

На вниманието на
Общото събрание на
акционерите
на „Захарни заводи” АД,
гр. Горна Оряховица

МОТИВИРАН ДОКЛАД

за овластяване на Управителния съвет на Дружеството да извърши сделка, попадаща в приложното поле на чл.114 от ЗППЦК

От Управителния съвет на “Захарни заводи” АД – гр. Горна Оряховица

Относно: Предложение на Управителния съвет на “Захарни заводи” АД за сключването на Договор за наем, по силата на който да бъде отдаден под наем собствения му Ремонтно-механичен завод, ведно принадлежащите му дълготрайни материални активи на “Захар” ЕАД, гр. Стара Загора при условията на чл. 114 във вр. с чл. 114а от ЗППЦК.

I. Обща информация:

Във връзка с чл. 114, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, който ограничава извършването на сделки между заинтересувани и свързани лица, Управителният съвет на дружеството взе решение да предложи за разглеждане и одобрение на Общото събрание на акционерите проект на Договор за наем, съгласно който „Захарни заводи” АД да отдаде под наем едно от производствените си звена – Ремонтно-механичния завод ведно с принадлежащите му дълготрайни материални активи, представляващи – сгради, машини, съоръжения и оборудване. Предложението е Договорът за наем да бъде сключен със „Захар” ЕАД, гр. Стара Загора, вписано в Търговския регистър с ЕИК 123724063.

Разпоредбата на чл.114 от ЗППЦК гласи, че когато сделка между заинтересувани или свързани лица надхвърля 2 на сто от балансовата стойност на активите на публичното дружество в първата хипотеза, съответно 1/3 от балансовата стойност на активите на публичното дружество във втората, тази сделка трябва да бъде предварително одобрена от Общото събрание на акционерите, което за целта следва да овласти представляващите дружеството да сключат сделка от такъв вид.

Видно от отразеното по-горе страни по сделката ще бъдат „Захарни заводи” АД и „Захар” ЕАД. Двете дружества могат да бъдат квалифицирани като заинтересувани и като свързани лица.

На първо място на основание чл.114, ал.5, т.3 от ЗППЦК „Захар” ЕАД и „Захарни заводи” АД са заинтересувани лица, тъй като един от членовете на Надзорния съвет на публичното дружество „Захарни заводи” АД Георги Алексиев Узунов е и член на Съвета на директорите на „Захар” ЕАД. В случая заинтересуваното лице е Георги Узунов.

На второ място „Захар” ЕАД и „Захарни заводи” АД могат да бъдат квалифицирани и като свързани лица на основание пар.1, т.12, б.”а” от ЗППЦК, тъй като едноличен собственик на капитала е „Захарни заводи” АД и като такъв упражнява контрол върху „Захар” ЕАД.

Предполагаме, че общата стойност на сделката ще надхвърли регламентираните от ЗППЦК прагове – 2 на сто от балансовата стойност на активите на публичното дружество в случай на сделка между заинтересувани лица, съответно 1/3 от балансовата стойност на активите на публичното дружество в случай на сделка между

свързани лица. Предполагането ни произтича от първо от факта, че пазарната оценка на годишната наемна цена на активите, отдавани под наем – сгради, машини, съоръжения и оборудване към Ремонтно-механичен завод, съгласно изготвеното за целта на настоящия Мотивиран Доклад Експертно становище на ТД "Стройпроект" ООД – независим квалифициран оценител към момента е в размер на 75 060 лева и второ от факта, че се предвижда договорът за наем да бъде сключен за неопределен срок от време.

На база горното, считаме, че предлаганата на вниманието на акционерите сделка попада в хипотезата на чл. 114, ал.1 от ЗППЦК и за нейното сключване е необходимо предварителното овластяване от Общото събрание на акционерите. В тази връзка с настоящия доклад предлагаме на вниманието на акционерите параметрите на сделката и мотивите си за нейната целесъобразност.

II. Описание на предложената сделка:

Предложената сделка е от вида на договор за наем. Предмет на договора е временното и възмездно отдаване под наем на собствения на „Захарни заводи“ АД Ремонтно-механичен завод ведно с принадлежащи към него дълготрайни материални активи, в това число: сгради, машини, съоръжения, оборудване. Предвижда се договорът да бъде сключен за неопределен срок, считано от датата на подписване на договора, след като представляващите „Захарни заводи“ АД бъдат овластени от Общото събрание на дружеството да сключат договора.

