

ДО:
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
ГР.СОФИЯ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на тройна съдебно-техническа експертиза
по чл.72, ал.2 от ТЗ,
извършена от вещите лица:

1. **Георги Костадинов Кръстев** – гр. Пазарджик
сертифициран оценител на недвижими имоти, сертификат рег. № № 100101442/2009 г. на КНОБ
2. **Лилия Николова Делева** – гр. Пазарджик,
сертифициран оценител на недвижими имоти, сертификат рег. № 1001020008 /2011 г. на КНОБ
3. **Димка Методиева Гюрджиклиева** – гр. Пазарджик,
сертифициран оценител на недвижими имоти, сертификат рег. № 101102059/2018 г.. на КНОБ

I.ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА:

Да изготви заключение за оценка на непарична вноска в капитала на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД, ЕИК: 160098651, с вносител/съдружници съгласно Акт за назначаване на вещи лица № 20221116132532/17.11.2022г. на Министерство на правосъдието - Агенция по вписванията – гр.София.

Вид на непаричната вноска:

I. Недвижими имоти:

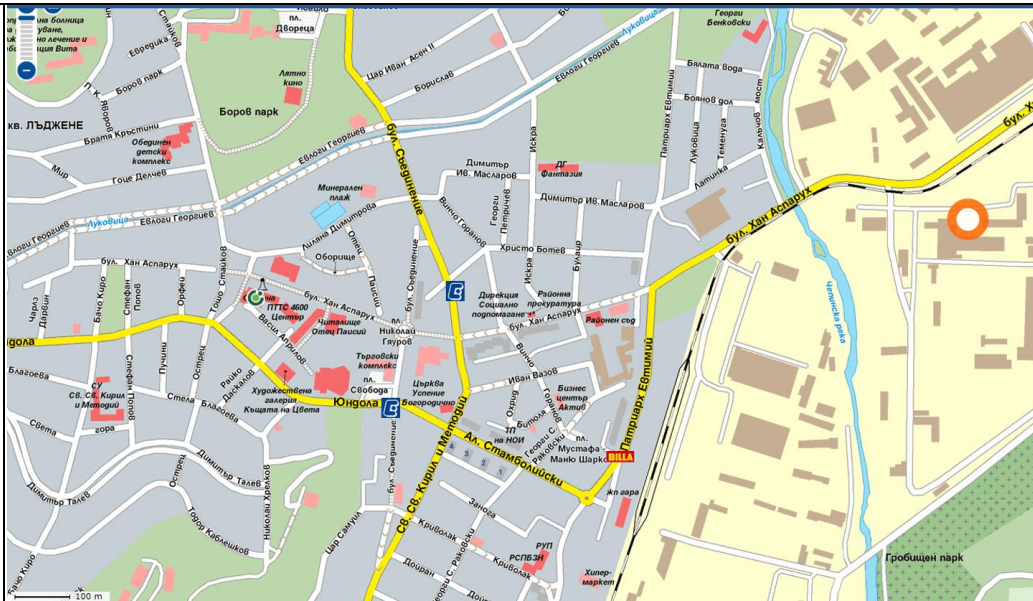
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 10450.502.3455 / десет хиляди четиристотин и петдесет, точка, петстотин и две, точка, три хиляди четиристотин петдесет и пет / по кадастрални карта и кадастралните регистри на гр. Велинград, общ. Велинград, област Пазарджик, одобрени със ЗАПОВЕД РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри: Заповед № 18-366/09.01.2019 г. на Началника на СГКК – Пазарджик, с адрес на поземления имот: гр. Велинград, ул. „Никола Ракитин“ № 17, с площ 18 447 /осемнадесет хиляди четиристотин четиридесет и седем квадратни метра/кв. м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: 10450.502.2474 /десет хиляди четиристотин и петдесет, точка, петстотин и две, точка, две хиляди четиристотин седемдесет и четири/, номер по предходен план: квартал 101 /сто и едно/, парцел I /първи/, при съседни: 10450.502.3456; 10450.502.3422; 10450.502.3165; 10450.502.2479; 10450.502.2478; 10450.502.2476 и 10450.502.2475, **ВЕДНО** с построените в поземления имот: **СГРАДА с идентификатор 10450.502.3455.1** /десет хиляди четиристотин и петдесет, точка, петстотин и две, точка, три хиляди четиристотин петдесет и пет, точка, едно/, **със застроена площ от 1 844 кв.м.** /хиляда осемстотин четиридесет и четири квадратни метра/, брой етажи: 1 /един/, предназначение: селскостопанска сграда; **СГРАДА с идентификатор 10450.502.3455.2** /десет хиляди четиристотин и петдесет, точка, петстотин и две, точка, три хиляди четиристотин петдесет и пет, точка, две/ **със застроена площ от 659**

кв.м. /шестстотин петдесет и девет квадратни метра/, брой етажи: 1 /един/, предназначение: селскостопанска сграда; **СГРАДА с идентификатор 10450.502.3455.3** /десет хиляди четиристотин и петдесет, точка, петстотин и две, точка, три хиляди четиристотин петдесет и пет, точка, три/ **със застроена площ от 392 кв.м.** /триста деветдесет и два квадратни метра/, брой етажи: 1 /един/, предназначение: селскостопанска сграда; **СГРАДА с идентификатор 10450.502.3455.4** /десет хиляди четиристотин и петдесет, точка, петстотин и две, точка, три хиляди четиристотин петдесет и пет, точка, четири/ **със застроена площ от 261 кв. м.** /двеста шестдесет и един квадратни метра/, брой етажи: 1 /един/, предназначение: селскостопанска сграда и **СГРАДА с идентификатор 10450.502.3455.5** /десет хиляди четиристотин и петдесет, точка, петстотин и две, точка, три хиляди четиристотин петдесет и пет, точка, пет/ **със застроена площ от 81 кв.м.** /осемдесет и един квадратни метра/, брой етажи: 1 /един/, предназначение: селскостопанска сграда.

