

ДОКЛАД ЗА БИЗНЕС ОЦЕНКА

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с проектен ид.№ 070779.3.2088 с площ 15997 кв.м.
МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:	УПИ III - 6, 7, кв. № 139, м."Шосеен път", землище гр. Бургас, община Бургас, гр.Бургас
ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	„БПД Индустриален фонд за недвижими имоти АДСИЦ“, „БУЛСТАТ 203645531, гр. София, ул. Филип Кутев № 137, адм. сграда 1, ет. 2



Дата на възлагане на
оценката:

19/11/2018

Ефективна дата на
оценката

23/11/2018

Дата на оценителския
доклад

23/11/2018

Дата на пазарна
адекватност

23/05/2019

РЕЗЮМЕ

Оценявани активи: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с проектен ид.№ 070779.3.2088 с площ 15997 кв.м., УПИ III – 6, 7, кв. № 139, м. "Шосеен път", землище гр. Бургас, община Бургас, гр.Бургас

Резултати от оценката:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА БЕЗ ДДС Е:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ				
към датата на оценката				
			Площ УПИ	15 999,00
Методи	Стойност	Теглови коефициент	Претеглена стойност	на кв.м.
Стойност по Сравнителния метод	359 197 €	0,50	179 598	22 €
Стойност по Остагъчния метод - НАЕМИ	309 514 €	0,45	139 281	19 €
Стойност по Остагъчния метод - ПРОДАЖБИ	1 363 400 €	0,05	68 170	85 €
		1,00		
		Общо в eur	387 050	24 €
		курс лв./евро	1,95583	
		Общо в лв.	757 004	47 лв

Окончателно становище за пазарна стойност към датата на оценката /със закръгляне/: 757 000 лв. или 387 050 евро

ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ БЕЗ ДДС Е:

Стойност при кредитиране				
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 24 месеца	12		
Годишен дисконтов процент	4% -15%	4%		
Дисконтов фактор	формула	0,9609	15 152 €	
2. За пазарна активност	5% -10%	7%	27 093 €	
3. За разходи за доброволна реализация	1,5% -5%	3,5%	13 547 €	
Общо корекции:			55 792 €	
Коригирана стойност в eur			331 258 €	21 €
% на намаление			14%	
			курс лв./евро	1,95583
Коригирана стойност в лв.			647 884 лв	40 лв

Окончателно становище за ликвидационна стойност към датата на оценката /със закръгляне/: 647 885 лв. или 331 260 евро

Срок на пазарна адекватност на оценката: *шест месеца или до дата 23/05/2019 г.*
Изпълнител: КОНСУЛТАНТСКА ФИРМА „МАРК-ФРП КОНСУЛТ“ ЕООД
Оценител: ПРОФ. Д-Р ИНЖ. ФАНТИНА РАНГЕЛОВА РАНГЕЛОВА

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с проектен ид.№ 070779.3.2088 с площ 15997 кв.м., УПИ III – 6, 7, кв. № 139, м."Шосеен път", землище гр. Бургас, община Бургас, гр.Бургас

АДРЕС /местонахождение/ на оценяваните активи: УПИ III – 6, 7, кв. № 139, м."Шосеен път", землище гр. Бургас, община Бургас, гр.Бургас

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

Няма предоставени данни на оценителите за ограничени права.

2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ:

- Н.А. № 392, том II, рег.№ 2101, дело 299 от 02.08.2006;
- Н.А. № 391, том II, рег.№ 2100, дело 298 от 02.08.2006;
- Скица № Ф04871 от 24.07.2008 г. – виза за проектиране;
- Скица на поземлен имот № 15-168528- 20.03.2018 г.;
- Проект BPD BURGAS;
- Удостоверение за липса на реституционни претенции, издадено от МЗХГ, областна дирекция гр. Бургас, общинска служба „Земеделие” – гр. Бургас;
- Скица, съгласуване с „Електроразпределение Юг” ЕАД;
- Скица, съгласувана с «ВиК» ЕАД – гр. Бургас;
- Скица, съгласувана с Топлофикация – гр. Бургас;
- Заповед № 431 от 17.03.2006 г. за одобряване на ПУП – ПРЗ за имоти с пл.№№ 6, 7, масив 139, м."Шосеен път", землище гр. Бургас, община Бургас, гр. Бургас;
- Скица, съгласувана с Виваком – гр. Бургас.
- Удостоверение от Агенцията по вписванията за липса на тежести върху имота.

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: „БЪЛГЕРИЪН ПРОПЪРТИ ДЕВЕЛЪПМЪНТС 1” ЕООД, БУЛСТАТ 175094324, 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 23/11/2018 г. Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителите за стойността /**ефективна дата на оценката**/ е 23/11/2018 г.

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

6. БАЗА ЗА СТОЙНОСТТА

Докладът за оценка е съставен в съответствие със Закона за независимите оценители, Български стандарти за оценяване, одобрени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България, в сила от 01.06.2018 г. и указанията издавани от КНОБ.

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 желаетел купувач и желаетел продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда“. Най-общо индикацията за пазарна стойност може да се получи отчитайки три основни подхода към стойността: Пазарен подход, Разходен подход и Приходен подход.

*В конкретния случай, изхождайки от вида и характера на имота – земя, отредена за улица и характера на пазара на аналогични имоти, оценителите приемат да бъде приложен: *Метод на пазарните сравнения (аналози), Метод на остатъчната стойност – продажби и Метод на остатъчната стойност – наеми.**

7. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Съставителят счита, че валидността на оценката може да бъде в сила до 23.05.2019 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 разраствала 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 ОСТАТЪЧНАТА СТОЙНОСТ - ПРОДАЖБИ
- МЕТОД НА ОСТАТЪЧНАТА СТОЙНОСТ - НАЕМИ

