

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:	РЕКЛАМНА ПЛОЩ (МЕТАЛНА КОНСТРУКЦИЯ №1 И МЕТАЛНА КОНСТРУКЦИЯ № 2) ПО СЕВЕРНАТА ФАСАДА НА СКЛАДОВА СГРАДА А3
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:	ЛОГИСТИЧЕН ПАРК „БПД ВАРНА“, ГР. ВАРНА, ЗПЗ, УЛ.„ПЕРЛА“ №26
СОБСТВЕНИК:	„БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ



Дата на възлагане на оценката:

11/12/2020

Ефективна дата на оценката

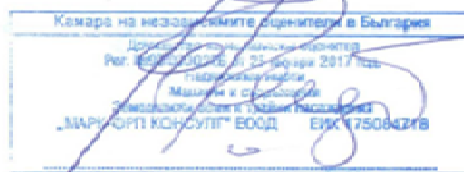
14/12/2020

Дата на оценителския доклад

14/12/2020

Дата на пазарна адекватност

14/06/2021



РЕЗЮМЕ

Оценявани активи:

РЕКЛАМНА ПЛОЩ (МЕТАЛНА КОНСТРУКЦИЯ №1 И МЕТАЛНА КОНСТРУКЦИЯ № 2) ПО СЕВЕРНАТА ФАСАДА НА СКЛАДОВА СГРАДА АЗ, находуща се в ЛОГИСТИЧЕН ПАРК „БПД ВАРНА“, ГР. ВАРНА, ЗПЗ, УЛ.„ПЕРЛА“ №26, собственост на „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ

Резултати от оценката:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА Е:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ				
към датата на оценката				
			бруто площ	25,20 кв.м,
Методи	Стойност	Теглови коефициент	Претеглена стойност	на кв.м.
Сравнителен метод	1 077 €	0,80	862 €	
Метод на вещната стойност	958 €	0,10	96 €	
Метод на приходната стойност	3 215 €	0,10	321 €	
Общо в eur			1 279 €	51 €
		курс лв./евро	1,95583	
Общо в лв.			2 501 лв	99 лв

Окончателно становище за пазарна стойност
към датата на оценката (със закръгляне):

2 500 лв. или 1 280 евро

В Т.Ч.:

МЕТАЛНА КОНСТРУКЦИЯ № 1	МЕТАЛНА КОНСТРУКЦИЯ № 2	ОБЩО
640 €	640 €	1 280 €
1 250 лв	1 250 лв	2 500 лв

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТ на оценката:

РЕКЛАМНА ПЛОЩ (МЕТАЛНА КОНСТРУКЦИЯ № 1 И МЕТАЛНА КОНСТРУКЦИЯ № 2) ПО СЕВЕРНАТА ФАСАДА НА СКЛАДОВА СГРАДА АЗ, **находяща се в** ЛОГИСТИЧЕН ПАРК „БПД ВАРНА“, ГР. ВАРНА, ЗПЗ, УЛ.„ПЕРЛА“ № 26, собственост на „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ

АДРЕС (местонахождение) на оценяваните активи: ЛОГИСТИЧЕН ПАРК „БПД ВАРНА“, ГР. ВАРНА, ЗПЗ, УЛ.„ПЕРЛА“ № 26

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

Няма предоставени данни на оценителите за ограничени права.

2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ:

- Данни за оценявания обект от собственика, в т.ч. проектна документация;
- Статистическа информация за цените на СМР 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“ АДСИЦ

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 14/12/2020 г. Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителите за стойността /ефективна дата на оценката/ е 14/12/2020 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, заложи 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 14.06.2021 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.*

