛО ПРИ ПРОЯВЕН ИНТЕРЕС ДА ВЪЗНИКНЕ НЕОБХОДИМОСТ ОТ РАЗДРОБЯВАНЕТО ИМ НА ПО-МАЛКИ ТЕРЕНИ С ЦЕЛ И ПО-ЛЕСНА РЕАЛИЗАЦИЯ.
- ЛИПСВА СЕРИОЗЕН ИНВЕСТИТОРСКИ ИНТЕРЕС ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА ПРЕДПРИЯТИЯ ВЪРХУ ПОДОБНИ ТЕРЕНИ.

ЛИПСАТА НА ПРОДАЖБИ И ОФЕРТИ ЗА ПРОДАЖБА НА ТЕРЕНИ С ПОДОБНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ, КАКТО И В СЪОТВЕТСТВИЕ С ВИЖДАНИЯТА НА ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ ПРОИЗВОДСТВЕНИТЕ ТЕРЕНИ ЩЕ БЪДАТ ОЦЕНЕНИ КАТО ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ.

ЕТО ЗАЩО КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКАТА СМЕ ПРИЕЛИ ДА ИЗВЕДЕМ ЕДНА СРЕДНА ЗА РЕГИОНА СТОЙНОСТ НА ДЕКАР ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ. ЗА ЦЕЛТА ИЗПОЛЗУВАМЕ НОРМАТИВЕН И ПАЗАРЕН ПОДХОД ЗА ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ПЛОЩИ.

- ИЗВЕЖДАЙКИ СРЕДНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ДЕКАР ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ, ОЦЕНИТЕЛЯ КОРИГИРА СЪЩАТА С ЕКСПЕРТЕН КОЕФИЦИЕНТ ЗА ПАЗАРНА АДЕКВАТНОСТ /**ЕКПА**/ ОТРАЗЯВАЩ ПОСОЧЕНИТЕ ПО-ГОРЕ АРГУМЕНТИ.
- ИЗПОЛЗВАЙКИ ПАЗАРНИЯ ПОДХОД ЗА ОЦЕНКА, ЧРЕЗ МЕТОДА НА АНАЛОГА ОЦЕНИТЕЛЯ Е ПОДБРАЛ АНАЛОЗИ-ЗЕМЕДЕЛСКИ ПЛОЩИ И ПОРАДИ СЛЕДНОТО:

ПОДОБНИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРЕНИ СЕ ПРЕДЛАГАТ ЗА ПРОДАЖБА ПРЕДИМНО В ИНДУСТРИАЛНИТЕ ЗОНИ НА ГРАДОВЕТЕ ДИМИТРОВГРАД И ХАСКОВО, КАТО В ДИМИТРОВГРАД ИЗОБИЛСТВАТ ТАКИВА ТЕРЕНИ ОСОБЕНО В кв.ИЗТОК И ПО ПЪТЯ ЗА СТАРА ЗАГОРА. НЯМА ДАННИ ЗА ПРОЯВЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ИНТЕРЕС ИЛИ ОСЪЩЕСТВЕНА ПРОДАЖБА НА ПРЕДПРИЯТИЯ, ОСЪЩЕСТВЯВАЛИ ДЕЙНОСТ ДО НАЧАЛОТО НА ВЕКА.

В ИНДУСТРИАЛНИТЕ ЗОНИ НА ГРАД ХАСКОВО ПЪК СЕ ПРЕДЛАГАТ ПРЕДИМНО МАЛКИ ТЕРЕНИ С ПЛОЩИ ОТ 0,500 до 2,000 дка ГОЛЯМА ЧАСТ ОТ КОИТО ОГРАДЕНИ ИЛИ С БЕТОНИРАНИ ПЛОЩАДКИ, ПОСТРОЙКИ, РАМПИ И Т.Н., ЧИЯТО ФУНКЦИОНАЛНОСТ Е ПОДХОДЯЩА ЗА СКЛАДОВИ И ЦЕХОВИ ПОМЕЩЕНИЯ ЗА ТЪРГОВИЯ, ШИВАШКА ПРОМИШЛЕНОСТ, ЗА ТРАНСПОРТНИ ФИРМИ, АВТОБОРСИ И Т.Н. ЦЕНИТЕ НА ПОДОБНИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ИЛИ ПРОМИШЛЕНИ ТЕРЕНИ ВАРИРАТ В ДИАПАЗОНА 30-100 евро/кв.м., ТОЕСТ ТЕ НЕ СА ТИПИЧЕН АНАЛОГ ЗА ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ТЕРЕНИ.

ВОДЕН ОТ ИЗЛОЖЕНИТЕ СЪОБРАЖЕНИЯ, СЛЕДВАЙКИ ОПИСАНАТА ОЦЕНЪЧНА СТРАТЕГИЯ, ОЦЕНИТЕЛЯ Е ПРИЕЛ ЗА ИЗХОДНА БАЗА НОРМАТИВНО ПРИЕТИТЕ ЦЕНИ ЗА НЕКАТЕГОРИЗУЕМИ ЗЕМЕДЕЛСКИ ПЛОЩИ ПО СМИСЪЛА НА НАРЕДБАТА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ МИНИМАЛНИТЕ ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ.

ВЪЗПРИЕТИТЕ МЕТОДИКИ СА СЪОБРАЗЕНИ С “ НАРЕДБАТА ЗА РЕДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНИТЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ “-**НРОЦЗЗ**, ДЕЙСТВУВАЩИТЕ БЪЛГАРСКИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ /**БСО**/ ПРИЕТИ И ПРИЛОЖИМИ ОТ КАМАРАТА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ /**КНОБ**/ ОТ 01.06.2018г.

БАЗА НА СТОЙНОСТТА Е ” **ПАЗАРНА СТОЙНОСТ** ” КОЯТО СПОРЕД **БСО** ”… ОТРАЗЯВА ДАННИ И ОБСТОЯТЕЛСТВА, СВЪРЗАНИ С ВЪЗМОЖНАТА ПАЗАРНА РЕАЛИЗАЦИЯ

НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ. ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НЕ ОТЧИТА ХАРАКТЕРИСТИКИ И/ИЛИ ПРЕДИМСТВА НА ДАДЕН ОБЕКТ КОИТО ИМАТ СТОЙНОСТ ЗА КОНКРЕТЕН СОБСТВЕНИК ИЛИ КОНКРЕТЕН КУПУВАЧ, А ОТРАЗЯВА ХАРАКТЕРИСТИКИ И/ИЛИ ПРЕДИМСТВА ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ФИЗИЧЕСКИ, ТЕХНОЛОГИЧНИ, ГЕОГРАФСКИ, ИКОНОМИЧЕСКИ, ЮРИДИЧЕСКИ И ДРУГИ СЪЩЕСТВЕНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ЗА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ. ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ВОДЕЩИ СЛЕДВА ДА БЪДАТ ЕДИНСТВЕНО УСЛОВИЯТА НА СВОБОДЕН ПАЗАР…”

В КОНКРЕТНИЯ СЛУЧАЙ Е ИЗПОЛЗУВАН т.нар.**НОРМАТИВЕН ПОДХОД** ЗА ИЗВЕЖДАНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ, КАТО ЗА НЕКАТЕГОРИЗИРУЕМ ИМОТ, СЪГЛАСНО чл.3 ал.1 НА **НРОЦЗЗ** Е ОПРЕДЕЛЕНА НАЧАЛНА ЦЕНА ОТ 40,00 лв / дка., КАТО ТЯ ОТРАЗЯВА РАЗМЕРА НА КАПИТАЛИЗИРАНАТА ПОЗЕМЛЕНА РЕНТА / годишно рентно плащане на един декар х 25 / СПОРЕД КАТЕГОРИИТЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ И ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ В СТРАНАТА. БАЗОВАТА ЦЕНА Е ДИФЕРЕНЦИРАНА С КОЕФИЦИЕНТИ ЗА ПЛОЩ / средно 25 дка /, ОТСТОЯНИЕ ДО НАЙ-БЛИЗКОТО НАСЕЛЕНО МЯСТО И ДО ПЪТ С ТРАЙНА НАСТИЛКА.

ВИДНО ОТ ТАБЛИЦАТА ПО-ДОЛУ ЗА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ ОПРЕДЕЛЕНАТА СЪГЛАСНО чл.3 ал.1 НА **НРОЦЗЗ** НАЧАЛНА ЦЕНА Е КОРИГИРАНА С ФОРМИРАНИЯ СУМАРЕН КОЕФИЦИЕНТ.

Наименование на показателите	**данни имот**	**цени и коефиц.за**
за земи в землищата към община Димитровград		**диференциране**
Категория на земята	**некатегоризируем**	в лева
Цена на категорията в лв/дка (чл.3 ал.1)		40,00
Коефициенти по чл.4		0,30
за площ на имота по чл.4 ал.1 т.1 ал.3 в кв.м.	25,000 дка	0,10
за отстояние от най-близкото населено място в метри	до 1 км	0,10
за граничещ път с трайна настилка в метри	до 1 км	0,10
Сумарен коефициент		1,30
Коригирана начална цена в лв/дка		**52,00**

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА 1 дка ПО НОРМАТИВЕН ПОДХОД:

52,00 лв / ПЕТДЕСЕТ И ДВА ЛЕВА /

ПАЗАРЕН ПОДХОД: ПАЗАРНИЯ ПОДХОД СЕ БАЗИРА НА РЕАЛНО СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ, А ОПРЕДЕЛЕНАТА ЦЕНА МОЖЕ ДА СЕ СЧИТА ЗА НАЙ-БЛИЗКА ДО СПРАВЕДЛИВАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ, АКО СА СПАЗЕНИ РЕДИЦА ИЗИСКВАНИЯ, ОСНОВНИТЕ ОТ КОИТО СА:

- НАЛИЧИЕТО НА ДОСТАТЪЧЕН БРОЙ СДЕЛКИ
- СДЕЛКИТЕ ДА СА СКЛЮЧЕНИ В РАЙОНА НА ОЦЕНЯВАНИЯ УЧАСТЪК ЗЕМЯ И В МОМЕНТ БЛИЗЪК ДО МОМЕНТА НА ОЦЕНКАТА
- ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ ДА СА МНОГО БЛИЗКИ ПО ОСНОВНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДО ОЦЕНЯВАНИЯ УЧАСТЪК ЗЕМЯ