II. ИКОНОМИЧЕСКИ АНАЛИЗ И ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

II.1. ИКОНОМИЧЕСКИ АНАЛИЗ

Ключови показатели за България*									
Последни данни: 6 юли 2018 година									
Следваща актуализация: 5 октомври 2018 година									
1. Производство		Ноем.'17	Дек.'17	Ян.'18	Февр.'18	Март'18	Април'18	Май'18	Юни'18
Показател на доверие в промишлеността ^{1.1}	%	1.0	-0.8	2.0	1.0	1.2	0.4	1.5	2.8
Промислено производство ^{1.2**}	уоу % ch.	1.9	2.3	4.3	-0.9	1.6	-0.8		
Строителна продукция ^{1.3**}	уоу % ch.	7.6	-7.4	25.8	4.2	-2.0	0.6		
		Ш тр.'16	IV тр.'16	I тр.'17	II тр.'17	III тр.'17	IV тр.'17	I тр.'18	II тр.'18
Брутен вътрешен продукт ^{1.4}	уоу % ch.	3.6	4.0	3.7	3.7	3.9	3.5	3.6	
2. Индивидуално потребление		Ноем.'17	Дек.'17	Ян.'18	Февр.'18	Март'18	Април'18	Май'18	Юни'18
Показател на доверие на потребителите ^{2.1}	%	-27.9	-25.4	-27.0	-25.4	-26.1	-25.0	-23.2	
		Ш тр.'16	IV тр.'16	I тр.'17	II тр.'17	III тр.'17	IV тр.'17	I тр.'18	II тр.'18
Оборот в търговията на дребно ^{2.2**}	уоу % ch.	3.9	4.8	4.4	3.1	2.4	5.0		
		Ш тр.'16	IV тр.'16	I тр.'17	II тр.'17	III тр.'17	IV тр.'17	I тр.'18	II тр.'18
Индивидуално крайно потребление ^{2.3}	уоу % ch.	1.7	3.9	4.9	4.0	4.6	3.6	2.9	
3. Инвестиции		Ш тр.'16	IV тр.'16	I тр.'17	II тр.'17	III тр.'17	IV тр.'17	I тр.'18	II тр.'18
Използване на оборудването в промишлеността ^{3.1}	%	74.6	74.6	75.5	74.7	75.5	76.8	73.7	
Бруто образуване в основен капитал ^{3.2}	уоу % ch.	-7.5	-7.6	-2.6	3.9	4.3	4.5	7.0	
Изменение на запасите ^{3.3}	% от БВП	0.3	0.7	1.7	2.0	0.7	2.3	1.3	
4. Пазар на труда		Ш тр.'16	IV тр.'16	I тр.'17	II тр.'17	III тр.'17	IV тр.'17	I тр.'18	II тр.'18
Коефициент на безработица ^{4.1}	%	7.0	6.7	6.9	6.3	5.8	5.6	5.7	
Коефициент на безработица - мъже	%	7.4	6.8	6.8	6.9	6.1	5.6	6.3	
Коефициент на безработица - жени	%	6.5	6.5	6.9	5.7	5.5	5.7	5.1	
Коефициент на заетост 15+ години ^{4.2}	%	49.9	49.2	50.0	52.2	53.2	52.3	51.5	
Коефициент на заетост 20 - 64 години	%	68.5	67.7	68.6	71.7	73.0	72.1	71.1	
Заети лица ^{4.3}	уоу % ch.	-1.7	-1.8	2.1	4.6	5.6	5.4	2.1	
Разходи за труд ^{4.4}	уоу % ch.	7.2	6.6	10.9	10.3	11.5	13.2	6.8	
		Ноем.'17	Дек.'17	Ян.'18	Февр.'18	Март'18	Април'18	Май'18	Юни'18
Недостиг на работна сила в промишлеността ^{4.5}	%	29.8	31.4	32.3	30.3	33.3	34.9	34.7	32.5
Заплати ^{4.6}	уоу % ch.	11.5	11.6	8.0	6.3	6.9			
5. Международни трансакции		Ноем.'17	Дек.'17	Ян.'18	Февр.'18	Март'18	Април'18	Май'18	Юни'18
Поръчки от чужбина в промишлеността ^{5.1}	баланс	-23.0	-29.1	-28.9	-33.9	-31.0	-21.8	-30.2	-22.7
Износ на стоки ^{5.2}	млн. евро	2267.1	2025.1	2049.5	1872.1	2187.0	2143.8		
Внос на стоки ^{5.3}	млн. евро	2574.8	2507.9	2379.3	2167.2	2427.0	2433.5		
Търговско салдо ^{5.4}	млн. евро	-307.7	-482.8	-329.8	-295.1	-240.0	-289.7		
Текуща сметка ^{5.5}	млн. евро	-190.3	-339.4	-230.0	168.6	-77.1	-63.1		
Преки инвестиции (нето) ^{5.6}	млн. евро	-165.8	-16.6	-316.1	10.5	263.5	2.4		
Порфейлни инвестиции (нето) ^{5.7}	млн. евро	354.5	294.0	88.5	237.9	178.9	455.7		
		Ш тр.'16	IV тр.'16	I тр.'17	II тр.'17	III тр.'17	IV тр.'17	I тр.'18	II тр.'18
Износ на стоки и услуги ^{5.8}	уоу % ch.	12.4	9.9	5.6	3.7	4.1	2.0	4.4	
Внос на стоки и услуги ^{5.9}	уоу % ch.	7.6	5.1	3.0	6.5	5.1	8.3	4.6	

6. Цени		Ноем.'17	Дек.'17	Ян.'18	Февр.'18	Март'18	Април'18	Май'18	Юни'18
ХИПЦ ^{6.1}	уоу % ch.	1.9	1.8	1.3	1.5	1.9	1.7	2.3	
		III тр.'16	IV тр.'16	I тр.'17	II тр.'17	III тр.'17	IV тр.'17	I тр.'18	II тр.'18
ИДЖ ^{6.2}	уоу % ch.	8.8	8.1	9.0	8.6	9.0	8.2	7.1	
		Ноем.'17	Дек.'17	Ян.'18	Февр.'18	Март'18	Април'18	Май'18	Юни'18
Цени на производител на вътрешния пазар (промишленост) ^{6.3**}	уоу % ch.	5.8	5.1	5.6	4.4	4.8	3.8	4.8	
Очаквания за продажните цени в промишлеността ^{6.4}	баланси	4.5	5.0	4.3	2.2	3.2	2.5	1.9	1.4
Очаквания за продажните цени в търговията на дребно ^{6.5}	баланси	4.4	9.0	8.1	6.4	5.3	6.1	7.4	12.3
7. Парични и финансови показатели		Ноем.'17	Дек.'17	Ян.'18	Февр.'18	Март'18	Април'18	Май'18	Юни'18
СОФИБОР (тримесечен) ^{7.1}	индекс	0.05	0.05	0.01	0.01	0.00	0.00	-0.02	
МЗ ^{7.2}	уоу % ch.	7.0	7.7	7.7	8.1	8.4	8.2	8.8	
Вземания по кредити на нефинансови предприятия, домакинства и НТООД ^{7.3}	уоу % ch.	3.2	3.3	3.3	3.6	3.8	5.2	5.1	
Обменен курс USD/BGN ^{7.4}	стойност	1.65	1.63	1.57	1.60	1.59	1.62	1.67	

Забележка: уоу % ch. - темп на нарастване спрямо същия период на предходната година.

* Ключовите индикатори се разработват в съответствие със системата от показатели за еврозоната. Аналитичният материал се актуализира тримесечно. Източник на данните са статистически изследвания на НСИ и данни на БНБ.

** В изпълнение на изискванията на Регламент (ЕК) № 1165/98 и променения го Регламент (ЕК) № 1158/2005 от началото на 2018 г. е сменена базисната година за краткосрочната бизнес статистика. Всички краткосрочни показатели, представяни във формата на индекси, се изчисляват и публикуват при база 2015 година.

А. ПРОИЗВОДСТВО

По данни от бизнес анкетите на НСИ през юни 2018 г. показателят на доверие в промишлеността се повишава с 1.3 пункта в сравнение с май 2018 година. През април 2018 г. при календарно изгладения индекс на промишленото производство е регистриран спад от 0.8% спрямо съответния месец на 2017 година (предварителни данни). На годишна база спад на промишленото производство, изчислен от календарно изгладените данни, е отчетен в производството и разпределението на електрическа и топлоенергия и газ - с 3.6%, в добивната промишленост - с 2.4%, и в преработващата промишленост - с 1.1%. Календарно изгладените данни на строителната продукция през април 2018 г. също показват увеличение с 0.6% в сравнение с април 2017 година. На годишна база ръстът на строителната продукция през април 2018 г., изчислен от календарно изгладени данни, се определя от положителния темп при сградното строителство, където увеличението е с 2.2%, докато при гражданското/инженерното строителство е регистрирано намаление от 1.4%. По предварителни данни произведеният брутен вътрешен продукт (БВП) през първото тримесечие на 2018 г. възлиза на 21 479 млн. лв. по текущи цени. На човек от населението се падат 3 048 лв. от стойностния обем на показателя. При среден за тримесечието валутен курс от 1.59128 лв. за 1 щатски долар БВП възлиза на 13 498 млн. долара и съответно на 1 915 долара на човек от населението. Преизчислена в евро, стойността на БВП възлиза на 10 982 млн. евро, като на човек от населението се падат 1 558 евро. Сезонно изгладените данни¹ показват растеж от 3.6% на БВП през първото тримесечие на 2018 г. в сравнение със съответното тримесечие на * От 6 юли 2016 г. годишните данни се публикуват в отделно приложение, което се актуализира всяко първо полугодие. ¹ Сезонно изгладени с корекция в разликите в броя на работните дни. предходната година и 0.9% спрямо четвъртото тримесечие на 2017 година.

