

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

<u>ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:</u>	1. ЗЕМЯ с ПЛОЩ от 53 691 КВ.М., и СКЛАДОВА СГРАДА (ФАЗА I) с РЗП от 13 741 КВ.М. (ПО СКИЦА, а по НА с ПЛОЩ от 13 826 КВ.М.), функционираща от 21.10.2012 г. и находяща се в ГР. РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА” (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ.СЛАТИНСКА № 6) 2. КПП с ПЛОЩ от 38 кв.м., 3. БКТП с ПЛОЩ от 9 кв.м.
<u>МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:</u>	ГР. РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№ 888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА” (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ.СЛАТИНСКА № 6)
<u>ВЪЗЛОЖИТЕЛ:</u>	БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ, ЕИК 203645531, ГР. СОФИЯ, УЛ.“ФИЛИП КУТЕВ” №137



<i>Дата на възлагане на оценката:</i>	<i>Ефективна дата на оценката</i>	<i>Дата на оценителския доклад</i>	<i>Дата на пазарна адекватност</i>
10/06/2024	30/06/2024	17/06/2024	30/12/2024

РЕЗЮМЕ

Оценявани активи: 1. ЗЕМЯ с ПЛОЩ от 53 691 КВ.М., и СКЛАДОВА СГРАДА (ФАЗА I) с РЗП от 13 741 КВ.М. (ПО СКИЦА, а по НА с ПЛОЩ от 13 826 КВ.М.), функционираща от 21.10.2012 г. и находяща се в ГР. РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА” (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ.СЛАТИНСКА № 6)
2. КПП с ПЛОЩ от 38 кв.м.,
3. БКТП с ПЛОЩ от 9 кв.м.

Резултати от оценката:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА Е:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ				
към датата на оценката				
			брuto площ 13788,00 кв.м,	
Методи	Стойност	Теглови коефициент	Претеглена стойност	на кв.м.
Сравнителен метод	3 848 655 €	0,90	3 463 789,59 €	
Метод на вещната стойност	3 276 863 €	0,05	163 843,17 €	
Метод на приходната стойност	4 793 028 €	0,05	239 651,39 €	
Общо в еур			3 867 284,15 €	280 €
		курс лв./евро	1,95583	
Общо в лв.			7 563 750,36 лв	549 лв

Окончателно становище за пазарна стойност

към датата на оценката:

7 563 750,36 лв. или 3 867 284,15 евро

В ТОВА ЧИСЛО:

Сграда с ид.№ 63427.333.94.1 - складова база - склад	Сграда с ид.№ 63427.333.94.2 - промишлена сграда	Сграда с ид.№ 63427.333.94.3 - сграда за енергопроизводство	ПИ с ид.№ 63427.333.94, гр. Русе, общ. Русе, обл.Русе (стар парцел I-94, кв.№ 888, м."Слатина")	ОБЩО
1 833 639,86 €	7 921,52 €	1 845,53 €	2 023 877,24 €	3 867 284,15 €
3 586 287,85 лв	15 493,14 лв	3 609,54 лв	3 958 359,82 лв	7 563 750,35 лв

Срок на пазарна адекватност на оценката: *шест месеца или до дата 30/12/2024 г.*

Изпълнител: КОНСУЛТАНТСКА ФИРМА „МАРК-ФРП КОНСУЛТ” ЕООД

Оценител: ПРОФ. Д-Р ИНЖ. ФАНТИНА РАНГЕЛОВА РАНГЕЛОВА

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТ на оценката:

- 1.1. ЗЕМЯ с ПЛОЩ от 53 691 КВ.М. (ПО СКИЦА, а по НА с ПЛОЩ от 53 676 КВ.М.), и СКЛАДОВА СГРАДА (ФАЗА I) с РЗП от 13 741 КВ.М. (ПО СКИЦА, а по НА с ПЛОЩ от 13 826 КВ.М.), функционираща от 21.10.2012 г. и находяща се в ГР. РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА“ (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ.СЛАТИНСКА № 6)
- 1.2. КПП с ПЛОЩ от 38 кв.м.,
- 1.3. БКТП с ПЛОЩ от 9 кв.м.

АДРЕС /местонахождение/ на оценяваните активи: ГР. РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА“ (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ.СЛАТИНСКА № 6)

Наличие на права и/или ограничения, вкл. реституционни искове:

Няма предоставени данни на оценителите за ограничени права.

2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ:

- НА за покупко-продажба на недвижим имот № 091, том IV, рег.№ 5348, дело №425 от 24.11.2021 г.;
- Скица на поземлен имот № 15-13008585 от 01.09.2022 г. на ПИ с ид.№63427.333.94;
- Скица на сграда № 15-1008576-01.09.2022 г.;
- Скица на сграда № 15-1008571-01.09.2022 г.;
- Скица на сграда № 15-1008565-01.09.2022 г.;
- Справка по кадастрална карта на сграда с ид.№ 63427.333.94.1 - складова база – склад от 04.08.2021 г.;
- Справка по кадастрална карта на сграда с ид.№ 63427.333.94.2 - промишлена сграда от 04.08.2021 г.;
- Счетоводен амортизационен план за стелажното оборудване.

Оценителят в тази оценка се позовава изцяло на данни, факти и информация осигурени му от възложителя на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани от него допълнително.

СОБСТВЕНИК на оценяваните ДМА: БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЕАДСИЦ, ЕИК 203645531, ГР. СОФИЯ, УЛ. "ФИЛИП КУТЕВ" №137

3. Предназначение и приложение на оценката: Определяне на пазарна стойност към датата на оценката и извеждане на стойност за бърза непринудителна реализация.

4. Дата на оценителския доклад: Датата на оценителския доклад е **17/06/2024 г.** Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителите за стойността (**ефективна дата на оценката**) е **30/06/2024 г.**

5. Оценител: ПРОФ. Д-Р ИНЖ. ФАНТИНА РАНГЕЛОВА РАНГЕЛОВА, GSM: 0886 88 25 92, fantina_frp@abv.bg, fantinafrp@gmail.com

6. Стандарт за стойността:

Базата за стойността представлява декларация за основните допускания, използвани във връзка с изготвяне на оценката. Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящата пазарна оценка, са подчинени на изискванията тя да отговаря на стандарта "Пазарна стойност" (англ. Market Value), като за основа е приета дефиницията, дадена от Международните стандарти за оценяване (IVS):

Пазарната стойност на обекта на оценка, която може да се получи при неговата продажба при пълна и еднаква информираност на продавача и купувача относно качествата и възможностите на предприятието, без да се отчитат извънредни и спекулативни обстоятелства, които биха могли да повлияят на решението им и без да е оказан натиск върху тях.

Приложени стандарти за оценяване: Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители (ЗНО), на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание (ИДОС) на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г. и влизат в сила от 01.06.2018 г.; Международни стандарти за оценяване (МСО), разработени от Съвета по международни стандарти за оценяване (СМСО) и приети от Камара на независимите оценители в България на ОС на КНОБ от 09/06/2012, приложими от 01/01/2014 и утвърдени на основание чл.27,ал.1, т.5 от ЗНО, от ОС на КНОБ от 25/01/2014.

Съгласно БСО, „стойност“ за целите на оценяването на обекти/активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването, и база за стойността може да бъде:

а) *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;

- b) *Стойност при алтернативно ползване* е пазарна стойност на обекта/актива на оценката, като се допуска, че е възможно ползване с друго предназначение, различно от настоящото;
- c) *Синергична стойност* е специална стойност, която обхваща и допълнителни елементи на стойност, създадени от обединяването на два или повече обекти/активи. Синергичната стойност показва стойността на обединения интерес и е по-голяма от сумарната стойност на отделните оценявани обекти/активи;
- d) *Инвестиционна стойност* е специална стойност, която се извежда при оценяване на конкретен обект/проект, за конкретни инвестиционни или оперативни цели, с конкретен инвеститор/група инвеститори с установени критерии;
- e) *Ликвидационна стойност* е стойност, изведена при специални условия и се базира на вече формирано в хода на оценяването становище за стойност.

ТЕХНИКИ НА ОЦЕНЯВАНЕ: *Пазарен подход:* Използва цени и друга релевантна информация извлечена от пазарни сделки с еднакви или сходни активи или пасиви; *Приходен подход:* Превръща бъдещи парични потоци (постъпления и плащания) в сегашна (дисконтирана) стойност; *Разходен подход:* Отражава сумата, която е необходима в момента за да се възпроизведе/да се замени даден актив (текущия разход за възпроизвеждане/замяна).

Съгласно БСО:

Разходният подход 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. Концепцията за разходния подход, или стойността на разходите за създаване/ придобиване на нов равностоен подобен/еднакъв обект/актив се базира на предположението, че обектът на оценката не струва повече от заместването му с подходящ подобен/еднакъв нов такъв, със същите или възможно най-близки функции и технически и икономически параметри.

Сравнителният подход извежда стойност, като сравнява обекта/актива - предмет на оценката, със сходни обекти/активи, за които е налична надежна ценова информация.

Приходният подход 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. Настоящата оценка е извършена с приложението на трите подхода, разходен, сравнителен и приходен.

