

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА ЗА НАЕМ

<u>ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:</u>	НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, РЕКЛАМНИ КОНСТРУКЦИИ, КАКТО И ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ НА ИНФРАСТРУКТУРАТА с обща площ до 1 000 кв.м.: <ul style="list-style-type: none">• Пракомясто лек автомобил;• Паркомясто бус;• Открита площ;• Складова площ;• Паркомясто за дневен престой;• Рекламна площ.
<u>МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:</u>	ЛОГИСТИЧЕН ПАРК „БПД ВАРНА“, гр. Варна, ЗПЗ, ул.„Перла“ № 26
<u>СОБСТВЕНИК:</u>	„ВАРНА ЛОДЖИСТИКС“ ЕАД и БПД ИФНИ АДСИЦ

*Дата на възлагане на
оценката:*

02/12/2020

*Ефективна дата на
оценката*

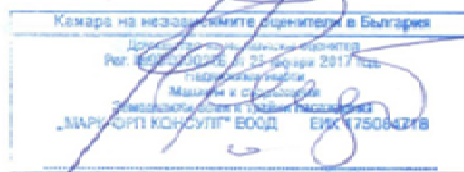
08/12/2020

*Дата на оценителския
доклад*

08/12/2020

*Дата на пазарна
адекватност*

08/06/2021



РЕЗЮМЕ

Оценявани активи:

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, РЕКЛАМНИ КОНСТРУКЦИИ, КАКТО И ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ НА ИНФРАСТРУКТУРАТА с обща площ до 1 000 кв.м.:

- Пракомясто лек автомобил;
- Паркомясто бус;
- Открита площ;
- Складова площ;
- Паркомясто за дневен престой;

находящи се в ЛОГИСТИЧЕН ПАРК „БПД ВАРНА“, гр. Варна, ЗПЗ, ул.„Перла“ №26, собственост на „ВАРНА ЛОДЖИСТИКС“ ЕАД

- Рекламна площ.

находящи се в ЛОГИСТИЧЕН ПАРК „БПД ВАРНА“, гр. Варна, ЗПЗ, ул.„Перла“ №26, собственост на БПД ИФНИ АДСИЦ

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

<i>Наименование на оценявания обект</i>	<i>СПС, ЕВРО/МЕСЕЦ</i>	<i>СПС, ЕВРО/ГОДИНА</i>
ПАРКИНГ БУС	от 28 евро до 33 евро	от 336 евро до 396 евро
ПАРКИНГ ЛЕК АВТОМОБИЛ	от 18 евро до 22 евро	от 216 евро до 264 евро
ПАРКОМЯСТО ЗА ДНЕВЕН ПРЕСТОЙ	от 9 евро до 11 евро	от 108 евро до 132 евро
ОТКРИТА ПЛОЩ	от 0,80 евро/кв.м. до 1,20 евро/кв.м.	от 9,60 евро/кв.м. до 14,40 евро/кв.м.
СКЛАД ПЛОЩ	от 4,00 евро/кв.м. до 4,50 евро/кв.м.	от 48,00 евро/кв.м. до 54,00 евро/кв.м.
РЕКЛАМНА ПЛОЩ	от 8,00 евро/кв.м. до 12,00 евро/кв.м.	от 96,00 евро/кв.м. до 144,00 евро/кв.м.

ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НАЕМ

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТ на оценката:

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, РЕКЛАМНИ КОНСТРУКЦИИ, КАКТО И ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ НА ИНФРАСТРУКТУРАТА с обща площ до 1 000 кв.м.:

- Пракомясто лек автомобил;
- Паркомясто бус;
- Открита площ;
- Складова площ;
- Паркомясто за дневен престой;

находящи се в ЛОГИСТИЧЕН ПАРК „БПД ВАРНА“, гр. Варна, ЗПЗ, ул.„Перла“ №26, собственост на „ВАРНА ЛОДЖИСТИКС“ ЕАД

- Рекламна площ.