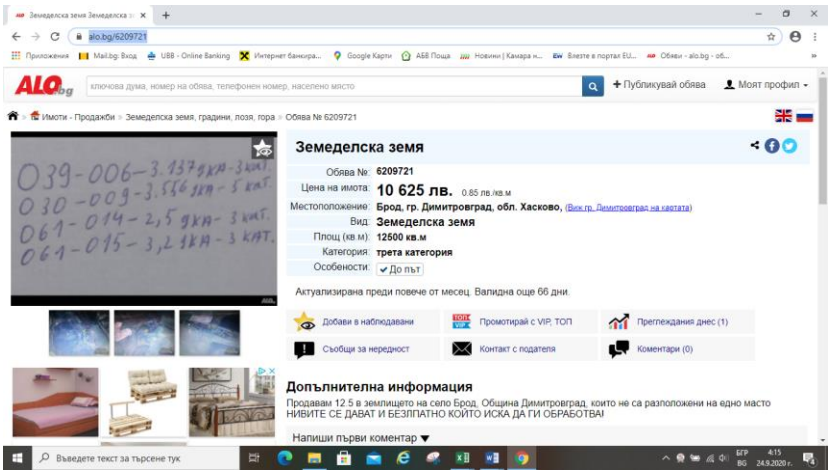
ПРИ ТОЗИ ПОДХОД ЗА ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ИМОТИ, ОЦЕНИТЕЛЯ ИЗПОЛЗУВА МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ ИЛИ т.нар. МЕТОД НА АНАЛОГА. МЕТОДА СЕ ОСНОВАВА НА ДОСТОВЕРНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РЕАЛИЗИРАНИ СДЕЛКИ С ПОДОБНИ ИМОТИ В РЕГИОНА В КОЙТО ПОПАДАТ ОЦЕНЯВАНИТЕ ИМОТИ ИЛИ НА ОФЕРТИ ЗА ПРОДАЖБА НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ ПУБЛИКУВАНИ В НАЦИОНАЛНИТЕ САЙТОВЕ ЗА ИМОТИ,

В СЛУЧАЯ – **alo.bg**. ИЗПОЛЗУВАНИЯ МЕТОД ДОБЛИЖАВА ЕКСПЕРТНАТА ОЦЕНКА МАКСИМАЛНО ДО РЕАЛНОТО СЪСТОЯНИЕ НА ПАЗАРА НА ЗЕМИТЕ, КАТО ОЦЕНИТЕЛЯ КОРИГИРА ОТКЛОНЕНИЯТА НА ВЛИЯЕЩИТЕ ВЪРХУ СТОЙНОСТТА ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СРАВНИМИТЕ ИМОТИ С ДОБАВКИ И УДРЪЖКИ ОТ ОФЕРИРАНИТЕ СТОЙНОСТИ.

ПРИ ЕКСПЕРТНО ПРОУЧВАНЕ НА ПАЗАРА НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ИМОТИ В СЕЛИЩНАТА СИСТЕМА НА ОБЩИНА ДИМИТРОВГРАД Е КОНСТАТИРАНО, ЧЕ ИМА ПРЕДЛАГАНЕ НАЙ-ВЕЧЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ С НПТ: НИВИ, КАТЕГОРИЗУЕМИ, НОСЕЩИ ДОХОД ПОД ФОРМАТА НА РЕНТА. ИДЕНТИФИЦИРАНИ СА ПЕТ РЕЛЕВАНТНИ ОФЕРТИ ЗА ПРОДАЖБА НА ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ, КАТО ОФЕРТИТЕ СА ПРЕДСТАВЕНИ С ЛИНК И ПРИНТСКРИЙН ПО-ДОЛУ:

ОФЕРТА 1:

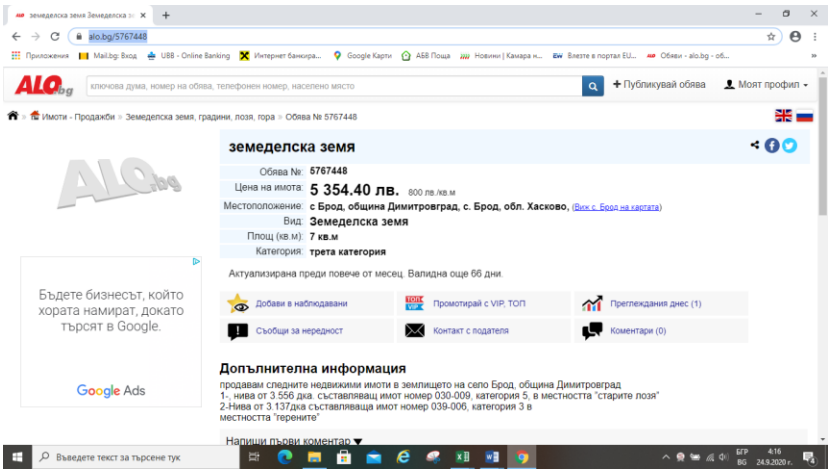
https://www.alo.bg/6209721



Продавам 12.5 в землището на село Брод, Община Димитровград, които не са разположени на едно масто НИВИТЕ СЕ ДАВАТ И БЕЗЛПАТНО КОЙТО ИСКА ДА ГИ ОБРАБОТВА!

ОФЕРТА 2:

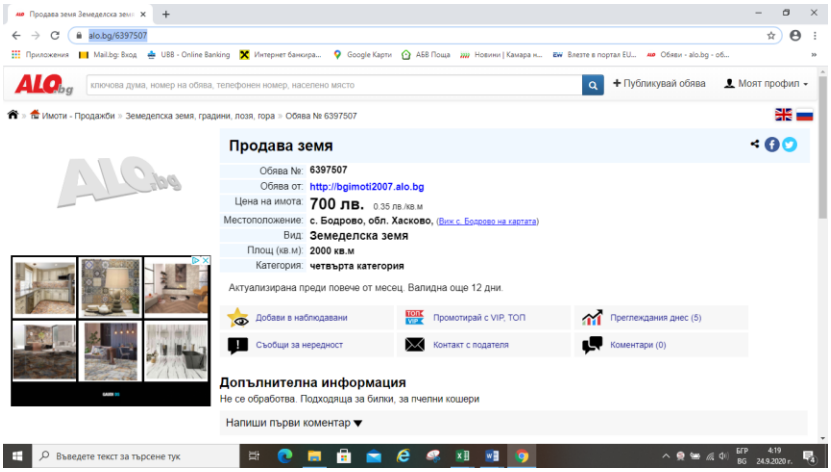
https://www.alo.bg/5767448



продавам следните недвижими имоти в землището на село Брод, община Димитровград
1-, нива от 3.556 дка. съставляващ имот номер 030-009, категория 5, в местността "старите лозя"
2-Нива от 3.137дка съставляваща имот номер 039-006, категория 3 в местността "герените"

ОФЕРТА 3:

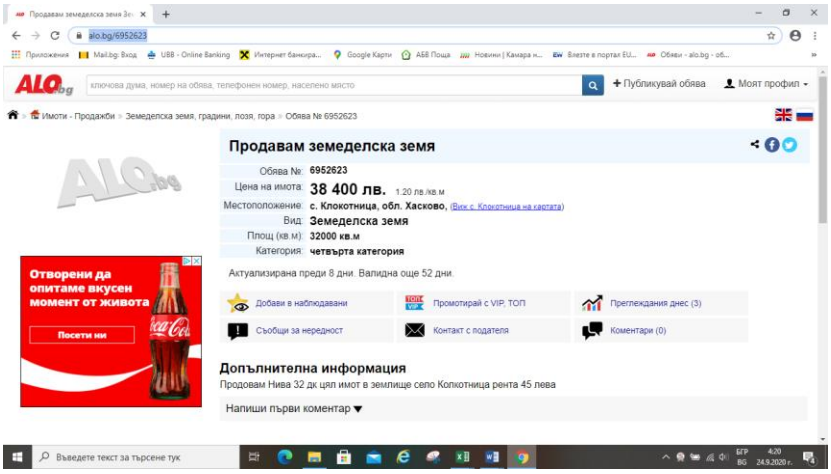
https://www.alo.bg/6397507



Не се обработва. Подходяща за билки, за пчелни кошери

ОФЕРТА 4:

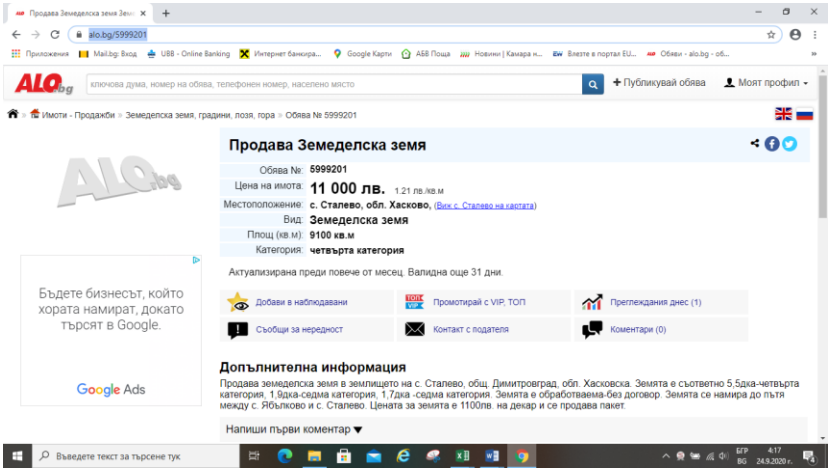
https://www.alo.bg/6952623



Продовам Нива 32 дк цял имот в землище село Колкотница рента 45 лева

ОФЕРТА 5:

https://www.alo.bg/5999201



Продава земеделска земя в землището на с. Сталево, общ. Димитровград, обл. Хасковска. Земята е съответно 5,5дка-четвърта категория, 1,9дка-седма категория, 1,7дка -седма категория. Земята е обработваема-без договор. Земята се намира до пътя между с. Ябълково и с. Сталево.