Б. ИНДИВИДУАЛНО ПОТРЕБЛЕНИЕ

През април 2018 г. общият показател на доверие на потребителите нараства с 1.8 пункта спрямо нивото си от януари 2018 година. Повишаване на потребителското

доверие се отчита сред населението както в градовете, така и в селата - съответно с 1.0 и 4.1 пункта. Общата оценка на потребителите за развитието на икономическата ситуация в страната през последните дванадесет месеца е леко влошена, докато очакванията им за следващите дванадесет месеца се подобряват. През април 2018 г. оборотът в търговията на дребно, изчислен въз основа на календарно изгладени данни, бележи ръст от 5.0% в сравнение със същия месец на предходната година. През април 2018 г. в сравнение със същия месец на 2017 г. оборотът нараства по-значително при: търговията на дребно чрез поръчки по пощата, телефона или интернет - с 16.4%, търговията на дребно с фармацевтични и медицински стоки - с 9.1%, търговията на дребно с хранителни стоки, напитки и тютюневи изделия - със 7.0%, търговията на дребно с битова техника, мебели и други стоки за бита - с 4.9%, търговията на дребно с разнообразни стоки - с 3.3%, и търговията на дребно с компютърна и комуникационна техника - с 3.1%. Спад е регистриран при търговията на дребно с текстил, облекло, обувки и кожени изделия - с 4.3%. За индивидуално потребление на населението през първото тримесечие на 2018 г. са изразходвани 77.2% от произведения БВП. Реалното увеличение на показателя спрямо съответното тримесечие на 2017 г. е 2.9% (според сезонно изгладените данни).

V. ИНВЕСТИЦИИ

През април 2018 г. средното натоварване на мощностите в промишлеността се оценява на 73.7%, което е с 3.1 пункта под януарското равнище. Бруто образуването в основен капитал през първото тримесечие на 2018 г. спрямо същия период на предходната година според сезонно изгладените данни¹ се увеличава в реално изражение със 7.0%. Относителният дял на този показател в БВП е 18.2%.

Г. ПАЗАР НА ТРУДА

През първото тримесечие на 2018 г. общият брой на заетите лица на възраст 15 и повече навършени години е 3 099.3 хил., от които 1 655.8 хил. са мъже и 1 443.6 хил. - жени. Относителният дял на заетите лица от населението на възраст 15 и повече навършени години е 51.5%, като в сравнение със същото тримесечие на 2017 г. се увеличава с 1.5 процентни пункта. При мъжете този дял е 57.3%, а при жените - 46.1%. През първото тримесечие на 2018 г. броят на безработните лица е 188.7 хил., от които 111.7 хил. (59.2%) са мъже и 77.1 хил. (40.8%) - жени. Коефициентът на безработица е 5.7% и в сравнение с първото тримесечие на 2017 г. намалява с 1.2 процентни пункта. Намалението на коефициента е по-голямо при жените (с 1.8 процентни пункта) в сравнение с това при мъжете (с 0.5 процентни пункта), в резултат на което през първото тримесечие на 2018 г. коефициентът на безработица на жените е по-нисък от този на мъжете - съответно 5.1 и 6.3 процентни пункта.

По предварителни данни през първото тримесечие на 2018 г. общите разходи на работодателите за един отработен час от наетите от тях лица нарастват с 6.8% спрямо първото тримесечие на 2017 година. Увеличението в индустрията е с 9.3%, в услугите - с 4.5%, и в строителството - със 7.8%. Според бизнес анкетите на НСИ през юни 2018 г. 32.5% от промишлените предприятия посочват недостига на работната сила като фактор, затрудняващ дейността им. През март 2018 г. средната работна заплата е 1 107 лв. и нараства с 5.5% в сравнение с предходния месец. Спрямо март 2017 г. ръстът е 6.9%.

Д. МЕЖДУНАРОДНИ ТРАНСАКЦИИ

Според оценките на мениджърите в промишлеността през юни 2018 г. в сравнение с май се регистрира подобрене на осигуреността на производството с поръчки от чужбина (със 7.5 пункта). За април 2018 г. салдото по текущата сметка е отрицателно и възлиза на 63.1 млн. евро при дефицит от 86 млн. евро за април 2017 година. За януари - април 2018 г. текущата сметка е отрицателна и възлиза на 201.6 млн. евро (0.4% от БВП) 3 при дефицит от 183.5 млн. евро (0.4% от БВП) 3 за януари - април 2017 година. Търговското салдо² за април 2018 г. е отрицателно в размер на 289.7 млн. евро при дефицит от 266.5 млн. евро за април 2017 година. За януари - април 2018 г. търговското салдо е отрицателно в размер на 1 154.5 млн. евро (2.2% от БВП) 3 при дефицит от 869.3 млн. евро (1.7% от БВП) 3 за същия период на 2017 година.

Износът (FOB) е 2 143.8 млн. евро за април 2018 г., като се повишава с 210.7 млн. евро (10.9%) в сравнение с този за април 2017 г. (1 933.1 млн. евро). За януари - април 2018 г. износът е 8 252.4 млн. евро (15.4% от БВП) 3 , като нараства с 374.4 млн. евро (4.8%) в сравнение с този за същия период на 2017 г. (7 878 млн. евро, 15.6% от БВП) 3 . Износът за януари - април 2017 г. нараства на годишна база с 13.5%. Вносът (FOB)² за април 2018 г. е 2 433.5 млн. евро, като нараства с 233.9 млн. евро (10.6%) спрямо април 2017 г. (2 199.6 млн. евро). За януари - април 2018 г. вносът е 9 406.9 млн. евро (17.5% от БВП)³ , като се увеличава с 659.6 млн. евро (7.5%) спрямо същия период на 2017 г. (8 747.3 млн. евро, 17.3% от БВП)³ . Вносът за януари - април 2017 г. нараства на годишна база с 19.5%. През април 2018 г. салдото по статия преки инвестиции е положително в размер на 2.4 млн. евро при положително салдо от 56.1 млн. евро за април 2017 година. За януари - април 2018 г. салдото е отрицателно в размер на 39.7 млн. евро (0.1% от БВП) 1 при отрицателно салдо от 165.8 млн. евро (0.3% от БВП) 1 за същия период на 2017 година. Преките чуждестранни инвестиции в страната (отчетени в съответствие с принципа на първоначалната посока на инвестицията) по предварителни данни нарастват с 4.5 млн. евро за април 2018 г. при намаление с 43.9 млн. евро за април 2017 година. Преките инвестиции в чужбина² за април 2018 г. нарастват с 6.9 млн. евро при увеличение с 12.1 млн. евро за април 2017 година.

През април 2018 г. салдото по статия портфейлни инвестиции е положително в размер на 455.7 млн. евро при отрицателна стойност от 119.6 млн. евро за април 2017 година. За януари - април 2018 г. салдото е положително в размер на 961 млн. евро (1.8% от БВП) 1 при положително салдо от 311.9 млн. евро (0.6% от БВП) 1 за същия период на 2017 година. Портфейлните инвестиции - активи за април 2018 г. се повишават с 98.1 млн. евро при увеличение с 31.9 млн. евро за април 2017 година. Портфейлните инвестиции - пасиви² за април 2018 г. намаляват с 357.6 млн. евро при повишение със 151.5 млн. евро за април 2017 година. Външнотърговското салдо от стоки и услуги през първото тримесечие на 2018 г. е отрицателно. Износът на стоки и услуги се увеличава с 4.4%, а вносът на стоки и услуги - с 4.6% (според сезонно изгладените данни) .