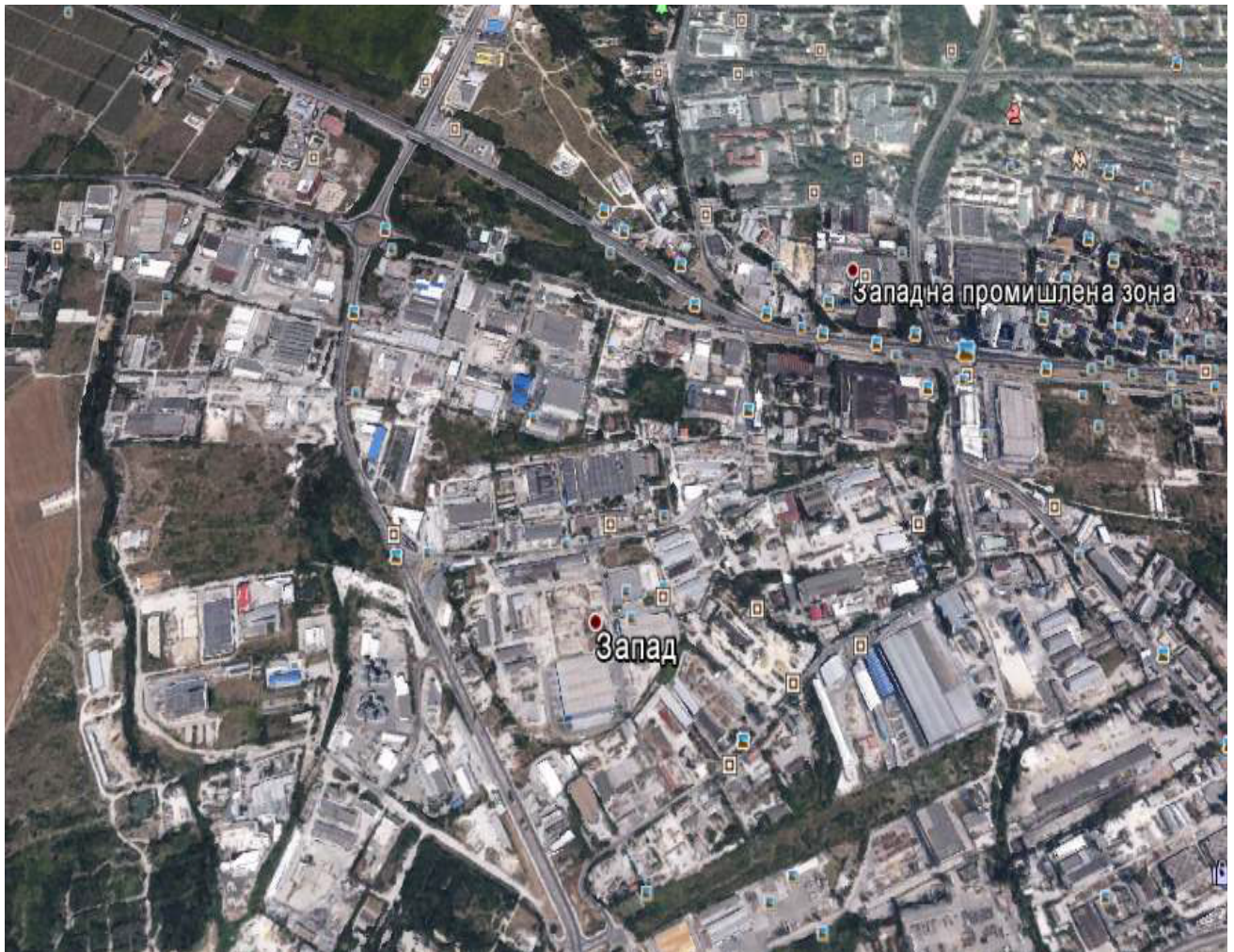
II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Логистичен Парк Варна е разположен в Западна промишлена зона на град Варна - мултимодален център, с лесен достъп до околновръстния 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 телефонна 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: **СКЛАДОВА БАЗА А-3** с ид.№10135.3514.130.101, представляваща обособена част от „ЛОГИСТИЧЕН ПАРК ВАРНА“ е изградена в парка, представляващ ПИ с ид.№10135.3514.130 по плана на Западна Промислена Зона (ЗПЗ), район „Младост“, ул. „Перла“ № 26, град Варна и е собственост на „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ.



3. ТЕХНИКО ИКОНОМИЧЕСКА ХАРАКТЕРИСТИКА

Проектната документация за рекламната площ, обект на оценката, сочи, че:

РЕКЛАМНА ПЛОЩ (МЕТАЛНА КОНСТРУКЦИЯ № 1 И МЕТАЛНА КОНСТРУКЦИЯ № 2) ПО СЕВЕРНАТА ФАСАДА НА СКЛАДОВА СГРАДА АЗ, наредуща се в ЛОГИСТИЧЕН ПАРК „БПД ВАРНА“, ГР. ВАРНА, ЗПЗ, УЛ.„ПЕРЛА“ №26, собственост на „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АДСИЦ.

