

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

<p><u>ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:</u></p>	<p>Обособена част от „ЛОГИСТИЧЕН ПАРК ВАРНА“, включваща СКЛАДОВА БАЗА А-3 с ид.№10135.3514.899.1 със ЗП = 2 063 кв.м. и РЗП = 2 418,80 кв.м., състояща се от Склад със ЗП = 1 776,81 кв.м. и шоурум с общо РЗП = 641,99 кв.м. (първо ниво с РЗП = 286,62 кв.м. и второ ниво с РЗП = 355,37 кв.м.), ведно със съответните ид.ч. от правото на строеж върху поземлен имот, върху който е изграден, представляващ ПИ с ид.№10135.3514.899 с площ от 126 934 кв.м. по кадастър по плана на ЗПЗ, район „Младост“, ул. „Перла“ № 26, град Варна</p>
<p><u>МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:</u></p>	<p>ЗПЗ, РАЙОН „МЛАДОСТ“, УЛ. „ПЕРЛА“ № 26, ГРАД ВАРНА</p>
<p><u>СОБСТВЕНИК:</u></p>	<p>„БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ</p>



Дата на възлагане на оценката:

10/06/2024

Ефективна дата на оценката

30/06/2024

Дата на оценителския доклад

17/06/2024

Дата на пазарна адекватност

30/12/2024



РЕЗЮМЕ

Оценявани активи:

Обособена част от „ЛОГИСТИЧЕН ПАРК ВАРНА“, включваща СКЛАДОВА БАЗА А-3 с ид.№10135.3514.899.1 със ЗП = 2 063 кв.м. и РЗП = 2 418,80 кв.м., състояща се от Склад със ЗП = 1 776,81 кв.м. и шоурум с общо РЗП = 641,99 кв.м. (първо ниво с РЗП = 286,62 кв.м. и второ ниво с РЗП = 355,37 кв.м.), ведно със съответните ид.ч. от правото на строеж върху поземлен имот, върху който е изграден, представляващ ПИ с ид.№10135.3514.899 с площ от 126 934 кв.м. по кадастър по плана на ЗПЗ, район „Младост“, ул. „Перла“ № 26, град Варна.

Резултати от оценката:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА Е:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ				
към датата на оценката				
			бруто площ 2418,80 кв.м,	
Методи	Стойност	Теглови коефициент	Претеглена стойност	на кв.м.
Сравнителен метод	873 503 €	0,20	174 701 €	
Метод на вещната стойност	1 067 658 €	0,10	106 766 €	
Метод на приходната стойност	1 725 260 €	0,70	1 207 682 €	
Общо в евр			1 489 148 €	616 €
		курс лв./евро	1,95583	
Общо в лв.			2 912 521 лв	1 204 лв

Окончателно становище за пазарна стойност

към датата на оценката:

2 912 521 лв. или 1 489 148 евро

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТ на оценката:

Обособена част от „ЛОГИСТИЧЕН ПАРК ВАРНА“, включваща СКЛАДОВА БАЗА А-3 с ид.№10135.3514.899.1 със ЗП = 2 063 кв.м. и РЗП = 2 418,80 кв.м., състояща се от Склад със ЗП = 1 776,81 кв.м. и шоурум с общо РЗП = 641,99 кв.м. (първо ниво с РЗП = 286,62 кв.м. и второ ниво с РЗП = 355,37 кв.м.), ведно със съответните ид.ч. от правото на строеж върху поземлен имот, върху който е изграден, представляващ ПИ с ид.№10135.3514.899 с площ от 126 934 кв.м. по кадастър по плана на ЗПЗ, район „Младост“, ул. „Перла“ № 26, град Варна.

АДРЕС /местонахождение/ на оценяваните активи: РАЙОН „МЛАДОСТ“, УЛ.„ПЕРЛА“ № 26, ГРАД ВАРНА

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

Няма предоставени данни на оценителите за ограничени права.

