

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

***за определяне на възмездно право на ползване с месечна наемна цена
на автоматична станция за измерване
качеството на атмосферния въздух,
собственост на Община Белене
Идентиф.№25 04 10 01***

Април 2025 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	2
1.1. <i>Описание на заданието.....</i>	2
1.2. <i>Ограничителни условия.....</i>	2
1.3. <i>Информационни източници</i>	3
2. ОПИСАНИЕ НА АКТИВИТЕ	4
3.ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА МЕСЕЧНИЯ НАЕМ ПО МЕТОДА НА	
КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПРИХОДИ ОТ НАЕМ.....	4
3.1. <i>Описание на метода.....</i>	4
<i>Определяне на пазарната стойност на активите по Метод на амортизираната</i>	
<i>възстановителна стойност с цел извеждане на месечна наемна стойност на активите по</i>	
<i>Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем.</i>	4
<i>Описание на методите за определяне на пазарната стойност</i>	4
3.3. <i>Оценка на пазарната стойност на месечния наем по Метод на капитализиране на</i>	
<i>бъдещите приходи от наем.</i>	5
4.СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА	1

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Оборотна ведомост от Община Белене;
2. Фактура №00000000112/30.12.2014 г.;
3. Снимков материал;
4. Сертификат на оценителя.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката за определяне на възмездно право на ползване с месечна наемна цена на автоматична станция за измерване качеството на атмосферния въздух, собственост на Община Белене.

Възложител: Община Белене

Оценител: Цанко Спасовски- вписан в регистъра на независимите оценители

Цел на оценката: Определяне пазарна месечна наемна стойност на активи.

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност **не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач**, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност **водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.**

За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност“ не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

Използвани методи на оценка:

- Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем.
- Метод на посредственото сравнение- не е приложим поради липса на достатъчно информация за пазара на наеми на аналогични активи.

Дата на оценката: 02.04.2025 г.

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

1.2. Ограничителни условия

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

- Съгласно изискванията на Закона за независимите оценители, настоящия Доклад е подпечатан с личния печат на оценителя и е подписан собственоръчно от него.
- Оценителският доклад е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и не може да бъде размножаван и предоставян на трети лица без разрешение на Възложителя.
- Съгласно чл.6 ал.3 на ЗНО, оценката представлява становище на независимият оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условия на конкретен пазар, което становище не е задължително за възложителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни.
- Изложените данни, анализи и заключения имат неподвеждащ характер и представляват резултат на непредубедено мислене в рамките на притежаваната от оценителя професионална компетентност, а тяхното представяне под формата на писмен доклад, не нарушава по никакъв начин права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуалната собственост.
- Не съществуват каквито и да е лични интереси от страна на оценителя по отношение на обекта за оценка и към страни по евентуална сделка или други

разпоредителни действия с него, в този смисъл крайното възнаграждение за изготвяне на оценката не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или умишлено направляване на стойността с цел облагодетелстване и/или постигане на финансови ефекти от последващи /бъдещи/ събития.

- Оценителя не може да предоставят на трети лица информация свързана с данните и резултатите от настоящата оценка, както и косвена информация, която би могла да навреди на интересите на възложителя, освен в случаите, определени от надлежно прилагане на закона или нарочни пълномощия.

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от Възложителя и собственика на обекта на оценка и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.

- Предоставената за нуждите на оценката информация за оценявания обект е приета, анализирана и интерпретирана от оценителя в съответствие със специфичните нужди на извършваната оценка.

- Възложителят или крайният потребител на оценката, в съответствие с регулацията на цитирания по-горе чл.6 ал.3 от ЗНО, не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен или подразбиращ се съвет от оценителя по отношение на възможни решения за осъществяване на разпоредителни действия с оценявания обект в неговата цялост или евентуална частичност.

- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценявания актив, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.

- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ и не противоречи на Международните стандарти за оценяване.

- Удостоверяването на притежаваната от оценителя професионална компетентност се установява чрез положен подпис и индивидуален печат, чието издаване от КНОБ може да се установи чрез данните, които се съдържат в информационната база на публичния регистър на КНОБ, достъпен на интернет адрес: <http://www.ciab.bg>

- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.

- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ, при липса на рязка промяна в макроикономическата среда.

1.3. Информационни източници

Оценката е изготвена на база извършения оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Оборотна ведомост от Община Белене;
- Фактура №00000000112/30.12.2014 г.;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА АКТИВИТЕ

№	Име	Дата на придобиване	Първоначална с-ст
1	Авт. станция за измерване качеството на атмосферния въздух	30.09.2014	378 600,00

Автоматична станция за измерване качеството на атмосферния въздух
вкл.:

- 1) 1 бр. автоматична станция за измерване качеството на атмосферният въздух, вкл. доставка, монтаж, инсталация и въвеждане в работен режим;
- 2) 1 бр. дисплей (екран/ел. табло) за визуализиране на данните;
- 3) 1 бр. преносим компютър за събиране и обработка на данните;
- 4) 1 бр. цветен лазерен принтер.