Наемна цена: На основание чл.114а, ал.4 от ЗППЦК наемната цена, срещу която активите ще бъдат отдадени под наем е определена след Експертно становище за пазарна оценка, изготвено от ТД"Стройпроект"ООД - независим експерт.

III. Страни по сделката:

Наемодател: публичното дружество „Захарни заводи“ АД, със седалище и адрес на управление гр. Горна Оряховица, ул. „Свети Княз Борис I“ № 29, вписано в Търговския регистър с ЕИК 104051737.

Наемател: „Захар“ ЕАД, със седалище и адрес на управление гр. Стара Загора, ул. „Свети Княз Борис“ № 93, ет.9, вписано в Търговския регистър с ЕИК 123724063.

„Захар“ ЕАД е еднолично акционерно дружество, което е част от икономическата група на „Захарни заводи“ АД. То е учредено през 2006 г. чрез непарична вноска на „Захарни заводи“ АД, включваща сгради, представляващи Завод за захар и ТЕЦ, находящи се в гр. Горна Оряховица, ведно с принадлежащите им машини, съоръжения и оборудване. Целият капитал на „Захар“ ЕАД е формиран от непаричната вноска на „Захарни заводи“ АД. В този смисъл „Захар“ ЕАД е дъщерно дружество на „Захарни заводи“ АД и е поставено изцяло под неговия контрол.

IV. Пазарна оценка на сделката:

Пазарната оценка на годишната наемна цена върху предоставените под наем активи - представляващи Ремонтно-механичен завод като съвкупност от сгради, машини, съоръжения и оборудване е в размер на 75 060 лева, съгласно независимия Експертен доклад на ТД"Стройпроект"ООД, изготвен на 24.08.2009 г., приложен към настоящия доклад.

V. Икономическа изгода на публичното дружество – „Захарни заводи“ АД:

Отдаването под наем на Ремонтно-механичния завод на дъщерното дружество „Захар“ ЕАД е обусловено от следните обстоятелства:

Днешният Ремонтно-механичен завод е възникнал през 1969 г. като Цех за нестандартно оборудване и е изработвал резервни части за всички захарни комбинати в страната и като Ремонтно механичен цех, който е обслужвал необходимостта от резервни части и техния ремонт конкретно на Фабриката за захар в Горна Оряховица. Този цех е бил част от структурната организация на Завода за захар при Захарни заводи - Горна Оряховица. През 1990 г. двата цеха са обединени в Ремонтно-механичен завод. Днес Ремонтно-механичният завод е част от структурата на „Захарни заводи“ АД, но се намира в непосредствена териториална близост до същия Завод за захар, когото е

обслужвал. В настоящия момент Заводът за захар принадлежи към самостоятелно юридическо лице „Захар“ ЕАД – дъщерно дружество на „Захарни заводи“ АД. С отдаването под наем на Ремонтно-механичния завод „Захарни заводи“ АД цели да облекчи организационната си структура като предостави административното обслужване на този свой завод на дъщерното си дружество. Изборът на този наемател е обусловен от описаното по-горе и от функционалната зависимост между Завода за захар и Ремонтно-механичния завод. В същото време ръководството цели да създаде предпоставки за единно управление на двете производствени звена. При отдаването под наем на Ремонтно-механичния завод, на основание чл.123а от Кодекса на труда, „Захар“ ЕАД ще поеме правата и задълженията на Работодател за работниците и служителите, които работят в този завод. Това ще оптимизира тяхното ръководене, както и ще организира дейността на тези работници и служители.

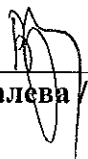
Считаме, че такъв подход би повлиял благоприятно върху цялостната политика на дружеството за оптимизация на разходите и би централизирано административното управление върху двете производствени единици. В същото време това би довело до по-голяма ефективност в работата на Завода за захар, тъй като той ще има на разположение квалифицирани работници и служители, които да осъществяват всички инцидентни или планови ремонти на инсталациите във фабриката. Това е наложително като се има предвид, че един от основните източници на положителния финансов резултат за „Захарни заводи“ АД е този на фабриката за захар при „Захар“ ЕАД.

В същото време акционерите на „Захарни заводи“ АД няма да бъдат оцетени, като се има предвид, че „Захар“ ЕАД ще заплаща наемна цена за ползваните активи, с което ще възмезди „Захарни заводи“ АД за предоставеното ползване. Размерът на наемната цена ще бъде съобразен с разпоредбата на чл.114а, ал.4 от ЗППЦК и ще бъде в размер на 75 060 лева годишно.