Е. ЦЕНИ

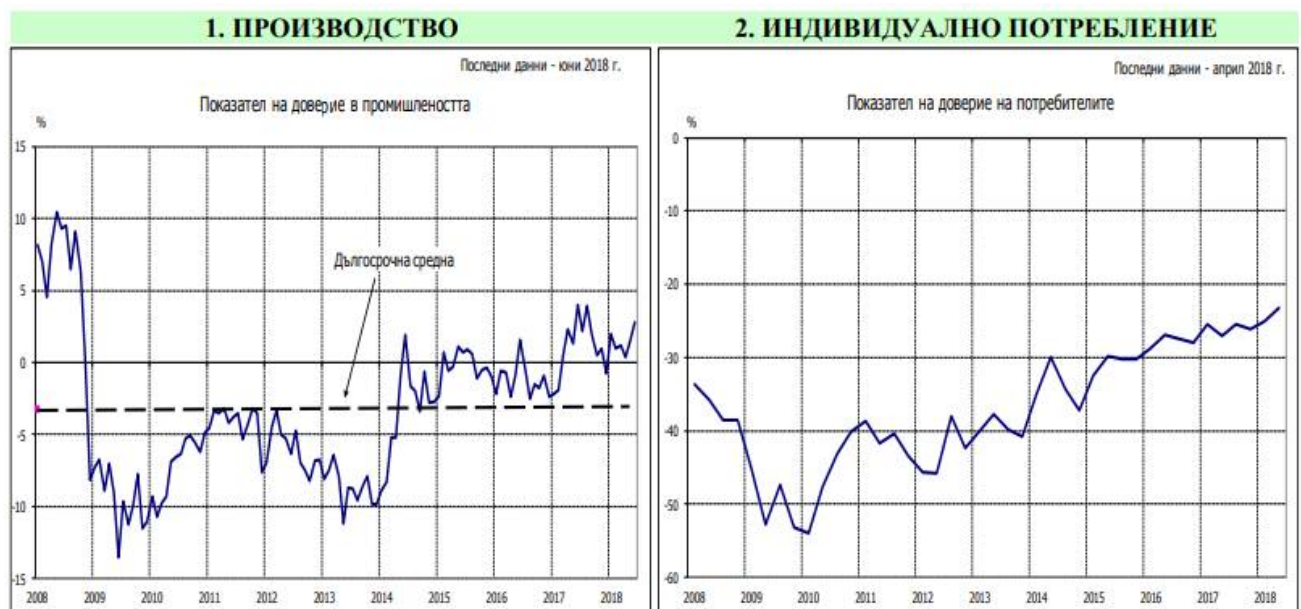
През май 2018 г. хармонизираният индекс на потребителските цени се увеличава с 2.3% в сравнение със същия месец на 2017 година. Найголямо намаление на цените е регистрирано в групата „Облекло и обувки“ - с 0.8%. През първото тримесечие на

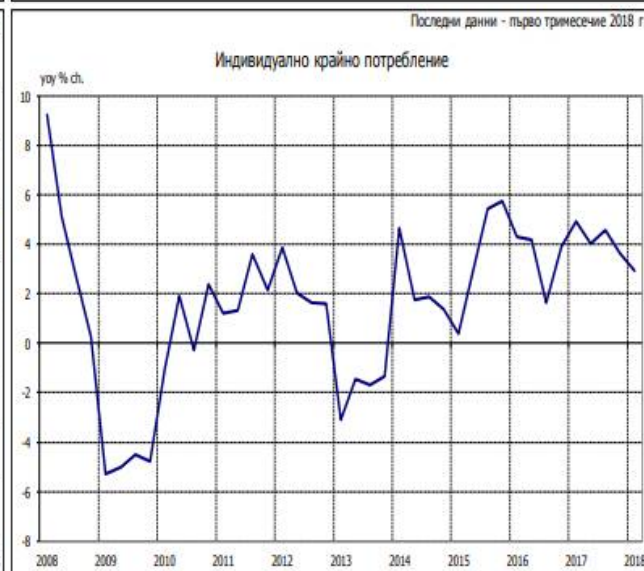
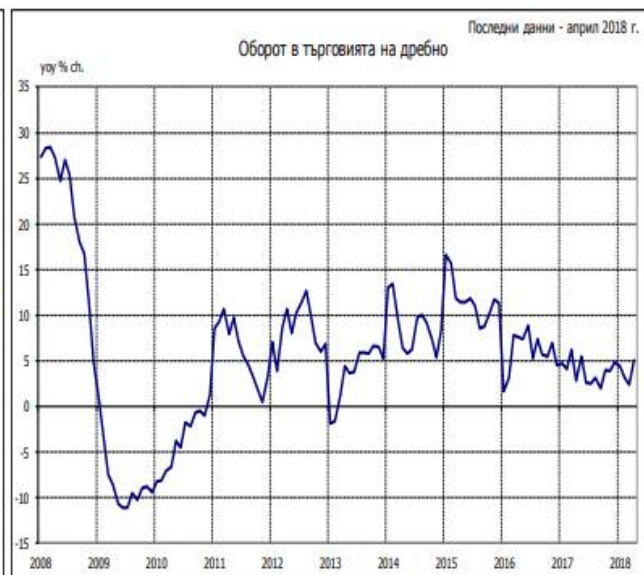
2018 г. индексът на цените на жилищата нараства със 7.1% в сравнение със същото тримесечие на 2017 година. Индексът на цените на производител на вътрешния пазар през май 2018 г. нараства с 4.8% в сравнение със същия месец на 2017 година. Увеличение на цените е регистрирано при производството и разпределението на електрическа и топлоенергия и газ - с 8.9%, в добивната промишленост - с 4.8%, и в преработващата промишленост - с 2.4%. По данни от конюнктурната анкета през юни 2018 г. мениджърите предвиждат продажните цени в промишлеността да запазят равнището си през следващите три месеца.

Ж. ПАРИЧНИ И ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

През май 2018 г. тримесечният индекс на междубанковия пазар СОФИБОР2 се понижава в сравнение с май 2017 г. с 0.13 процентни пункта - от 0.11 до минус 0.02%. През май 2018 г. широките пари (паричният агрегат М3)2 се увеличават на годишна база с 8.8% при годишно нарастване от 8.2% през април 2018 година. В края на май 2018 г. широките пари са 87.458 млрд. лв. (83.4% от БВП)1 при 86.200 млрд. лв. към април 2018 г. (82.2% от БВП).

Кредитите на Нефинансови предприятия и домакинства и НТООД2 през май 2018 г. възлизат на 52.719 млрд. лева. Кредитите за Нефинансови предприятия нарастват с 2.9% на годишна база през май 2018 г. (2.9% годишно повишение през април 2018 г.) и в края на месеца достигат 31.902 млрд. лв. (30.4% от БВП) . Кредитите за Домакинства и НТООД са 20.817 млрд. лв. (19.8% от БВП) в края на май 2018 година. През май 2018 г. обменният курс на лева спрямо долара достига 1.67 лв. за 1 щатски долар.