ОТ НАПРАВЕНИТЕ ПРОУЧВАНИЯ СЕ УСТАНОВИ, ЧЕ ПРОДАЖНИТЕ ЦЕНИ ВАРИРАТ В ДИАПАЗОНА 700,00-1210,00 ЛЕВА ЗА ДЕКАР.

В ТАБЛИЧЕН ВИД ПО-ДОЛУ ОФЕРТНИТЕ ЦЕНИ СА КОРИГИРАНИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ, ПЛОЩ, КАТЕГОРИЯ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ОФЕРТНОСТ, КАТО КОРИГИРАЩИТЕ КОЕФИЦИЕНТИ / сбор от удръжки и добавки / СА МАРКИРАНИ В ПО-ТЪМЕН ЦВЯТ. КОРИГИРАНИТЕ ОФЕРТНИ СТОЙНОСТИ НА АНАЛОЗИТЕ СА ПРИЕТИ ОТ ОЦЕНИТЕЛЯ НА БАЗА ЕКСПЕРТНО ОПРЕДЕЛЕНА ОТНОСИТЕЛНА ТЕЖЕСТ НА ВСЕКИ. ЧРЕЗ ФОРМИРАНАТА СУМАРНА СТОЙНОСТ Е ИЗВЕДЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА ДЕКАР ПО ПАЗАРНИЯ ПОДХОД.

Сравнителна таблица за извеждане Пазарна Стойност на пром.терени собственост на Мина "Маришки басейн" в ликвидация										
№	**землище**	**площ**	**категория**	**цена**	**сайт**	**статут**	**оценяван имот**		**коеф.**	**приета**
	община Димитровград	**в декари**	**имот**	**в лв/дка**	**оферти**	**на имота**	**обща корекция**	**коригирана стойност**	**на тежест**	**пазарна стойност**
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	**10**	**11**
		25,000 дка	**некатегор.**			**пр.терен**				
1.	с.Брод	12,500 дка	трета	850,00	alo.bg	нива	**29,00%**	603,50	20%	120,70
	-5,00%	**3,00%**	**-7,00%**		**-10,00%**	**-10,00%**	**-29,00%**			
2.	с.Брод	7,000 дка	пета	800,00	alo.bg	нива	**25,00%**	600,00	20%	120,00
	-5,00%	**5,00%**	**-5,00%**		**-10,00%**	**-10,00%**	**-25,00%**			
3.	с.Бодрово	2,000 дка	четвърта	700,00	alo.bg	нива	**24,00%**	532,00	20%	106,40
	-5,00%	**7,00%**	**-6,00%**		**-10,00%**	**-10,00%**	**-24,00%**			
4.	с.Клокотница	32,000 дка	четвърта	1200,00	alo.bg	нива	**38,00%**	744,00	20%	148,80
	-10,00%	**-2,00%**	**-6,00%**		**-10,00%**	**-10,00%**	**-38,00%**			
5.	с.Сталево	9,100 дка	четвърта	1209,00	alo.bg	нива	**27,00%**	882,57	20%	176,51
	-5,00%	**4,00%**	**-6,00%**		**-10,00%**	**-10,00%**	**-27,00%**			
	изведена усреднена стойност в лева на декар:							**672,41**	**100%**	**672,41**

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА 1 дка ПО МЕТОД НА АНАЛОГА:

672,00 лв / ШЕСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ДВА ЛЕВА /

СЪГЛАСУВАНЕТО НА СТОЙНОСТИТЕ ОПРЕДЕЛЕНИ ПО ПОСОЧЕНИТЕ ПО-ГОРЕ ПОДХОДИ СЕ ИЗРАЗЯВА В ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ОБХВАТА В КОЙТО МОЖЕ ДА ВАРИРА ВСЯКА ЕДНА СТОЙНОСТ СЛЕД РАЗГЛЕЖДАНЕ ОТНОСИТЕЛНАТА ЗАВИСИМОСТ И ПРИЛОЖИМОСТ НА ВСЕКИ ПОДХОД ИЛИ МЕТОД.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ИМОТИ

ПРАВО И ОТГОВОРНОСТ НА СОБСТВЕНИКА Е ДА ОПРЕДЕЛИ И ПРЕДЛОЖИ ПАЗАРНА ЦЕНА-НА БАЗАТА НА ПРИЕТИ ОТ НЕГО ЗА МЕРОДАВНИ-ОБЕКТИВНИ И СУБЕКТИВНИ ФАКТОРИ, СЪПОСТАВКИ И ПОКАЗАТЕЛИ. НО СЛЕД ЗАПОЗНАВАНЕ С ОЦЕНЯВАНАТА СОБСТВЕНОСТ И СЛЕД СЪПОСТАВЯНЕТО НА ВСИЧКИ ИЗВЕСТНИ НА ОЦЕНИТЕЛЯ ОБСТОЯТЕЛСТВА, КАТО СЕ НАПРАВИ СРАВНЕНИЕ НА СЪСТОЯНИЕТО ПРИ КОЕТО ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ГОДИНИ СЕ РЕАЛИЗИРАТ ПОДОБНИ ИМОТИ В РЕГИОНА, ОТЧЕТАТ СЕ ХАРАКТЕРА НА ТЪРСЕНЕТО, ПОДОБИЯТА В ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО, НОРМАТИВНОТО СЪОТВЕТСТВИЕ, КАКТО И СЛЕД АНАЛИЗ НА ИНДИКАЦИИТЕ ЗА ТЪРСЕНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ, ПОЛУЧЕНИ ПРИ ПРИЛАГАНЕТО НА ОТДЕЛНИТЕ ОЦЕНИТЕЛСКИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ И ОТЧИТАНЕ НА ВСИЧКИ ФАКТИ И ОБСТОЯТЕЛСТВА СВЪРЗАНИ С ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ, СТАНАЛИ МИ ДОСТОЯНИЕ В ПРОЦЕСА НА НАСТОЯЩАТА ОЦЕНКА СЧИТАМ, ЧЕ КЪМ ЕФЕКТИВНАТА ДАТА НА ТОЗИ ДОКЛАД, КАКТО И ПРИ ВЪЗПРИЕМАНЕ НА СЪОТВЕТНИТЕ ОТНОСИТЕЛНИ ТЕЖЕСТИ НА НОРМАТИВНИЯ И ПАЗАРНИЯ ПОДХОД МОЖЕ ДА БЪДЕ ВЪЗПРИЕТА ИЗВЕДЕНАТА В ТАБЛИЧЕН ВИД ПО-ДОЛУ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА ДЕКАР ПЛОЩ.

№	ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА:	СТОЙНОСТ	ТЕГЛОВЕН	ПРЕТЕГЛЕНА
		ЛЕВА	КОЕФИЦИЕНТ	СТОЙНОСТ
1.	Метод на НРОЦЗЗ	52,00	0,10	5,20
2.	Метод на пазарните аналози	672,00	0,90	604,80
	Крайна оценка в лева:			**610,00**

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА РЕГИОНА НА 1 дка:

610,00 BGN / ШЕСТОТИН И ДЕСЕТ ЛЕВА /

В ПРЕДВИД ИЗВЕДЕНАТА ЗА РЕГИОНА СРЕДНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ДЕКАР ПЛОЩ ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ ОТ 610,00 лв/дка, В ПРЕДВИД ФАКТА, ЧЕ ОЦЕНЯВАНИТЕ ТЕРЕНИ НЕ СЪЗДАВАТ ДОХОД И ПРОВОКИРАТ РАЗХОДИ, ИЗВЕДЕНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ Е КОРИГИРАНА ДОПЪЛНИТЕЛНО ОТ ОЦЕНИТЕЛЯ С ЕКСПЕРТЕН КОЕФИЦИЕНТ ЗА ПАЗАРНА АДЕКВАТНОСТ /**ЕКПА**/ И Е ПРИЕТА НА 90% ЗА ОЦЕНЯВАНИТЕ ИМОТИ. КОРЕКЦИЯТА ОТЧИТА СЪЩО ТАКА И НЕДОСТАТЪЧНАТА АТРАКТИВНОСТ И ПОТЕНЦИАЛ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ТЕЗИ ИМОТИ.

Изведена Пазарна Стойност за региона в лв/дка	ЕКПА	Приета Пазарна Стойност за оценяваните имоти в лв/дка
1	2	3
610,00	-10%	549,00

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА ОЦЕНЯВАНИТЕ ИМОТИ В ЛЕВА НА ДЕКАР:

549,00 BGN / ПЕТСТОТИН ЧЕТИРДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛЕВА /

НА ТАЗИ БАЗА Е ИЗВЕДЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА ВСИЧКИ ПРОМИШЛЕНИ ТЕРЕНИ, ВИДНО ОТ ТАБЛИЦАТА ПО-ДОЛУ:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗЕМИ-с/ка 201				
собственост на Мина "МАРИШКИ БАСЕЙН"(в ликвидация), гр.Димитровград				
№	**по инвентаризационен опис към 31.12.2019г. И фактическо съответствие към 12.08.2020г.**	**Площ в кв.м.**	**Изведена Пазарна Стойност в лева на декар**	**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**
1	Табан на рудник "Гита"	**14 897,00**	549,00	**8 178,45**
2	Промплощадка на р-к "Гита"	**76 391,00**	549,00	**41 938,66**
3	Насипище - "Нови рудници"	**97 392,00**	549,00	**53 468,21**
4	табан на рудник "Гита Господинова"	**12 784,00**	549,00	**7 018,42**
5	насипище рудник"Гита Господинова"	**88 163,00**	549,00	**48 401,49**
6	табан на рудник "Хр.Смирненски"	**50 329,00**	549,00	**27 630,62**
7	табан на рудник "Хр.Смирненски"	**24 149,00**	549,00	**13 257,80**
8	табан на рудник "Хр.Смирненски"	**45 577,00**	549,00	**25 021,77**
9	ведомствен път	**13 578,00**	549,00	**7 454,32**
10	ведомствен път	**8 772,00**	549,00	**4 815,83**
11	Пром.площадка на рудник "Надежда"	**64 171,00**	549,00	**35 229,88**
12	ж.п.линия на рудник "Хр.Смирненски"	**4 830,00**	549,00	**2 651,67**
13	ж.п.линия на рудник "Хр.Смирненски"	**28 960,00**	549,00	**15 899,04**
14	Спом.площ.подс-ция"Хр.Смирненски"	**1 533,00**	549,00	**841,62**
15	Спом.площ при сепар "Хр.Смирненски"	**3 512,00**	549,00	**1 928,09**
16	Спом.площ.НШ-1 р-к"Хр.Смирненски"	**1 015,00**	549,00	**557,24**
17	Спом.площ.НШ-1 р-к"Хр.Смирненски"	**2 361,00**	549,00	**1 296,19**
18	Спом.площ.НШ-2 р-к"Хр.Смирненски"	**4 464,00**	549,00	**2 450,74**
19	ж.п.линия на рудник "Хр.Смирненски"	**2 485,00**	549,00	**1 364,27**
20	ж.п.линия на рудник "Г.Господинова"	**4 537,00**	549,00	**2 490,81**
21	помпена станция с.Рупките	**9 178,00**	549,00	**5 038,72**
22	ж.п.терен- рудник"Нови рудници"	**3 413,00**	549,00	**1 873,74**
23	ж.п.терен- рудник"Нови рудници"	**1 061,00**	549,00	**582,49**
24	ж.п.линия- рудник "Нови рудници"	**739,00**	549,00	**405,71**
25	ж.п.линия- рудник "Нови рудници"	**825,00**	549,00	**452,93**
26	ж.п.линия- рудник "Нови рудници"	**417,00**	549,00	**228,93**
27	ж.п.терен- рудник"Нови рудници"	**418,00**	549,00	**229,48**
28	ж.п.линия- рудник "Нови рудници"	**3 448,00**	549,00	**1 892,95**
29	ж.п.терен- рудник"Нови рудници"	**2 057,00**	549,00	**1 129,29**
30	Насипище на рудник"Нови Рудници"	**7 013,00**	549,00	**3 850,14**
31	Спом.площ. при НШ-8 на р-к"Надежда"	**823,00**	549,00	**451,83**
32	Спом.площ.ВШ-1 р-к"Г.Господинова"	**6 298,00**	549,00	**3 457,60**
33	Пром.площадка на рудник "Надежда"	**25 754,00**	549,00	**14 138,95**
34	Спом.площ.НШ-2 р-к"Хр.Смирненски"	**2 979,00**	549,00	**1 635,47**
		614 323,00		**337 263,33**

ПРИЕТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА 614,323 дка ПРОМИШЛЕНИ ТЕРЕНИ:

337 263,00 лв / ТРИСТА ТРИДЕСЕТ И СЕДЕМ ХИЛЯДИ, ДВЕСТА ШЕСТДЕСЕТ И ТРИ ЛЕВА /

2. СГРАДИ

КЪМ МОМЕНТА НА ОГЛЕДА ОЦЕНЯВАНИТЕ ДМА СА В ЗАПУСТЯЛО СЪСТОЯНИЕ, НО СЪС ЗАПАЗЕНА ВЪНШНА ЦЯЛОСТ НА СГРАДИТЕ В КОНСТРУКТИВНО ОТНОШЕНИЕ. КОНСТАТАЦИИТЕ ОТ ОГЛЕДА СА, ЧЕ ВСИЧКИ ОЦЕНЯВАНИ НЕДВИЖИМОСТИ СА С НИСКИ ЕКСПЛОАТАЦИОННИ ВЪЗМОЖНОСТИ, КОЕТО МИНИМИЗИРА ФУНКЦИОНАЛНИТЕ ИМ СТОЙНОСТИ И ПОТЕНЦИАЛА ИМ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ.

ОЦЕНЯВАНИТЕ ДМА-НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СЕ СЪСТОЯТ ОТ:

- АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА СЪСТОЯЩА СЕ ОТ ТРИ ТЕЛА: 1. ВИСОКО ТЯЛО-ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА СЪС ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ 164,38 кв.м.; 2. ЮЖНО ТЯЛО-ТРИЕТАЖНА СГРАДА СЪС ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ 365,07 кв.м.; 3. ЗАПАДНО ТЯЛО-ТРИЕТАЖНА СГРАДА СЪС ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ 437,32 кв.м.; ТРИТЕ ТЕЛА СА СВЪРЗАНИ ПОМЕЖДУ СИ С ТОПЛА ВРЪЗКА. СТРОЕНИ СА ПРЕЗ 50-те ГОДИНИ НА МИНАЛИЯ ВЕК, ТУХЛЕНА ЗИДАРИЯ ОТЧАСТИ С БЕТОННИ ПЛОЧИ, ОТЧАСТИ С ДЪРВЕНИ ТРЕГЕРИ, ТАВАНИ-КАРАТАВАН, ДОГРАМИ-СТАРИ НЕПРИГОДНИ, ПОКРИВНА КОНСТРУКЦИЯ-НАРУШЕНА И С ЛИПСВАЩИ ЕЛЕМЕНТИ, ЕЛЕКТРО И ВиК ИНСТАЛАЦИИ-НЕСЪОБРАЗЕНИ СЪС СЪВРЕМЕННИТЕ СТАНДАРТИ И ИЗИСКВАНИЯ.
- ПОМЕЩЕНИЕ ЗА ЕЛ ТАБЛО НА ул.” ЦАР СИМЕОН ” №8-Б-1 С ПЛОЩ 22,55 кв.м. ПОМЕЩЕНИЕТО Е ИЗБА БЕЗ ЗАМАЗКА И ДОГРАМА В ИЗКЛЮЧИТЕЛНО ЛОШО СЪСТОЯНИЕ, НЕ СТОПАНИСВАНО, ПО-СКОРО СЕ ТРЕТИРА КАТО ЧАСТ ОТ ОБЩИТЕ ЧАСТИ НА ВХОДА.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ СГРАДИ ИЗВЕДЕНА ПО МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ.

ПРИ ОЦЕНЯВАНЕТО НА СГРАДИТЕ ОЦЕНИТЕЛЯ СЕ Е РЪКОВОДИЛ И ОТ СЛЕДНИТЕ ВИЖДАНИЯ-ЛИПСВАТ ОФЕРТИ ЗА ПРОДАЖБА НА ПОДОБНИ АМОРТИЗИРАНИ, НЕСТОПАНИСВАНИ И В ЛОШО СЪСТОЯНИЕ ИМОТИ. ТОВА ОБСТОЯТЕЛСТВО ОГРАНИЧАВА КРЪГА НА ИЗПОЛЗУВАНИТЕ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА. СЧИТАМЕ, ЧЕ ЕДИНСТВЕНО ИЗПОЛЗУВАЕМ Е МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ КАТО ИЗВЕДЕНИТЕ, ЧРЕЗ НЕГО ПАЗАРНИ СТОЙНОСТИ ЩЕ БЪДАТ ДИСКОНТИРАНИ С ЕКСПЕРТЕН КОЕФИЦИЕНТ ЗА ПАЗАРНА АДЕКВАТНОСТ /**ЕКПА**/ ПО УСМОТРЕНИЕ НА ОЦЕНИТЕЛЯ В ЗАВИСИМОСТ И ОТ ПРОДЪЛЖИТЕЛНИТЕ ПЕРИОДИ НА ОРГАНИЗИРАНИ ТЪРГОВЕ И НЕРЕАЛИЗИРАНИ СДЕЛКИ С ТЕЗИ АКТИВИ.

ПРИ ОЦЕНЯВАНЕТО ПО ТОЗИ МЕТОД СЕ ИЗЧИСЛЯВАТ УСРЕДНЕНИ РАЗХОДИ ЗА ИЗГРАЖДАНЕТО НА СГРАДИТЕ, КАТО СЕ ИЗПОЛЗВАТ СЪВРЕМЕННИ СТРОИТЕЛНИ МАТЕРИАЛИ И СЕ СПАЗВАТ СЪВРЕМЕННИТЕ ТЕНДЕНЦИИ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ И ВЪТРЕШНО ОФОРМЛЕНИЕ.

ИЗЧИСЛЕНИЯТА ЗА СТОЙНОСТТА НА ОЦЕНЯВАНИТЕ СГРАДИ СА ИЗВЕДЕНИ ПО ПЪТЯ НА АДАПТИРАНЕ НА ПРОИЗВОДСТВЕНАТА ИМ ЦЕНА ЗА ЕДИНИЦА ПЛОЩ /единична стойност/ КЪМ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ЧРЕЗ ИЗВЕДЕНА ПО ЕКСПЕРТЕН ПЪТ ЗАВИСИМОСТ МЕЖДУ ПАЗАРНАТА И ПРОИЗВОДСТВЕНАТА ЦЕНА ВЪВ ВИД НА ПАЗАРЕН МНОЖИТЕЛ.

ПРОИЗВОДСТВЕНАТА ЦЕНА ЗА ЕДИНИЦА ПЛОЩ НА АДМИНИСТРАТИВНАТА СГРАДА Е ОПРЕДЕЛЕНА СЪГЛАСНО БЮЛЕТИН НА СЕК-м.7.2020г., ЕТАЛОН №1 ” ПЕТЕТАЖНА МОНОЛИТНА ЖИЛИЩНА СГРАДА ” И ВЪЗЛИЗА НА 490,00 лв/кв.м.

ПРОИЗВОДСТВЕНАТА ЦЕНА ЗА ЕДИНИЦА ПЛОЩ НА ПОМЕЩЕНИЕТО ЗА ЕЛ.ТАБЛО Е ОПРЕДЕЛЕНА НА 60% ОТ ОПРЕДЕЛЕНАТА ПО ЕТАЛОНА ЦЕНА ЗА АДМИНИСТРАТИВНАТА СГРАДА, ЗАРАДИ ФУНКЦИОНАЛНИЯ МУ СТАТУС НА МАЗЕ, ИЗБА, ОБЩА ЧАСТ И Т.Н.