2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ:

- НА № 158, том LXXXIII, рег. 29954, дело № 18272 от 12.11.2019 г., издаден от службата по вписванията г Варна;
- Скица на сгада с ид.№ 10135.3514.871.1 - № 15 - 1008494 - 01.09.2022 г.;
- Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 129/ 30.11.2018 г.;
- Разрешение за строеж № 188 / 12.12.2018 г. Община Варна;
- Справка на отдадени площи и наемни цени в обекта на оценка
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството”, “Строителен обзор”;
- Информация за пазара на НИ в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите;
- Данни за пазарните цени на НИ публикувани в местни издания;
- Данни от интернет страници www.imot.bg, www.imoti.net.

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

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

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.

МСО 230 „*Права върху недвижимо имущество*“: Право върху недвижимо имущество е правото на собственост, контрол, използване или владееене на земя и сгради.
Недвижимо имущество: всички права, интереси и ползи, свързани с притежаването на недвижим имот.

Недвижим имот: земя и всички вещи, които са естествена част от земята, например трайна растителност, минерали и вещи прикрепени към земята, като сгради и подобрения, както и всички трайни съоръжения, например механични и електрически инсталации за обслужване на сградите, включително подземни и надземни съоръжения.

МСО 310 „*Оценки на права върху недвижимо имущество за обезпечаване на заеми*“: Принципите, заложиени в Общите стандарти и в МСО 230 *Права върху недвижимо имущество*, се прилагат и към оценките за обезпечаване на заеми.

База на стойността: Пазарна стойност, оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Във връзка е §1 от *Допълнителните разпоредби на Наредба № 7 на БНБ от 24/04/2014* за организацията и управлението на рисковете в банките, се извежда „*Ипотечна заемна стойност*“, понятие по смисъла на нЛЛ, §1, т.74 от Регламент (ЕС) 575/2013, определения:

74) „*ипотечна заемна стойност*“ означава стойността на недвижимия имот, определена посредством разумна оценка на възможността за бъдеща пазарна реализация на имота при отчитането на неговите дългосрочни устойчиви аспекти, общите и

местните пазарни условия, както и текущото използване и възможностите за друго подходящо използване на имота;

76) „пазарна стойност“ по отношение на недвижим имот означава очакваната сума, по която на датата на определянето на оценката му имотът може да бъде прехвърлен между желаещи да встъпят в сделка продавач и купувач като необвързани помежду си страни след подходящо проучване на пазара, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

За ипотечно кредитиране се извежда допълнително *Ликвидационна стойност* (стойност при принудителна продажба), дефинирана в Рамката на МСО, както следва: Терминът „*принудителна продажба*“ често се използва за обстоятелства, в които продавачът е под принуда да продава и затова подходящ период за маркетинг не е възможен. Цената, която може да бъде постигната при тези обстоятелства, зависи от естеството на натиска върху продавача и причините, поради които подходящ маркетинг не е възможен. Тя може да отразява също така последствията, които биха възникнали за продавача, ако не продаде в определения срок.

За оценяването на права върху недвижимо имущество в съответствие с Рамката на МСО могат да се приложат следните три основни подхода на оценяване, като: *Пазарен* подход, *Разходен* подход и *Приходен* подход.

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:

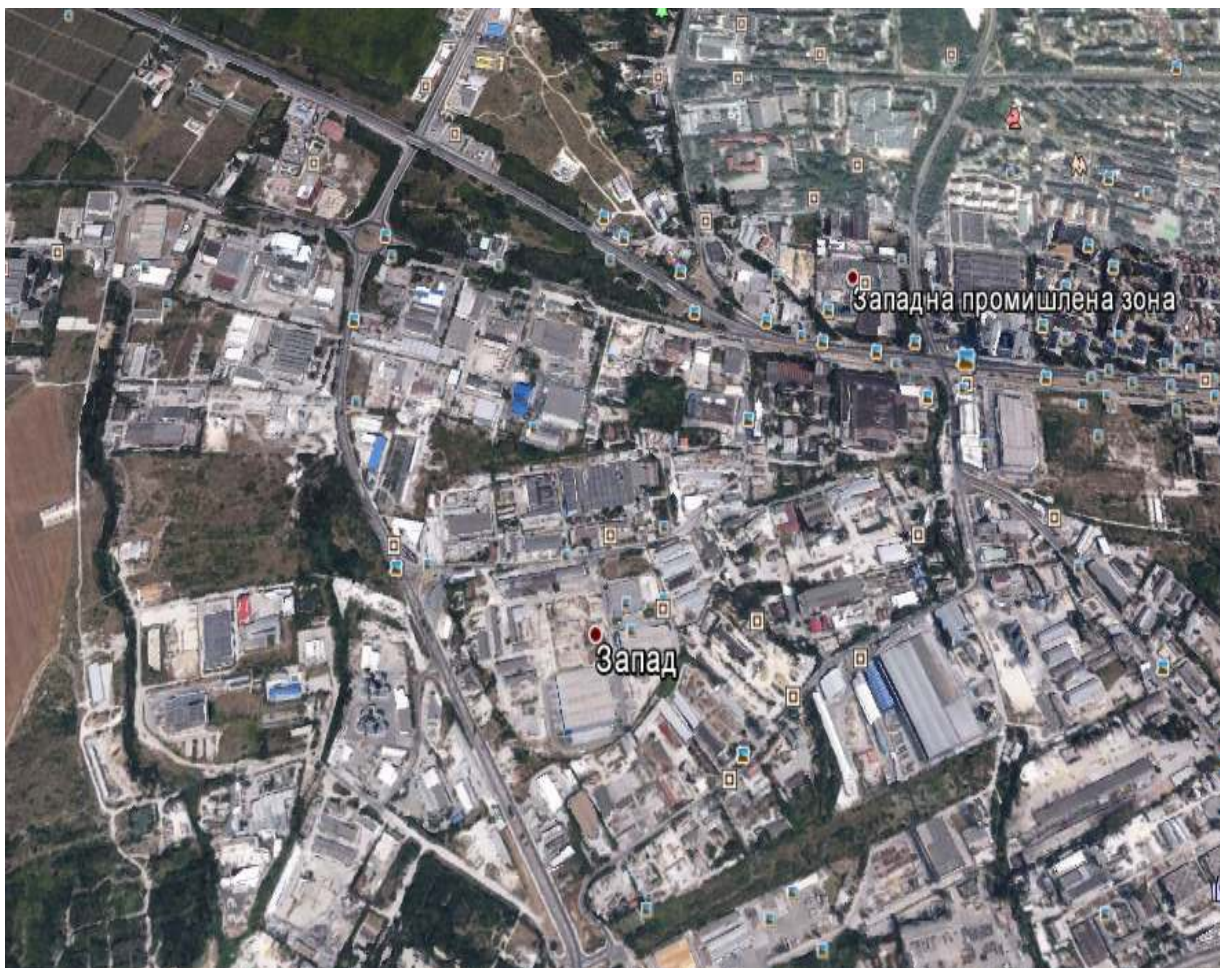
- МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ;
- МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ;
- МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