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 10450.502.2476 /десет хиляди четиристотин и петдесет' точка, петстотин и две, точка, две хиляди четиристотин седемдесет и шест/, находящ се в гр. Велинград, община Велинград, област Пазарджик по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИД на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, **адрес на поземления имот: гр. Велинград, п.к. 4600, ул. „Стара Планина" № 5, с площ от 5 299 кв. м.** /пет хиляди двеста деветдесет и девет квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: **Урбанизирана, начин на трайно ползване:** За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 7677 /седем хиляди шестотин седемдесет и седем/, квартал 101 /сто и едно/, парцел XVI /шестнадесети/, при съседни: 10450.502.2475, 10450.502.2474, 10450.502.3165, 10450.502.2478, 10450.502.2477, 10450.502.2615

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 10450.502.2477 /десет хиляди четиристотин и петдесет, точка, петстотин и две, точка, две хиляди четиристотин седемдесет и седем/, находящ се в гр. Велинград, община Велинград, област Пазарджик по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИД на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, **адрес на поземления имот: гр. Велинград, п.к. 4600, ул. „Стара Планина" № 8, с площ от 2 546 кв.м.** /две хиляди петстотин четиридесет и шест квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: **Урбанизирана, начин на трайно ползване:** За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 7678 /седем хиляди шестотин седемдесет и осем/, квартал 101 /сто и едно/, парцел II /втори/, при съседни: 10450.502.2476, 10450.502.3165, 10450.502.2480, 10450.502.2463, 10450.502.2509, 10450.502.2615, 10450.502.2512.

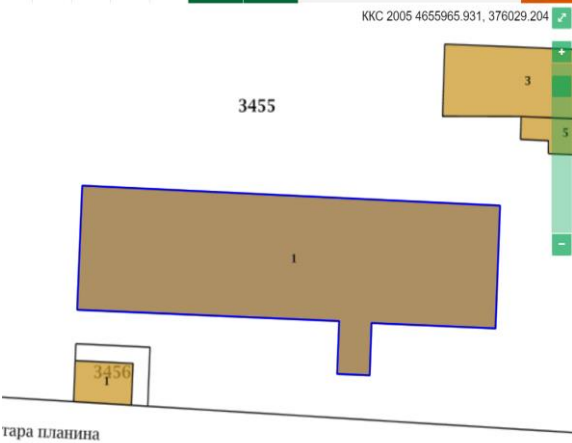
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 10450.502.2480 /десет хиляди четиристотин и петдесет, точка, петстотин и две, точка, две хиляди четиристотин и осемдесет/, находящ се в гр. Велинград, община Велинград, област Пазарджик по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИД на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, **адрес на поземления имот: гр. Велинград, п.к. 4600, ул. „Стара Планина" № 6, с площ от 2 068 кв.м.** /две хиляди шестдесет и осем квадратни метра/, трайно предназначение на територията: **Урбанизирана, начин на трайно ползване:** За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 7681 /седем хиляди шестотин осемдесет и едно/, квартал 101 /сто и едно/, парцел III /трети/, при съседни: 10450.502.3165, 10450.502.2481, 10450.502.2482, 10450.502.2483, 10450.502.2612, 10450.502.2395, 10450.502.2463, 10450.502.2477.



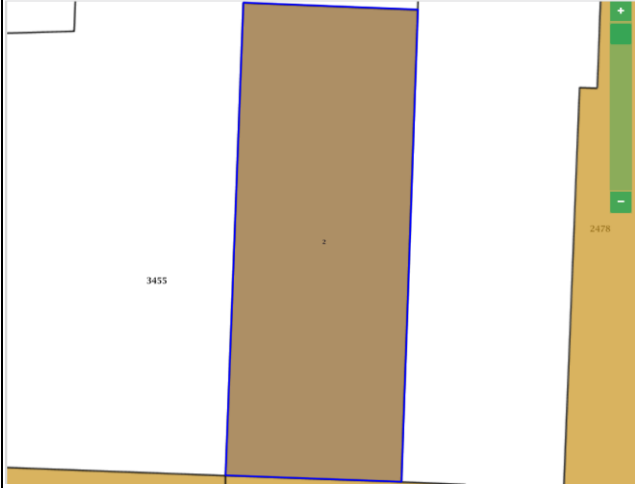
Поземлен имот 10450.502.3455, област Пазарджик, община Велинград, гр. Велинград, ул. "Никола Ракитин" № 14, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 18447 кв. м, квартал 101, парцел I, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК. Заповед за изменение на КККР № 18-366-09.01.2019/09.01.2019 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ПАЗАРДЖИК

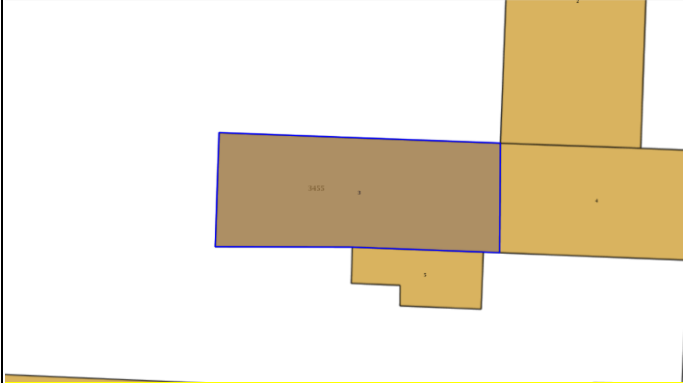
Имотът, представляващ дворно място, застроено и незастроено, се намира в североизточната част на гр. Велинград на ул.„Никола Ракитин“ № 14, в промишлена зона „Изток“ и източно от пътя Велинград – Пазарджик – Разлог. В близост се намират складови, промишлени сгради и съоръжения, производствени предприятия, бензиностанция, хипермаркет, като не липсват и жилищни сгради. Имотът е с неправилна форма. Теренът е равнинен, с лека денivelация, като достъпът до имота е по второстепенна улица, която осъществява връзката с улица от градската транспортна мрежа - бул. „Хан Аспарух“. Имотът е електрифициран, водоснабден от централни източници и е отводнен в градската канализация. Към момента в него има на места насипани пръст и строителни отпадъци. Има останали стари постройки, съоръжения и други. Част от старите сгради са съборени. Имотът е част от стар производствен терен на предприятие от мебелната промишленост, което към момента не се ползва. Самото дворно място не е отделено реално и няма ограда по всичките си граници. Няма изпълнени алейни и улично осветление в района на оценяваните обекти, освен по булеварда.