Проектът е разработен съгласно задание за проектиране от Възложителя: Да се проектира конструкция, разположена на височина от +7,30м до +9,20м., между оси 3 ÷ 5, 5 ÷ 7, 12 ÷ 14, и 14 ÷16 на северната фасада. По възможност конструкцията да е от 3 (три) алуминиеви тръби ф40 с дебелина на стената 1,5мм или метални неръждаеми профили (тръби) , с дължина 9,00 м., разположени на 40 см една от друга. Да се предвиди броя и вида на крепежните елементи, както и местата в които те ще се монтират.

Максималният рекламно информационен елемент (РИЕ), който се предвижда за монтаж върху конструкцията е с площ 12,60 м² = 9,00 x 1,40, с тегло от 55 (22) кг/м² - при изпълнение от поцинкована ламарина с дебелина 2 мм и метална рамка от профил 20/20/2 мм.

Конструкцията за окачване на един рекламно информационен елемент се състои от три алуминиеви тръби с дължина 9,00м , разположени хоризонтално през осово разстояние 0,40м. По искане на Възложителя ще се използва артикул 5141В на фирма „Алтест“ – алуминиева тръба ф40x1,5. Тръбите ще се монтират към фасадата посредством държачи – артикул PR342.

Държачите се монтират през 1,00 м, и съгласно схемата, чрез самонарезни винтове 2бр. x S-MP53-S6,5x32 HILTI, към вертикално разположени Т-профили, които са част от алуминиевата конструкция, за която е закрепена фасадата от фиброциментови плоскости.

Информативно: Зоните от фасадата на сградата, които са предвидени за разполагане на рекламните рамки, са изпълнени от фиброциментови плоскости закрепени с нитове към алуминиева конструкция.

Алуминиевата конструкция се състои от L профили 60/40/2 мм и Т профили 110/60/2 мм, прикрепени един към друг със самонарезни винтове. Алуминиевите профили са разположени вертикално на 50 см един от друг, по цялата дължина на фасадата от фиброциментови плоскости. Алуминиевата конструкция от L и Т профили е монтирана със самонарезни винтове към метална поцинкована конструкция от профилни тръби 40/40/3 мм, разположени хоризонтално на отстояние 1,17м една от друга.

Металната поцинкована конструкция е монтирана със самонарезни винтове през термопанел с дебелина 10 см към метална профилна тръба 60/40/4 мм заварена към фасадната метална конструкция на сградата.

№	Наименование	Ед. мярка	Кол-во
1	Конструкция:		
1.1	Алуминиева тръба ф40x1,5 (5141В) (9м x 3реда) x 4 пана	м	108
1.2	Държачи (PR342) (10 бр. x 2р.+11бр.x1р.) x 4 пана	бр.	124
1.3.	Самонарезни винтове 2бр. x 124 държача S-MP53-S6,5x32 HILTI	бр.	248

За обекта на оценка не е представен правен анализ.

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-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.мес топ.	Коеф.състо яние	Коеф.предназна чение	Кор.цена на кв.м.:
1 140 000 EUR Продава СКЛАД град Варна, Възраждане 1 Детайлен преглед 2630 кв.м, Тухла 2007 г., Производствено/складова - административна база от две сгради в Планова Промислена зона. Администрати ..., тел.: 088 21 21 458	1 140 000 €	2630 кв.м	0,80	1,00	0,50	173 €
163 900 EUR Продава СКЛАД град Варна, Възраждане 1 Детайлен преглед 542 кв.м, Тухла 1992 г., Предлагаме имот състоящ се от магазин, офис и складови помещения с обща разгърната застроена площ 54 ..., тел.: 088 21 21 460	163 900 €	542 кв.м	0,95	1,00	0,50	144 €
450 000 EUR Продава СКЛАД град Варна, Западна промишлена зона Детайлен преглед 1000 кв.м, Елпром, ЕКСКЛУЗИВНО!!! Предлагаме на вниманието Ви СКЛАДОВА БАЗА, която е отремонтирана с квадратура 1000 кв ..., тел.: 0898 683 694	450 000 €	1000 кв.м	0,80	1,00	0,50	180 €
425 000 EUR Продава СКЛАД град Варна, Метро Детайлен преглед 920 кв.м, Тухла 2009 г., НОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ!!! Предлагаме на Вашето внимание складова площ 920 кв.м на първо ниво с изградена то ..., тел.: 052/600511	425 000 €	920 кв.м	0,80	1,00	0,50	185 €
150 000 EUR Продава СКЛАД град Варна, Островна промишлена зона 432 кв.м, Партер ет. от 1, Тухла 1975 г., Складово помещение с размери 12м x 24м=288м2 построено върху собствена земя с размери 18м x 24м=432м ..., тел.: 0888808018	150 000 €	432 кв.м	0,90	1,00	0,50	156 €
						168 €