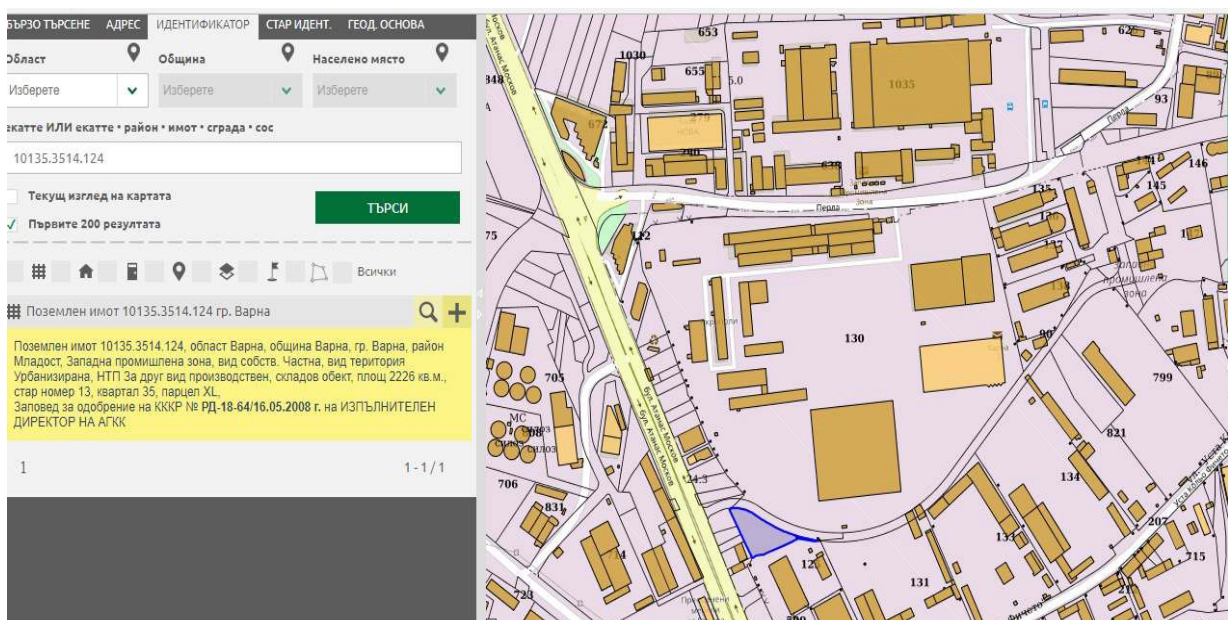
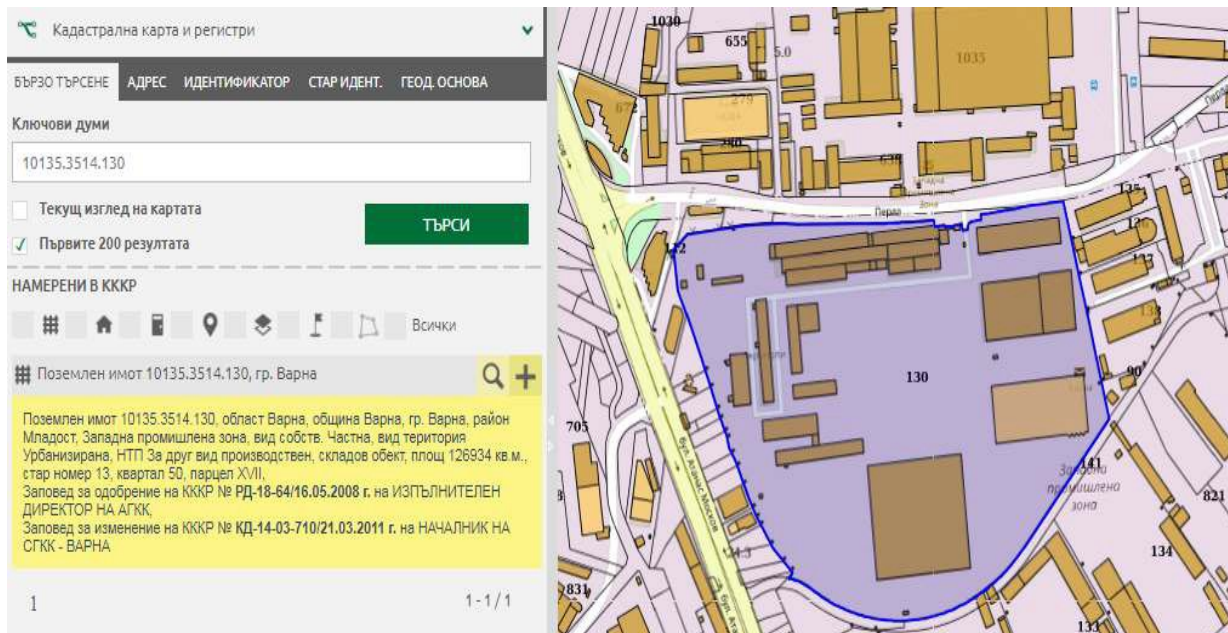
II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

○ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Логистичен Парк Варна е разположен в Западна промишлена зона на град Варна - мултимодален център, с лесен достъп до околоръстния път на града и до бул. "Вл. Варненчик", като главна пътна артерия на Варна и част от Европейски Транспортен Коридор (ЕТС) 8, свързващ морския бряг със София и останалата част от ЕТС мрежата на Източна Европа.