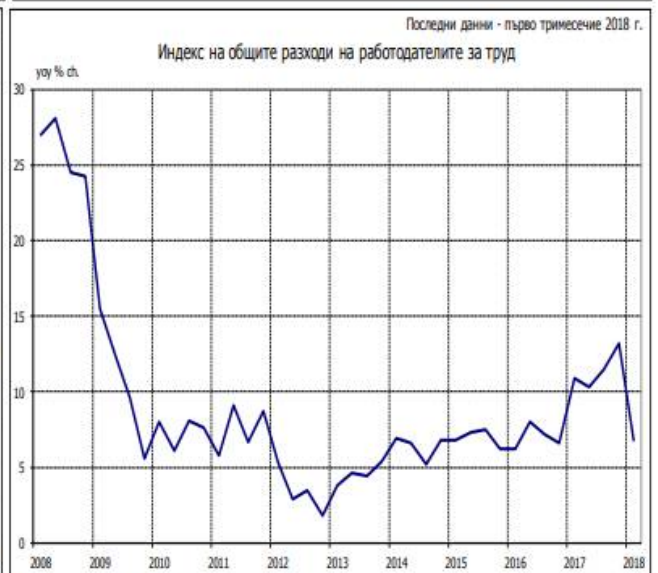
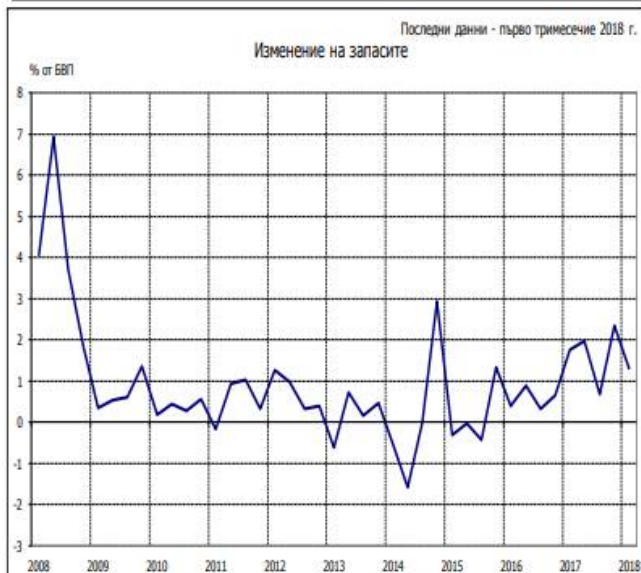
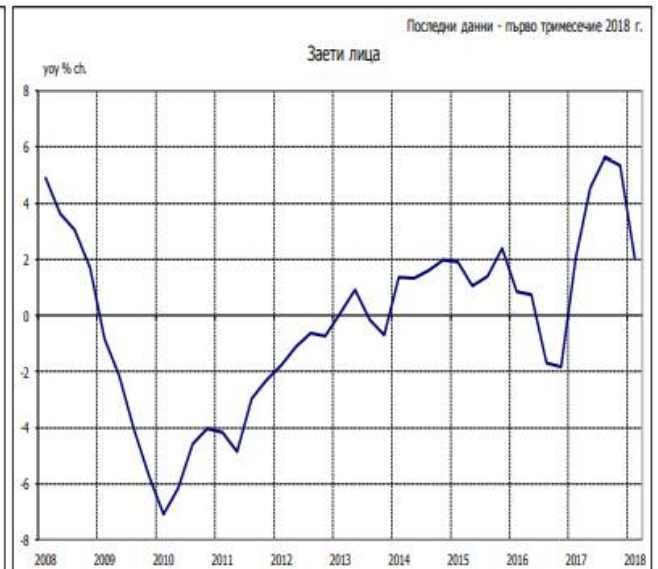
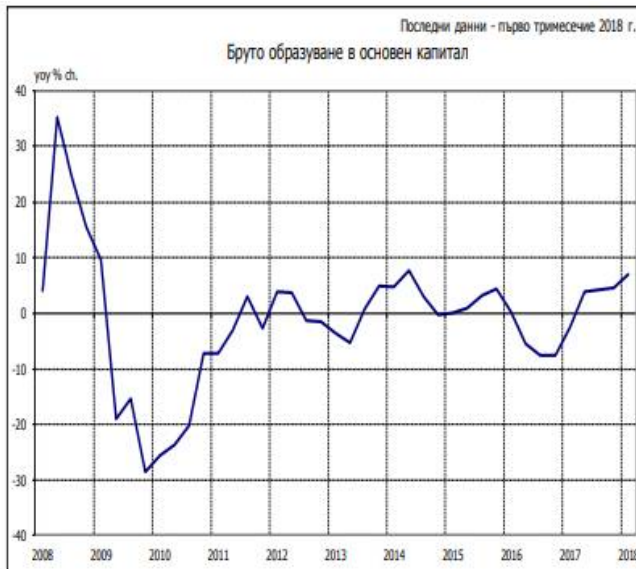
Забележка: yoу % ch. - темп на нарастване спрямо същия период на предходната година.

3. ИНВЕСТИЦИИ



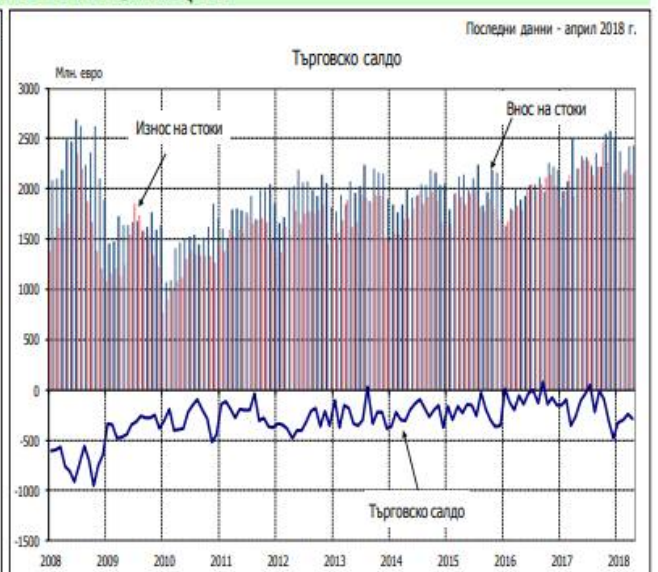
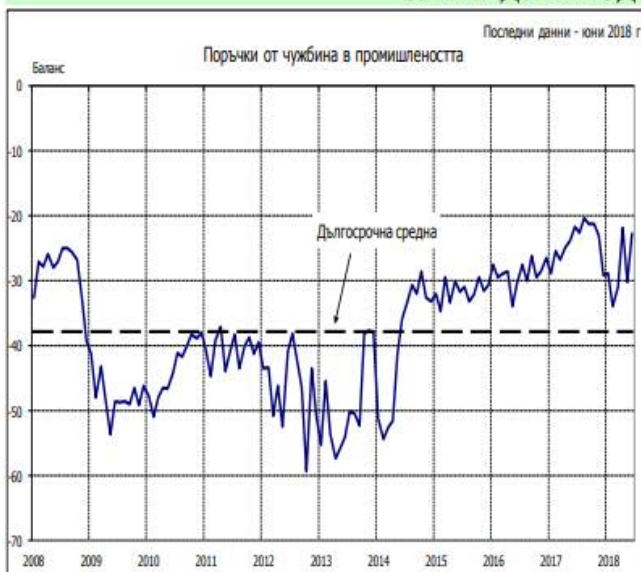
4. ПАЗАР НА ТРУДА