	Сграда с идентификатор 10450.502.3455.1	Площ /кв.м./
1.1.	Извадка от Кадастрална карта	ЗП= 1844

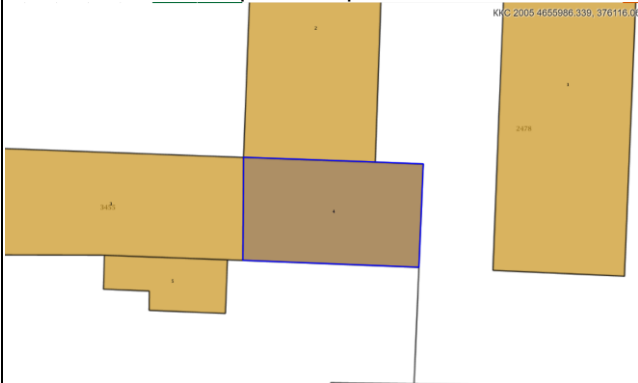
	 <p>ККК 2005 4655965.931, 376029.204</p> <p>3455</p> <p>3</p> <p>5</p> <p>3456</p> <p>1</p> <p>тара планина</p> <p>Сграда 10450.502.3455.1, област Пазарджик, община Велинград, гр. Велинград, ул. "Никола Ракитин" № 14, вид собств. Частна, функц. предн. Селскостопанска сграда, брой етажи 1, застроена площ 1844 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № 18-366-09.01.2019/09.01.2019 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК – ПАЗАРДЖИК</p> <p>Селскостопанска сграда, брой етажи 1, застроена площ 1844 кв.м., Заповед за одобрение на КККР № РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК , Заповед за изменение на КККР № 18-366-09.01.2019/09.01.2019 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ПАЗАРДЖИК, а по акт за собственост цех гатери разкрояка, масивна, едноетажна, промишлена сграда, със застроена площ 1844 кв.м, изградена през 1961 год., Сградата е стара, предвидена за амбалажен цех (ДАЦ). Частично сградата е съборена – цех дъскорезен. В останалата си част е с бетонови основи, стоманобетонова конструкция – колони и греди, покривни ферми. Покривно покритие с етернитови плоскости. Покривната конструкция е частично съборена. Стените са тухлени, в източната част частично съборени. Осветлението е странично и горно. Състои се от: цех амбалажен – полуразрушен ,без врати и прозорци, под бетон , стени с мазилка (много дефекти и разрушения по мазилки, стени и други); машинно помещение – без подова настилка (на пръст), частична мазилка по стени, дървени прозорци, метални врати; машинно помещение – без подова настилка (на пръст), частична мазилка по стени, дървени прозорци, метални врати; роторно помещение – подова настилка бетон, частична мазилка по стени, дървени прозорци, метални врати; Общото състояние на сградата е лошо. Прокарани водопровод, електропровод, канализация – в лошо състояние.</p>	
--	--	--

	Сграда с идентификатор 10450.502.3455.2	Площ /кв.м./
1.1.	Извадка от Кадастрална карта	ЗП= 659

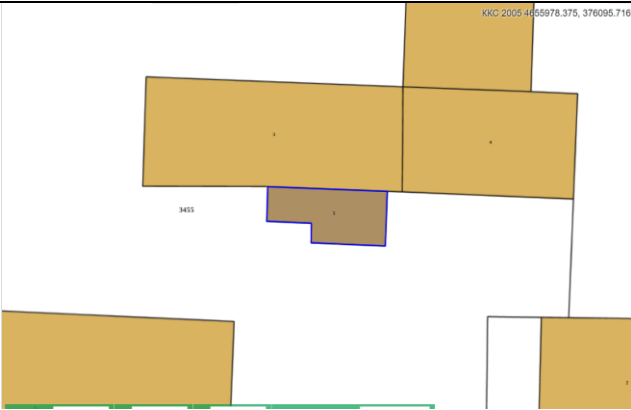
	<p>Сграда 10450.502.3455.2, област Пазарджик, община Велинград, гр. Велинград, ул. "Никола Ракитин" № 14, вид собств. Частна, функц. предн. Селскостопанска сграда, брой етажи 1, застроена площ 659 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № 18-366-09.01.2019/09.01.2019 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ПАЗАРДЖИК</p> <p>Селскостопанска сграда, брой етажи 1, застроена площ 659 кв.м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, а по акт за собственост навес палети, масивна, едноетажна, промишлена сграда, със застроена площ 659 кв.м, изградена през 1961 год. , Сградата е с каменни и бетонови основи, тухлени стени, дървени покривни ферми, покритие на покрив с керемиди, без мазилка и без дограма. Бетонов под.</p>
---	--

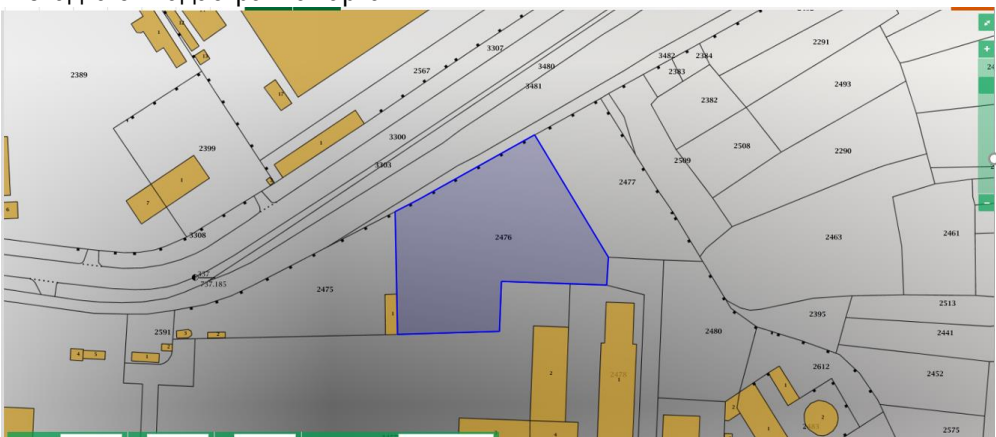
	Площ /кв.м./
<p>1.1. Извадка от Кадастрална карта</p>  <p>Сграда 10450.502.3455.3, област Пазарджик, община Велинград, гр. Велинград, ул. "Никола Ракитин" № 14, вид собств. Частна, функц. предн. Селскостопанска сграда, брой етажи 1, застроена площ 392 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № 18-366-09.01.2019/09.01.2019 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ПАЗАРДЖИК</p> <p>Селскостопанска сграда, брой етажи 1, застроена площ 392 кв.м., Заповед за одобрение на КККР № РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК , а по акт за собственост сушилня, масивна, едноетажна,</p>	<p>ЗП= 392</p>