У. Допълнителна информация:

В съответствие с изискванията на нормативната уредба пред акционерите да бъде представена информация за това в чия полза се сключва конкретната сделка, информираме акционерите, че сделката за отдаване под наем на Ремонтно-механичния завод, представлява двустранен договор, по силата на който „Захарни заводи“ АД е Наемодател, а „Захар“ ЕАД – Наемател. Като двустранен договор, той ще породи права и задължения и за наемодателя и за наемателя по него.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:



/ В.Ралчева /

ЧЛЕНОВЕ:



/Кр. Добрев/



/Р. Данков/



СТРОЙПРОЕКТ ООД СТАРА ЗАГОРА

Стара Загора, 6000

ул."Цар Иван Шишман" 41

тел. +35942 627640

GSM 088 8295248

088 8295245

E-mail: strproekt@abv.bg

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НАЕМА

ДОКЛАД

**ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ
СОБСТВЕНОСТ НА "ЗАХАРНИ ЗАВОДИ" АД
ГР.ГОРНА ОРЯХОВИЦА**

ОБЕКТ

**УПИ XV, КВ. 915 ПО ПЛАНА НА ГР.ГОРНА ОРЯХОВИЦА,
АДМИНИСТРАТИВЕН АДРЕС БУЛ."СВ.КНЯЗ БОРИС I" № 29**

АДРЕС

ОЦЕНКА НА НАЕМА

24.08.2009 год.

Изпълнител: ТД "Стройпроект" ООД гр.Стара Загора

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ

ДОКЛАД

ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

Предмет на заданието

Възложител

Изпълнител

Обект на оценката

Цел на оценката

Ефективна дата на оценката

Срок на валидност на оценката

Дата на съставяне на доклада

Приложени стандарти на стойността

Използвани методи на оценка

ОБОБЩЕНО ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

ОПИСАНИЕ

ИЗВЕЖДАНЕ ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯ

ОЦЕНКА НА СГРАДИ

ОЦЕНКА НА ДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО

ОЦЕНКА НА ПРОИЗВОДСТВЕНО ОБОРУДВАНЕ

ОЦЕНКА НА ТРАНСПОРТНИ СРЕДСТВА

ОЦЕНКА НА СТОПАНСКИ ИНВЕНТАР

ИЗВЕЖДАНЕ НА ЦЕНОВО ПОЛЕ НА НАЕМА

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА РАЗХОДИТЕ

АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

ОЦЕНКА ЗА ПРАВДИВОПОДОБНОСТ

ПРИЛОЖЕНИЯ

I. Резюме на оценката

01 Възложител	“Захарни заводи”АД гр.Горна Оряховица
02 Дата на нареждане за възлагане	17.08.2009 год
03 Ефективна дата на оценката	24.08.2009 год
04 Фиксинг на БНБ за 1 евро	1.9558 лв. за 1 евро

Характеристика на отдаваните активи

Недвижими имоти и оборудване, предоставени на РМЗ под наем

05 Местонахождение	УПИ XV, кв.915 по плана на гр.Горна Оряховица
06 Административен адрес	гр.Горна Оряховица, бул.Св.Княз Борис I № 29
07 Предмет на дейността	В отрасъл машиностроене

РЕКАПИТУЛАЦИЯ

403 - Общозаводски

401 - Трифон Ангелов

Наименование	Отчетна стойност, лв	Вещна стойност лв.	ДАК	Аморт. квота, лв.	Данъци, лв.	Такси	Застраховки	Рентабилност	Наем за година
Масивни сгради см. 203.1	113899,05	592015		8234,49	888,04	5209,71	888,04	888,04	16108,32
Наименование	Отчетна стойност, лв	Вещна стойност лв.	ДАК	Аморт. квота, лв.	Данъци и такси, лв.		Застраховки	Рентабилност	Наем за година
Други сгради и конструкции см. 203.2	11059,00	6110		407,54	0,00	0,00	0,00	30,55	438,09
Машини и оборудване см. 204	12331,56	12810		2027,38	0,00	0,00	0,00	256,20	2283,58
Автомобили см. 205.1	10000,00	6500		455,00	125,00	0,00	155,00	32,50	767,50
Други транспортни средства см. 205.2	2737,85	6246		892,56	0,00	0,00	0,00	124,92	1017,48
Съоръжения см. 207	15752,26	6048		368,60	0,00	0,00	0,00	120,96	489,56
ВСИЧКО МОЛ 401	165779,72	629729		12385,57	1013,04	5209,71	1043,04	1453,17	21104,53