7. Срок на валидност на оценката

Съставителят счита, че валидността на оценката може да бъде в сила до **30.12.2024 г.** След тази дата стойностите по оценката трябва да бъдат преразгледани и актуализирани, ако това е необходимо. Оценката е изготвена при отчитане на икономическите условия в България и света, както при отчитане състоянието на пазара на недвижими имоти, развиващ се при действието на валутен борд и разрастнала се световна икономическа криза.

8. Допустими ограничения

Настоящият Доклад е изготвен въз основа на предоставената документация, действащата нормативна уредба и проучванията на пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект. Оценителският екип счита официално предоставената информация за достоверна и е изградил своята оценка на нейна основа. Документацията е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и не може да бъде предоставяна на трети лица без разрешение на Възложителя. Оценителите декларират, че нямат никакви настоящи или бъдещи интереси към оценявания обект, както и към Възложителя, които биха повлияли върху оценката.

9. Изискани методи при настоящата оценка:

- *МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ;*
- *МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ;*
- *МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ*

Съгласно оценителските стандарти, „за да се достигне до оценка по подходяща база на стойността могат да се използват един или повече подходи на оценяване“.

За оценка на СКЛАДОВА СГРАДА (ФАЗА I) с РЗП от 13 741 КВ.М. (ПО СКИЦА, а по НА с ПЛОЩ от 13 826 КВ.М.), функционираща от 21.10.2012 г. и находяща се в ГР.РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА“ (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ.СЛАТИНСКА № 6), на КПП с ПЛОЩ от 38 кв.м. и на БКТП с ПЛОЩ от 9 кв.м. са приложени трите метода, метод на сравнителната стойност, метод на приходната стойност и метод на вещната стойност. Тежестните коефициенти, определящи участието на всеки метод във формирането на пазарната стойност на активите, са приложени на базата на експертната оценка на оценителя. Прието е, че сравнителния метод е с най-голяма тежест и определящ формираната пазарна стойност. Останалите два метода, методът на приходната стойност и методът на вещната стойност, е прието, че участват поравно във формирането на пазарната стойност на активите. За оценката на ЗЕМЯТА с ПЛОЩ от 53 691 КВ.М. (ПО СКИЦА, а по НА с ПЛОЩ от 53 676 КВ.М.) е приложен метода на сравнителната стойност.

За оценката на СТЕЛАЖНО ОБОРУДВАНЕ е приложен вещния метод, което се обосновава на специфичните характеристики на оценяваните активи и невъзможността да бъдат намерени подходящи пазарни аналози (стелажи в употреба със същите продуктови характеристики) за прилагането на метода на сравнителните стойности.

За нуждите на оценката приемаме площите на оценяваните недвижими имоти по скица.

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

Развитие на района: стабилно

Транспортна достъпност: добра

Поддържане: добро

Привлекателност: добра

Тенденции на развитие на пазарните цени на имотите: стабилни

Пазарно предлагане на собственост от оценявания вид: ограничено

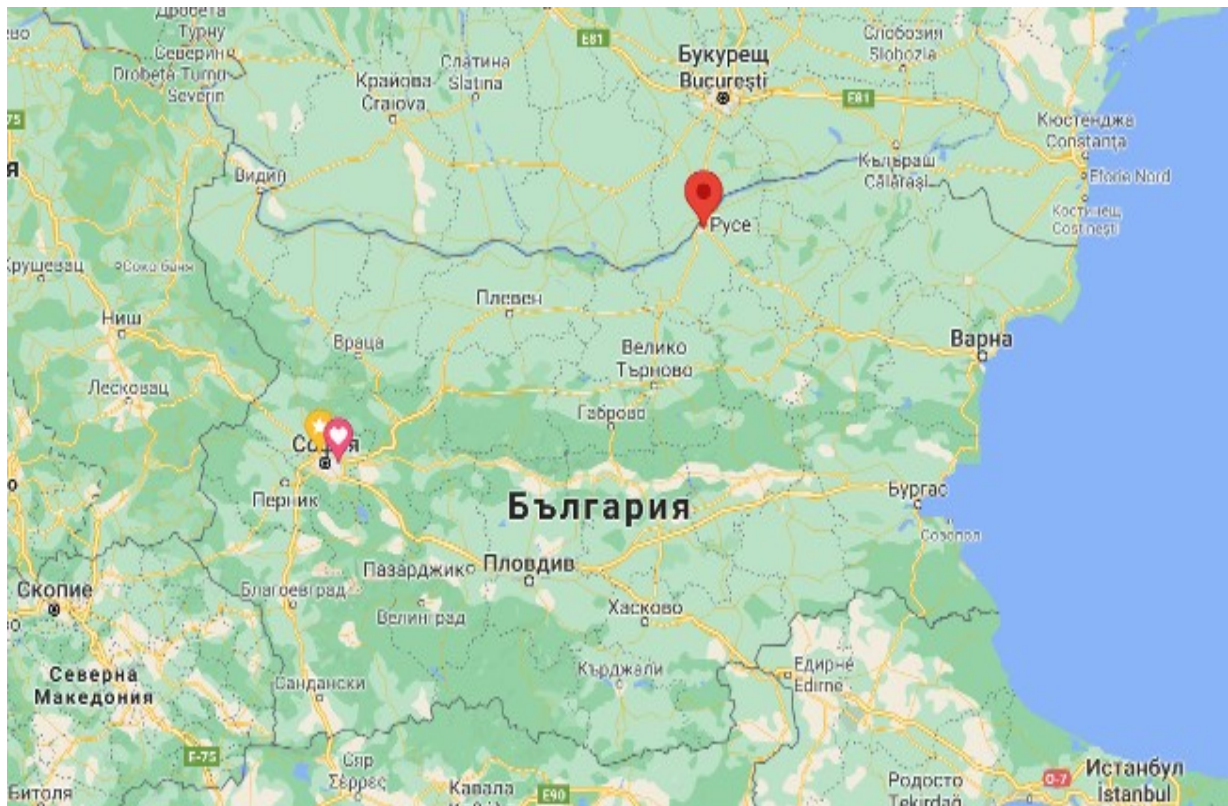
Пазарно търсене на собственост от оценявания вид: ограничено

Инженерната инфраструктура на района:

- Водопровод ■ Да
- Електрификация ■ Да
- Улична мрежа с трайни пътни настилки ■ Да

Русе е най-големият български град по поречието на река Дунав и шестият град по големина в страната. Разположен е на североизточната граница на страната с Румъния. Градът е административен център на община Русе и област Русе, както и икономически, транспортен, културен и образователен център от регионално и национално значение. Населението на Русе е 141 231 души (по данни на НСИ към 31 декември 2019 г.), което го затвърждава като шестия по големина град в България. Отстоящ на 310 km от София и на 75 km от румънската столица Букурещ, градът е потенциален стратегически интермодален и логистичен център на страната и на Югоизточна Европа, като се има предвид географското му положение, утвърдената му роля на важен промишлен център, както и наличието на първия в страната пътен и железопътен мост над река Дунав – Дунав мост. Реката приобщава града и към Паневропейски транспортен коридор 7, създавайки условия за търговско и круизно речно плаване.

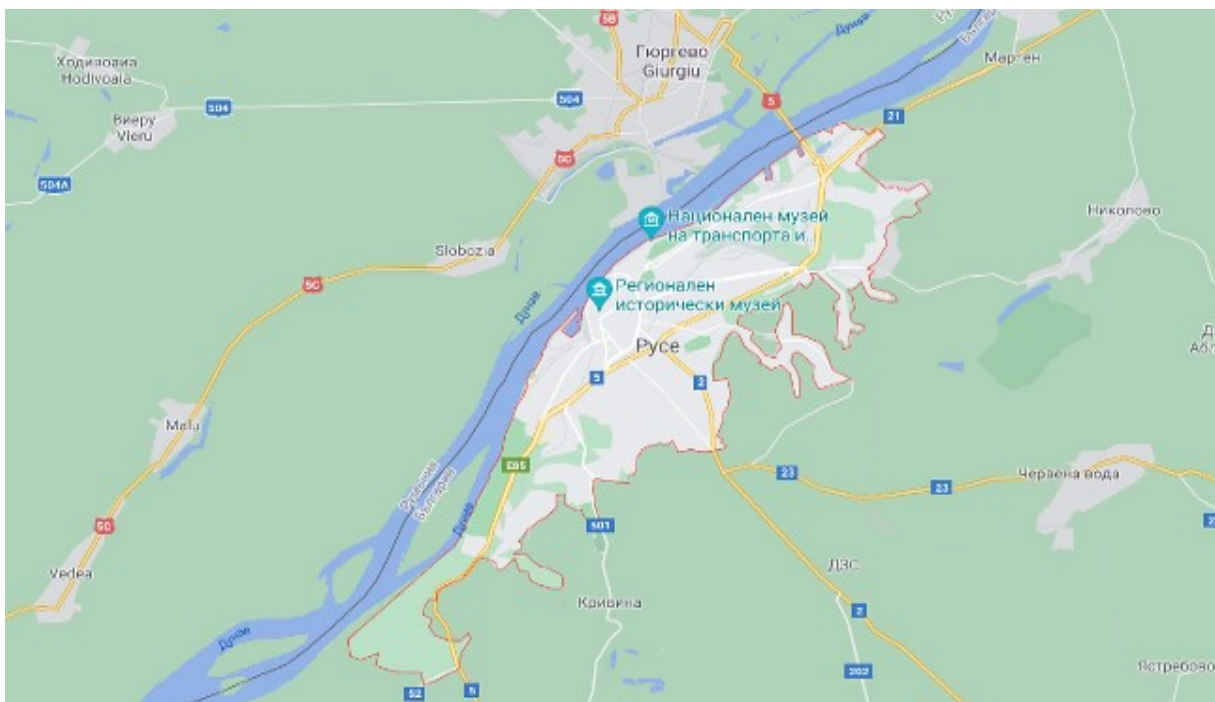
Русе е един от градовете в България, които привличат едновременно както с великолепната си архитектура, така и с богатото си историческо минало. Още преди хилядолетия (от II в. пр.н.е.) на мястото на днешния град е съществувала античната римска крепост Сексагинта Приста, която е изпълнявала роля на укрепление и пристанище по границата на римската държава. Налице са археологически находки, свидетелстващи за съществуването на тракийско селище преди възникването на Сексагинта Приста. След опустошаването на средновековния град Червен, който е бил сред важните средища на Второто българско царство, редом със столицата Търновград, голяма част от жителите на разрушената крепост са мигрирали към разрастващото се селище на територията на днешен Русе. По време на османското владичество градът продължава да се развива, като се превръща във важен пристанищен търговски център и военно укрепление.