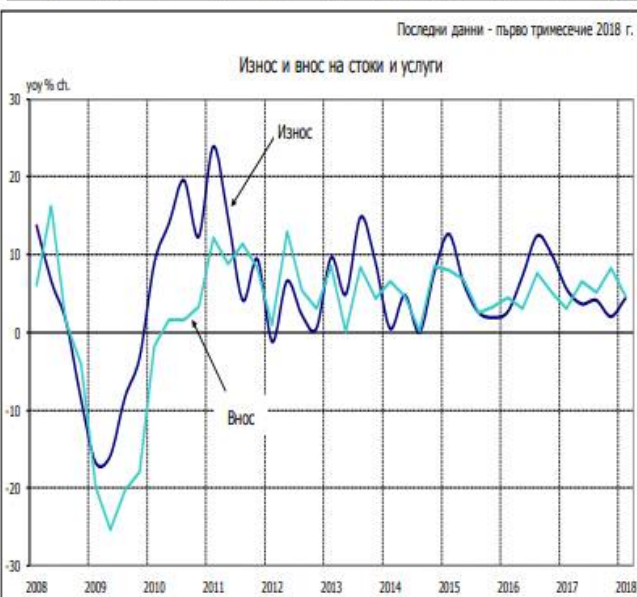
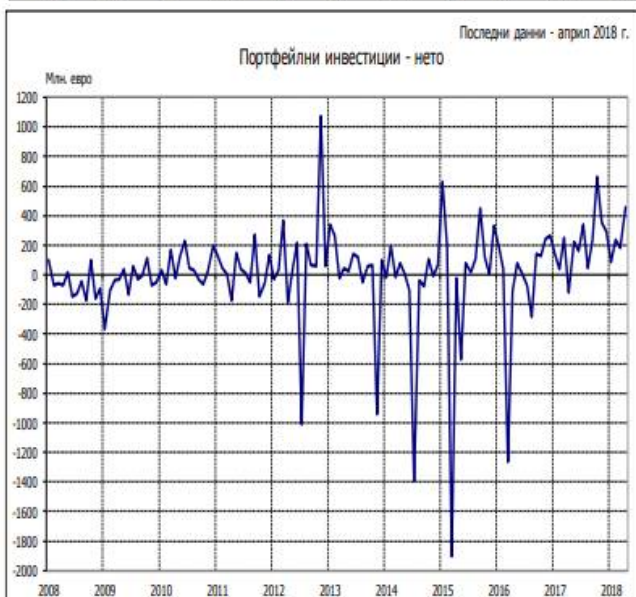
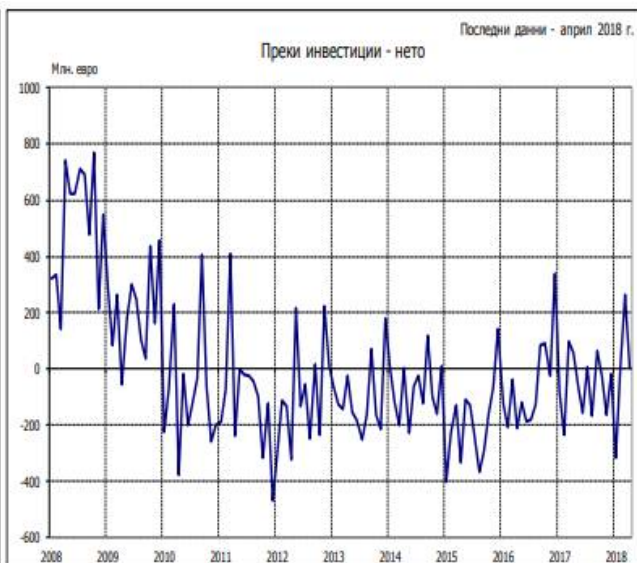
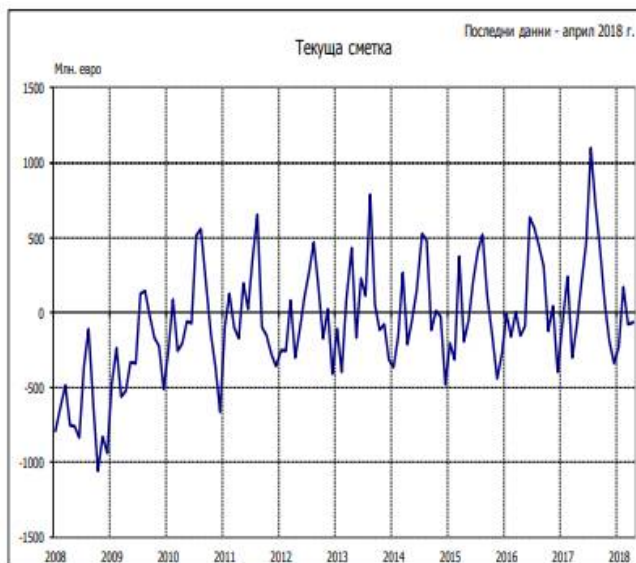




Забележка: yoу % ch. - темп на нарастване спрямо същия период на предходната година.

5. МЕЖДУНАРОДНИ ТРАНСАКЦИИ



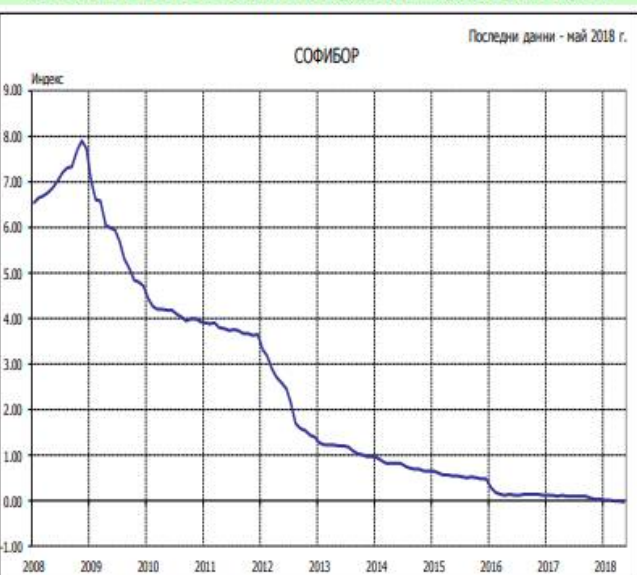


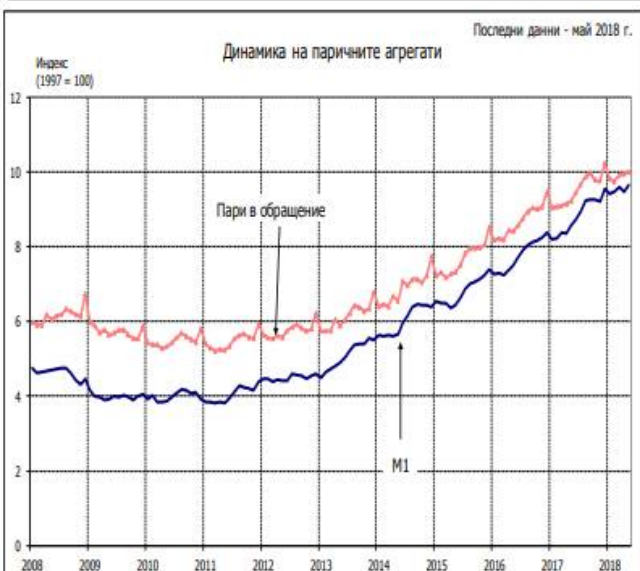
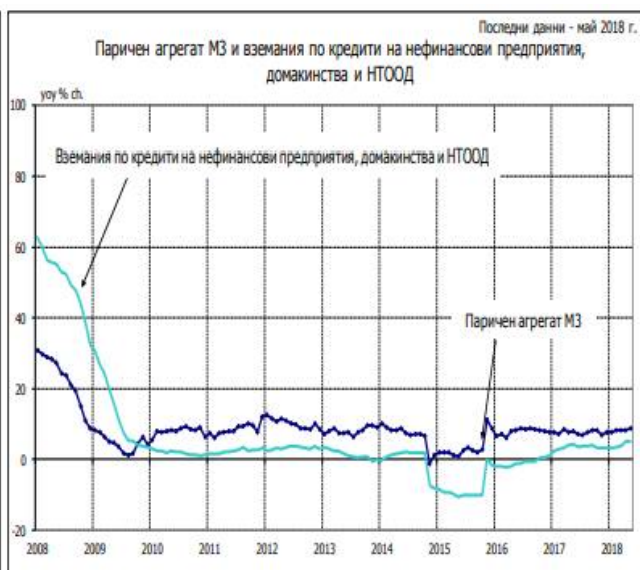
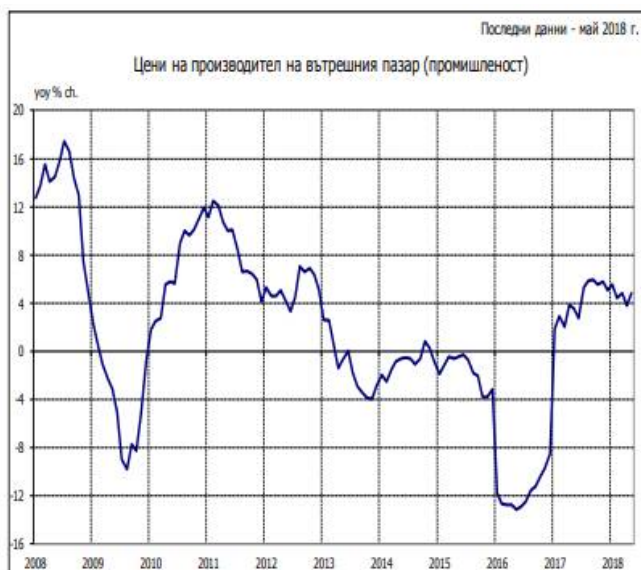
Забележка: уоу % ch. - темп на нарастване спрямо същия период на предходната година.

6. ЦЕНИ



7. ПАРИЧНИ И ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ





Забележка: уоу % ch. - темп на нарастване спрямо същия период на предходната година.