402 - Ремонтно-механичен цех

402 - Димитър Ганев

Наименование	Отчетна стойност, лв	Вещна стойност лв.	ДАК	Аморт. квота, лв.	Данъци, лв.	Такси	Застраховки	Рентабилност	Наем за година
Масивни сгради см. 203.1	287869,70	546756		7818,61	820,14	4811,45	820,14	820,14	15090,48
Наименование	Отчетна стойност, лв	Вещна стойност лв.	ДАК	Аморт. квота, лв.	Данъци и такси, лв.		Застраховки	Рентабилност	Наем за година
Машини и оборудване см. 204	281978,7	246097		34691,72	0,00	0,00	0,00	1245,34	35937,06
ВСИЧКО МОЛ 402	569848,43	792853		42510,33	820,14	4811,45	820,14	2065,48	51027,54

401 - Леярен цех

403 - инж.Стефан Петков

Наименование	Отчетна стойност, лв	Вещна стойност лв.	ДАК	Аморт. квота, лв.	Данъци и такси, лв.		Застраховки	Рентабилност	Наем за година
Машины и оборудване см. 204	12900,00	3660		523,01	0,00	0,00	0,00	29,28	552,29
ВСИЧКО МОЛ 403	12900,00	3660		523,01	0,00	0,00	0,00	29,28	552,29

403 - Общозаводски

404 - инж.Иван Иванов

Наименование	Отчетна стойност, лв	Вещна стойност лв.	ДАК	Аморт. квота, лв.	Данъци и такси, лв.		Застраховки	Рентабилност	Наем за година
Машины и оборудване см. 204	1426,42	410		82,00	0,00	0,00	0,00	3,28	85,28
ВСИЧКО МОЛ 404	1426,42	410		82,00	0,00	0,00	0,00	3,28	85,28

403 - Общозаводски

405- Митра Савова

Наименование	Отчетна стойност, лв	Вещна стойност лв.	ДАК	Аморт. квота, лв.	Данъци и такси, лв.		Застраховки	Рентабилност	Наем за година
Машины и оборудване см. 204	11370,96	3420		447,02	0,00	0,00	0,00	17,10	464,12
Офис обзавеждане см. 206	1137,00	630		125,01	0,00	0,00	0,00	3,15	128,16
Компютърна техника см. 208	14136,64	6900		1495,50	0,00	0,00	0,00	48,27	1543,73
ВСИЧКО МОЛ 405	26644,60	10950		2067,53	0,00	0,00	0,00	68,52	2136,01

403 - Общозаводски

406 - Стоян Попов

Наименование	Отчетна стойност, лв	Вещна стойност лв.	ДАК	Аморт. квота, лв.	Данъци и такси, лв.		Застраховки	Рентабилност	Наем за година
Други транспортни средства см. 205.2	541,21	250		25,00	0,00	0,00	0,00	1,25	26,25
Съоръжения см. 207	4031,67	1220		122,00	0,00	0,00	0,00	6,10	128,10
ВСИЧКО МОЛ 406	4572,88	1470		147,00	0,00	0,00	0,00	7,35	154,35

ОБЩО	781172,05	1439072	64288,47	57715,44	1833,18	10021,16	1863,18	3627,08	75060,00
-------------	------------------	----------------	-----------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------	----------------	-----------------

II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Предмет на заданието

Извършване оценка на пазарна стойност на наема на обект: Ремонтно-механичен завод състоящ се от недвижими имоти : сгради и строителни съоръжения, и движимо имущество:производствено оборудване, стопански инвентар и обзавеждане,с административен адрес гр.Горна Оряховица,бул."Св.Княз Борис" № 29.

Оценката се извършва съгласно:

- Стандарти за бизнесоценяване, приети от Агенция за приватизация.
- МСС 16, Имоти, машини, съоръжения и оборудване.
- Приложение №1 от Международни оценителски стандарти

2. Възложител

"Захарни заводи" АД гр.Горна Оряховица

3. Изпълнител

"Стройпроект" ООД гр.Стара Загора с лиценз № 2365 от 1993 година, издаден от АП на юридическо лице за пазарна оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, цели предприятия , и обособени части от тях

В извършването на оценката участваха следните специалисти:

инж.Гошо Генов Георгиев
инж.Иван Александров Иванов
инж.Мариана Аризанова

4. Цел на оценката

Определяне пазарната стойност на наема на стопански обект, недвижими имоти и движимо имущество, във връзка с неговото отдаване под наем.