Русе е роден град на редица български възрожденци, радетели на българския дух, революционери и участници в Освобождението. Редом с това обаче той е и един космополитен за времето си, толериращ различни вероизповедания и възприемащ технологични и социални нововъведения европейски град. След Освобождението градът е най-многолюдният, но и най-модерен град в Княжество България, преди новата столица да го надмине по брой на населението.[2][3] Много от технологичните нововъведения от края на XIX и началото на XX век намират първото си приложение в красивия дунавски град.

Русе често е наричан в България „Малката Виена“ заради многобройните сгради-паметници на културата, в чиято архитектура са застъпени стиловете необарок, модерн, неокласицизъм и сецесион. Символи на града са Доходното здание и Паметникът на свободата. Жителите и гостите на Русе имат възможността да се насладят на архитектура, уникална за България. Аристократичният и романтичен дух на града привлича все повече туристи. Девизът на Русе е „Град на свободния дух“. Русе е родното място на Нобеловия лауреат за литература Елиас Канети.

ЗАБЕЛЕЖИТЕЛНОСТИ: Централната част на града се обуславя с архитектура от края на 19 век и началото на 20 век. В старите сгради широко са застъпени стиловете барок, модерн, неокласицизъм и сецесион, а фасадите са украсени с еркери, балкони, колони, пиластри, арки, скулптурни фигури, бюстове, монограми и гербове. Покривите са от поцинкована или медна ламарина, завършващи с кулички, ветропоказатели, гръмоотводи и красиви парапети. Стилът на много от тях е повлиян от виенската архитектура.



През 1893 г. Русенската община приема правилник за строежа на частни сгради. В него се нарежда всички къщи по главната градска улица да бъдат украсени с „пластическа каменна декорация“. Често наричан „Малката Виена“, Русе спечели почетна награда за най-красив град в България през 2009 г.

АРХИТЕКТУРНИ ЗАБЕЛЕЖИТЕЛНОСТИ: Известен е с многото запазени сгради от края на XIX и началото на 20 век, които му придават неповторима атмосфера. Сградите-паметници на културата са 272. Повечето забележителности са концентрирани в центъра на града (музеи, архитектурни паметници, театърът, операта, хотели, ресторанти и кафенета, магазини за сувенири). Някои забележителности са част от Стоте национални туристически обекта на БТС.

ИКОНОМИКА И ИНФРАСТРУКТУРА: Градът е голям български индустриален център. В Русе се развива и един от първите в България индустриални паркове. Наематели в този парк са френският производител на алуминиеви компоненти за автомобили „Монтюпе“, испанската „Керос“ – производител на гранитогрес и фаянс, немската „Вите Аутомотив“ – производител на заключващи системи за автомобилната промишленост, италианската фирма „МБМ Металуърк“ и други. Там се намира и Русенския логистичен парк Архив на оригинала от 2011-02-07 в Wayback Machine. В града има и Бизнес парк.

В Русе се намира и най-голямата Свободна безмитна зона на територията на България, Площта ѝ се равнява на 370 235 m². На територията ѝ са разположени 29 складови и индустриални сгради с РЗП от 30 000 m², 20 000 m² открити складови площи, паркинги, претоварна жп гара, депо за светли нефтопродукти, бензиностанция и административна сграда, пригодена за нуждите на наемателите ѝ. В Свободна зона – Русе оперират дистрибуторски център за опаковане и етикетирание

на текстилни изделия, фабрика за стенни и подови облицовъчни материали, производствено предприятие за машини от тежката промишленост, цех за производство и блистероване на лекарствени продукти и др.

ТЕЦ Русе Изток има капацитет за производство на електроенергия от 400 MW (2 турбини по 30 MW, 2 по 60 MW и 2 по 110 MW), а ТЕЦ Русе Запад е с топлинна мощност от 41 MW.

В съвременната икономика на града преобладават отраслите на леката промишленост – шивашка, текстилна и хранително-вкусова. 8000 души в града са заети в шивашкото производство. Големи производители са: „Бордо“ (дамска мода) „Аристон“ (дамска мода), Ричмарт (мъжка мода), Арда, Месалина, Карина, „Антоан Вилл“ ЕООД „Маркам“ и „Efrea“. Химическата промишленост е представена от фирмите за бои и смазочни масла, Приста Ойл, Оргахим, „Екон 91“, „Лубрика“, „Нинахим“, „Полисан“ и „Мегахим“. Развито е машиностроенето и корабостроенето. На територията на града се намира Русенската корабостроителница. Развито е и металообработването, представено от „ЖИТИ“ АД – производител на изделия от нисковъглеродни стомани – телове, телени изделия и гвоздеи; и „Мегапрофил“ – метални изделия, конструкции и профили и др. Електронната промишленост с производство на печатни платки е представена от „СЕТ Технолоджи“, както и от „Найден Киров АД“ – изработката на битови електротехнически и електроинсталационни изделия. В града се намира и седалището на „Булмаркет ДМ“. „Дунарит“ е производител на военна и машиностроителна продукция. „Син Карс“ е производител на спортни и състезателни автомобили, а „Ел Сити“ е тяхна дъщерна марка логистични и туристически автомобили. Градът е център на мебелопроизводството в България и е представено от „Ергодизайн“, „Стефани Стил“, „Ирим“, „Голд Аполо“, „Интериор 46“, „Фантастико мебел“, „Евродом“, „Ринко Интериор“, „Мак Мебели“, „Солвент“, „Бит Мебели“, „Макена“. „Зита“ изработва прибори и уреди за контрол на температурата и протичането на различни флуиди, предназначени за автоматиката, пневматиката, хидравликата и битовата техника.

Търговията в града също е силно развита, с изградени характерните за страната търговски центрове и филиали на всички национални търговски вериги. В бяха построени 6 търговски центъра – Роял сити център, търговски център Дунав, Ялта, комплекс Евас, Мега Мол (Русе) (неработещ) и Mall Rouse. Построени през 1938 г., Градските хали са сред символите на града, понастоящем магазин на ЦБА.

В квартал Средна кула е разположена птицеферма на групата „Градус“.

ИНФРАСТРУКТУРА И ТРАНСПОРТ: Снимката показва сградата на управлението на Пристанищен комплекс – Русе.

Сградата на управлението на Пристанищен комплекс – Русе.

Град Русе се намира на най-голямата транспортна магистрала в Европа – река Дунав. Оттук минават европейски пътища E70 и E85, както и следните коридори:

Паневропейски транспортен коридор 7: Майн – Рейн – Дунав.

Паневропейски транспортен коридор 9: Хелзинки – Киев/Москва – Одеса/Кишинев – Букурещ – Русе – Стара Загора – Дедеагач на Бяло море.
Река Дунав свързва града с десетте дунавски страни, както и със страните по Рейн чрез каналните връзки на Западна и Централна Европа.

Тук е и единственият към юли 2009 г. мост над река Дунав в българския ѝ участък, построен през 1954 г. и свързващ Русе с румънския град Гюргево. Поддържане на плавателния път, акваторията на пристанищата и зимовниците за осигуряване безопасността на корабоплаването в българския участък от река Дунав се извършва от Изпълнителната агенция за проучване и поддържане на река Дунав.

Пристанище Русе е най-голямото българско Дунавско пристанище. Включва Пристанище-Изток с 14 стоянки, Ро-ро терминал и фериботна линия и Пристанище-Запад с 11 стоянки.

На 17 km от Русе е разположено гражданското Летище Русе в село Щръклево, което не функционира. Летището е собственост на община Русе, с активен лиценз за малки самолетни полети.[86] Би могло да бъде приспособено за редовни вътрешни и международни търговски полети. В непосредствена близост, на 70 km е Международното летище „Анри Коанда“ край Букурещ.

2. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ:

2.1. ЗЕМЯ с ПЛОЩ от 53 691 КВ.М. (ПО СКИЦА, а по НА с ПЛОЩ от 53 676 КВ.М.), и СКЛАДОВА СГРАДА (ФАЗА I) с РЗП от 13 741 КВ.М. (ПО СКИЦА, а по НА с ПЛОЩ от 13 826 КВ.М.), функционираща от 21.10.2012 г. и находяща се в ГР. РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА“ (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ.СЛАТИНСКА № 6)

2.2. КПП с ПЛОЩ от 38 кв.м.,

2.3. БКТП с ПЛОЩ от 9 кв.м.

<https://www.bpdplc.com/logistichni-parkove/logistichen-park-bpd-ruse>

БПД РУСЕ разполага със складова сграда с офиси.

Местоположение и карта:

- Разположен в район Слатина, гр. Русе, в рамките на новоизградената индустриална зона – Индустриална Зона Русе;
- с достъп до бул. „Тутракан“ в близост до пристанище Русе-Изток, Дунав мост и Свободна зона Русе.

Административен адрес:

гр. Русе, България, Индустриална Зона Русе; ул. „Слатинска“ № 6.

БПД РУСЕ е първият мащабен проект в Русе, предоставящ логистични, индустриални и офис площи, изградени според международните стандарти за

качество. В парка се прилага модерен енергийно ефективен и устойчив дизайн, на базата на най-добрите международни практики.

Стратегическото местоположение на парка, гъвкавият маркетинг, вътрешната инфраструктура и управленският екип могат да предложат гъвкави схеми за услуги, built-to-suit и отдаване под наем на своите наематели. Професионален екип по управление на сградите на пълен работен ден е разположение за нуждите на наемателите.

Предимства:

- отлични национални и регионални транспортни връзки;
- редовен и надежден обществен транспорт свързва парка с центъра на града;
- готови за ползване складова помещения и административни офиси налични сега;
- изградена висококачествена инфраструктура и налични съоръжения;
- конкурентни разходи за труд в Русе и в региона;
- конкурентни цени и гъвкави наемни условия;
- възможност за логистични услуги при гъвкави условия;
- професионално складово оборудване, включващо стелажна система на 5 нива, WMS система и машини от висок клас за логистични услуги;
- система за 24-часово видео наблюдение и контрол на достъпа.



Локация:

- Разположен в индустриална зона
- 1,5 км от Дунав мост
- 1 км от главната Българо-Румънска магистрала
- В близост до пристанище Русе – Изток и Свободна зона - Русе
- 80 км от Букурещ
- 3 км разстояние от цунтъра на Русе

Техническа спецификация:

- сглобяема стоманобетонна конструкция;
- 10 м. светла височина;
- индустриален под с висока носимоспособност 5 т/кв.м.;
- ESFR спринклерна система;
- 2 бр. рампи за всеки 1 385 кв.м. складова площ;
- 2 бр. врати на кота 0;
- изградена пълна инфраструктура;
- мин. 32 м. зона за маневриране;
- готов за ползване складове с офиси с гъвкави разпределения.





Дейности и услуги:

- отдаване под наем на готов за ползване склад, офис помещения и паркоместа;
- логистични услуги;
- професионален управленски екип на място през цялото време;
- възможности за „строителство по поръчка“.

Логистичния парк напълно е отдаден под наем. Данни за отдадените площи и размера на наема са представени по-долу, както следва:

Вид наета п	Наета площ	Сума наем EUR	Сума такса управление EUR
O	295,80m ²	1 251,28 EUR	190,44 EUR
PL	0,00m ²	122,02 EUR	0,00 EUR
W	13546,49m ²	47 852,75 EUR	8 888,91 EUR
OTH		5 040,70 EUR	0,00 EUR
Grand Total	13842,29m²	54 266,75 EUR	9 079,35 EUR

Реализираната сграда – складова база – склад със застроена площ от 13 741 кв.м. (по скица) е с минимална светла височина 10 м. от кога готов под и осигурява възможност за високоетажно складиране. Конструкцията е скелетно-гредова, изпълнена със сглобяем стоманобетон, стените са от фасадни „сандвич“ панели с пълнеж от полиуретан. Функционално и обемно е разделена на две зони. В по-ниското тяло се намират обслужващи помещения и приемо-експедиционната зона. В основния висок обем са разположени складовете. За всяка складова единица с приблизителна площ

от 1 350 кв.м. са осигурени по 2 дебаркадера, съоръжени с механични изравнители и уплътнители за задно разтоварване на тежкотоварни автомобили. За двата крайни склада са осигурени рампи за директен достъп на комисиони до нивото на складиране.

Фаза 1 на проекта е свързана с изграждането на 13 741 кв.м. складова база (по скица), с ид.№ 63427.333.94.1, промишлена сграда с ид.№ 63427.333.94.2 с площ от 38 кв.м. (по скица) и сграда с ид.№ 63427.333.94.3 - сграда за енергопроизводство с площ от 9 кв.м., а през Втората фаза на проекта – 8 300 кв.м. Площта на прилежащия терен е 53 691 кв.м. (по скица).

№	Описание на ДМА	ПЛОЩ В КВ.М. ПО СКИЦА
1	Сграда с ид.№ 63427.333.94.1 - складова база - склад	13741
2	Сграда с ид.№ 63427.333.94.2 - промишлена сграда	38
3	Сграда с ид.№ 63427.333.94.3 - сграда за енергопроизводство	9
4	ПИ с ид.№ 63427.333.94, гр. Русе, общ. Русе, обл. Русе (стар парцел I-94, кв.№ 888, м. "Слатина")	53691





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. РУСЕ

7000, № "ЦЪРКОВНА НЕЗАВИСИМОСТ" №18, ет.6, 093/872088, 022145,
kua@kadastr.bg, БУКСТАТ:1302003

**СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1008585-01.09.2022 г.**

Поземлен имот с идентификатор **63427.333.84**

Гр. Русе, общ. Русе, обл. Русе

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-91/15.12.2007 г.

на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от **14.12.2021 г.**

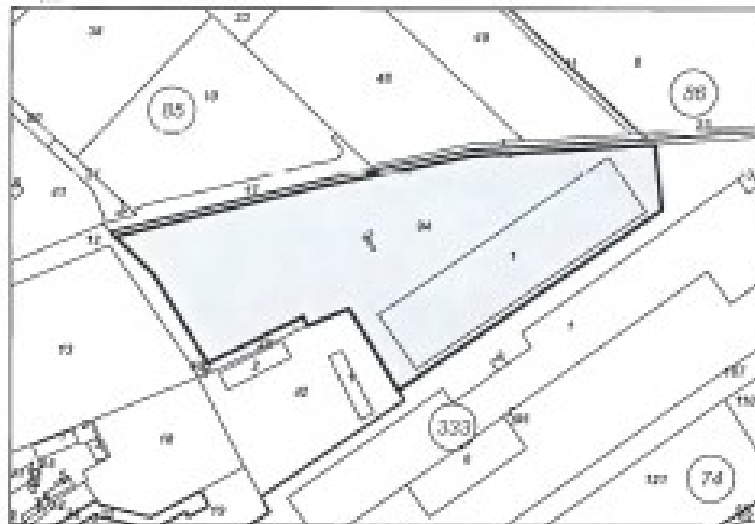
Адрес на поземления имот: гр. Русе, местност **СПАТИНА**

Площ: **53691 кв. м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За друг вид производствен, складов обект**

Координатна система: **19022000**



М 1:5000

Предшвен идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **333094, квартал: 888, парцел: 1-84**

Съсед: **63427.85.12, 63427.85.43, 63427.85.29, 63427.85.42, 63427.333.95, 63427.333.107**

Собственици по данни от КРНИ:

1. **30364531, БПД Индустиален фонд за недвижими имоти АДСИЦ**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 21 том 41 рег. 14363 дело 8455 от 24.11.2021г., издаден от СЛУЖБА ПО ВЛИСВАНИЯТА-РУСЕ

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Скица № 15-1008585-01.09.2022 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-488821-23.08.2022 г.



Сретен Борисов /



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. РУСЕ

7000, Ул. "ЦЪРКОВНА НЕЗАВИСИМОСТ" №18, ет.6, 082/872035; 822145,
ruse@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА СГРАДА
№ 15-1008565-01.09.2022 г.

с идентификатор **63427.333.94.1**

Гр. Русе, общ. Русе, обл. Русе

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-91/15.12.2007 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата е от
14.12.2021 г.