	промишлена сграда, със застроена площ 392 кв.м, представляваща източната част от сушилна с обща площ от 645 кв.м, изградена през 1961 год. Сградата е с бетонови основи, тухлени стени, бетонови пояси, дървена покривна конструкция, покритие с керемиди, мазилка по стени, под с бетон. Частимно разрушена сградата – паднала покривна конструкция. В лошо техническо състояние.	
--	--	--

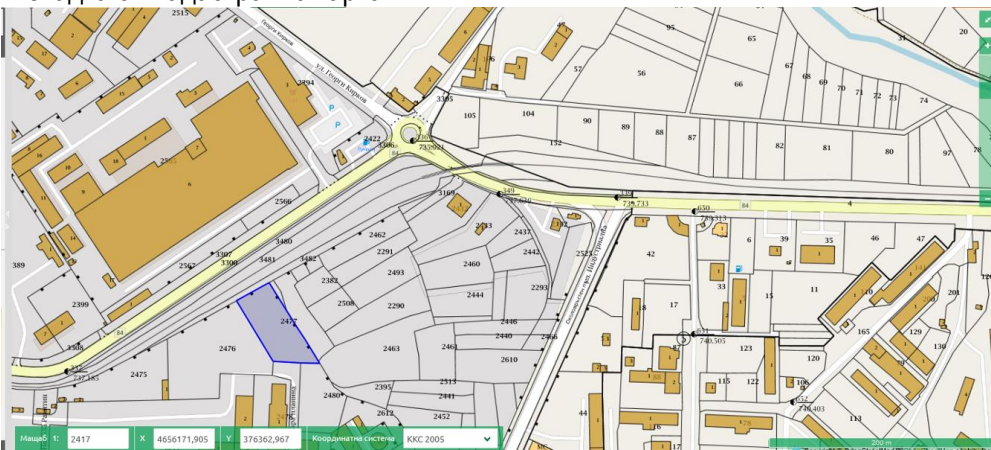
	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10450.502.3455.4	Площ /кв.м./
1.1.	<p>Извадка от Кадастрална карта</p>  <p>Сграда 10450.502.3455.4, област Пазарджик, община Велинград, гр. Велинград, ул. "Никола Ракитин" № 14, вид собств. Частна, функц. предн. Селскостопанска сграда, брой етажи 1, застроена площ 261 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № 18-366-09.01.2019/09.01.2019 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ПАЗАРДЖИК</p> <p>Сграда с идентификатор № 10450.502.3455.4 по КККР, област Пазарджик, община Велинград, гр. Велинград, п.к. 4600, ул. НИКОЛА РАКИТИН № 14, вид собств. Частна, функц. предн. Селскостопанска сграда, брой етажи 1, застроена площ 261 кв.м., Заповед за одобрение на КККР № РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК , Заповед за изменение на КККР № 18-366-09.01.2019/09.01.2019 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ПАЗАРДЖИК, а по акт за собственост сушилня, масивна, едноетажна, промишлена сграда, със застроена площ 261 кв.м, представляваща западната част от сушилна с обща площ от 645 кв.м, изградена през 1961 год.</p>	ЗП=261

	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 10450.502.3455.5	Площ /кв.м./
1.1.	Извадка от Кадастрална карта	ЗП =81

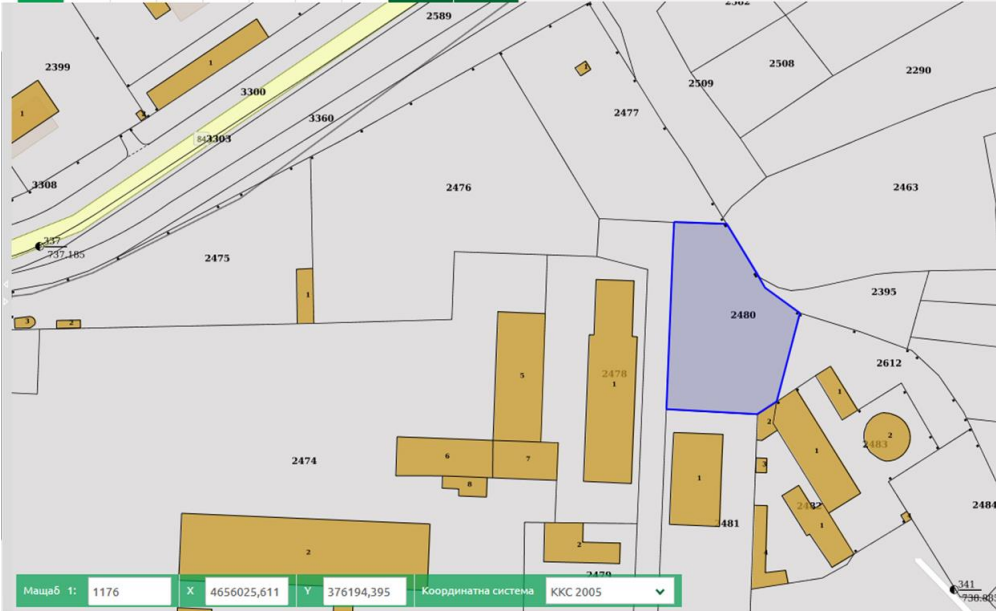
	 <p>Сграда 10450.502.3455.5, област Пазарджик, община Велинград, гр. Велинград, ул. "Никола Ракитин" № 14, вид собств. Частна, функц. предн. Селскостопанска сграда, брой етажи 1, застроена площ 81 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № 18-366-09.01.2019/09.01.2019 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - ПАЗАРДЖИК</p> <p>Селскостопанска сграда, брой етажи 1, застроена площ 81 кв.м., Заповед за одобрение на КККР № РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК , а по акт за собственост котелно към сушилня, масивна, едноетажна, промишлена сграда, със застроена площ 81 кв.м, изградена през 1961 год., Сграда с бетонови основи, частични бетонови елементи, стоманобетонова плоча, тухлени стени, изпълнени вътрешни и външни мазилки, монтирана дървена дограма. Прокарани водопровод, електропровод, канализация – в лошо състояние. Състои се от котелно с под бетон, стени и таван с мазилка; битова с под бетон, стени и таван с мазилка; баня с две тоалетни с под бетон, стени фаянсова облицовка и мазилка, таван с мазилка.</p>	
--	--	--