5. Срок на валидност на оценката

Шест месеца от датата на оценката.

6. Използвани методи за оценка:

- метод на разходната стойност
- метод на сравнимите наеми

7. Дата на оценката

24.08.2009 година



III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

1. Правно състояние на обекта

Собствеността на "Захарни заводи" АД гр.Горна Оряховица върху оценяваните дълготрайни материални активи се установява от следните документи:

- Акт за държавна собственост N: 2511 от 10.01.1994 година.
- Акт за държавна собственост N: 2524 от 10.01.1994 година.
- Заповед № 01-32-36 от 30.01.2002 година на Областен управител гр.ВеликоТърново да се отпишат от актовете книги за държавна собственост всички недвижими имоти, включени в Баланса на "Захарни заводи" АД гр.Горна Оряховица.
- Одобрен подробен устройствен план(ПУП) на територията на "Захарни заводи" АД със Заповед №2772 от 24.10.2003 на кмета на община Горна Оряховица.С този план се въвежда нова дворищна регулация и териториално обособяване по стопански комплекси в регулацията на града на обособени обекти в структурата на търговското дружество.Съгласно скица,извлечение от ПУП,земята определена към Ремонтно механичен завод е урегулирана в имот УПИ XV, кв.915, с площ от 21722 кв..м.
- Констативен нотариален акт за собственост на недвижим имот № 678, том IV, рег.№ 6410, дело № 603 от 19.04.2006 година, с който "Захарни заводи" АД гр.Горна Оряховица е признат за собственик УПИ XV – РМЗ, кв.915 по плана на гр.Горна Оряховица, заедно с построените в този имот сгради
- Главна инвентарна книга на "Захарни заводи" АД гр.Горна Оряховица към 20.08.2009 година
- САП и ДАП на активите, предоставени под наем находящи се на територията на РМЗ

Основните характеристики на сградите включени в акта за собственост и осчетоводени по сметка 203 от Главна инвентарна книга на собственика са описани за всеки самостоятелен актив.

Извършена е преоценка на ДМА по реда на ПМС 179 от 1991 година, ревалоризация на активите съгласно ПМС 433 от 1997 година и чл.33 от Закона за счетоводството към 31.12.2001 година.и преоценка по реда на НСС 16 към 31.12.2003 година.

а) Пасиви

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

б) Реституционни претенции

Имотите не са предмет на реституционни претенции от бивши собственици или техни наследници.

с) Имуществени искиове

За имотите няма висящи граждански дела.

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

9. Местоположение

Производствената площадка е разположена върху УПИ XV, квартал 915, зона Индустриална, гр.Горна Оряховица.

- Функционален тип: Втори
- Строителна зона: Трета
- Степен на застроеност: 100%
- Промислени обекти: 75 %
- Административни обекти: 25 %

Инфраструктура:

- ⇒ водоснабдяване: от градска мрежа и собствен водоизточник
- ⇒ електрозахранване: от собствен трафопост
- ⇒ топлофикация: локална инсталация
- ⇒ телефонизация: да
- ⇒ тротоарна настилка: да
- ⇒ паркинг: в непосредствена близост
- ⇒ спирка на градски транспорт - до 200 м.

Сграден фонд

Към наименованието на сградите в скоби са посочени наименованията по инвентарна книга. Направено е текстово описание на основните сгради.

АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА(АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА), № 9 по АДС 2511, инв. № 4000010

Сградата е построена през 1970 година по монолитен начин на пет етажа. Основи – ивични стоманобетонени и единични фундаменти под колоните; междуетажно разделение – стоманобетонени плочи и вътрешно стоманобето-ново стълбище; стени - тухлени ограждащи и вътрешни разпределителни; покрив – тип “плосък” с топло и хидроизолация; ВиК инсталации – в санитарни възли; ел.инсталация; отоплителна инсталация.