Инфраструктурата на района се характеризира с изградени водопроводна, канализационна, електрификационна и телефона мрежа. Районът е утвърдена зона за дистрибуционни и логистични дейности. Пристанище Варна, международно летище Варна, железопътната гара и центърът на града са на по-малко от 10 минути път с кола от обекта.





2. ПРАВЕН СТАТУТ

Съгласно приложените документи е видно, че: Обособена част от „ЛОГИСТИЧЕН ПАРК ВАРНА“, включваща СКЛАДОВА БАЗА А-3 с ид.№10135.3514.899.1 със ЗП = 2 063 кв.м. и РЗП = 2 418,80 кв.м., състояща се от Склад със ЗП = 1 776,81 кв.м. и шоурум с общо РЗП = 641,99 кв.м. (първо ниво с РЗП = 286,62 кв.м. и второ ниво с РЗП = 355,37 кв.м.), ведно със съответните ид.ч. от правото на строеж върху поземлен имот, върху който е изграден, представляващ ПИ с ид.№10135.3514.899 с площ от 126 934 кв.м. по кадастър по плана на ЗПЗ, район „Младост“, ул. „Перла“ № 26, град Варна е собственост на „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ ЕАДСИЦ. За обекта на оценка не е представен правен анализ.

3. ТЕХНИКО ИКОНОМИЧЕСКА ХАРАКТЕРИСТИКА

След извършен оглед на оценявания имот и запознаване с предоставената документация, оценителският екип определи следните параметри на оценявания обект, реално изпълнени:

Обособена част от „ЛОГИСТИЧЕН ПАРК ВАРНА“, включваща СКЛАДОВА БАЗА А-3 с ид.№10135.3514.899.1 със ЗП = 2 063 кв.м. и РЗП = 2 418,80 кв.м., състояща се от Склад със ЗП = 1 776,81 кв.м. и шоурум с общо РЗП = 641,99 кв.м. (първо ниво с РЗП = 286,62 кв.м. и второ ниво с РЗП = 355,37 кв.м.), ведно със съответните ид.ч. от правото на строеж върху поземлен имот, върху който е изграден, представляващ ПИ с ид.№10135.3514.899 с площ от 126 934 кв.м. по кадастър по плана на ЗПЗ, район „Младост“, ул. „Перла“ № 26, град Варна.

4. АРХИТЕКТУРНО - СТРОИТЕЛНА ЧАСТ НА ОБЕКТА

Обект на оценката е обособена част от логистичен парк в град Варна, включващ в себе си общо 9 сгради.

СКЛАДОВА БАЗА А - 3 с идентификатор 10135.3514.130.101 със ЗП 2 063 кв.м. и РЗП 2 418,80 кв.м представлява мултифункционална сграда на две нива. Сграда А3 е едноетажна постройка, в обема на която е обособен частичен втори етаж. Кота ±0,00=34,80. В северната част на сградата са обособени зони с шоурумовете и офиси/второ ниво на шоурумовете. По дължина на сградата от южната страна са оформени зони със складове. Шоурумовете са разположени на първо ниво от сградата. Към всеки от тях има обособено второ ниво с вертикална връзка – еднораменна стълба. Всеки шоурум има собствен санитарен възел и връзка към складовата зона. Шоурумовете са отделени посредством брандмауер. Конструкцията на сграда А3 е смесена. Носещите колони са от сглобяем стоманобетон, а носещата покривна конструкция е от стомана. Тя се състои от стоманени непрекъснати главни греди, столици и укрепителни връзки. Върху столиците стъпва покривната ламарина. Носещата конструкция на междинното ниво е стоманена. Стени и тавани са изпълнени от термопанели с дебелина 10см, пълнеж от минерална вата, вътрешна и външна облицовка от ламарина. Състояние на сградата – под шлайфан бетон в складове и шоу рум, теракот в санитарни помещения, дограма – алуминиева, Стени боядисани с латекс, а в санитарни помещения фаянс. Тавани - окачени с вградена климатизация и осветление. Сградата е въведена в експлоатация през 2018 г.