	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 10450.502.2476	Площ /кв.м./
1.1.	<p>Извадка от Кадастрална карта</p>  <p>Поземлен имот 10450.502.2476, област Пазарджик, община Велинград, гр. Велинград, п.к. 4600, ул. СТАРА ПЛАНИНА № 5, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 5299 кв. м, стар номер 7677, квартал 101, парцел XVI, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК</p>	ЗП=5299

	<p>Имотът се намира в североизточната част на гр. Велинград, в промишлена зона "Изток" и източно от пътя Пазарджик - Велинград - Разлог. В близост се намират промишлени и складови обекти, производствени предприятия, бензиностанция, хипермаркет. Теренът е без голяма денивелация - равен. Към момента същият е насипат с пръст и строителни отпадъци за подравняване и за достигане на необходимото ниво. Достъпът е по вътрешно образувана улица с трайна настилка. В имота няма трайни насаждения, постройки, съоръжения и други. Няма ограждане на имота, не са изпълнени трайни настилки. Не е уточнено точно захранването на имота с ток и вода, както и от кой източник ще се извърши. Няма започнато строителство на терена, няма стари сгради и съоръжения.</p>	
--	--	--

	<p>ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 10450.502.2477</p>	<p>Площ /кв.м./</p>
<p>1.1. Извадка от Кадастрална карта</p>	 <p>Поземлен имот 10450.502.2477, област Пазарджик, община Велинград, гр. Велинград, п.к. 4600, ул. СТАРА ПЛАНИНА № 8, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 2546 кв. м, стар номер 7678, квартал 101, парцел II, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК</p> <p>Имотът се намира в североизточната част на гр. Велинград, в промишлена зона "Изток" и източно от пътя Пазарджик - Велинград-Разлог. До него има транспортна достъпност с автомобилен транспорт. Разположен е в производствен район. В близост са разположени складови, промишлени сгради и съоръжения, жилищни сгради, производствени предприятия, бензиностанция, хипермаркет. Отдалечен е от спирка на масовия обществен транспорт на 800 м. Прокарани са до квартала канализация, водопровод, електроенергия, но същите не са изведени в имота. Пътят е с трайна настилка. Има изградена необходимата инженерна инфраструктура. Имотът не е ограден. Теренът е без голяма денивелация - равен. Към момента същият е насипат с пръст и строителни отпадъци за подравняване и за достигане на необходимото ниво. Достъпът е по вътрешно образувана улица с трайна настилка. В имота няма трайни насаждения, постройки, съоръжения и други. Няма ограждане на имота, не са изпълнени трайни настилки. Не е уточнено точно захранването на имота с</p>	<p>ЗП=2546</p>

	ток и вода от кой източник ще се извърши. Няма започнато строителство на терена, няма стари сгради и съоръжения.	
--	--	--

	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 10450.502.2480	Площ /кв.м./
1.1.	<p>Извадка от Кадастрална карта</p>  <p>Поземлен имот 10450.502.2480, област Пазарджик, община Велинград, гр. Велинград, п.к. 4600, ул. СТАРА ПЛАНИНА № 6, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 2068 кв. м, стар номер 7681, квартал 101, парцел III, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК</p> <p>Имотът се намира в североизточната част на гр. Велинград, в промишлена зона "Изток" и източно от пътя Пазарджик - Велинград-Разлог. До него има транспортна достъпност с автомобилен транспорт. Разположен е в производствен район. В близост са разположени складови, промишлени сгради и съоръжения, жилищни сгради, производствени предприятия, бензиностанция, хипермаркет. Прокарани са до квартала канализация, водопровод, електроенергия, но същите не са изведени в имота. Пътят е с трайна настилка. Има изградена необходимата инженерна инфраструктура. Имотът не е ограден. Теренът е без голяма денивилация - равен. Към момента същият е насипат с пръст и строителни отпадъци за подравняване и за достигане на необходимото ниво</p>	ЗП=2068

IV.ОЦЕНКА НА АПОРТИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

1.СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА И ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

Настоящият доклад е подготвен в съответствие с Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от ОС на КНОБ и в сила от 1.06.2018 г.;

Като стандарт на стойността е възприет термина: **ПАЗАРНА СТОЙНОСТ** – оценената сума, срещу която към датата на оценката, обекта/актива трябва да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, оценителите приемат да използват следните методи или комбинация от тях:

РАЗХОДЕН ПОДХОД

Метод на вещната стойност-изведената стойност е на икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане. Определената стойност отчита разходите за създаване на обекта/актива на оценката, като се отчита износването на недвижимия имот и други приложими отбиви.

СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД

Метод на посредственото сравнение – прилага се при използване на пазарни свидетелства за сходни недвижими имоти, като се отчитат отклоненията в качествата на оценявания обект/актив спрямо сходните/подобни такива. Прилагат се добавки или отбиви чрез подходящи корекционни коефициенти на сравнимите обекти/активи поради отклонения на влияещите им характеристики върху стойността.

2.2. Определяне стойността на имота по Метод на вещната стойност

Методът на вещната стойност е един от основните при определяне на пазарната стойност на сградите и се базира на калкулиране на възстановителната стойност на сградата към момента на оценката.