Сградата включва следните видове помещения:

Канцеларии

Под – настилка с линолеум и теракот; стени – мазилка, тапети, латексово боядисване; тавани – мазилка и латексово боядисване; дограма – дървена

Коридори и стълбище

Под – настилка с мозайка; стени – мазилка, цокъл от блажна боя, латексово боядисване; тавани – мазилка и латексово боядисване; метален парапет

Санитарни възли

Под – настилка с мозайка; стени – мазилка и фаянсва облицовка; тавани – мазилка и латексово боядисване; дограма – дървена

СКЛАД ЗА МАТЕРИАЛИ(СКЛАД ГОТОВА ПРОДУКЦИЯ), № 7 по АДС 2511, инв. № 4000020

Сградата е построена през 1970 година по монолитен начин на един етаж. Основи – ивични стоманобетонени и единични фундаменти под колоните; стени - тухлени ограждащи и вътрешни разпределителни; покрив – тип “плосък” с топло и хидро-изолация; ВиК инсталация; ел.инсталация.

Сградата включва складови помещения:

Под – бетонова настилка и циментова замазка; стени и тавани – мазилка и постно боядисване; дограма – метални прозорци и врати

**ТРАФОПОСТ(СГРАДА ТРАФОПОСТ),
№ 28 по АДС 2511, инв. № 4000080**

Сградата е построена през 1970 година по монолитен начин на един етаж. Основи – ивични стоманобетонени; стени – тухлена зидария; покрив – стома-нобетонена плоча с хидроизолация; дограма - метална.

Под – бетонова настилка; стени и тавани - мазилка и постно боядисване; дограма – метална.

**СГРАДА МЕХАНИЧЕН ЦЕХ С БИТОВ СЕКТОР,
(СГРАДА МЕХАНИЧЕН ЦЕХ С БИТОВ СЕКТОР),
№ 28 по АДС 2511, инв № 4001160**

Сградата е построена през 1970 година по сглобяем начин на един етаж. Основи – ивични стоманобетонени и единични чашковидни, стоманобетонени колони с вути, подкранови греди; стени – стоманобетонени панели; покрив – виран-делови греди и покривни панели; дограма – стоманени прозорци и метални врати.

Под – бетонова настилка; стени и тавани - постно боядисване; дограма – метална.

**МОНТАЖЕН ЦЕХ(МОНТАЖЕН ЦЕХ)
№ 28 по АДС 2511, инв. № 4000690**

Сградата е построена през 1977 година по монолитен начин и сглобяем на един етаж. Основи – ивични стоманобетонени и единични фундаменти под колони; стени – тухлена зидария; покрив – метални ферми, столици и ЛТ ламарина; дограма - метална.

Под – бетонова настилка; стени - мазилка и постно боядисване; дограма – метални прозорци и врати.

**ГАРАЖНИ КЛЕТКИ ТРИ БРОЯ(ГАРАЖНИ КЛЕТКИ),
№ 3 по АДС 2511, инв. № № 4005000, 4005001, 4005002**

Сградата е построена през 1973 година по монолитен начин на един етаж. Основи – ивични стоманобетонени; стени – тухлена зидария; покрив – стома-нобетонена плоча; дограма - метална.

Под – бетонова настилка; стени и тавани - мазилка и постно боядисване; дограма – метална.

**ЕЛЕКТРОКАРНО(ЕЛЕКТРОКАРНА)
№ 28 по АДС 2511, инв. № 4000060**

Сградата е построена през 1980 година по монолитен начин на един етаж. Основи – ивични стоманобетонени; стени – тухлена зидария; покрив – метална конструкция и ЛТ ламарина.

Под – бетонова настилка; стени - мазилка и постно боядисване; таван – ламарина; дограма – метална.

**СКЛАД ЗА СЪХРАНЕНИЕ БУТИЛКИ ОТ КИСЛОРОД И ПРОПАН БУТАН
(СКЛАД ЗА КИСЛОРОД)
№ 7 по АДС 2511, инв. № 4000050**

Сградата е построена през 1977 година по монолитен начин на един етаж. Основи – ивични стоманобетонени; стени – тухлена зидария; покрив – метална конструкция и ЛТ ламарина.

Складови помещения

Под – бетонова настилка; стени - мазилка и постно боядисване; дограма – метална.

**ПОДГОТВИТЕЛНО
№ 28 по АДС 2511, инв. № 4000070**

Сградата е построена през 1974 година по монолитен начин на един етаж. Основи – ивични стоманобетонени; стени – тухлена зидария; покрив – стоманобетонена плоча; дограма - метална.

Помещения

Под – бетонова настилка; стени и тавани - мазилка и постно боядисване; дограма – метална.