Оценка по метода на "Сравнителната стойност":						
Наименование на оценявания обект	РЗП /кв.м./	Пазарна стойност	К функц. и вид	К пазарна реал.	Сравнителна пазарна	Ср.Стойнос т за 1 кв.м
РЕКЛАМНА ПЛОЩ ПО СЕВЕРНАТА ФАСАДА НА СКЛАДОВА СГРАДА АЗ, нахoдуща се в ЛОГИСТИЧЕН ПАРК „БПД ВАРНА“, ГР. ВАРНА, ЗПЗ, УЛ.„ПЕРЛА“ №26, собственост на „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД СИЦ - Мег конструкция 1	12,60	167,61	0,51	0,50	539 €	42,74 €
РЕКЛАМНА ПЛОЩ ПО СЕВЕРНАТА ФАСАДА НА СКЛАДОВА СГРАДА АЗ, нахoдуща се в ЛОГИСТИЧЕН ПАРК „БПД ВАРНА“, ГР. ВАРНА, ЗПЗ, УЛ.„ПЕРЛА“ №26, собственост на „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД СИЦ - Мег конструкция 2	12,60	167,61	0,51	0,50	539 €	42,74 €
					1 077 €	
					2 107 лв	

ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД СТОЙНОСТТА НА СКЛАДА Е: 1 077 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 реализирани 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 незаемост. Използвайки, изложената методика, пазарната стойност на имота, определена по метода на капитализиране на дохода, след закръгляне, както следва:

Определяне на сравнителната пазарна стойност						
НАЕМ - СГРАДА	Реал. цена:	РЗП кв.м.	Коеф.мес топ.	Коеф.състояние	Коеф.предназначение	Кор.цена на кв.м.:
1 296 лв. Дава под наем СКЛАД град Варна, Младост 2 Детайлен преглед 216 кв.м, 1-ви ет. от 1, Предлагаме Ви склад с чудесна локация в близост до Мебелната палата, музея Владислав Варненчик, в пр ..., тел.: 0893383414	663 €	216 кв,м	1,05	1,00	0,50	1,61 €
1 265 EUR Дава под наем СКЛАД град Варна, Северна промишлена зона Детайлен преглед 206 кв.м, 1-ви ет. от 1, ИВЕДА ИМОТИ ПРЕДЛАГА ПОМЕЩЕНИЕ СЪС СТАТУТ НА ПРОИЗВОДСТВЕН ЦЕХ В СЕВЕРНА ПРОМИШЛЕНА ЗОНА! ТРИФАЗЕН ..., тел.: 0896999488	1 265 €	206 кв,м	0,50	1,00	0,50	1,54 €
2 240 лв. Дава под наем СКЛАД град Варна, Западна промишлена зона Детайлен преглед 224 кв.м, Акцент Инвест отдава под наем склад / шоурум с площ от 224 кв.м и търговка локация находящ се в Запа ..., тел.: 052 611 010	1 145 €	224 кв,м	0,60	1,00	0,50	1,53 €
14 400 лв. Дава под наем СКЛАД град Варна, Западна промишлена зона Детайлен преглед 1800 кв.м, Акцент Инвест отдава под наем нов склад с площ от 1800 кв.м находящ се в Западна промишлена зона, гр ..., тел.: 052 611 010	7 363 €	1900 кв,м	0,80	1,00	0,50	1,55 €
8 000 лв. Дава под наем СКЛАД град Варна, Западна промишлена зона Детайлен преглед 1000 кв.м, Акцент Инвест отдава под наем склад / промишлено помещение с площ от 1000 кв.м находящ се в Западна ..., тел.: 052 611 010	4 090 €	1000 кв,м	0,75	1,00	0,50	1,53 €
						1,55 €

Оценка по метода на "Приходната стойност"			
РЕКЛАМНА ПЛОЩ ПО СЕВЕРНАТА ФАСАДА НА СКЛАДОВА СГРАДА АЗ, наоѓуша се в ЛОГИСТИЧЕН ПАРК „БЦД ВАРНА“, ГР. ВАРНА, ЗПЗ, УЛ.„ПЕРЛА“ №26, сопственост на „БЦД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД СИЦ - Мет конструкција 1			МЕТАЛНА КОНСТРУКЦИЈА № 2
Месечен наем	евро/м ²	1,55	1,55
Площ	кв.м	12,60	12,60
Бруто доход от наем за един месец	евро	20	20
Бруто доход от наем за една година	евро	235	235
Разходи за експлоатација - 15%	%	23	23
Риск за отпаѓање на дохода - 5%	евро	12	12
Чист приход от една календарна година	евро	200	200
Остатъчен срок за експл.	год	30	30
Очаквана възвръщаемост	%	12%	12%
Ануйтетен фактор		8,0552	8,0552
Приходна стойност от имота	евро	1 607	1 607
Приходна стойност на недвижिमия имот	евро	3 215	
	лв.	6 288	