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

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-анализи са такива обекти, които осигуряват достатъчно добра база за сравнение спрямо характеристиките на оценявания обект."

ИЗБОР НА ПАЗАРНИ МНОЖИТЕЛИ

Информацията за цените на обектите-анализи 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 анализи, 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 закръгление, както следва:

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
Складова база А - 3 с идентификатор 10135.3514.130.101 със ЗП 2 063 кв.м. и РЗП 2 418,80 кв.м	2 418,80	445,84	0,90	0,90	873 503 €	361,13 €
					873 503 €	
					1 708 423 лв	

ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД СТОЙНОСТТА НА СКЛАДА Е: 873 503 евро

Определяне на сравнителната пазарна стойност						
ПРОДАВА - СГРАДА	Реал.цена:	РЗП кв.м.	Коеф.мес топ.	Коеф.състояние	Коеф.предназначение	Кор.цена на кв.м.:
260 000 EUR, Продава СКЛАД, град Варна, Западна промишлена зона 325 кв.м, 1-ви ет. от 4, Тухла 2022 г., СОБСТВЕНИК ПРОДАВА!!! Първи етаж от сграда, представляваща 3 етажа складови помещения с площ от по 3 ..., тел.: 0886 700 187	260 000 €	325 кв,м	0,90	0,90	0,90	583 €
1 168 000 EUR, Продава СКЛАД град Варна, Западна промишлена зона 1621 кв.м, Тухла 2022 г., Продавам сграда на 4 етажа с отреждане за складово - производствена дейност. Състои се от: подземен ..., тел.: 088 21 21 460	1 168 000 €	1621 кв,м	0,90	0,90	0,90	525 €
550 000 EUR, Продава СКЛАД град Варна, Западна промишлена зона 1000 кв.м, Елпром, ЕКСКЛУЗИВНО!!! Предлагаме на вниманието Ви СКЛАДОВА БАЗА до магазин АЙКО, която е отремнтирана с кв ..., тел.: 0898 683 694	550 000 €	1000 кв,м	0,90	0,90	0,90	401 €
250 000 EUR, Продава СКЛАД, град Варна, Западна промишлена зона 540 кв.м, 2-ри ет. от 2, ЕКСКЛУЗИВНО!!!!Предлагаме ви склад в нова база, със самостоятелен вход, на втори етаж. Склада е с ра ..., тел.: 089868369	250 000 €	540 кв,м	0,95	0,95	0,95	397 €
1 550 000 EUR, Продава СКЛАД, град Варна, Западна промишлена зона 3500 кв.м, Газ, Изключително предложение от Явлена! Складова база с перфектна локация в ЗПЗ с ТИР достъп. Можете да ..., тел.: 0892544415	1 550 000 €	3500 кв,м	0,90	0,90	0,90	323 €
						445,84 €

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 незаеетост.