СЛЕД ИЗЧИСЛЯВАНЕТО НА НЕОБХОДИМИТЕ РАЗХОДИ ЗА ПОСТРОЯВАНЕТО НА ПОДОБНИ СГРАДИ СЕ ПРЕСМЯТА НАТРУПАНАТА ДО МОМЕНТА АМОРТИЗАЦИЯ. АМОРТИЗАЦИЯТА СЕ РАЗДЕЛЯ НА ТРИ ОСНОВНИ КОМПОНЕНТА: ФИЗИЧЕСКО ИЗНОСВАНЕ, МОРАЛНО ОСТАРЯВАНЕ И ИЗНОСВАНЕ ПОД ВЛИЯНИЕТО НА ВЪНШНИ ФАКТОРИ.

НА БАЗА ПРИЛОЖЕНИЯ АЛГОРИТЪМ Е ИЗВЕДЕНА СТОЙНОСТ НА СГРАДНИЯ ФОНД ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ. В ПРЕДВИД ЛОШОТО СЪСТОЯНИЕ, ОЦЕНИТЕЛЯ Е ДИСКОНТИРАЛ ИЗВЕДЕНАТА ВЕЩНА СТОЙНОСТ ЗА ВСЕКИ АКТИВ С ДИСКОНТОВ КОЕФИЦИЕНТ ОТ 60-65%.

ИЗВЕДЕНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА ВСИЧКИ СГРАДИ, ВИДНО ОТ **ПРИЛОЖЕНИЕ №1** / неразделна част от настоящия доклад / ВЪЗЛИЗА НА 86 066,00 ЛЕВА.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ СГРАДИ ПО МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ:

86 066,00 лв / ОСЕМДЕСЕТ И ШЕСТ ХИЛЯДИ, ШЕСТДЕСЕТ И ШЕСТ ЛЕВА /

МЕТОД НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА	86 066,00 лева
Р/ДИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА РЕДОВНА ЛИКВИДАЦИЯ= /-20%/	-17 213,00 лева
ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ НА ИМОТА:	**68 852,00 лева**

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ СГРАДИ ПО МЕТОД НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ:

68 850,00 BGN / ШЕСТДЕСЕТ И ОСЕМ ХИЛЯДИ, ОСЕМСТОТИН И ПЕТДЕСЕТ ЛЕВА /

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ Е ОЦЕНЕНАТА ЦЕНА ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКТИВ ИЛИ ПАСИВ МЕЖДУ ИДЕНТИФИЦИРАНИ, ИНФОРМИРАНИ И ЖЕЛАЕЩИ СТРАНИ, КОЯТО ОТРАЗЯВА СЪОТВЕТНИТЕ ИНТЕРЕСИ НА ТЕЗИ СТРАНИ. СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ ИЗИСКВА ДА СЕ ИЗВЕДЕ СПРАВЕДЛИВАТА ЦЕНА ЗА ДВЕ ИДЕНТИФИЦИРАНИ СТРАНИ, ОТЧИТАЙКИ ПРЕДИМСТВАТА И НЕБЛАГОПРИЯТНИТЕ ПОСЛЕДИЦИ КОИТО СДЕЛКАТА НОСИ ЗА ВСЯКО ОТ ТЯХ.

СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ Е ОПРЕДЕЛЕНА НА БАЗА АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ПОЛУЧЕНИ ПО РАЗЛИЧНИТЕ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА. ТЕЖЕСТТА НА ОТДЕЛНИТЕ МЕТОДИ СЕ ОПРЕДЕЛЯ В СЪОТНОШЕНИЕ, КОЕТО ОТЧИТА АТРАКТИВНОСТТА НА СГРАДИТЕ ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА И/ИЛИ ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ, СЪОБРАЗНО ИНДИВИДУАЛНИТЕ ИМ ХАРАКТЕРИСТИКИ.

ПРИ ИЗВЕЖДАНЕ НА КРАЙНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ СГРАДИ, ОЦЕНИТЕЛЯ СЕ Е РЪКОВОДИЛ ОТ ПРЕДОСТАВЕНИТЕ ДОКУМЕНТИ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЯХ, ОТ КОНКРЕТИКАТА ПРИ ОГЛЕДА И ОТ СЪБРАНАТА ПО ЕКСПЕРТЕН ПЪТ ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЙОНА, ПОДОБНИ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ СГРАДИ, ЦЕНИ НА СТРОИТЕЛСТВОТО И СТРОИТЕЛНИТЕ МАТЕРИАЛИ.

КАТО СЕ ИЗХОЖДА ОТ ОПРЕДЕЛЕНИТЕ СТОЙНОСТИ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ СГРАДИ ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА И НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ, ПРЕКИЯ ОГЛЕД НА МЯСТО И ХАРАКТЕРА НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В гр.ДИМИТРОВГРАД, КАКТО И ПРЕЦЕНКАТА НА ОЦЕНИТЕЛЯ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕТО, СТЕПЕНТА НА ЗАВЪРШЕНОСТ, КАЧЕСТВОТО НА СТРОИТЕЛСТВОТО, НАЛИЧИЕТО НА ТОК, ВОДА И ДРУГИ КОМУНИКАЦИИ, КАКТО И ПОТЕНЦИАЛА ЗА БЪДЕЩА ЕКСПЛОАТАЦИЯ И ПАЗАРНА РЕАЛИЗАЦИЯ-СА ПРИЕТИ СЛЕДНИТЕ КОЕФИЦИЕНТИ ЗА ТЕЖЕСТ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ИЗПОЛЗУВАНЕТО НА ДВАТА МЕТОДА:

№	ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА:	СТОЙНОСТ В ЛЕВА	ТЕГЛОВЕН КОЕФИЦИЕНТ	ПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ
1.	Метод на вещната стойност	86 066,00	0,80	68 852,80
2.	Метод на ликвидационната стойност	68 850,00	0,20	13 770,00
	Пазарна Стойност в лева:			**82 622,80**

ПРИЕТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ СГРАДИ:

82 600,00 BGN / ОСЕМДЕСЕТ И ДВЕ ХИЛЯДИ И ШЕСТОТИН ЛЕВА /

3. ОТПАДЪЧЕН ПРОДУКТ-ПЛЯКА

ОЦЕНЯВАНИЯ ОТПАДЪЧЕН ПРОДУКТ Е РЕЗУЛТАТ НА МИНАЛА ПРОИЗВОДСТВЕНА ДЕЙНОСТ, СКЛАДИРАН ВЪРХУ ЗЕМЯ НА СОБСТВЕНИКА С ЦЕЛ ПРОДАЖБА КАТО ДОБАВЪЧЕН СТРОИТЕЛЕН МАТЕРИАЛ-ПРИМЕС, СГУР, ГЛИНА, ПЪЛНЕЖ. ПРОДУКТА Е СЪС СПЕЦИФИЧНИ ПРИМЕСИ ОТ СИЛИЦИЕВ ДВУОКИС ИЗЛОЖЕН ОТ ГОДИНИ НА ВЪНШНИ АТМОСФЕРНИ ВЛИЯНИЯ. ОТ ПРОДЪЛЖИТЕЛНИЯ ПРЕСТОЙ В СЛЕДСТВИЕ НА ОКИСЛИТЕЛНИ ПРОЦЕСИ НЕРЯДКО СА ПРЕДИЗВИКВАНИ САМОЗАПАЛВАНИЯ ВОДЕЩИ ДО ПРОМЕНИ В ХИМИЧЕСКИЯ СЪСТАВ-ОТСТРАНЯВАТ СЕ ЛЕТЛИВИТЕ ВЕЩЕСТВА, РАЗРУШАВАТ СЕ И СЕ ИЗПАРЯВА ВОДАТА ОТ МИНЕРАЛНИТЕ АГРЕГАТИ.

ТАКА ПРЕГОРЕЛИТЕ ТАБАНИ ПРЕВЪРНАТИ В ЧЕРВЕНИКАВА СГУРИЯ МОГАТ ДА СА ДОБЪР ЗАМЕСТИТЕЛ НА ПЯСЪЦИТЕ И ЧАКЪЛИТЕ И СПРЯМО ТЯХ ДА СА ПО-ЕВТИН СТРОИТЕЛЕН МАТЕРИАЛ ЗА ПОДЛОЖКИ НА БЕТОНОВИ И АСФАЛТОВИ ПЪТИЩА, Ж.П.ЛИНИИ, ДРЕНАЖИ, ПЪЛНИТЕЛИ ЗА БЕТОН ИЛИ ДОБАВКИ КЪМ СМЕСИ ЗА КЕРАМИЧНА ДЕЙНОСТ. ВСИЧКО ТОВА БИ МОГЛО ДА ПРОВОКИРА ИНТЕРЕС КЪМ ПОКУПКА НА ОПРЕДЕЛЕНИ КОЛИЧЕСТВА.

В ТАЗИ ВРЪЗКА НА БАЗА ПРОУЧВАНЕ ПАЗАРНИ ЦЕНИ НА ГЛИНА, СГУРИЯ, ПРИМЕСИ И ДРУГИ КОМПОНЕНТИ ЗА ПЪЛНЕЖ ПО КОНЦЕСИИ НА ОБЩИНА ДИМИТРОВГРАД Е ПРИЕТА СРЕДНА ПАЗАРНА ЦЕНА В РЕГИОНА1,30 лв /т.

ИЗХОЖДАЙКИ ОТ НИСКИЯ ИНТЕРЕС ОТ СТРАНА НА КУПУВАЧИ ПОРАДИ ОГРАНИЧЕНО ПРИЛОЖЕНИЕ, ДЪЛЖАЩО СЕ И НА ФАКТА, ЧЕ ЧАСТА НА ГЛИНАТА В ОТПАДЪЧНИЯ ПРОДУКТ Е ОСТАНАЛА МИНИМАЛНА СЪСТАВНА ЧАСТ ЗА СМЕТКА НА ВРЕДНИТЕ СИЛИЦИЕВО-ДВУОКИСНИ СЪСТАВКИ, ОЦЕНИТЕЛЯ Е ДИСКОНТИРАЛ СРЕДНАТА ПАЗАРНА ЦЕНА С **ЕКПА**= 90%.

ПРИЕТАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ЗА ОПИСАНИЯ ОТПАДЪЧЕН ПРОДУКТ-2 586 115,00 ТОНА ПЛЯКА, ВИДНО И ОТ ТАБЛИЦАТА ПО-ДОЛУ ВЪЗЛИЗА НА 336 195,00 ЛЕВА.