ПО ПРИХОДНИЯ МЕТОД СТОЙНОСТТА Е: 3 215 евро

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

При оценката на един недвижии 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 фактичкото 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 експлоатација;
- възможен срок за бъдеща експлоатација и начин на ползване и др.

Анализираат се цените за ново строителство на такива недвижии 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"			
РЕКЛАМНА ПЛОЩ ПО СЕВЕРНАТА ФАСАДА НА СКЛАДОВА СТРАДА АЗ, нахлуца се в ЛОГИСТИЧЕН ПАРК „БПД ВАРНА“, ГР. ВАРНА, ЗПВ, УЛ.„ПЕРЛА“ №26, собственост на „БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ“ АД СИЦ - Мет конструкция 1			МЕТАЛНА КОНСТРУКЦИЯ № 2
Текуща година	год	2020	2020
Год на въвеждане в експлоатация	год	2020	2020
РЗП	кв.м	12,60	12,60
Стойност за изграждане на кв.м.	евро	40	40
Инвестиционна стойност на имота	евро	504	504
Обща експлоатационна годност	год	30	30
Възраст към датата на оценката	год	0	0
Обезценяване поради остаряване - физическо овехяване	%	0,00%	0,00%
Обезценяване поради остаряване - физическо овехяване	евро	0	0
Обезценка поради стр. недостатъци	%	5%	5%
Обезценка поради стр. недостатъци	евро	25	25
Актуална стойност на имота	евро	479	479
Вещна стойност на недвижимия имот	евро	958	
	лв.	1 873	

ПО ВЕЩНИЯ МЕТОД СТОЙНОСТТА Е: 958 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	25,20 кв.м,
Методи	Стойност	Теглови коефициент	Претеглена стойност	на кв.м.
Сравнителен метод	1 077 €	0,80	862 €	
Метод на вещната стойност	958 €	0,10	96 €	
Метод на приходната стойност	3 215 €	0,10	321 €	
Общо в еур			1 279 €	51 €
			курс лв./евро	1,95583
Общо в лв.			2 501 лв	99 лв

Окончателно становище за пазарна стойност

към датата на оценката (със закръгляне):

2 500 лв. или 1 280 евро

В Т.Ч.:

МЕТАЛНА КОНСТРУКЦИЯ № 1	МЕТАЛНА КОНСТРУКЦИЯ № 2	ОБЩО
640 €	640 €	1 280 €
1 250 лв	1 250 лв	2 500 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.

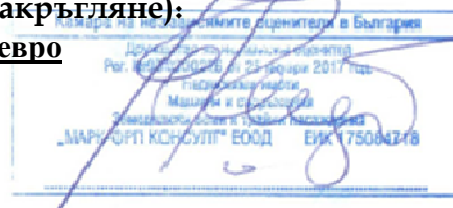
Приспадат се и преките разходи, свързани с реализацията на сделката. По този начин се определя очаквания чист приход. Отчитайки времеви фактор, очакваният чист приход се дисконтира с дисконтов фактор, определен в зависимост от срока за реализация на сделката и действащия лихвен процент. Стойността при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

ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ Е:

Ликвидационна стойност:				
Стойност за бърза непринудителна реализация				
Корекции	Диапазон	За конкретния на обекта	Сума на корекция	на кв.м.
1. За срок за реализация	от 3 до 18 месеца	12		
Годишен дисконтов процент	8% -15%	10%		
Дисконтов фактор	формула	0,9052	121 €	
2. За пазарна активност	1% -5%	3%	38 €	
3. За разходи за доброволна реализация	1,5% -5%	3,5%	45 €	
Общо корекции			204 €	
Коригирана стойност в евр			1 075 €	43 €
		% на намаление	16,0%	
		курс лв./евро	1,95583	1,95583
Коригирана стойност в лв.			2 102 лв	83 лв

Окончателно становище за ликвидационна стойност към датата на оценката (със закръгляне):

2 100 лв. или 1 075 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.

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. Декември 2020 г.



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