Адрес на сградата: **гр. Русе, м. СЛАТИНА**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **63427.333.94**

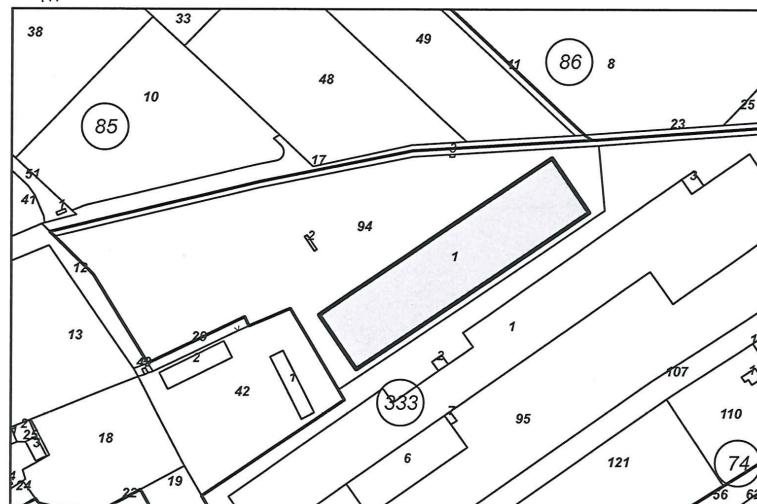
Застроена площ: **13741 кв. м**

Брой етажи: **1**

Брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**

Предназначение: **Складова база, склад**

Координатна система ККС2005



М 1:5000

Стар идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

1. **203645531, БПД Индустириален фонд за недвижими имоти АДСИЦ**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 21 том 41 рег. 14363 дело 8455 от 24.11.2021г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА-РУСЕ

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Скица № 15-1008565-01.09.2022 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-488821-23.08.2022 г.





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. РУСЕ

7000, Ул. "ЦЪРКОВНА НЕЗАВИСИМОСТ" №18, ет.6, 082/872035; 822145,
ruse@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА СГРАДА
№ 15-1008571-01.09.2022 г.

с идентификатор **63427.333.94.2**

Гр. Русе, общ. Русе, обл. Русе

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-91/15.12.2007 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата е от
14.12.2021 г.

Адрес на сградата: **гр. Русе, м. СЛАТИНА**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **63427.333.94**

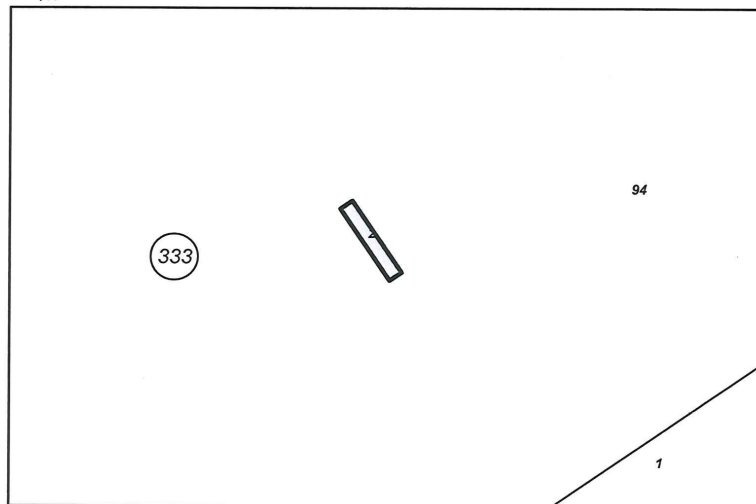
Застроена площ: **38 кв. м**

Брой етажи: **1**

Брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**

Предназначение: **Промислена сграда**

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Стар идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

1. **203645531, БПД Индустриален фонд за недвижими имоти АДСИЦ**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 21 том 41 рег. 14363 дело 8455 от 24.11.2021г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА-РУСЕ

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Скица № 15-1008571-01.09.2022 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-488821-23.08.2022 г.





СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. РУСЕ

7000, Ул. "ЦЪРКОВНА НЕЗАВИСИМОСТ" №18, ет.6, 082/872035; 822145,
ruse@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА СГРАДА
№ 15-1008576-01.09.2022 г.

с идентификатор **63427.333.94.3**

Гр. Русе, общ. Русе, обл. Русе

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-91/15.12.2007 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата е от
14.12.2021 г.

Адрес на сградата: **гр. Русе, м. СЛАТИНА**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **63427.333.94**

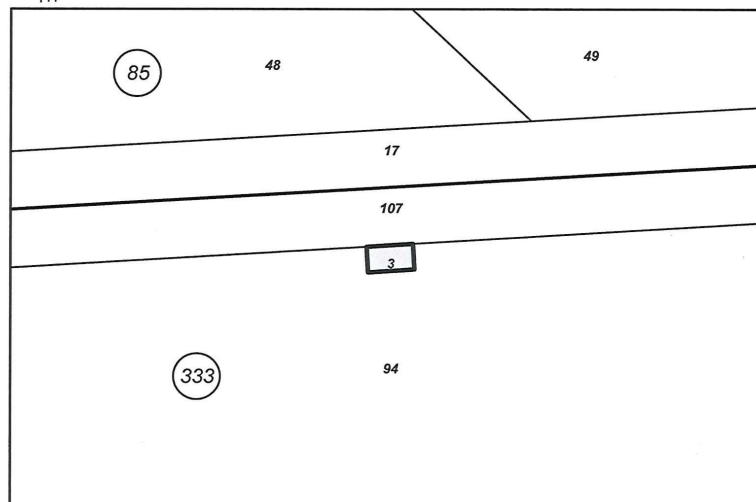
Застроена площ: **9 кв. м**

Брой етажи: **1**

Брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**

Предназначение: **Сграда за енергопроизводство**

Координатна система ККС2005



М 1:500

Стар идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

1. **203645531, БПД Индустриален фонд за недвижими имоти АДСИЦ**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 21 том 41 рег. 14363 дело 8455 от 24.11.2021г., издаден от СЛУЖБА ПО
ВПИСВАНИЯТА-РУСЕ

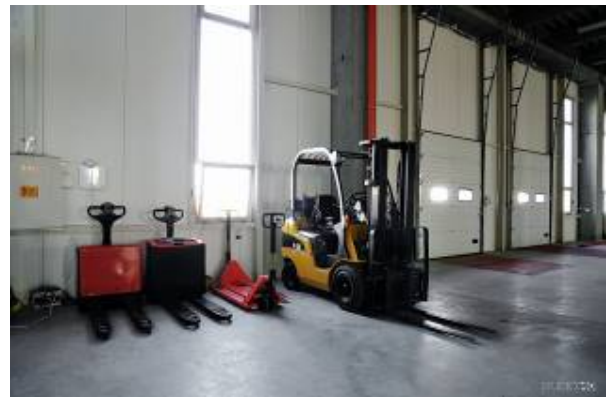
Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

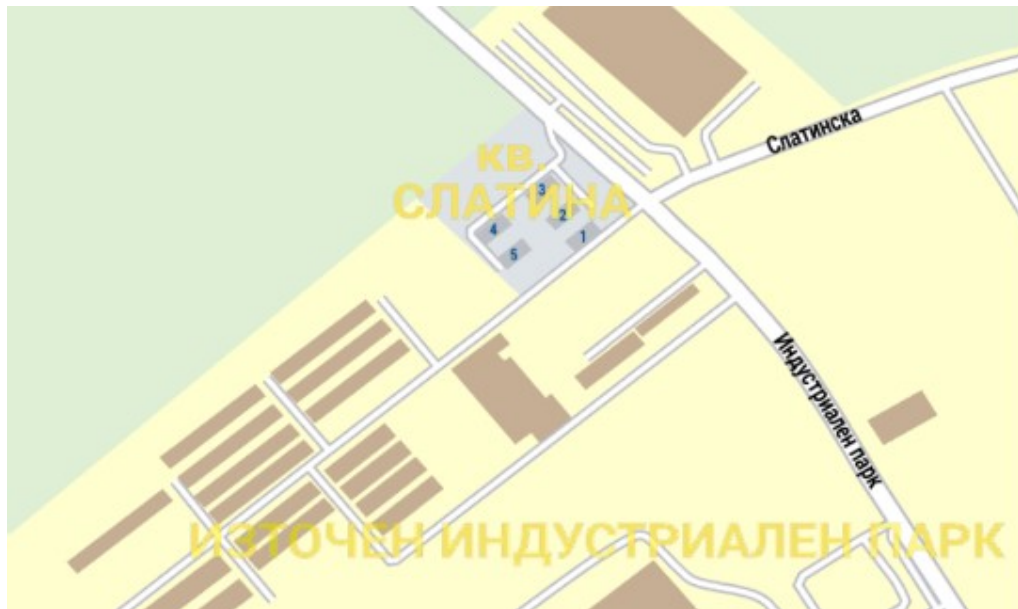
няма данни

Скица № 15-1008576-01.09.2022 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-488821-23.08.2022 г.





инж. Росен Борисов /





БИЗНЕС СЕКТОРИ Всички отрасли

					
Транспорт, логистика и спедиция	Фармацевтична	Бързооборотен стоки, лична хигиена, козметика и алкохолни напитки	Авточасти	Машини и съоръжения	Производствени компании

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

3.1. ЗЕМЯ с ПЛОЩ от 53 691 КВ.М. (ПО СКИЦА, а по НА с ПЛОЩ от 53 676 КВ.М.), и СКЛАДОВА СГРАДА (ФАЗА I) с РЗП от 13 741 КВ.М. (ПО СКИЦА, а по НА с ПЛОЩ от 13 826 КВ.М.), функционираща от 21.10.2012 г. и находяща се в ГР. РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА“ (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ.СЛАТИНСКА № 6)

3.2. КПП с ПЛОЩ от 38 кв.м.,

3.3. БКТП с ПЛОЩ от 9 кв.м.