IV. Определяне пазарната стойност на наема на недвижимия имот – методология

1. Метод на разходната стойност

Пазарната стойност на наема, определена по метода на разходната (вещна) стойност, включва всички разходи, които обикновено се носят от наемодателя за подобен вид обекти. Не се включват разходи за консумативи, както и такива, които не се носят от конкретния имот. Най-общото им класифициране е следното:

- ✓ Разходи за основни ремонти – става дума за ремонти, задължение на наемодателя за всеки структурен елемент: фасади, покрив, външни и вътрешни разпределителни инсталации и мрежи, и други. Най-общият алгоритъм за определянето им е изведен по линеен метод, като осъвременените разходи (пазарни стойности) за цялостно изграждане на имота или подмяна на структурните елементи се раздели на полезния срок на годност и получените годишни квоти се сумират

$$P_{гр} = A + B + B + \dots, \text{където}$$

$P_{гр}$ – разходи за годишни ремонти

A, B - годишни разходи за ремонт на инфраструктурните елементи

P - полезни срокове на годност съгласно ЕКОС в Република България

- ✓ Разходи за данъци и такси ($P_{дт}$) – най-общо по ЗМДТ, и то тези за които наемодателят е данъчно задължен като собственик на имота или актива
- ✓ Разходи за застраховки ($P_{з}$) – на база приети и осъществявани от наемодателя или ако не е реализирал такива по най-ниските застрахователни норми за щети от природни бедствия и пожари:
- ✓ Рентабилност от дейността ($P_{е}$) – по пазарна информация за ниво на печалбите от наеми на подобен вид имоти през последния период с официален сравнителен анализ

Определянето на производствените разходи (вещната стойност) е базирано на изчисления за различните видове работи, като данните за цените на строително-монтажните работи се основават на количествено-стойностни сметки, публикувани в сп. Строителен обзор, кн. 6 от 2009 година, издание на Стройексперт СЕК, одобрени от МРРБ.

Стойността на обезценяването е определена въз основа на квадратична зависимост между обезценяването и живота на съоръжението. Отчитат се и евентуално разходите за отстраняване на повреди и недостатъци, които са вследствие неправилна експлоатация на обекта. Друга причина за ускоряване процеса на физическо стареене на сградата са конструктивни и функционални недостатъци, заложили още в процеса на изграждане, ако има такива.

2. Метод на пазарните сравнения

Пазарната стойност на наема, определена по метода на сравнимите наеми, включва:

- намиране на сравними активи на вторичния пазар, които да се приближават до оценявания по конструктивни характеристики, тип, модел, степен на използваемост и сделките да са извършени през текущата година, публикувани в специализирани печатни издания или сайтове в Интернет на адреси:

www.imot.bg

www.borsa.bg

www.borsatabg.com

- **определяне на корекциите**, които включват:
 - разлика в характеристики;
 - разлика в степента на автоматизация и компютеризация
 - разлика във възраста на активите.
 - разлика в техническото състояние
 - разлика в моралната годност
- **коригиране на наемните цени.**

В най – общи линии последователността при определяне пазарната цена на наема има следния порядък:

- извеждане пазарна оценка на активите в актуалното им състояние
- определяне остатъчен полезен срок на годност по линеен метод, съгласно ЕКОС
- определяне годишна норма на възстановяване и годишна квота за възстановяване
- определяне на полагащите се по законова или подзаконова уредба данъци и такси, както следва:

- за земи и сгради – по ЗМДТ и норми за такса смет, приети от Общински съвет
данък сгради – 1,50 промили от пазарната стойност
такса смет – 8.80 промили от пазарната стойност

- за автомобили и поднадзорни съоръжения – по реда на ЗМДТ

- определяне на полагащите се застраховки за недвижими имоти и поднадзорни машини и съоръжения

- определяне на нормативна рентабилност:

- за недвижими имоти, до 2.00 % като максимален размер

- за движимо имущество, до 10 %

За техническа прегледност изчисленията са систематизирани в обобщетелни таблици Приложение № 1 и Приложение № 2

Приложение № 1 – определяне пазарната стойност на активите, в зависимост от състоянието им

Приложение № 2 - определяне пазарната цена на наема

Обект: РМЗ

Адрес: гр.Горна Оряховица, ул."Св.Княз Борис" N: 29

Ефективна дата на оценката: 24.08.2009 г.