3.ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА МЕСЕЧНИЯ НАЕМ ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПРИХОДИ ОТ НАЕМ

3.1. Описание на метода.

Резултатът от оценка на активите по **метода на капитализиране на бъдещите парични приходи**, представлява месечна наемна стойност, която се получава на базата на оценката на справедливата пазарна стойност на активите и очакваната бъдеща доходност от тях. Изчисленията са извършени в следната последователност:

- Определяне на пазарна стойност на активите;
- Определяне на нормата на капитализация.
- Определяне на множителя на капитализация на очаквания доход на базата на остатъчния живот на активите и нормата на капитализация.
- Изчисляване на чистия годишен приход от наем на активите.
- Изчисляване на приспаданията от brutния приход, които са риск от отпадане от наем; оперативни разходи - за управление, за подържане на активите; застраховка.
- Определяне на brutния приход, получен при отдаване под наем на активите.
- Определяне месечна наемна стойност на активите по подхода на приходите.

Определяне на пазарната стойност на активите по Метод на амортизираната възстановителна стойност с цел извеждане на месечна наемна стойност на активите по Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем.

Избран е Метод на амортизираната възстановителна стойност, като метод за извеждане пазарната стойност на активите, с цел извеждане на месечна наемна стойност на обекта по Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем.

Описание на методите за определяне на пазарната стойност

Концепцията на възстановителната стойност и стойността на разходите за придобиване на нова машина се базира на предположението, че машината струва не повече от заместването и с нова машина със същите или възможно най-близки функции, технически и икономически параметри на тези на оценяваната машина.

Възстановителната стойност на новата машина ще представлява и най-високата гранична стойност в оценката на която и да е машина.

За да се преобразува възстановителната стойност на нова машина в пазарна стойност е необходимо възстановителната стойност да се амортизира, т.е. да се намери обезценяването на актива, дължащо се на физическото, моралното и икономическото изхабяване, съответстващо на оценяваната машина.

При определяне на амортизацията, когато се прави оценка се използва друга трактовка на понятието, която е различна от счетоводната амортизация, която според своя нормативен характер се различава от реалната амортизация. Физическото изхабяване се определя по методите на наблюдението или по метода на съотношението.

Моралното изхабяване се изразява в загубата на стойност на машината в следствие на техническия прогрес. То включва както технологичното, така и функционалното изхабяване.

Икономическото изхабяване е намаление на стойността на актива вследствие на външни фактори, като например нарастване на конкуренцията, намаляване на търсенето на произведения с него продукт, нарастване на инфлацията, висок лихвен процент, ограничения, свързани с опазване на околната среда и други.

Изчисленията за определяне пазарната стойност на оценяваните активи по метод на амортизираната възстановителна стойност са представени в следните таблици:

№	Име	Дата на придобиване	Първоначална с-ст	Начислена амортизация	Остатъчна стойност	Бр.	Коеф. стар към декември 2014	Коеф. февр. 2025	Нова заместителна с-ст	Кфиз.	К морално	К иконом.	К общо	Метод на амортизираната възстановителна стойност
1	Авт. станция за измерване качеството на атмосферния въздух	30.09.2014	378 600,00	102 222,00	276 378,00	1,00	100,58	142,09	641 820,73	68,00%	7,20%	7,20%	82,40%	112 960 лв.

3.3. Оценка на пазарната стойност на месечния наем по Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем.

№	Показател	Измер.	Стойност
1	Остатъчна експлоатационна годност на актива	год.	44
2	Пазарна стойност на актива	лв.	112 960
3	Норма на капитализация	%	10,8
4	Множител		9,15767
5	Чист годишен приход	лв.	12 335
6	Разходи за стопанисване	%	15
7	Брутен годишен приход	лв.	14 512
8	Месечна наемна цена	лв.	1 209
9	Месечна наемна цена	EUR	618

4. СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

В резултат на осъществените оценки по избрания метод бяха получени следните стойности на месечния наем:

№	Име	Пазарен месечен наем
1	Авт. станция за измерване качеството на атмосферния въздух	1 209 лв.

**Всички стойности са без включен ДДС!*

Експерт- оценител:.....

*Цанко Найденов Спасовски
Сертификат №300100182/14 декември 2009 г.
От Камара на независимите оценители*

За „Хемус Консулт» ЕООД –град Троян:.....

Цанко Спасовски- управител
*Сертификат №905700051 /25 май 2023 г.
За оценителска правоспособност на Дружеството
От Камара на независимите оценители*

02 април 2025 г.

гр. Троян

ПРИЛОЖЕНИЕ