ОТПАДЪЧЕН ПРОДУКТ	**количество**	**средна цена на глина**	**ЕКПА**	**Пазарна Стойност**
1	**2**	**3**	**4**	**5**
	тона	**BGN**	**%**	**BGN**
пляка от табан в с.Радиево р-к Нови рудници	32 589,00	1,30	90%	4 236,57
пляка от табан в с.Бряст р-к Надежда	580 003,00	1,30	90%	75 400,39
пляка от табан в гр.Меричлери р-к Хр.Смирненски	919 291,00	1,30	90%	119 507,83
пляка от табан в гр.Меричлери р-к Хр.Смирненски	394 166,00	1,30	90%	51 241,58
пляка от табан в гр.Меричлери р-к Гита Господинова	660 066,00	1,30	90%	85 808,58
Общо:	**2 586 115,00**			**336 194,95**

ПРИЕТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОТПАДЪЧЕН ПРОДУКТ-ПЛЯКА:

336 195,00 лв / ТРИСТА ТРИДЕСЕТ И ШЕСТ ХИЛЯДИ, СТО ДЕВЕТДЕСЕТ И ПЕТ ЛЕВА /

4. ВОДОСНАБДИТЕЛЕН ТРЪБОПРОВОД 20,800 км - с.ЗДРАВЕЦ-с.ЗЛАТО ПОЛЕ

ДВЕТЕ СЕЛА СЕ НАМИРАТ В ОБЩИНА ДИМИТРОВГРАД И СА КРАЙНИ ТОЧКИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ТРЪБОПРОВОД. НАДМОРСКАТА ВИСОЧИНА НА с.ЗДРАВЕЦ Е 100м., А НА с.ЗЛАТО ПОЛЕ-94м. ВОДОПРОВОДА КОЙТО ГИ СВЪРЗВА Е В СРАВНИТЕЛНО РАВНИННА МЕСТНОСТ , НЕ ПРЕМИНАВА СИЛНО ПРЕСЕЧЕНИ МЕСТНОСТИ-КОЕТО УЛЕСНЯВА ПОСТРОЯВАНЕТО МУ И Е ПРЯКО СВЪРЗАНО С НЕГОВАТА СТОЙНОСТ. САМИЯ ВОДОПРОВОД ПРЕСИЧА ВЕДНЪЖ ГЛАВНИЯ ПЪТ ХАСКОВО-СТАРА ЗАГОРА И ЧЕТИРИ ВТОРОСТЕПЕННИ МЕЖДУСЕЛСКИ ПЪТИЩА-КОЕТО СЪЩО ВЛИЯЕ НА СТОЙНОСТТА НА ВОДОПРОВОДА.

ДЪЛЖИНАТА НА САМИЯ ТРЪБОПРОВОД Е 20 800 м, ТРЪБАТА Е МЕТАЛНА-200мм. ПОСТРОЕН Е ПРЕЗ 1994г. И КЪМ НАСТОЯЩИЯ МОМЕНТ СЕ ИЗПОЛЗУВА, КАТО СВЪРЗВА ПОМПЕНАТА СТАНЦИЯ НА с.ЗЛАТО ПОЛЕ СЪС с.ЗДРАВЕЦ.

СЛЕД ОГЛЕД И ЗАПОЗНАВАНЕ С ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ТРЪБОПРОВОД, ПОРАДИ СПЕЦИФИЧНИЯ ХАРАКТЕР НА АКТИВА / на пазара липсват подобни аналози / ИЗПОЛЗУВАМЕ МЕТОДА НА РАЗХОДИТЕ, НО С ДВА ПОДХОДА ПРИ ОЦЕНКАТА: ПРИ ОСТАТЪЧЕН ЖИВОТ И ПРИ ПЪЛНО ИЗХАБЯВАНЕ ИЛИ ОЦЕНКА КАТО СКРАБ.

МЕТОД НА РАЗХОДИТЕ

МЕТОДА НА РАЗХОДИТЕ ИЗМЕРВА СТОЙНОСТТА НА АКТИВА ПОСРЕДСТВОМ ОПРЕДЕЛЯНЕТО НА НОВАТА МУ СТОЙНОСТ КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКА И ИЗВАЖДАНЕ НА РАЗЛИЧНИТЕ ЕЛЕМЕНТИ НА ИЗХАБЯВАНЕТО МУ ПОД ФОРМА НА ФИЗИЧЕСКО ИЗНОСВАНЕ, ФУНКЦИОНАЛНО И ИКОНОМИЧЕСКО ОБЕЗЦЕНЯВАНЕ. МЕТОДА ИЗПОЛЗУВА СЛЕДНАТА ОБЩА ФОРМУЛИРОВКА:

Справедлива пазарна стойност = Нова възстановителна стойност
(-) Физическо износване (изхабяване)
(-) Функционално обезценяване
(-) Икономическо обезценяване

1. Определяне Нова възстановителна стойност.

При изграждането на водопровод се използват основно следните дейности: Изкоп, насип, полагане на тръбите, заварки, полагане на детекторна лента.
Цените са взети от сайта за СМР - https://smr.sek-g.com/group/%D0%A1%D0%95%D0%9A01, от други сайтове като напр. http://www.deliivanovi.com/bg/metali-produkti-ceni/trybi/2/ от специализирани издания като периодичните издания на ” Справочник за цените в строителството “ и др. За по нагледно, са обединени и усреднени някои цени и при Ф=200 мм на тръбата с размери на изкопа: ширина 1,00 м и дълбочина 1 м:
Изкоп ~ по 9,50 лв на м3; Насип ~ по 6,50 лв на м3; Детекторна лента ~5 лв на линеен метър;
При Ф 200 мм на тръбата стойност за самата тръба, полагане и заварки ~ 200 лв / метър
Ако тръбопровода пресича асфалтиран път, има допълнително по 25лв / м2 – уплътняване и асфалтиране.

Параметри на Тръбопровода		
Дължина на изкопа за тръбопровода	м	20 800,00
Ширина на изкопа за тръбопровода	м	1,00
Дълбочина на изкопа за тръбопровода	м	1,00
Обем на Изкопа за тръбопровода	$м^3$	20 800,00

Наземна работа:	мярка	Кол.	Ед.ст-ст	Обща ст-ст
Стойност на изкоп лв / м3	$м^3$	20 800	9.50 лв.	197,600.00 лв.
Цена на насип лв /м3	$м^3$	20 800	6.50 лв.	135,200.00 лв.
Цена Детекторна лента лв / м	$м^3$	20 800	5.00 лв.	104,000.00 лв.
Цена тръба Ф200 мм + полагане , заварки лв / м	м	20 800	200.00 лв.	4,160,000.00 лв.
Допълнителни разходи при изграждането на тръбопровода - като уплътняване и асфалтиране при пресичане на пътя и др.	пресича един главен и четири второстеп.пътя		~	20,000.00 лв.
Приблизителна НВС на тръбопровода с дължина 20 800 м :	**лв**			**4,616,800 лв.**
Приблизителна НВС на 1 км тръбопровод:	**лв**			**221,962 лв.**

2. Определяне физическото износване.

Възможни са три метода:

- Наблюдение
- Използване на съотношения
- Непосредствено парично изразяване

Използваме втория метод . Нормативно полезния живот на металните водопроводни тръби е 25 години. Тръбопровода е построен през 1994 год – или остатъчния живот е 2 години. Затова приемаме физическото изхабяване на тръбопровода 93 % .

3. Определяне функционалното обезценяване

Моралното остаряване обикновено обединява двете понятия: Функционално остаряване и Технологично остаряване. Приемаме 5 %.

4.Определяне икономическото обезценяване

Икономическото обезценяване е намаление на стойността на актива вследствие на външни фактори. Тъй като тръбопровода е използваем–за икономическо обезценяване приемаме 0%.

Справедлива пазарна стойност = Нова възстановителна стойност стойност
(-) Физическо износване (изхабяване)
(-) Функционално обезценяване
(-) Икономическо обезценяване

Оценяван ДА	**~ Нова възстанов.ст-ст**	**~Физическо изхабяване Ст-ст**		**~Функц.ионал. Изхабяване**		**Справедлива Пазарна Стойност**
	лв	**%**	**лв**	**%**	**лв**	**Лева**
Тръбопровод 20,8 км	4 616 800,00	93	**4 293 624,00**	5	**230 840,00**	**92 336,00**

ИЗВЕДЕНА ПО МЕТОД НА РАЗХОДИТЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

ТРЪБОПРОВОДА: 92 340,00 лв.

/ ДЕВЕТДЕСЕТ И ДВЕ ХИЛЯДИ, ТРИСТА И ЧЕТИРДЕСЕТ ЛЕВА /

МЕТОД НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ

МЕТОДА НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ ИЗМЕРВАСТОЙНОСТТА НА АКТИВА С ПРЕЗУМПЦИЯТА, ЧЕ СЪЩИЯ Е В ПРОЦЕС НА ЛИКВИДАЦИЯ И СЕ НАЛАГА СПЕШНО ДА СЕ ПОГАСЯТ ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА КРЕДИТОРИТЕ. ЕТО ЗАЩО ОПРЕДЕЛЕНАТА ПО ТОЗИ МЕТОД СТОЙНОСТ Е НАЙ-НИСКАТА ВЪЗМОЖНА, А В БАНКОВАТА ПРАКТИКА ТАЗИ СТОЙНОСТ СЕ ПРИЕМА КАТО СТОЙНОСТ ЗА БЪРЗА ПРОДАЖБА. В КОНКРЕТНИЯ СЛУЧАЙ ПРИЕМАМЕ, ЧЕ СТОЙНОСТА НА АКТИВА СЕ ФОРМИРА ОТ ПРОДАЖБАТА МУ КАТО СКРАБ.

ОТ НАПРАВЕНИТЕ ПРОУЧВАНИЯ БЕ УСТАНОВЕНО, ЧЕ МЕТАЛНА ТРЪБА фи 200 С ДЪЛЖИНА МИНИМУМ 6,00м ИМА ТЕГЛО 140,00кг. СЪОТВЕТНО ОБЩОТО ТЕГЛО НА ОЦЕНЯВАНИЯ МЕТАЛЕН ТРЪБОПРОВОД ВЪЗЛИЗА НА 478 400,00кг.