Пазарната стойност на имота по този метод е неговата **амортизирана възстановителна стойност**, при която са отразени влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди, функционално и икономическо обезценяване. Тя включва:

- **изчисляване на разходите за изграждане на обекта като нов към датата на оценката** – използва се единична цена на квадратен метър РЗП 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. Определянето на производствените разходи е базирано на изчисления за различните видове работи, като данните за цените на строително – монтажните работи са почерпени от „Строителен обзор” и „Справочник на цените в строителството” на „Строй експерт–СЕК”, както и офертни цени на строителни фирми в района;

- **изчисляване на стойността на обезценяването**, което включва:
 - физическо изхабяване – отчита стареенето и поддръжката на обекта;
 - функционално остаряване;
 - икономическо обезценяване /оскъпяване – отчита търсене и предлагане.
- Стойността на идеалните части от поземления имот е определена по сравнителен метод при пряко сравняване на оценявания имот с други подобни недвижими имоти, близки по качества и параметри, реализирани на пазара на недвижими имоти в период близък до датата на оценката

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПИ с ид. 10450.502.3455, целият с площ 18 447 кв.м.= 563 700 лв

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПИ с ид. 10450.502.2476, целият с площ 5 299 кв.м. = 276 300 лв

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПИ с ид. 10450.502.2477, целият с площ 2546 кв.м. = 147 600 лв

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПИ с ид. 10450.502.2780, целият с площ 2068 кв.м. = 120 100 лв

Определяне пазарната стойност на земята по метода на пазарните сравнения

Местоположение	Цена общо, €	кв.м	Цена, €/кв.м	Кмест.	Ксьотв.	Кор.пазарна цена, €/кв.м
ПАРЦЕЛ Цена: EUR 140000 Местоположение: област Пазарджик, район: гр. Велинград, Данни: Площ: 4000 кв.м, Регулация, Ток, Вода Допълнителна информация: САНДРАМАКС продава ексклузивно терен в регулация с площ 4000 кв.м.. Намира се в градската част на промишлената зона на града. Има път до имота. Ограден , прокарани са ток и вода . Бившо комунално предприятие. Съществуваща сграда с площ 120 кв.м.. Портална врата и сграда за охрана. Позволява да се използва за склад, автосервизна дейност., изграждане на предприятие за бизнес и др.. Цената е 35 евро / кв.м..	140 000	4 000	35,00	1,00	1,00	35,00
ПАРЦЕЛ Цена: EUR 136000 Местоположение: област Пазарджик, район: гр. Велинград, под район: м-ст Голяма мътница Данни: Площ: 4334 кв.м, Ток, Вода Допълнителна информация: РИКОМС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ПРОДАВА :Поземлен имот в урбанизирана територия на град Велинград месноста Голяма мътница , общ.Пазарджик. Имотът се продава заедно с правото на строеж представляващ -БЕНЗИНОСТАНЦИЯ,ТЪРГОВИЯ И УСЛУГИ. Около имота има застроени парцели. ЦЕНАТА МОЖЕ ДА СЕ ДОГОВОРИ ПРИ ИНТЕРЕС. За повече информация и огледи : Светлин Томов- тел: 0889 890200 Продавач: Тел.:0889890200, http://rikom007.imot.bg публикувана в 8:48 часа на 6 Декември, 2022 год.	136 000	4 334	31,38	1,00	1,00	31,38
ПАРЦЕЛ Цена: EUR 247500 Местоположение: област Пазарджик, район: гр. Велинград, Данни: Площ: 9047 кв.м, Регулация, Допълнителна информация: Агенция Traffic Properties продава парцел гр. Велинград, м. КЛОПОТИНОВО, Урбанизирана територия НТП за санаториум, балинеосанаториум, профилакториум, площ 9047 кв. м. За имотът има ПУП-ПРЗ със следните параметри: УПИ 1-30, за хотел, ресторант, басейн, търговия и услуги. Кота корниз 12м Кингт 1,5 Плътност 30%	247 500	9 047	27,36	1,00	1,00	27,36
Усреднена офертна коригирана цена, €/кв.м						31,25

	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10450.502.3455	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10450.502.2476	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10450.502.2477	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10450.502.2480
Усреднена офертна коригирана цена	31,25	31,25	31,25	31,25
Кор.за пазарна реализация,%	-10%	-10%	-10%	-10%
Кор.за осъществено застрояване на имота,%	-20%			
Кор.за големина,%	-20%	-5%	5%	5%
Коригирана усреднена стойност, €/кв.м	15,62	26,56	29,68	29,68
Площ на ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ, находящи се в гр. Велинград, Промислената зона	18 447	5 299	2 546	2 068
Пазарна стойност на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, €	288 200	140 700	75 600	61 400
Пазарна стойност на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, лв.	563 700	275 200	147 900	120 100

ОЦЕНКА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ – ПИ с ид. 10450.502.3455 и СГРАДИ

Оценка на сградите по метода на амортизираната възстановителна стойност

№	Наименование на обектите	Год.на въвежд. (год.)	Обща годи. (год.)	Остат. годи. (год.)	РЗП (кв.м)	Вид на констр.	Разходи за изграждане (лв./кв.м)	Разходи за изграждане (лв.)	Обещ. от възраст (%)	Обещ. от възр. (лв.)	Обещ.от стр.нел. степен на зав., (%)	Обещ.от стр.нел. (лв.)	Иконом. обещ. (%)	Иконом. обещ. (лв.)	Амортизирана възстановителна стойност (лв.)	Амортизирана възстановителна стойност (евро)
1	Сграда с идентификатор 10450.502.3455.1	1961	80	19	1844	монолитна	849,45	1 566 386	67,20	1052538	15	234958	10	156639	122 300	62 500
2	Сграда с идентификатор 10450.502.3455.2	1961	80	19	659	монолитна	849,45	559 788	67,20	376151	20	111958	10	55979	15 700	8 000
3	Сграда с идентификатор 10450.502.3455.3	1961	80	19	392	монолитна	849,45	332 984	67,20	223750	20	66597	10	33298	9 300	4 800
4	Сграда с идентификатор 10450.502.3455.4	1961	80	19	261	монолитна	849,45	221 706	67,20	148976	20	44341	10	22171	6 200	3 200
5	Сграда с идентификатор 10450.502.3455.5	1975	80	33	81	монолитна	849,45	68 805	46,63	32086	20	13761	15	10321	12 600	6 400
					3237										166 100	84 900