Обектът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване:

- МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ
- МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ
- МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Чрез претегляне на стойностите по отделните методи се дава заключение за справедливата пазарна стойност на обекта към датата на оценяване, която по мнение на оценителите, е най-вероятната му пазарна стойност. Предвид предназначението и приложението на оценката е изведена допълнителна стойност за бърза непринудителна реализация.

1. ОЦЕНКА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД

В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите пазарни стойности на подобни или аналогични обекти, които са били предмет на действителни продажби и анализът със собствеността на обекта, предмет на оценката. Предпочитан е при определяне на справедливата пазарна стойност на недвижимите имоти, поради безспорната му обективност и лесна доказуемост на получените резултати. Реалните сделки с аналогични обекти дават най-точната информация за търсенето в отделния пазарен сектор и готовността на потенциалните инвеститори да платят за присъствие на него.

Коректността на метода е свързана с наличие на достоверна и достатъчно представителна информация за:

- избраните еталонни обекти – това са сходни имоти, подобни на оценявания обект, чиято пазарна цена е известна. Те трябва да са продадени в сравнително близък период от време;
- подбора на пазарни множители (индикатори) – съотношение между цената на обекта и друг показател за него, чиято стойност е известна както за еталонния, така и за оценявания обект.

Изготвянето на оценката по този метод става на базата на:

- информация от агенции за недвижими имоти, брокерски къщи, специализирани издания за извършени сделки с подобни имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижимите имоти при извършени сделки;

- отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- отчитане на конюнктурата на пазара и др.

Тъй като на практика липсва достоверна информация за реално сключени сделки, определянето на справедливата пазарна стойност на оценявания обект се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/ цени на еталонни обекти, при което се извършват корекции, произтичащи от специфичните особености на оценявания обект.

ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

При оценката по този метод е използвана ценова информация от предложенията за продажба на такива имоти в същия и подобни райони от брокерски фирми, специализираните вестници, списания, интернет - <https://www.imot.bg> и др., което осигурява пълна представителност на използваните данни.

ИЗБОР НА ЕТАЛОННИ ОБЕКТИ

Съгласно определението в Стандарта за бизнес оценяване (СБО) “Обектите-аналози са такива обекти, които осигуряват достатъчно добра база за сравнение спрямо характеристиките на оценявания обект.”

ИЗБОР НА ПАЗАРНИ МНОЖИТЕЛИ

Информацията за цените на обектите-аналози е свързана със съответните технически данни за всеки еталонен обект с цел изчисляване на подходящи пазарни съотношения (множители), които да се приложат спрямо оценявания обект. Сравнителният анализ на показаните пазарни цени е в известна степен относителен, поради съществуващите различия между предлаганите цени и тези, на които се сключват реалните сделки. Това налага определени ограничения при интерпретирането на получените резултати от сравнителния анализ.

За целите на оценката е използван следния пазарен множител:

Съотношение Пазарна цена /Обща разгъната застроена площ

Направена е корекция за постигане на по-добра сравнимост на използваните данни по отделните пазарни аналози, произтичащи от специфичните особености на оценявания обект. Тъй като цените са офертни, следва да се сконтират с 5-10 сто, поради факта, че подлежат на договаряне и съществува вероятност да бъдат занижени. Освен това липсва достоверна информация за реално сключени сделки с недвижими имоти с подобен характер в района. На тази база, оценителският екип предлага пазарната стойност на недвижимия имот, след закръгляне, както следва:

Определяне на сравнителната пазарна стойност						
ПРОДАВА - СГРАДА	Реал.цена:	РЗП кв.м.	Коеф. местоп.	Коеф. състояние	Коеф. предназначение	Кор.цена на кв.м.:
920 000 EUR, Цената е без ДДС, Продава СКЛАД град Русе, Промислена зона - Изток, 1500 кв.м, до пожарната, Газ, Панел 2023 г., Височина 6 метра, чисто ново /сандвич панел/, офисна част - 100 кв.м., денонощна охрана, санитарни в ..., тел.: 0898551111	1 104 000 €	1500 кв,м	0,80	0,80	0,80	377 €
2 800 000 EUR, Цената е без ДДС, Продава СКЛАД град Русе, Промислена зона - Изток 4600 кв.м, до КАТ, парцел 18300 кв.м., с 4600 кв.м. Производствено и складови сгради, Офисна част 500 кв.м., пълна инфр ..., тел.: 0898551111	3 360 000 €	4600 кв,м	0,80	0,80	0,80	374 €
2 600 000 EUR, Цената е без ДДС, Продава СКЛАД град Русе, Промислена зона - Изток 4500 кв.м, до ЛВЗ, стоманобетонно хале високо 9 метра, след ремонт, собствен трафопост, 600 кв.м. администрация, прилеж ..., тел.: 0898551111	3 120 000 €	4500 кв,м	0,80	0,80	0,80	355 €
228 000 EUR, Продава СКЛАД, град Русе, Промислена зона - Изток, 500 кв.м, Предлагаме Ви имот, представляващ дворно място с площ 1 000 кв.м, с построената в него двуетажна мас ..., тел.: 0890567890	228 000 €	500 кв,м	0,90	0,90	0,90	332 €
1 250 000 EUR, Продава СКЛАД, град Русе, Промислена зона Изток, 4300 кв.м, бул.Тутракан, Партер от 1, Тухла 1980 г., <input checked="" type="checkbox"/> Продава складово-промишлено помещение, бул.Тутракан,Захарна фабрика. 4300м2. Складово помещен ..., тел.: 0888021234	1 250 000 €	4300 кв,м	1,00	1,00	1,00	291 €
						346 €

Оценка по метода на "Сравнителната стойност":						
Наименование на оценявания обект	РЗП /кв.м./	Пазарна стойност /за 1 кв.м./	К функц. и вид	К пазарна реал.	Сравнителна пазарна стойност	Ср. Стойност за 1 кв.м
Сграда с ид.№ 63427.333.94.1 - складова база - склад	13 741,00	345,78	0,90	0,90	3 848 655 €	280,09 €
Сграда с ид.№ 63427.333.94.2 - промишлна сграда	38,00	172,89	0,90	0,90	5 322 €	140,04 €
Сграда с ид.№ 63427.333.94.3 - сграда за енергопроизводство	9,00	121,02	0,90	0,90	882 €	98,03 €
					3 848 655 €	
					7 527 315 лв	

ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД СТОЙНОСТТА НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ Е:
3 848 655 евро

Определяне на сравнителната пазарна стойност						
ПРОДАВА - ЗЕМЯ	Реал.цена:	РЗП кв.м.	Коеф. местоп.	Коеф. състояние	Коеф. предназначение	Кор.цена на кв.м.:
505 000 EUR, Продава ПАРЦЕЛ град Русе, Промислена зона - Изток 2429 кв.м, Регулация, Ток, Вода, Имотът е УПИ с площ 2 429 кв.м, заедно с разположеното по протежение на цялата южна граница съоръжен ..., тел.: 0886 210 666	505 000 €	2429 кв,м	0,90	0,60	0,90	101,04 €
3 540 000 EUR, Продава ПАРЦЕЛ град Русе, Промислена зона - Изток 17700 кв.м, Дунав мост, Заедно и поотделно 3 броя парцели, пълна инфраструктура, ток, вода, газ, подходящи за частен тир пар ..., тел.: 0898551111	3 540 000 €	17700 кв,м	0,90	0,60	0,90	97,20 €
350 000 EUR, Продава ПАРЦЕЛ, град Русе, Промислена зона - Изток, 2067 кв.м, ЗАХАРЕН ЗАВОД, Регулация, Ток, Вода, АГЕНЦИЯ 'ЕВИАН' ПРОДАВА ПРОМИШЛЕН ПАРЦЕЛ В РАЙОНА НА ЗАХАРЕН ЗАВОД,ПАРЦЕЛА Е С ЛИЦЕ 21 МЕТРА, КАТО ..., тел.: 0888479589	350 000 €	2067 кв,м	0,90	0,60	0,90	82,29 €
						93,51 €

Оценка по метода на "Сравнителната стойност":						
Наименование на оценявания обект	РЗП /кв.м./	Пазарна стойност /за 1 кв.м./	К функц. и вид	К пазарна реал.	Сравнителна пазарна стойност	Ср.Стойност за 1 кв.м
ПИ с ид.№ 63427.333.94, гр. Русе, общ. Русе, обл.Русе (стар парцел I-94, кв.№ 888, м."Слатина")	53 691,000	93,51	0,70	0,50	1 757 256 €	32,73 €
					1 757 256 €	
					3 436 893 лв	

ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД СТОЙНОСТТА НА ЗЕМЯТА Е: 1 757 256 евро

2. ОЦЕНКА ПО МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

Метода на капитализиране на дохода за определен период е особено подходящ, когато се оценява доходоносен имот за когото са известни равнищата на наемите. Този метод е използван, за определяне на пазарната стойност на оценявания обект след неговото завършване и окончателното му въвеждане в експлоатация. На това място ще изложим само главните принципи на използваната методика. В основата на метода е капитализирането на дохода, който би се получил от отдаване на оценявания обект под наем за определен период от време – равен на остатъчния му срок на годност (метод на приходната стойност). При прилагането на метода се използва зависимостта:

$$C = V \cdot \text{ЧПП},$$

където:

C - справедлива пазарна стойност;

V - пазарен множител;

ЧПП - чист паричен поток - нетен доход от наем след приспадане на присъщите

разходи и данъци.