находящи се в ЛОГИСТИЧЕН ПАРК „БПД ВАРНА“, гр. Варна, ЗПЗ, ул.„Перла“ №26, собственост на БПД ИФНИ АДСИЦ

АДРЕС /местонахождение/ на оценяваните активи: ЛОГИСТИЧЕН ПАРК „БПД ВАРНА“, гр. Варна, ЗПЗ, ул.„Перла“ № 26

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

Няма предоставени данни на оценителите за ограничени права.

2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ:

- Данни за оценяваните обекти за наем.

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: „ВАРНА ЛОДЖИСТИКС“ ЕАД И БПД ИФНИ 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 08/12/2020 г. Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителите за стойността /ефективна дата на оценката/ е 08/12/2020 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.

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 е „Оценената сума, срещу която даден актив или пасив би трябвало да се прехвърли 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“.

7. Срок на валидност на оценката

Съставителят счита, че валидността на оценката може да бъде в сила до 08.06.2021 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

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

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 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.

ОЦЕНЯВАНИ АКТИВИ

НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, РЕКЛАМНИ КОНСТРУКЦИИ, КАКТО И ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ НА ИНФРАСТРУКТУРАТА с обща площ до 1 000 кв.м.:

- Пракомясто лек автомобил;
- Паркомясто бус;
- Открита площ;
- Складова площ;
- Паркомясто за дневен престой;

находящи се в ЛОГИСТИЧЕН ПАРК „БПД ВАРНА“, гр. Варна, ЗПЗ, ул.„Перла“ №26, собственост на „ВАРНА ЛОДЖИСТИКС“ ЕАД

- Рекламна площ.

находящи се в ЛОГИСТИЧЕН ПАРК „БПД ВАРНА“, гр. Варна, ЗПЗ, ул.„Перла“ №26, собственост на БПД ИФНИ АДСИЦ

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

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

- *МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ*

1. ОЦЕНКА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД

В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите пазарни стойности за наем на подобни или аналогични обекти, които са били предмет на действителни сделки за наем. Предпочитан е при определяне на справедливата пазарна стойност за наем на недвижимите имоти, поради безспорната му обективност и лесна доказуемост на

получените резултати. Реалните сделки за наем 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 за наем – това са сходни имоти, подобни на оценявания обект, чиято пазарна цена за наем е известна. Те трябва да са отдадени под наем в сравнително близък период от време;
- подбора на пазарни множители (индикатори) – съотношение между цената за наем 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 за наем с подобни имоти;
- проучване и съпоставяне на цените за наем на недвижимите имоти при извършени сделки;
- отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени за наем;
- отчитане на конюнктурата на пазара за наем и др.