Пазарна стойност	лв.	€
Амортизирана възстановителна стойност на сгради	166 100	84 900
Пазарна стойност на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10450.502.3455, гр. Велинград, Промислената зона	563 700	288 200
Вещна стойност на имота в деня на оценката	729 800	373 100

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ПИ с идентификатор 10450.502.3455, целият с площ 18 447 и СГРАДИ разположени в имота, определена по метода на вещната стойност е както следва:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с ид. 10450.502.3455, целият с площ 18 447 кв.м.= 563 700 лв

СГРАДА с ид. 10450.502.3455.1, със ЗП 18 44 кв.м.= 122 300 лв

СГРАДА с ид. 10450.502.3455.2, със ЗП 659 кв.м.= 15 700 лв

СГРАДА с ид. 10450.502.3455.3, със ЗП 392 кв.м.= 9 300 лв

СГРАДА с ид. 10450.502.3455.4, със ЗП 261 кв.м.= 6 200 лв

СГРАДА с ид. 10450.502.3455.5, със ЗП 81 кв.м.= 12 600 лв

=====

ВСИЧКО ЗА ИМОТА ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ, а именно: ПИ с ид. 10450.502.3455 и СГРАДИ : 729 800 лв

2.3.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТите ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ /сравнителен метод/

Оценката по *метода на посредствените сравнения* се изготвя чрез пряко сравняване на оценявания обект с подходящи аналози. Същността на метода на **посредственото сравнение** се основава на ползване информация за пазарни свидетелства на сходни недвижими имоти, като се отчитат отклоненията на съответния местен пазар на недвижимости или на други сравними пазари.

Стойността на имотите е в зависимост и от местоположението, вида строителство, годината на построяване, хоризонтална и вертикална планировка за района, общото състояние на недвижимият имот и общите части, отстоянието от спирка на градския транспорт и др.

Разликите на сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект се **коригират** съответно (в “плюс” или в “минус”) според по-добрите им или по-слаби характеристики с експертни коефициенти (проценти), отразяващи степента на качествените и количествените отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне **коригирана цена на квадратен метър** за съответните обекти по отношение на сравнявания. Основната формула (зависимост) на метода “сравнителни продажби е:

$$\boxed{\text{Продажна цена на сравняемия имот}} \pm \boxed{\text{Стойността на различията}} = \boxed{\text{Стойност на оценявания имот}}$$

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ ПИ с ид. 10450.502.3455 и СГРАДИ

Оценка на недвижимият имот по метода на пазарните аналози

Местоположение	Офертна цена, €	РЗП, кв.м	Площ на дворното място, кв.м	Пазарна стойност на земята, €/кв.м	Пазарна стойност на земята, €	Пазарна стойност на сградата, €	Коеф. на м-ние	Коеф. на съотв.	Коеф. на големина	Коригирана стойност, €/кв.м
СКЛАД Цена: EUR 240000 Местоположение: град Пазарджик, район: Промислена зона, Данни: Площ: 900 кв.м, Газ, , Тухла 1980 г. Допълнителна информация: 900 кв. м, склад+1600 кв. м, прилежаща земя в района на търговията, в близост до ж. п. гарата. Височина - 7 м. Складът е газифициран и разполага с тунелна сунития за били, които може да бъде демонтирана. Обособени офис, счетоводство, отделни тоалетни за офиса и за работниците. Има възможност и за отдаване на склада под наем-2700 лв/месец. Продавач: Тел.:0988373788, http://oniscot.imot.bg публикувана в 13:59 часа на 25 Август, 2022 год.	240 000	900	1 600	50	80 000	160 000	0,90	0,80	0,8	102,40
ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ Цена: EUR 160000 Местоположение: град Пазарджик, район: Промислена зона, Данни: Площ: 750 кв.м, Допълнителна информация: ПРЕДЛАГАМЕ ЗА ПРОДАЖБА ПРОИЗВОДСТВЕНО ПОМЕЩЕНИЕ-КАЛЕ В ПАЗАРДЖИК С ПЛОЩ ОТ 750 КВ.М. И ДВОР-850 КВ.М. Продавач: Тел.:0888181889, http://ignatovimoti.imot.bg публикувана в 17:16 часа на 16 Март, 2022 год.	160 000	750	850	50	42 500	117 500	0,90	0,80	0,8	90,24
ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ Цена: EUR 250000 Местоположение: град Пазарджик, район: Промислена зона, Данни: Площ: 835 кв.м, Допълнителна информация: Предлагаме за продажба масивно промишлено помещение с застрояна площ от 835 кв.м. и прилежаща идеална част от земята към него с площ от 1595 кв.м. намиращо се в гр. Пазарджик, Промислена зона. Имота се състои от основно голямо помещение/кале с възможност за достъп на камioni, 6 бр. складови помещения/помещения за пакетиране/битова стая, баня, две тоалетни с мивка, сунития за гъби, плодове и зеленчуци с газова горелка и аспирация, офис със санитарен възел.	250 000	835	1 595	50	79 750	170 250	0,90	0,80	0,8	117,44
Усреднена офертна коригирана цена, €/кв.м	103,36									
Корекция на офертната цена за пазарна реализация, %	-10%									
Коригирана пазарна стойност, €/кв.м	82,69									

Наименование на сградите	Уср.стойност, €/кв.м	Кк	Пазарна стойност, €/кв.м	РЗП сграда, кв.м	Пазарна стойност	
					€	лв.
Сграда с идентификатор 10450.502.3455.1	82,69	0,55	45,48	1844	83 900	164 100
Сграда с идентификатор 10450.502.3455.2	82,69	0,20	16,54	659	10 900	21 300
Сграда с идентификатор 10450.502.3455.3	82,69	0,20	16,54	392	6 500	12 700
Сграда с идентификатор 10450.502.3455.4	82,69	0,20	16,54	261	4 300	8 400
Сграда с идентификатор 10450.502.3455.5	82,69	0,95	78,55	81	6 400	12 500
Всичко сгради					112 000	219 100
Пазарна стойност на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10450.502.3455, гр. Велинград, Промислената зона					288 200	563 700
Общо за недвижимия имот					400 200	782 800