ИЗВАДКА С ЦЕНИ НА ПУНКТОВЕ ЗА ИЗКУПУВАНЕ НА ЧЕРНИ МЕТАЛИ В гр.ХАСКОВО

Черни Метали	**Цени към 24 Юли 2020г.**
Желязо дебело	270 лв/тон
Чугун	260 лв/тон
Желязо дебело извън размер	240 лв/тон
Желязо тънко (под 4 мм)	170 лв/тон
Желязо смесено (тънко и дебело)	170 лв/тон
Отпадъци от големи домакински уреди	170 лв/тон
Телевизори, монитори, малки домакински уреди, копирна и принтерна техника	50 лв/тон

ПРИ ЦЕНА НА ЖЕЛЯЗО ЗА СКРАБ ОТ 0,27лв/кг БИХМЕ ПОЛУЧИЛИ 129 168,00 лв., КАТО ОТ ТАЗИ ЦЕНА БИ СЛЕДВАЛО ДА ПРИСПАДНЕМ РАЗХОДИТЕ ЗА ИЗВАЖДАНЕ И ТРАНСПОРТ =85% или 109 800,00 лв. ИЗВЕДЕНАТА СТОЙНОСТ НА ТРЪБАТА КАТО СКРАБ ВЪЗЛИЗА НА: 19 370,00 лв.

ИЗВЕДЕНА ПО МЕТОД НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ НА

ТРЪБОПРОВОДА: 19 370,00 лв.

/ ДЕВЕТНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ, ТРИСТА И СЕДЕЕМДЕСЕТ ЛЕВА /

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ЧРЕЗ ПРЕТЕГЛЯНЕ НА СТОЙНОСТИТЕ ПО ОТДЕЛНИТЕ МЕТОДИ СЕ ДАВА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА АКТИВА КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКА. ОТНОСИТЕЛНИТЕ ТЕГЛА НА ОТДЕЛНИТЕ МЕТОДИ ИЗРАЗЯВАТ МНЕНИЕТО НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ ЗА НАЙ-ВЕРОЯТНАТА ИМ ЦЕНА ЗА ПАЗАРНА РЕАЛИЗАЦИЯ.

№	Вид на оценявания актив	Метод на възстанов. с/ст в лева	Метод на ликвид.с/ст в лева	Съотношение методи в %	Приети крайни стойности на СПС в лева
1	2	3	4	5	6
1.	метална тръба ф 200	92 340,00	19 370,00	80%:20%	77 700,00

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ТРЪБОПРОВОД 20 800,00 м.:

77 700,00 BGN / СЕДЕМДЕСЕТ И СЕДЕМ ХИЛЯДИ И СЕДЕМСТОТИН ЛЕВА /

5. ВОДОСНАБДИТЕЛЕН ТРЪБОПРОВОД 1,090 км - с.ЗДРАВЕЦ-с.БРЯСТ

ДВЕТЕ СЕЛА СЕ НАМИРАТ В ОБЩИНА ДИМИТРОВГРАД И СА КРАЙНИ ТОЧКИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ТРЪБОПРОВОД. НАДМОРСКАТА ВИСОЧИНА НА с.ЗДРАВЕЦ Е 100м., А НА с.БРЯСТ-142м. ВОДОПРОВОДА КОЙТО ГИ СВЪРЗВА Е В СРАВНИТЕЛНО РАВНИННА МЕСТНОСТ , НЕ ПРЕМИНАВА СИЛНО ПРЕСЕЧЕНИ МЕСТНОСТИ-КОЕТО УЛЕСНЯВА ПОСТРОЯВАНЕТО МУ И Е ПРЯКО СВЪРЗАНО С НЕГОВАТА СТОЙНОСТ. САМИЯ ВОДОПРОВОД ПРЕСИЧА ДВА ВТОРОСТЕПЕННИ ПЪТЯ-КОЕТО СЪЩО ВЛИЯЕ НА СТОЙНОСТТА НА ВОДОПРОВОДА. ДЪЛЖИНАТА НА САМИЯ ТРЪБОПРОВОД Е 1 090 м, ТРЪБАТА Е МЕТАЛНА=100 мм. ПОСТРОЕН Е ПРЕЗ 1994Г И КЪМ НАСТОЯЩИЯ МОМЕНТ СЕ ИЗПОЛЗУВА, КАТО СВЪРЗВА с.БРЯСТ С ВОДОПРОВОДА НА с.ЗДРАВЕЦ.

СЛЕД ОГЛЕД И ЗАПОЗНАВАНЕ С ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ТРЪБОПРОВОД, ПОРАДИ СПЕЦИФИЧНИЯ ХАРАКТЕР НА АКТИВА / на пазара липсват подобни аналози / ИЗПОЛЗУВАМЕ МЕТОДА НА РАЗХОДИТЕ, НО С ДВА ПОДХОДА ПРИ ОЦЕНКАТА: ПРИ ОСТАТЪЧЕН ЖИВОТ И ПРИ ПЪЛНО ИЗХАБЯВАНЕ ИЛИ ОЦЕНКА КАТО СКРАБ.

МЕТОД НА РАЗХОДИТЕ

МЕТОДА НА РАЗХОДИТЕ ИЗМЕРВА СТОЙНОСТТА НА АКТИВА ПОСРЕДСТВОМ ОПРЕДЕЛЯНЕТО НА НОВАТА МУ СТОЙНОСТ КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКА И ИЗВАЖДАНЕ НА РАЗЛИЧНИТЕ ЕЛЕМЕНТИ НА ИЗХАБЯВАНЕТО МУ ПОД ФОРМА НА ФИЗИЧЕСКО ИЗНОСВАНЕ, ФУНКЦИОНАЛНО И ИКОНОМИЧЕСКО ОБЕЗЦЕНЯВАНЕ. МЕТОДА ИЗПОЛЗУВА СЛЕДНАТА ОБЩА ФОРМУЛИРОВКА:

Справедлива пазарна стойност = Нова възстановителна стойност
(-) Физическо износване (изхабяване)
(-) Функционално обезценяване
(-) Икономическо обезценяване

2. Определяне Нова възстановителна стойност.

При изграждането на водопровод се използват основно следните дейности: Изкоп, насип, полагане на тръбите, заварки, полагане на детекторна лента.
Цените са взети от сайта за СМР - https://smr.sek-g.com/group/%D0%A1%D0%95%D0%9A01, от други сайтове като напр. http://www.deliivanovi.com/bg/metali-produkti-ceni/trybi/2/ от специализирани издания като периодичните издания на " Справочник за цените в строителството " и др. За по нагледно, са обединени и усреднени някои цени и при Ф=100 мм на тръбата с размери на изкопа: ширина 1,00 м и дълбочина 1 м:
Изкоп ~ по 9,50 лв на м3; Насип ~ по 6,50 лв на м3; Детекторна лента ~5 лв на линеен метър;
При Ф 100 мм на тръбата стойност за самата тръба, полагане и заварки ~ 150 лв / метър.
Ако тръбопровода пресича асфалтиран път, има допълнително по 25лв / м2 – уплътняване и асфалтиране.

Параметри на Тръбопровода		
Дължина на изкопа за тръбопровода	м	1 090,00
Ширина на изкопа за тръбопровода	м	1,00
Дълбочина на изкопа за тръбопровода	м	1,00
Обем на Изкопа за тръбопровода	$м^3$	1 090,00

Наземна работа:	мярка	Кол.	Ед.ст-ст	Обща ст-ст
Стойност на изкоп лв / м3	$м^3$	1 090	9.50 лв.	10,355.00 лв.
Цена на насип лв /м3	$м^3$	1 090	6.50 лв.	7 085.00 лв.
Цена Детекторна лента лв / м	$м^3$	1 090	5.00 лв.	5 450.00 лв.
Цена тръба Ф200 мм + полагане , заварки лв / м	м	1 090	150.00 лв.	163,500.00 лв.
Допълнителни разходи при изграждането на тръбопровода - като уплътняване и асфалтиране при пресичане на пътя и др.	пресича два второст.пътя		~	10,000.00 лв.
Приблизителна НВС на тръбопровода с дължина 1 090 м :	**лв**			**196,400 лв.**
Приблизителна НВС на 1 км тръбопровод:	**лв**			**180,200 лв.**

3. Определяне физическото износване.

Възможни са три метода:

- Наблюдение
- Използване на съотношения
- Непосредствено парично изразяване

Използваме втория метод . Нормативно полезния живот на металните водопроводни тръби е 25 години.Тръбопровода е построен през 1994 год – или остатъчния живот е 2 години. Затова приемаме физическото изхабяване на тръбопровода 91%.

3. Определяне функционалното обезценяване

Моралното остаряване обикновено обединява двете понятия:Функционално остаряване и Технологично остаряване. Приемаме 5 %.

4.Определяне икономическото обезценяване

Икономическото обезценяване е намаление на стойността на актива вследствие на външни фактори. Тъй като тръбопровода е използваем–за икономическо обезценяване приемаме 0%.

Справедлива пазарна стойност = Нова възстановителна стойност стойност
(-) Физическо износване (изхабяване)
(-) Функционално обезценяване
(-) Икономическо обезценяване

Оценяван ДА	**~ Нова възстанов.ст-ст**	**~Физическо изхабяване Стойност**		**~Функционално Изхабяване**		**Справедлива Пазарна Стойност**
	лв	**%**	**лв**	**%**	**лв**	**Лева**
Тръбопровод 1,09 км	196 400,00	91	**178 724,00**	5	**9 820,00**	**7 856,00**

ИЗВЕДЕНА ПО МЕТОД НА РАЗХОДИТЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

ТРЪБОПРОВОДА: 7 860,00 лв.