Определяне на сравнителната пазарна стойност						
НАЕМ - СГРАДА	Реал.цена:	РЗП кв.м.	Коеф. местоп.	Коеф. състояние	Коеф. предназначение	Кор.цена на кв.м.:
5 800 EUR, Дава под наем СКЛАД град Варна, Западна промишлена зона 500 кв.м, Партер от 1, Агенция ВЕЛДОМ дава под наем нестилажирана ХЛАДИЛНА КАМЕРА с площ 400 м2 и полезна височина 7 м. (го ..., тел.: 0887871100	5 800 €	500 кв,м	0,80	0,80	0,80	5,94 €
1 700 лв., Цената е без ДДС, Дава под наем СКЛАД 150 кв.м, Партер от 1, КОД 21111 'Акцент Инвест' отдава склад под наем в района на 'Западна Промислена Зона', близо до 'Биз ..., тел.: 0887 377 355	1 043 €	150 кв,м	0,90	0,90	0,90	5,07 €
5 500 лв., Цената е без ДДС, Дава под наем СКЛАД град Варна, Западна промишлена зона 500 кв.м, Партер от 1, КОД 21106 'Акцент Инвест' Ви предлага два нови склада под наем в района на 'Западна Промислена Зона' ..., тел.: 0887 377 355	3 375 €	500 кв,м	0,90	0,90	0,90	4,92 €
3 300 лв., Цената е без ДДС, Дава под наем СКЛАД 300 кв.м, Партер от 1, КОД 21107 'Акцент Инвест' Ви предлага два нови склада под наем в района на 'Западна Промислена Зона' ..., тел.: 0887 377 355	2 025 €	300 кв,м	0,90	0,90	0,90	4,92 €
730 EUR, Цената е без ДДС, Дава под наем СКЛАД град Варна, Западна промишлена зона 178 кв.м, Агенция SUPRIMMO: www.suprimmo.bg Представяме склад за под наем в 'Западна промишлена зона' ..., тел.: 0882638387	730 €	178 кв,м	1,00	1,00	1,00	4,10 €
						4,99 €

Използвайки, изложената методика, пазарната стойност на имота, определена по метода на капитализиране на дохода, след закръгление, както следва:

По данни от собственика наемните стойности на парка са, както следва:

O	17,08m ²		93,94 EUR	12,30 EUR	106,24 EUR	6,22 EUR
PL		9	275,24 EUR	0,00 EUR	275,24 EUR	
W	1759,75m ²		9 629,69 EUR	1 395,35 EUR	11 025,04 EUR	6,27 EUR
R	641,97m ²		5 188,73 EUR	577,77 EUR	5 766,50 EUR	8,98 EUR
Grand Total	2418,80m²	9	15 187,60 EUR	1 985,42 EUR	17 173,02 EUR	7,10 EUR

Оценка по метода на "Приходната стойност"			
Складова база А - 3 с идентификатор 10135.3514.130.101 със ЗП 2 063 кв.м. и РЗП 2 418,80 кв.м			
Месечен наем	евро/м ²	7,10	
Площ	кв.м	2 418,80	
Бруто доход от наем за един месец	евро	17 173	
Бруто доход от наем за една година	евро	206 082	
Разходи за експлоатация - 15%	%	20 608	
Риск за отпадане на дохода - 5%	евро	10 304	
Чист приход от една календарна година	евро	175 169	
Остатъчен срок за експл.	год	44	n
Очаквана възвръщаемост	%	10,00%	r
Аньюитетен фактор		9,8491	
Приходна стойност от имота	евро	1 725 260	
Приходна стойност на недвижимия имот	евро	1 725 260	713 евро/кв.м.
	лв.	3 374 315	1 395 лв./кв.м.

ПО ПРИХОДНИЯ МЕТОД СТОЙНОСТТА Е: 1 725 260 евро

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

При оценката на един недвижимо 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 анализи (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:

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

$$Кег. = (100 - X)/100 ;$$

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"		
Складова база А - 3 с идентификатор 10135.3514.130.101 със ЗП 2 063 кв.м. и РЗП 2 418,80 кв.м		
Текуща година	<i>год</i>	2024
Год. на въвеждане в експлоатация	<i>год</i>	2018
РЗП	<i>кв.м</i>	2 418,80
Стойност за изграждане на кв.м.	<i>евро</i>	500
Инвестиционна стойност на имота	<i>евро</i>	1 209 400
Обща експлоатационна годност	<i>год</i>	50
Възраст към датата на оценката	<i>год</i>	6
Обезценяване поради остаряване - физическо овехтяване	<i>%</i>	6,72%
Обезценяване поради остаряване - физическо овехтяване	<i>евро</i>	81 272
Обезценка поради стр.недостатъци	<i>%</i>	5%
Обезценка поради стр. недостатъци	<i>евро</i>	60 470
Актуална стойност на имота	<i>евро</i>	1 067 658
Вещна стойност на недвижимия имот	<i>евро</i>	1 067 658
	<i>лв.</i>	2 088 158