II.2. 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

Бургас е най-големият град в Югоизточна България и вторият по големина на българското Черноморие, а със своята площ от 253,644 km² той е и един от най-големите в страната. Според последното преброяване на НСИ към 31 декември 2015 година населението е 203 017 жители и така става четвъртият по големина град в страната. *Бургас* е най-важният стопански, транспортен, управленски и просветен център в Югоизточна България. Градът е административно средище на едноименната община и област, както и седалище на регионални и национални институции.

Градът е разположен в източната част на Бургаската низина, която се намира на изток от Горнотракийската низина. Разположен в най-западната точка на Черно море, Бургас дава името на едноименния залив, който е най-големият и най-вдълженият в континента на Българското Черноморие. Градът е заобиколен от езерата Бургаско, Атанасовско и Мандренско на запад, североизток и югозапад, и на изток от Черно море. Между Бургаското и Мандренското езеро на височина 209 m се издига връх Върли бряг. Той е и най-високата точка на Бургас.

В *Бургас* се намират две пясъчни коси: Кумлука, разположена между Бургаското езеро и Черно море, която е дълга около 3 km и широка около 1 km; и Атанасовска коса, разположена между Атанасовското езеро и Черно море и дълга около 1 km. В акваторията на Бургаския залив се намира черноморският остров Света Анастасия, който също е част от града. Той е отдалечен на 6,5 km от брега и е изграден от вулканични скали. В най-високата си точка е висок 12 метра, а площта му е 0,022 km².

Икономическа характеристика

Бургас днес е един от важните икономически и индустриални центрове на България. Градът, наред със София, е един от основните елементи в България на бъдещата опорна европейска транспортна мрежа (TEN-T) на ЕС, която включва изграждането на жп и шосейна инфраструктура и развитието на Пристанище Бургас. Пристанищен град, със собствено международно летище, както и много добре развита наземна инфраструктура, напълно завършено пристанище от индустриална гледна точка, добър достъп до суровини, както и близката рафинерия,[137] той се отличава с високо ниво на индустриализация. Структурата на икономиката е доминирана от търговията, промишленост (хранително-вкусова, нефтопреработвателната, дървопреработвателната и машиностроене), услуги, туризъм и транспорт. Заради развитата индустрия, търговия, туризъм и промишленост, градът предлага конкурентно заплащане и възможности за професионално развитие, характерни за София, Варна и Пловдив.

Бургас е център на българската риболовна и рибопреработвателната промишленост. 80 процента от българския риболов се извършва от бургаски фирми. В ареала на бургаското пристанище са построени за тази цел едни от най-големите хладилни складове в България. Консервната фабрика Славянка, Черноморски Риболов и Atlantic Group са от по-големите представители на рибопреработвателния бранш. Други по-големи фирми от хранително-вкусовата промишленост са производителят

на захарни изделия Победа АД, производителите на хляб и хлебни изделия Бургас хляб и Хляб и хлебни изделия, Бургаско пиво и Феста Холдинг.

След вълната на национализация в края на 1940-те, довела до затварянето на фабрики и въвеждането на плановата икономика от средата на 1950-те, в Бургас се изграждат предимно заводи от химическата и нефтопреработвателната индустрия. От по-големите фирми в този сектор са ХемусМарк и Нефтохимическия комбинат (НХК). ХемусМарк е наследник на фабриката за моливи Девеко, създадена през 1924 година и станала от 1937 година придворен доставчик.

През 2007 година ХемусМарк АД е закупена от Кох-и-ноор, бургаското дружество е поставено под управлението на софийския клон на чешката компания, а производството в Бургас преустановено. С капацитет за обработка 176 800 барела петрол на ден, построен през 1964 година НХК (днес Лукойл Нефтохим Бургас) е най-голямата рафинерия в Югоизточна Европа. От 1999 тя принадлежи на руската компания Лукойл, която в края на януари 2012 година обяви допълнителни инвестиции до 2015 година в размер 1,5 млрд. щатски долара и създаването на 3000 нови работни места.

В Бургас е седалището на производителя на стомана, стоманени елементи и стоманени ребра Промет АД. Стоманодобивният завод има капацитет от 0,8 милиона тона годишно. По-големите компании в машиностроенето включват: Булярд – Корабостроителна индустрия, Бургаски корабостроителници, Кораборемонтен завод Бургас, производителя на товарни вагони Трансвагон, Елкабел и др. Фирми от дървообработващата промишленост са Кроношпан, Детелина и Дограма, които обработват дървесина от близките Стара и Странджа планина. Строителството не е сред основните сектори на Бургас. Въпреки това седалищата на някои от по-големите български фирми в този бранш: Понс Холдинг, Трансстрой – Бургас АД и Евробилдинг Инженеринг, се намират в града.

Част от промишлеността е съсредоточена в следните *индустриалните зони*:

- Промишлена зона – Север (728 хектара)
- Промишлена зона – к-с Меден рудник (260 хектара)
- Промишлена зона – кв. Победа (200 хектара)
- Промишлена зона – Юг (371 хектара)
- Промишлена зона – кв. Долно Езерово (100 хектара)
- Промишлена зона – кв. Сарафово (50 хектара)

Планирано е изграждането и на няколко големи индустриални зони, в които да се привлекат международни и фирми от „зелената икономика“. Инвестиционни намерения на австрийската Voestalpine с обем до пет милиарда евро, са замразени от началото на икономическата криза през 2009 година. Като допълнение към индустриалните зони се изгражда интермодален терминал, който ще е част от интегрираната транспортна мрежа на ЕС. С изграждането на „Супер Бургас“ ще бъде изграден и първият за страната интермодален пътнически терминал.

Търговията в града е силно развита, с изградени характерните за страната търговски центрове и филиали на всички национални търговски вериги. Голяма промяна в развитието на градския пейзаж и на градската среда с дългосрочни последици за качеството на живот оказва разширението на града в източна посока и изграждането на търговски центрове от нов тип (мол) като Бургас Плаза, Galleria Burgas и Strand в тази част на града. Наред с тях в централната градска част продължават да функционират няколкоетажни търговски центрове като Трия, Пиргос и Безистена. Свободна безмитна зона в Бургас е единствената на българското Черноморие. През 2010 година е открит с площ от 16 дка един от най-модерните пазари на плодове и зеленчуци в България, като покритите площи са 3.5 дка и са построени според стандарти на ЕС.

В Бургаските езера се добива сол от праисторически времена. Днес той е единственият регион в България, където се добива морска сол. В близост до Бургас се намира един от най-големите винарски региони в страната, солници, мини за медна и желязна руда, за кафяви въглища и златни мини.

В последните години в Бургас се развиват културният и фестивалният туризъм и градът изпреварва като туристическа дестинация Варна. Според Euromonitor International градът е посетен през 2009 година от около 1,71 млн, а през 2010 година от около 1,54 млн туристи.



2. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с проектен ид.№ 070779.3.2088 с площ 15997 кв.м., УПИ III – 6, 7, кв. № 139, м."Шосеен път", землище гр. Бургас, община Бургас, гр.Бургас

Имота е с трайно предназначение на територията: *урбанизирана*; начин на трайно ползване: *за друг вид производствен, складов обект.*

Общи данни:

- Урегулиран поземлен имот с идентификатор 07079.3.2088, гр. Бургас, Шосеен път, район: 5-ти километър;
- Площ: 15 999 кв.м., състоящ се от имоти 6 и 7, които са обединени в УПИ Ш;
- Виза за проектиране от 16.01.2008г., изд. от Община Бургас;
- За имота е одобрен ПУП, към който са изготвени:
 - Схеми Електро и ВИК, съгласувани със съответните експлоатационни дружества
 - Част „Пътна“ за локално платно и връзка София – Бургас, съгласувано със всички пътни инстанции
 - Геодезическо заснемане на имотите
- Предстои да се изгради нов пътен възел на 5-ти км, който ще бъде в близост до имота и ще осигури бърз и лесен достъп до центъра на града;
- В имота има електропровод 20 кV. На 10 м. от двете страни до крайните проводници или на 11 м. от оста на електропровода не могат да се строят сгради и съоръжения, и да се засаждат високостеблена растителност.