Пазарният множител V се определя по зависимостта:

$$V = \frac{qn - 1}{qn \cdot (q-1)}$$

където:

n - оставащ период за експлоатация по норматив в години

q - норма на капитализация

$$q = 1 + \frac{P}{100}$$

където:

P - лихвен процент

Брутният доход включва трайно реализируеми приходи от наем. Разходите са сума от отчисления за: разходи за управление; комисионна по продажба; разходи за поддръжка; ремонтно-възстановителни работи; разходи за такси и данъци; риск за отпадане на наема и приспадане за незаетост. Използвайки, изложената методика, пазарната стойност на имота, определена по метода на капитализиране на дохода, след закръгляне, както следва:

Оценка по метода на "Приходната стойност"				
	Сграда с ид.№ 63427.333.94.1 - складова база - склад		Сграда с ид.№ 63427.333.94.2 - промишлена сграда	Сграда с ид.№ 63427.333.94.3 - сграда за енергопроизводство
Месечен наем	евро/м2	3,26	1,63	2,28
Площ	кв.м	13 741,00	38,00	9,00
Бруто доход от наем за един месец	евро	44 816	62	21
Бруто доход от наем за една година	евро	537 789	744	247
Разходи за експлоатация - 15%	%	53 779	74	25
Риск за отпадане на дохода - 5%	евро	26 889	37	12
Чист приход от една календарна година	евро	457 121	632	210
Остагъчен срок за експл.	год	59	14	14
Очаквана възвръщаемост	%	9,50%	9,50%	9,50%
Аноипетен фактор		10,4766	7,5719	7,5719
Приходна стойност от имота	евро	4 789 052	4 786	1 587
Приходна стойност на недвижимия имот	евро	4 789 052	4 786	1 587
	лв.	9 366 571	9 361	3 104
Приходна стойност на недвижимия имот	евро	4 795 425		
	лв.	9 379 036		

ПО ПРИХОДНИЯ МЕТОД СТОЙНОСТТА Е: 4 795 425 евро

Определяне на сравнителната пазарна стойност						
НАЕМ - СКЛАД	Реал.цена:	РЗП кв.м.	Коеф. местоп.	Коеф. състояние	Коеф. предназначение	Кор.цена на кв.м.:
21 000 EUR, Цената е без ДДС, Дава под наем СКЛАД град Русе, Промислена зона - Изток, 4500 кв.м, до ЛВЗ, стоманобетонно хале високо 9 метра, след ремонт, собствен трафопост, 600 кв.м. администрация, прилежа ..., тел.: 0898551111	25 200 €	4500 кв,м	0,80	0,85	0,85	3,24 €
1 750 EUR, Цената е без ДДС, Дава под наем СКЛАД град Русе, Промислена зона - Изток 520 кв.м, Складово помещение под наем в ИПЗ . Площ 520м2 с височина 7,00 м. Много добра локация в рамките н ..., тел.: 0888701117	2 100 €	520 кв,м	0,90	0,95	0,95	3,28 €
12 000 лв., Цената е без ДДС ,Дава под наем СКЛАД град Русе, Промислена зона - Изток 1932 кв.м, Предлагаме Ви складова база с административна част под наем по бул. България, близо до Дунав мост. И ..., тел.: 0890567890	7 363 €	1932 кв,м	0,95	0,95	0,95	3,27 €
						3,26 €

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

При оценката на един недвижими имот по метода на вещната стойност е в сила правилото, че пазарната стойност на имота е равна на сумата от пазарните стойности на земята и на сградите. При това, при оценката на земята се използва метода на пазарните аналози (метод на сравнителните продажби), а при оценката на сградния фонд – метода на вещната стойност.

А/ Определяне стойността на сградния фонд

Същността на метода за оценка по вещната стойност за сградния фонд се заключава в извеждане на справедливата пазарна стойност на база производствени разходи (разходи за строителство) за единица обем или площ, коригирани в съответствие с ценовата конюнктура и отчитане на фактическото им състояние към датата на оценката. При това се отчита:

- местоположение, функционално предназначение, строителна зона, транспортна достъпност, инфраструктура;
- вид на конструкцията;
- нормативен амортизационен срок;
- продължителност на експлоатация;
- възможен срок за бъдеща експлоатация и начин на ползване и др.

Анализират се цените за ново строителство на такива недвижими имоти, които се доближават в максимална степен до характеристиките на оценявания обект. Възприетите изходни стойности са подбрани диференцирано, съобразно специфичните условия и отчитат местоположението на имота. Данните за цените се

вземат от периодичното професионално издание „Стройексперт“ и се коригират със съответни коефициенти:

➤ **физическо овехтяване**, отчитащ овехтяването на сградата. За база се използва нормативния амортизационен срок и изминалите години на експлоатация. За определяне на остатъчната експлоатационна годност се използва квадратичната формула:

$$X = 1/2 \cdot \left(\frac{t_m}{t_n} + \frac{t_m^2}{t_n^2} \right) \cdot 100 \%,$$

$$\text{Кег.} = (100 - X) / 100 ;$$

където:

t_m - изминал период на експлоатация - от въвеждането на сградата в експлоатация до момента на оценката;

t_n - нормативен период за експлоатация на сградния фонд.

➤ **функционална обезценка**, отчитащ степента на съответствие на сградата със сегашните строителни изисквания. Коефициентът се състои от два компонента:

- неотстраними недостатъци, отчитащи конструктивната надеждност, съответствието на сградата с действащите нормативи, сеизмична осигуреност и експлоатационна пригодност (коефициент);
- **отстраними недостатъци**, изразяващи необходимите разходи за извършване на ремонтни работи и отстраняване на евентуални повреди по сградата, възникнали през експлоатационния период (може да се представи в стойност или като коефициент).

➤ **икономическа обезценка**, отчитащ икономическата целесъобразност и пригодност на сградата, местонахождението ѝ, наличието и характера на комуникациите в района и др.

Пазарната стойност на 1 кв.м. застроена площ (при този тип изпълнение на строителните работи) е актуализирана с действащите цени на производителя, включващи всички разходи и такси, както и печалбата на предприемача. Възприетите инвестиционни стойности са съобразени с публикуваните в месечното списание на “Стройексперт СЕК”.

Вещната стойност е получена с помощта на еталон от СЕК увеличена с процент за проектиране и надзор и намалена със съветното овехтяване. Използвайки изложената методика, пазарната стойност на недвижимия имот, определена по метода на вещната стойност след закръгление възлиза на:

Метод на "Вещната стойност"				
Сграда с ид.№ 63427.333.94.1 - складова база - склад		Сграда с ид.№ 63427.333.94.2 - промишлна сграда		Сграда с ид.№ 63427.333.94.3 - сграда за
Текуща година	год	2024	2024	2024
Год. на въвеждане в експлоатация	год	2012	2012	2012
РЗП	кв.м	13 741,00	38,00	9,00
Стойност за изграждане на кв.м.	евро	130	65	91
Инвестиционна стойност на имота	евро	1 786 330	2 470	819
Обща експлоатационна годност	год	70	25	25
Възраст към датата на оценката	год	12	12	12
Обезценяване поради остаряване - физическо оветя	%	10,04%	35,52%	35,52%
Обезценяване поради остаряване - физическо оветя	евро	179 362	877	291
Обезценка поради стр.недостатъци	%	5%	5%	5%
Обезценка поради стр. недостатъци	евро	89 317	124	41
Актуална стойност на имота	евро	1 517 651	1 469	487
Стойност на право на собственост/строеж	евро	1 757 256		
Вещна стойност на недвижимия имот	евро	3 276 863	евро/кв.м.	
	лв.	6 408 988	лв./кв.м.	

ПО ВЕЩНИЯ МЕТОД СТОЙНОСТТА Е: 3 276 863 евро

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Отчитайки всички факти, по състоянието на оценявания имот, неговото местоположение, както и общата макро-икономическа обстановка, оценителският екип предлага крайната пазарна стойност на недвижимия имот, след закръгление, възлиза на:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА Е:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ				
към датата на оценката				
			брuto площ 13788,00 кв.м,	
Методи	Стойност	Теглови коефициент	Претеглена стойност	на кв.м.
Сравнителен метод	3 848 655 €	0,90	3 463 789,59 €	
Метод на вещната стойност	3 276 863 €	0,05	163 843,17 €	
Метод на приходната стойност	4 793 028 €	0,05	239 651,39 €	
Общо в еур			3 867 284,15 €	280 €
		курс лв./евро	1,95583	
Общо в лв.			7 563 750,36 лв	549 лв

Окончателно становище за пазарна стойност

към датата на оценката:

7 563 750,36 лв. или 3 867 284,15 евро

В ТОВА ЧИСЛО:

Сграда с ид.№ 63427.333.94.1 - складова база - склад	Сграда с ид.№ 63427.333.94.2 - промишлна сграда	Сграда с ид.№ 63427.333.94.3 - сграда за енергопроизводство	ПИ с ид.№ 63427.333.94, гр. Русе, общ. Русе, обл.Русе (стар парцел I-94, кв.№ 888, м."Слатина")	ОБЩО
1 833 639,86 €	7 921,52 €	1 845,53 €	2 023 877,24 €	3 867 284,15 €
3 586 287,85 лв	15 493,14 лв	3 609,54 лв	3 958 359,82 лв	7 563 750,35 лв

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ

Определената пазарна стойност на имота се сконтира с процент, гарантиращ достигането на конкурентни цени, които позволяват осъществяването на бърза продажба на имота и покриване на задължения.