ПО ВЕЩНИЯ МЕТОД СТОЙНОСТТА Е: 1 067 658 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				
			бруто площ 2418,80 кв.м,	
Методи	Стойност	Теглови коефициент	Претеглена стойност	на кв.м.
Сравнителен метод	873 503 €	0,20	174 701 €	
Метод на вещната стойност	1 067 658 €	0,10	106 766 €	
Метод на приходната стойност	1 725 260 €	0,70	1 207 682 €	
Общо в евр			1 489 148 €	616 €
		курс лв./евро	1,95583	
Общо в лв.			2 912 521 лв	1 204 лв

Окончателно становище за пазарна стойност

към датата на оценката:

2 912 521 лв. или 1 489 148 евро

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 времеви 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	141 153 €	
2. За пазарна активност	1% -5%	3%	44 674 €	
3. За разходи за доброволна реализация	1,5% -5%	3,5%	52 120 €	
<i>Общо корекции</i>			237 947 €	
Коригирана стойност в еур			1 251 201 €	517 €
<i>% на намаление</i>			16,0%	
<i>курс лв./евро</i>			1,95583	1,95583
Коригирана стойност в лв.			2 447 136 лв	1 012 лв

**Окончателно становище за ликвидационна стойност
към датата на оценката:**

2 447 135 лв. или 1 251 200 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;
- Бюлетини на Националния статистически институт, Бюлетини 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.

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.

Оценител: 

/проф. д-р инж. Фантина Рангелова/

м. Юни 2024 г.







СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. ВАРНА

9000, Бул."ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ" №76Г, ет.6, 052/635620; 634638,
varna@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА СГРАДА
№ 15-1008494-01.09.2022 г.

с идентификатор 10135.3514.871.1

Гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-64/16.05.2008 г.

на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата: **няма данни за изменение**

Адрес на сградата: **гр. Варна, район Младост, Западна промишлена зона**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.3514.871

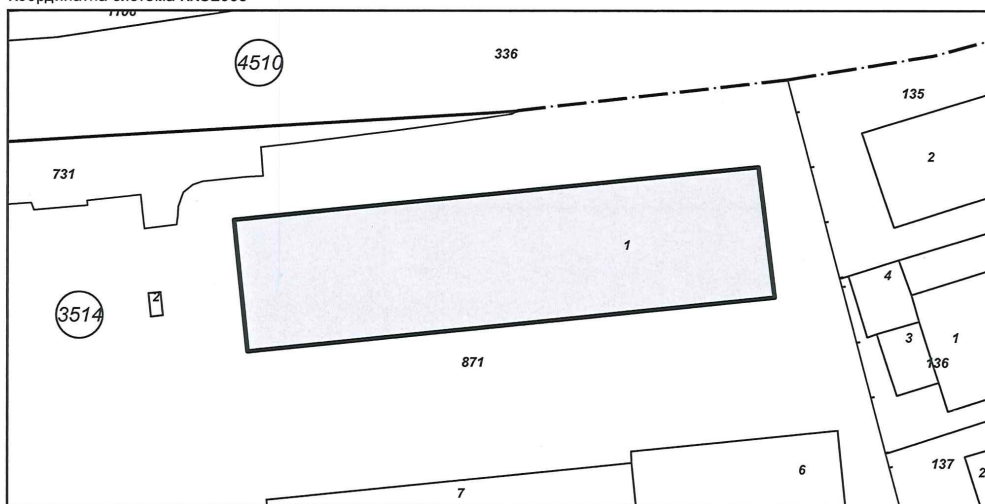
Застроена площ: **2063 кв. м**

Брой етажи: **2**

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

Предназначение: **Складова база, склад**

Координатна система ККС2005



М 1:1000

Стар идентификатор: 10135.3514.130.101

Номер по предходен план: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

1. 203645531, "БГД Индустириален Фонд за Недвижими Имоти" АДСИЦ

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 158 том LXXXIII рег. 29954 дело 18272 от 12.11.2019г., издаден от Служба по вписванията гр.Варна

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

няма данни

Скица № 15-1008494-01.09.2022 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-488993-23.08.2022 г.



инж.Росен Борисов /



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

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