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на ПИ с идентификатор 10450.502.3455, целият с площ 18 447 и СГРАДИ разположени в имота, определена по метода на вещната стойност е както следва:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с ид. 10450.502.3455, целият с площ 18 447 кв.м.= 563 700 лв

СГРАДА с ид. 10450.502.3455.1, със ЗП 18 44 кв.м.= 164 100 лв

СГРАДА с ид. 10450.502.3455.2, със ЗП 659 кв.м.= 21 300 лв

СГРАДА с ид. 10450.502.3455.3, със ЗП 392 кв.м.= 12 700 лв

СГРАДА с ид. 10450.502.3455.4, със ЗП 261 кв.м.= 8 400 лв

СГРАДА с ид. 10450.502.3455.5, със ЗП 81 кв.м.= 12 500 лв

=====

ВСИЧКО ЗА ИМОТА ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ, а именно: ПИ с ид. 10450.502.3455 и СГРАДИ : 782 800 лв

С оглед на правните, техническите и пазарните характеристики на имота и целта на оценката Пазарната стойност е определена, като е използвано съотношение 50% вещна стойност и 50% сравнителна стойност.

№	МЕТОД	Пазарна стойност /лв./	Пазарна стойност, €	Тегловен коэффициент
1.	Възстановителна стойност	729 800 лв	€ 373 100	0,5
3.	Сравнителна стойност	782 800 лв	€ 400 200	0,5

МЕТОД	Стойност в лева	Стойност в EUR	Фиксинг на БНБ
Пазарна стойност	756 300 лв	€ 386 600	1,95583
в т. число:			
Сграда с идентификатор 10450.502.3455.1	143 200 лв	€ 73 200	1844
Сграда с идентификатор 10450.502.3455.2	18 500 лв	€ 9 500	659
Сграда с идентификатор 10450.502.3455.3	11 000 лв	€ 5 600	392
Сграда с идентификатор 10450.502.3455.4	7 300 лв	€ 3 700	261
Сграда с идентификатор 10450.502.3455.5	12 600 лв	€ 6 400	81
Пазарна стойност на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10450.502.3455, гр. Велинград, ул. "Никола ракигин"№14, Промислената зона	563 700 лв	€ 288 200	18 447

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	Стойност в лева	Стойност в EUR
	Пазарна стойност на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10450.502.3455, гр. Велинград, ул. "Никола ракитин" №14, Промислената зона, ВЕДНО с построените в имота СГРАДИ	756 300 лв.	386 600 €
1.	Пазарна стойност на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10450.502.2476, ул. "Стара Планина" №5 гр. Велинград, Промислената зона	275 200 лв.	140 700 €
2.	Пазарна стойност на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10450.502.2477, гр. Велинград, ул. "Стара Планина" №8 Промислената зона	147 900 лв.	75 600 €
3.	Пазарна стойност на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 10450.502.2480, гр. Велинград, ул. "Стара Планина" №6, Промислената зона	120 100 лв.	61 400 €
	<i>Пазарна стойност на целия обект</i>	1 299 500 лв	€ 664 300

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА АПОРТИРАНИТЕ ИМОТИ

Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка, при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори:

- качествата и действителните характеристики (местоположение и транспортна достъпност),
- размер и оформление,
- изградена инфраструктура,
- общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона.

След извършения анализ и определяне тежестта на използваните методи **ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ** на оценяваните имоти *към 17.12..2022 г.* е както следва:

**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПИ с ид. 10450.502.3455, целият с площ 1844 кв.м.
563 700 лв.**

(петстотин шестдесет и три хиляди и седемстотин лева)

**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА СГРАДА с ид. 10450.502.3455.1, със ЗП 1844 кв.м.
143 200 лв.**

(Сто четиридесет и три хиляди и двеста лева)

**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА СГРАДА с идентификатор 10450.502.3455.2, със ЗП 659 кв.м.
18 500 лв.**

(Осемнадесет хиляди и петстотин лева)

**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА СГРАДА с идентификатор 104.502.3455.3 със ЗП 392 кв.м.
11 000 лв.**

(единадесет хиляди лева)

**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА СГРАДА с ид. 10450.502.3455.4 със ЗП 261 кв.м.
7 300 лв.**

(седем хиляди и триста лева)

**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА СГРАДА с ид. 10450.502.3455.5 със ЗП 81 кв.м.
12 600 лв.**

(дванадесет хиляди и шестотин лева)

**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПИ с идентификатор 10450.502.2476 с площ 5299 кв.м.
275 200 лв**

(двеста седемдесет и пет хиляди и двеста лева)

**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПИ с идентификатор 10450.502.2477 с площ 2546 кв.м.
147 900 лв.**

(сто четиридесет и седем хиляди и деветстотин лева)

**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПИ с идентификатор 10450.502.2480 с площ 2068 кв.м.
120 100 лв.**

(сто и двадесет хиляди и 100 лева)

ОБЩА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКА
1 299 500 лв.
(Един милион двеста деветдесет и девет хиляди и петстотин лева)

V.ЗАКЛЮЧИТЕЛНА ЧАСТ:


ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ на апортираните имоти в ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС" АД, ЕИК: 160098651, с вносител/съдружници, към 17.12.2022 г. е:

1 299 500 лв. (един милион двеста деветдесет и девет хиляди и петстотин) лева.

Стойността на апортираните имоти възлизаща на 1 299 500 лв. (един милион двеста деветдесет и девет хиляди и петстотин) лева. е разпределена в 12 995 (дванадесет хиляди деветстотин деветдесет и пет) броя дялове, всеки по 100.00 лв. (сто) лева.

17.12.2022 г.
гр.Пазарджик

Вещи лица :

1.  /Георги Кръстев/

2.  / Лилия Делева/

3.  / Димка Гюрджеклиева/