/ СЕДЕМ ХИЛЯДИ, ОСЕМСТОТИН И ШЕСТДЕСЕТ ЛЕВА /

МЕТОД НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ

МЕТОДА НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ ИЗМЕРВАСТОЙНОСТТА НА АКТИВА С ПРЕЗУМПЦИЯТА, ЧЕ СЪЩИЯ Е В ПРОЦЕС НА ЛИКВИДАЦИЯ И СЕ НАЛАГА СПЕШНО ДА СЕ ПОГАСЯТ ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА КРЕДИТОРИТЕ. ЕТО ЗАЩО ОПРЕДЕЛЕНАТА ПО ТОЗИ МЕТОД СТОЙНОСТ Е НАЙ-НИСКАТА ВЪЗМОЖНА, А В БАНКОВАТА ПРАКТИКА ТАЗИ СТОЙНОСТ СЕ ПРИЕМА КАТО СТОЙНОСТ ЗА БЪРЗА ПРОДАЖБА. В КОНКРЕТНИЯ СЛУЧАЙ ПРИЕМАМЕ, ЧЕ СТОЙНОСТА НА АКТИВА СЕ ФОРМИРА ОТ ПРОДАЖБАТА МУ КАТО СКРАБ.

ОТ НАПРАВЕНИТЕ ПРОУЧВАНИЯ БЕ УСТАНОВЕНО, ЧЕ МЕТАЛНА ТРЪБА фи 100 С ДЪЛЖИНА МИНИМУМ 6,00м ИМА ТЕГЛО 41,00кг. СЪОТВЕТНО ОБЩОТО ТЕГЛО НА ОЦЕНЯВАНИЯ МЕТАЛЕН ТРЪБОПРОВОД ВЪЗЛИЗА НА 7 448,00кг.

ИЗВАДКА С ЦЕНИ НА ПУНКТОВЕ ЗА ИЗКУПУВАНЕ НА ЧЕРНИ МЕТАЛИ В гр.ХАСКОВО

Черни Метали	**Цени към 24 Юли 2020г.**
Желязо дебело	270 лв/тон
Чугун	260 лв/тон
Желязо дебело извън размер	240 лв/тон
Желязо тънко (под 4 мм)	170 лв/тон
Желязо смесено (тънко и дебело)	170 лв/тон
Отпадъци от големи домакински уреди	170 лв/тон
Телевизори, монитори, малки домакински уреди, копирна и принтерна техника	50 лв/тон

ПРИ ЦЕНА НА ЖЕЛЯЗО ЗА СКРАБ ОТ 0,27лв/кг БИХМЕ ПОЛУЧИЛИ 2 011,00 лв., КАТО ОТ ТАЗИ ЦЕНА БИ СЛЕДВАЛО ДА ПРИСПАДНЕМ РАЗХОДИТЕ ЗА ИЗВАЖДАНЕ И ТРАНСПОРТ =70% или 1 408,00 лв. ИЗВЕДЕНАТА СТОЙНОСТ НА ТРЪБАТА КАТО СКРАБ ВЪЗЛИЗА НА: 600,00 лв.

ИЗВЕДЕНА ПО МЕТОД НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ НА

ТРЪБОПРОВОДА: 600,00 лв.

/ ШЕСТОТИН ЛЕВА /

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ЧРЕЗ ПРЕТЕГЛЯНЕ НА СТОЙНОСТИТЕ ПО ОТДЕЛНИТЕ МЕТОДИ СЕ ДАВА ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА АКТИВА КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКА. ОТНОСИТЕЛНИТЕ ТЕГЛА НА ОТДЕЛНИТЕ МЕТОДИ ИЗРАЗЯВАТ МНЕНИЕТО НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ ЗА НАЙ-ВЕРОЯТНАТА ИМ ЦЕНА ЗА ПАЗАРНА РЕАЛИЗАЦИЯ.

№	**Вид на оценявания актив**	**Метод на възстанов. с/ст в лева**	**Метод на ликвид.с/ст в лева**	**Съотношение методи в %**	**Приети крайни стойности на СПС в лева**
1.	**метална тръба ф 100**	**7 860,00**	**600,00**	**80%:20%**	**6 400,00**

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ТРЪБОПРОВОД 1 090,00 м. :

6 400,00 BGN / ШЕСТ ХИЛЯДИ И ЧЕТИРИСТОТИН ЛЕВА /

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ

	количество	**Пазарна Стойност**
земи и терени	**614 323,00**	**337 263,00**
сгради	**989,32**	**82 600,00**
отпадъчен продукт	**2 586 115,00**	**336 195,00**
тръбопровод 20 800,00 м	**20 800,00**	**77 700,00**
Тръбопровод 1 090,00 м	**1 090,00**	**6 400,00**
	ОБЩО:	**840 158,00**

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ: **840 158,00 BGN**

/ ОСЕМСТОТИН И ЧЕТИРДЕСЕТ ХИЛЯДИ, СТО ПЕТДЕСЕТ И ОСЕМ ЛЕВА /

ОЦЕНИТЕЛИ:

..... **……..**

/ инж.Е.Христова / **/ Ж.Тилев /**

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

Настоящият Доклад е изготвен въз основа на предоставената информация от Възложителя на оценката, извършени проучвания за пазара на аналогични ДМА.

При изготвяне на оценката са ползувани посочените в Доклада документи, предоставени от Възложителя с приложени ксерокопия от тях към оценката.

Оценителите считат официално предоставената информация за достоверна и изграждат оценката на нейна основа. Не приемат отговорност за неправилни изводи, причинени от недобросъвестно подготвена или невярна информация.

- Настоящата оценка е валидна само към приетата ефективна дата на съставянето й и към пазарната конюнктура и законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква изготвяне на нова оценка;
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените;
- Ако се използват световните / европейските / и националните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни, приемания и допускания, следва да се получат аналогични оценъчни резултати;
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя / Оценителя и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;
- Предназначена е само за служебно ползване от Възложителя / Собственика и / или други ползватели на оценката. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост на Възложител / Изпълнител / Оценител.
- Заключението на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните ДМА нямат императивен / задължителен характер за Възложителя / Собственика и / или други ползватели на оценката, те се препоръчителни**;**
- Всички информационни източници, вкл. документи идентифициращи собствеността, състояние, физическите / техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена при интервюта / оглед, информация имаща отношение към тази оценка са предоставени от Възложител / Собственик и негови отговорни служители и представители, и се считат за достоверни и оценителя не носи отговорност за извършване на допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност.

<u>Декларация на Оценителите</u>

- ✓ Оценителите гарантират с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката;
- ✓ Декларираме, че ще опазваме търговската тайна и престиж на Възложител / Собственик на оценяваните обекти и ще спазваме конфиденциалност относно фактите станали Ни известни в процеса на работа;
- ✓ Нито възлагането за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването й е зависимо от изчислените крайни резултати или друг посочен в оценката материален интерес;
- ✓ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителите и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и / или от Възложител / Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители, поради което Изпълнителите / Оценители не поемат отговорност за точността на предоставената информация;
- ✓ **Заключенията и предложенията съдържащи се в този доклад имат препоръчителен характер и Възложителя не е обвързан с тях / Чл. 6, ал. 3 от ЗНО, ДВ.бр.98 / 2008 г./.**

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ

по чл. 21 от Закон за независимите оценители / ДВ бр. 98 / 2008г.

Декларираме, че:

1. Не сме свързани лица с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не сме свързани лица със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Ние или свързани с нас лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямаме, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката;

..... **…….....**

/ инж.Е.Христова / **/ Ж.Тилев /**

ПРИЛОЖЕНИЕ №1 ПАЗАРНА СТОЙНОСТ СГРАДИ										
	ЗП	РЗП	един.	с/ст	остатъч.	% на	изхаб.	Вещна	ЕКПА	Пазарна
гр.Димитровград			с/ст	като нов	годност	изхаб.	с/ст	Стойност		Стойност
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	кв.м.	кв.м.	BGN	BGN	години	%	BGN	BGN	%	BGN
помещение за ел.табло	22,55	22,55	294,00	6629,70	15г	73,63	4 881,65	1 748,05	60,00	699,22
административна сграда високо тяло	164,38	657,52	490,00	322184,80	9г	83,76	269 855,54	52 329,26	65,00	18 315,24
административна сграда южно тяло	365,07	1095,21	490,00	536652,90	9г	83,76	449 489,74	87 163,16	65,00	30 507,11
административна сграда западно тяло	437,32	1311,96	490,00	642860,40	9г	83,76	538 447,01	104 413,39	65,00	36 544,69
Вещна стойност:	**989,32**	**3087,24**		**1508327,80**			**1 262 673,94**	**245 653,86**		**86 066,25**

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ сградите предмет на настоящата оценка е в размер на 86 066,00 лева:

Словом: Осемдесет и шест хиляди, шестдесет и шест лева.

ПРИЛОЖЕНА ДОКУМЕНТАЦИЯ, НЕРАЗДЕЛНА ЧАСТ ОТ ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД:

1. **ЗАПОВЕД №2/19.12.2019г. ЗА ПРОВЕЖДАНЕ НА ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ.**
2. **ИНВЕНТАРИЗАЦИОНЕН ОПИС НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ АКТИВИ КЪМ 20.12.2019г.**
3. **ОБЯСНИТЕЛНИ ЗАПИСКИ ВЪЗ ОСНОВА НА ТОПОГРАФСКО ЗАСНЕМАНЕ И АНАЛИЗА ЗА ДЕПОНИРАНИТЕ КОЛИЧЕСТВА ПЛЯКА ПО ТАБАНИ.**
4. **СПИСЪК НА ОТПАДЪЧНЕ МАТЕРИАЛ /ПЛЯКА/ ДОБИТ ОТ ПРОИЗВОДСТВЕНАТА ДЕЙНОСТ НА РУДНИЦИТЕ, СОБЕСТВЕНОСТ НА МИНА “МАРИШКИ БАСЕЙН“ ЕООД – В ЛИКВИДАЦИЯ, гр.ДИМИТРОВГРАД.**
5. **СПИСЪК НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ-ПРЕДМЕТ НА ОБЯВЕНИЯ ТЪРГ ЗА ПРОДАЖБА С ТАЙНО НАДДАВАНЕ.**
6. **СКИЦА №02239/04.06.2008г.НА ИМОТ 000344 В ЗЕМЛИЩЕТО НА с.БРЯСТ.**
7. **КОНСТАТИВЕН НОТАРИАЛЕН АКТ ЗА СОБСТВЕНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ №21/05.06.2008г.**