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

ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

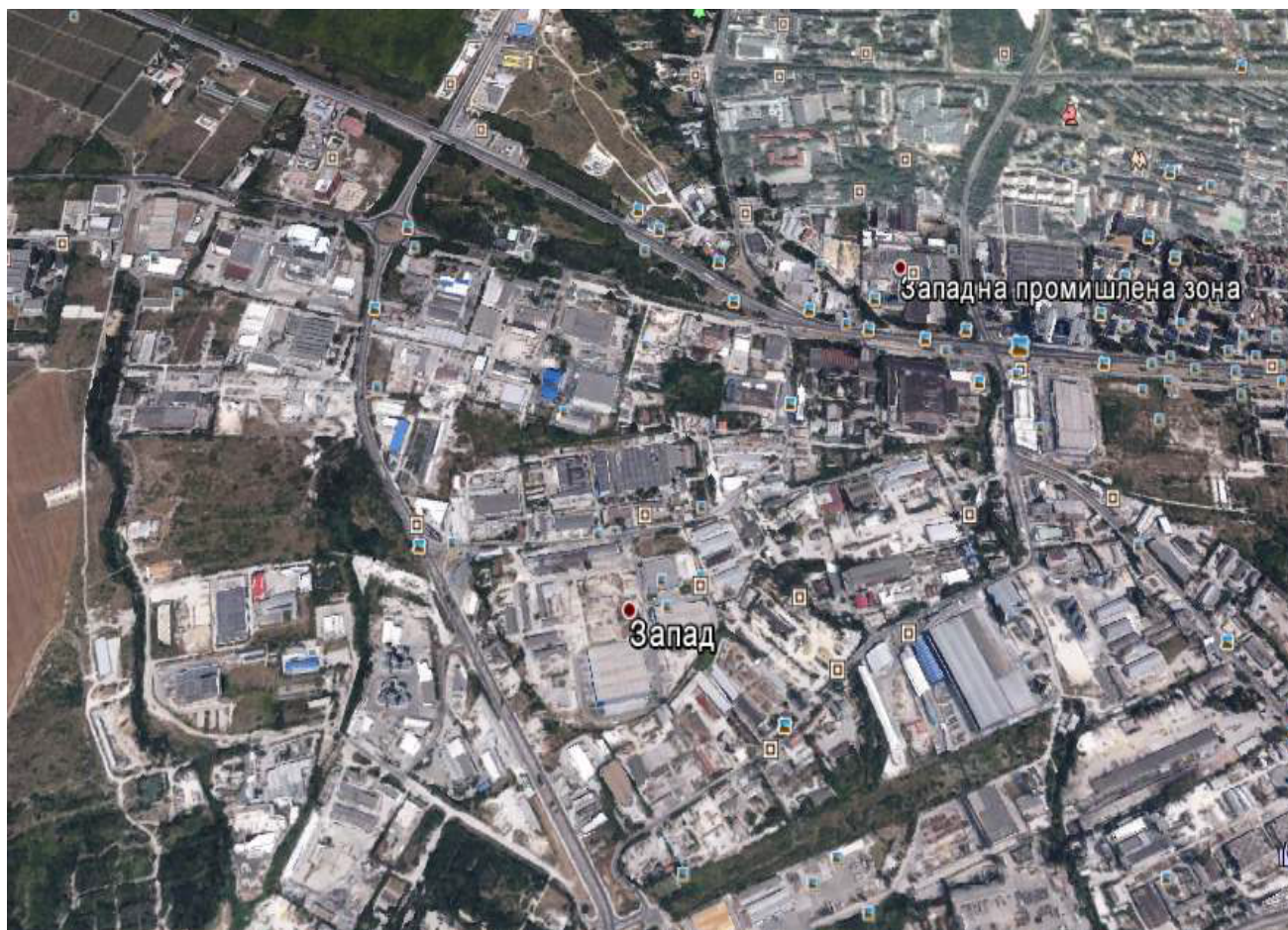
При оценката за наем по този метод е използвана ценова информация от предложенията за отдаване под наем на такива имоти в същия и подобни райони от брокерски фирми, специализираните вестници, списания, интернет - <https://www.imot.bg> и др., което осигурява пълна представителност на използваните данни.

ИЗБОР НА ЕТАЛОННИ ОБЕКТИ

Съгласно определението в стандартите за оценяване “обектите-аналози са такива обекти, които осигуряват достатъчно добра база за сравнение спрямо характеристиките на оценявания обект.”

ИЗБОР НА ПАЗАРНИ МНОЖИТЕЛИ

Информацията за цените за наем 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 за наем е в известна степен относителен, поради съществуващите различия между предлаганите цени за наем 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 за наем / 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 оценяваните обекти.

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 за наем с недвижими имоти с подобен характер в района. На тази база, оценителският екип предлага пазарната стойност за наем на недвижимите имоти, след закръгление, както следва:

Определяне на сравнителната пазарна стойност						
НАЕМ	Реал.цена:	РЗП кв.м.	Коеф.мес топ.	Коеф.състояние	Коеф.предназначение	Кор.цена на кв.м.:
1 067 EUR Дава под наем СКЛАД град Варна, Западна промишлена зона Детайлен преглед 248 кв.м, Партер ет. от 1, Уважаеми клиенти, Предлагаме Ви склад под наем, находящ се в Западна промишлена зона. Общата площ н ..., тел.: 0893658118	1 067 €	248 кв,м	1,00	1,00	1,00	4,30 €
3 200 лв. Дава под наем СКЛАД град Варна, Западна промишлена зона Детайлен преглед 400 кв.м, Акцент Инвест отдава под наем нов склад с площ от 400 кв.м находящ се в Западна промишлена зона, гр. ..., тел.: 052 611 010	1 636 €	400 кв,м	1,00	1,00	1,00	4,09 €
720 EUR Дава под наем СКЛАД град Варна, Западна промишлена зона Детайлен преглед 180 кв.м, Акцент Инвест отдава под наем склад с площ от 180 кв.м находящ се в западна промишлена зона гр. Варн ..., тел.: 0884363636	720 €	180 кв,м	1,00	1,00	1,00	4,00 €
865 лв. Дава под наем СКЛАД град Варна, Западна промишлена зона Детайлен преглед 216 кв.м, Акцент Инвест отдава под наем складово помещение находящо се в гр. Варна, Западна промишлена зона. С ..., тел.: 0884363636	442 €	216 кв,м	1,00	1,00	1,00	2,05 €
900 лв. Дава под наем СКЛАД град Варна, Западна промишлена зона 150 кв.м, Логистичен център на 'Зърнени храни Силистра' АД,гр.Варна,ул.'Уста Кольо Фитчето'19, тел.: 0887445141	460 €	150 кв,м	1,00	1,00	1,00	3,07 €
						3,50 €

Оценка по метода на "Сравнителната стойност"		
Наименование на оценявания обект	СПС, ЕВРО/МЕСЕЦ	СПС, ЕВРО/ГОДИНА
ПАРКИНГ БУС	от 28 евро до 33 евро	от 336 евро до 396 евро
ПАРКИНГ ЛЕК АВТОМОБИЛ	от 18 евро до 22 евро	от 216 евро до 264 евро
ПАРКОМЯСТО ЗА ДНЕВЕН ПРЕСТОЙ	от 9 евро до 11 евро	от 108 евро до 132 евро
ОТКРИТА ПЛОЩ	от 0,80 евро/кв.м. до 1,20 евро/кв.м.	от 9,60 евро/кв.м. до 14,40 евро/кв.м.
СКЛАД ПЛОЩ	от 4,00 евро/кв.м. до 4,50 евро/кв.м.	от 48,00 евро/кв.м. до 54,00 евро/кв.м.
РЕКЛАМНА ПЛОЩ	от 8,00 евро/кв.м. до 12,00 евро/кв.м.	от 96,00 евро/кв.м. до 144,00 евро/кв.м.

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Отчитайки всички факти, по състоянието на оценяваните имоти, тяхното местоположение, както и общата макро-икономическа обстановка, оценителският екип предлага крайната пазарна стойност за наем на недвижимите имоти, след закръгление, както следва:

Наименование на оценявания обект	СПС, ЕВРО/МЕСЕЦ	СПС, ЕВРО/ГОДИНА
ПАРКИНГ БУС	от 28 евро до 33 евро	от 336 евро до 396 евро
ПАРКИНГ ЛЕК АВТОМОБИЛ	от 18 евро до 22 евро	от 216 евро до 264 евро
ПАРКОМЯСТО ЗА ДНЕВЕН ПРЕСТОЙ	от 9 евро до 11 евро	от 108 евро до 132 евро
ОТКРИТА ПЛОЩ	от 0,80 евро/кв.м. до 1,20 евро/кв.м.	от 9,60 евро/кв.м. до 14,40 евро/кв.м.
СКЛАД ПЛОЩ	от 4,00 евро/кв.м. до 4,50 евро/кв.м.	от 48,00 евро/кв.м. до 54,00 евро/кв.м.
РЕКЛАМНА ПЛОЩ	от 8,00 евро/кв.м. до 12,00 евро/кв.м.	от 96,00 евро/кв.м. до 144,00 евро/кв.м.

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 за наем 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 пазара за наеми и др.

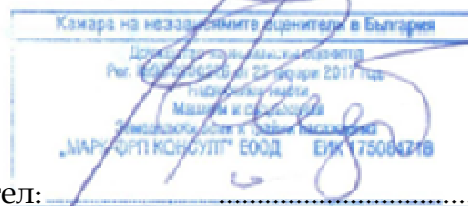
Оценката е направена в съответствие с изискванията на:

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

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ:

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че нямат лични интереси и отношения към оценяваните обекти, 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