Приспадат се и преките разходи, свързани с реализацията на сделката. По този начин се определя очаквания чист приход. Отчитайки времевият фактор, очакваният чист приход се дисконтира с дисконтов фактор, определен в зависимост от срока за реализация на сделката и действащия лихвен процент.

Стойността при бърза продажба се формира от настоящата стойност на прихода от продажбата на имота при определените по-горе условия.

Определената стойност при бърза продажба, следва да се счита като най-ниската продажна цена на имота, под която не би следвало да се извършва сделка.

Пазарната стойност на недвижимия имот, при условията на бърза продажба след закръгление, възлиза на:

ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ Е:

Ликвидационна стойност:				
Стойност за бърза непринудителна реализация				
Корекции	Диапазон	За конкретния на обекта	Сума на корекция	на кв.м. сграда
1. За срок за реализация	от 3 до 18 месеца	12		
Годишен дисконтов процент	8% -15%	10%		
Дисконтов фактор	формула	0,9052	383 929 €	
2. За пазарна активност	1% -5%	3%	121 512 €	
3. За разходи за доброволна реализация	1,5% -5%	3,5%	141 764 €	
Общо корекции			647 206 €	
Коригирана стойност в евр			3 403 207 €	247 €
% на намаление			16,7%	
курс лв./евро			1,95583	1,95583
Коригирана стойност в лв.			6 656 094 лв	483 лв

**Окончателно становище за ликвидационна стойност
към датата на оценката със закръгление:
6 656 095 лв. или 3 403 210 евро**

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ:

При изготвяне на настоящата оценка са използвани:

- Данни, предоставени от собственика;
- Данни от направения от оценителите оглед на имота, квартала, микрорайона, комплекса, на сградата и терена с оглед тяхното идентифициране, установяване на съществуващото им състояние, както и на технически и други данни, необходими за оценката;
- Проучвания на пазара на недвижими имоти в района;
- Собствени данни на оценителския екип;

- Бюлетени на Националния статистически институт, Бюлетени на Българска народна банка, Икономически бюлетин "Цени на СМР и строителни работи";
- Оферти на строителни фирми и др.

Оценката е направена в съответствие с изискванията на:

- Чл.15 и чл.16 от Закона за ипотечните облигации;
- Методиката за оценка на недвижими имоти, определени от АП;
- Други нормативни документи, имащи отношение към оценката;
- Международни стандарти за оценяване.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:

Настоящият оценителски доклад и даденото заключение за пазарната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Оценителите, извършващи оценката, не предявяват никакви претенции към оценяваното дружество, които биха могли по какъвто и да е начин да засегнат обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.
- Полученото възнаграждение от оценителите не е свързано по никакъв начин със стойността, определена в този доклад.
- Стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него, и са валидни само за заявените цели.
- Изходната информация, относно оценявания обект, е предоставена от Възложителя и се приема от оценителите за вярна и надеждна.
- В оценителския доклад се съблюдават изискванията на стандартите за оценяване.
- Оценката е изготвена от името на оценителите и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност. Предназначена е само за целите, описани в заданието.
- Оценителският доклад е интелектуална собственост и по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права е собственост на Възложителя. Докладът или части от него не могат да бъдат копирани и ползвани за каквито и да са цели от трети лица без разрешение от Възложителя.
- Оценителите гарантират с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларират, че няма да разгласяват информация за оценявания обект и други обстоятелства, станали му известни при изготвянето на този доклад.
- Оценителите удостоверяват, че изложените в оценката факти и данни са предоставени от Възложителя и са приети от оценителите за вярно и коректно подбрани. Анализите, становищата и заключенията са направени в съответствие с общоприетите норми и стандарти.
- При изготвяне на оценката оценителите са действали обективно и безпристрастно, в рамките на професионалната си компетентност.

- От страна на Възложителя са предоставени копия на документи, удостоверяващи правото на собственост и идентификацията на имуществото. Информацията от тези документи се приема за достоверна без допълнителна проверка. Оценителите не поемат отговорност за въпроси от правен характер.
- Възложителят не съобщава за дължими държавни вземания, наложени запори, тежести или възбрани, учредени ограничени вещни права, висящи съдебни спорове по отношение на оценяваните активи.
- Оценителите си запазват правото, при предоставяне на нови документи, да допълнят или да коригират своето заключение за пазарната стойност. При предоставяне на допълнителни материали и информация, които могат да повлияят върху изводите и заключенията в настоящата оценка, същата подлежи на преразглеждане и евентуална корекция.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ:

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че нямат лични интереси и отношения към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка. Тя е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им знания.

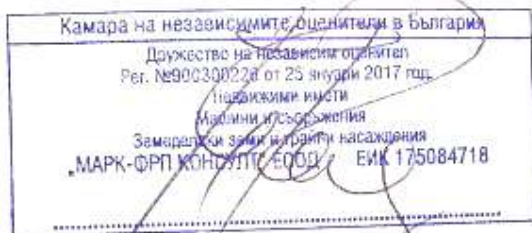
Оценителите при извършване на настоящата оценка спазва Кодекса за професионална етика на независимите оценители и следните принципи, в съответствие със ЗНО, чл. 4:

1. *Независимост* - необвързаност на регистрирания оценител, включително чрез неговите съдружници/акционери и персонал, с възложителя на оценката, с неговите ръководители или свързани с тях лица;
2. *Обективност, безпристрастност и недопускане на предубеждение и конфликт на интереси* при извършване на оценката;
3. *Професионална компетентност* - притежаване и поддържане на професионални познания за действащото законодателство и за стандартите и методите, необходими за извършване на оценки;
4. *Конфиденциалност* - запазване в тайна на информацията за дейността на възложителя, получена в резултат на извършената оценка;
5. *Професионално поведение* - в своята професионална работа оценителят действа по начин, който е в съответствие с доброто име на тази професия, и се въздържа от действия, които биха довели до уронване на престижа и;
6. *Почтеност* - оценителят е честен и обективен при извършване на оценката;
7. *отговорност* - оценителят е лично отговорен за извършената оценка; дружеството на независимия оценител носи отговорност за извършената от негово име оценка.

Оценителите на настоящата оценка декларира, в съответствие с чл. 21(1), че:

1. НЕ са свързани лица с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

2. НЕ са свързани лица със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Те или свързани с тях лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс НЯМАТ имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката НЯМАТ задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.



Оценител:
/проф. д-р инж. Фантина Рангелова/

17 Юни 2024 г., София

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 900300226 от 25 януари 2017 год.

„МАРК-ФРП КОНСУЛТ” ЕООД

гр. Баня, ул. "Стефан Стамболов" № 40, община Столична

ЕИК 175084718

ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти, машини и съоръжения,
земеделски земи и трайни насаждения**

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на сертификата и е неразделна част от него.

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на

Протокол – Протоколни решения от 22 януари 2017 год. на Управителния съвет на КНОБ.



Светла Дерменджиева
Председател на УС на КНОБ



КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101441 от 14 декември 2009 год.

ФАНТИНА РАНГЕЛОВА РАНГЕЛОВА

родена на 12 ноември 1965 год. в гр. София, община Столична

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 11093 от 04.09.2007 год. от Агенцията за приватизация



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Reg. № 300100756 от 08 август 2011 год.

ФАНТИНА РАНГЕЛОВА РАНГЕЛОВА

родена на 12 ноември 1965 год. в гр. София, община Столична

ЗА ОЦЕНКА
на машини и съоръжения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протоколно решение № 32 от 03.08.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100370 от 16 август 2011 год.

ФАНТИНА РАНГЕЛОВА РАНГЕЛОВА

родена на 12 ноември 1965 год. в гр. София, община Столична

ЗА ОЦЕНКА

на земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протоколно решение № 33 от 10.08.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 400100173 от 11 юли 2018 год.

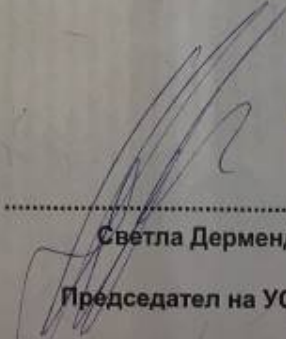
ФАНТИНА РАНГЕЛОВА РАНГЕЛОВА

родена на 12 ноември 1965 год. в гр. София, община Столична

ЗА ОЦЕНКА
права на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол –
Протоколни решения № 59 от 05 юли 2018 год. на Управителния съвет на КНОБ.




Светла Дерменджиева
Председател на УС на КНОБ