РЕКАПИТУЛАЦИЯ

403 - Общозаводски

401 - Трифон Ангелов

Наименование	Отчетна стойност, лв	Вещна стойност лв.	ДАК	Аморт. квота, лв.	Данъци, лв.	Такси	Застраховки	Рентабилност	Наем за година
Масивни сгради см. 203.1	113899,05	592015		8234,49	888,04	5209,71	888,04	888,04	16108,32
Наименование	Отчетна стойност, лв	Вещна стойност лв.	ДАК	Аморт. квота, лв.	Данъци и такси, лв.		Застраховки	Рентабилност	Наем за година
Други сгради и конструкции см. 203.2	11059,00	6110		407,54	0,00	0,00	0,00	30,55	438,09
Машини и оборудване см. 204	12331,56	12810		2027,38	0,00	0,00	0,00	256,20	2283,58
Автомобили см. 205.1	10000,00	6500		455,00	125,00	0,00	155,00	32,50	767,50
Други транспортни средства см. 205.2	2737,85	6246		892,56	0,00	0,00	0,00	124,92	1017,48
Съоръжения см. 207	15752,26	6048		368,60	0,00	0,00	0,00	120,96	489,56
ВСИЧКО МОЛ 401	165779,72	629729		12385,57	1013,04	5209,71	1043,04	1453,17	21104,53

402 - Ремонтно-механичен цех

402 - Димитър Ганев

Наименование	Отчетна стойност, лв	Вещна стойност лв.	ДАК	Аморт. квота, лв.	Данъци, лв.	Такси	Застраховки	Рентабилност	Наем за година
Масивни сгради см. 203.1	287869,70	546756		7818,61	820,14	4811,45	820,14	820,14	15090,48
Наименование	Отчетна стойност, лв	Вещна стойност лв.	ДАК	Аморт. квота, лв.	Данъци и такси, лв.		Застраховки	Рентабилност	Наем за година
Машини и оборудване см. 204	281978,7	246097		34691,72	0,00	0,00	0,00	1245,34	35937,06
ВСИЧКО МОЛ 402	569848,43	792853		42510,33	820,14	4811,45	820,14	2065,48	51027,54

401 - Леярен цех

403 - инж.Стефан Петков

Наименование	Отчетна стойност, лв	Вещна стойност лв.	ДАК	Аморт. квота, лв.	Данъци и такси, лв.		Застраховки	Рентабилност	Наем за година
Машини и оборудване см. 204	12900,00	3660		523,01	0,00	0,00	0,00	29,28	552,29
ВСИЧКО МОЛ 403	12900,00	3660		523,01	0,00	0,00	0,00	29,28	552,29

403 - Общозаводски
404 - инж.Иван Иванов

Наименование	Отчетна стойност, лв	Вещна стойност лв.	ДАК	Аморт. квота, лв.	Данъци и такси, лв.		Застраховки	Рентабилност	Наем за година
Машины и оборудване см. 204	1426,42	410		82,00	0,00	0,00	0,00	3,28	85,28
ВСИЧКО МОЛ 404	1426,42	410		82,00	0,00	0,00	0,00	3,28	85,28

403 - Общозаводски
405- Митра Савова

Наименование	Отчетна стойност, лв	Вещна стойност лв.	ДАК	Аморт. квота, лв.	Данъци и такси, лв.		Застраховки	Рентабилност	Наем за година
Машины и оборудване см. 204	11370,96	3420		447,02	0,00	0,00	0,00	17,10	464,12
Офис обзавеждане см. 206	1137,00	630		125,01	0,00	0,00	0,00	3,15	128,16
Компютърна техника см. 208	14136,64	6900		1495,50	0,00	0,00	0,00	48,27	1543,73
ВСИЧКО МОЛ 405	26644,60	10950		2067,53	0,00	0,00	0,00	68,52	2136,01

403 - Общозаводски
406 - Стоян Попов

Наименование	Отчетна стойност, лв	Вещна стойност лв.	ДАК	Аморт. квота, лв.	Данъци и такси, лв.		Застраховки	Рентабилност	Наем за година
Други транспортни средства см. 205.2	541,21	250		25,00	0,00	0,00	0,00	1,25	26,25
Съоръжения см. 207	4031,67	1220		122,00	0,00	0,00	0,00	6,10	128,10
ВСИЧКО МОЛ 406	4572,88	1470		147,00	0,00	0,00	0,00	7,35	154,35

ОБЩО	781172,05	1439072	64288,47	57715,44	1833,18	10021,16	1863,18	3627,08	75060,00
-------------	------------------	----------------	-----------------	-----------------	----------------	-----------------	----------------	----------------	-----------------

Експерти:

инж. Г.Генов

инж. Ив.Иванов



гр.Стара Загора

Ефективна дата на оценката 24.08.2009 година