Показатели:

- Смесена многофункционална зона
- Плътност – 60%
- Кинт – 1,2
- Максимална височина – до 10 м
- Озеленяване – 30%

Предназначение:

- Производствени и складови дейности

Локация:

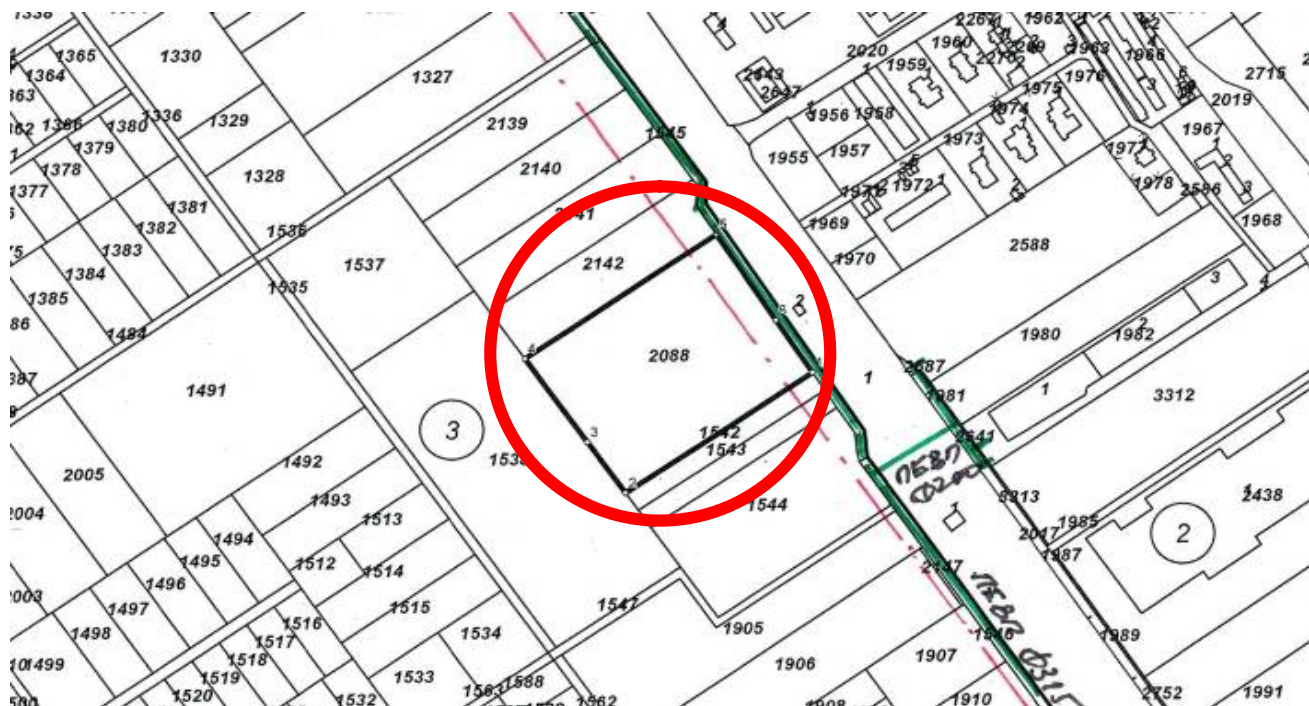
- Лице: 111 м., намира се на входа на гр. Бургас, в края на автомагистрала Тракия;
- Разположен е в района на 5-ти километър, с лице на бул. Стефан Стамболов;
- Имотът разполага с лесен достъп и е на около 5 км разстояние от центъра на гр.Бургас;
- Разположен е срещу Метро в Бургас;
- В съседство оперират представителства на автомобилни дилъри, бензиностанции и търговски обекти;
- Пешеходен достъп до другата страна на пътя.

Разстояния:

- Бургас център: 5км
- София: 360 км
- Варна: 110км
- Пловдив: 240км

Предимства:

- Имотът е разположен в развита индустриална и търговска зона;
- В близост са разположени компании като Хюндай, Метро, Мото Пфое, Баумакс;
- Спирка на градски транспорт пред имота;
- Правилна форма на имота - тип квадрат с възможност за удобно ситуиране на сгради;
- Влязъл в сила ПУП и виза за проектиране на складови и прозиводтсвени площи. Съгласувани външни връзки с Електро, ВиК и Агенция пътища.



III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

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

- МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ
- МЕТОД НА ОСТАТЪЧНАТА СТОЙНОСТ - ПРОДАЖБИ
- МЕТОД НА ОСТАТЪЧНАТА СТОЙНОСТ - НАЕМИ

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

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване на пазарни стойности. Същността на метода на пазарните аналози се

основава на ползване на информация за офертни или реално извършени сделки в последните три до шест месеца на местния пазар на недвижими имоти или на други сравними пазари за сравними аналози.

При определяне пазарната стойност по метода на пазарните аналози се сравняват само факторите (вътрешни качества на имота и външни /икономически характеристики), които оказват най съществено влияние върху нея, а именно:

- предназначение на сравняваните обекти (при незастроени УПИ-регулационен статут);
- Местоположение на обекта спрямо сравняваните обекти и в рамките на конкретно или сравнимо населено място, район, местност;
- Време на осъществяване на сделките със сравнимите обекти (отдалеченост от датата на оценката);
- Възраст на сравняваните обекти (при застроени УПИ - наличие на рентиращи се незастроени части от имота с потенциални строителни възможности).
- Начин на строителство (при оценка на УПИ - степен на предвиждане на бъдещото застрояване - строителни възможности на терена);
- Срецифични сходни фактори влияещи върху еталонните обекти.

Разликите в сравняваните еталонни обекти – спрямо оценявания обект са коригирани съответно (в «плюс» или «минус») според по-добрите и по-слаби характеристики на обектите с експертни коефициенти(проценти) отразяващи степента качествените и количествените отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на 1 м² за съответния обект по отношение на сравнявания.

Основната формула (зависимост) на метода «Сравнителни продажби» е :

$$\text{Продажна цена на (+) стойността на} = \text{Стойност на}$$

$$\text{сравняемия имот различията оценявания имот}$$

Оферти - пазарни аналози						
	Реал.цена:	площ кв.м.	евро за 1 кв.м	Коеф.место наоаж.	Коеф. Устр.	Кор.цена на кв.м.:
1 680 840 EUR Продава ПАРЦЕЛ град Бургас, Промислена зона - Север Детайлен преглед 8004 кв.м, Регулация, Вода, Парцел в Промислена зона - Север гр. Бургас. Имотът е с площ 8004кв.м, от трите страни граничи с асф ..., тел.: 0888664764	1 680 840 €	8004 кв,м	210,00	0,55	0,55	64 €
4 200 000 EUR Продава ПАРЦЕЛ град Бургас, Промислена зона - Север Детайлен преглед 32000 кв.м, Магистрала Тракия, Регулация, Ток, Вода, Изключително оживена локация с огромен поток от превозни средства на входа на гр Бургас 72м лице на ..., тел.: 02/9803599	4 200 000 €	32000 кв,м	131,25	0,70	0,70	64 €
2 850 000 EUR Продава ПАРЦЕЛ град Бургас, Промислена зона - Север Детайлен преглед 26470 кв.м, Регулация, Ток, Вода, За повече информация свържете се с нас и цитирайте референтния номер на имота. Моля, кажете, че сте ..., тел.: 0882813612	2 850 000 €	26470 кв,м	107,67	0,75	0,80	65 €

Оценка по метода на "Сравнителната стойност":						
Наименование на оценявания обект	Площ /кв.м./	Пазарна стойност /за 1 кв.м./	К оферти	К пазарна реал.	Сравнителна пазарна стойност	Стойност за 1 кв.м
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с проектен ид.№ 070779.3.2088 с площ 15997 кв.м., УПИ III - 6, 7, кв. № 139, м."Шосеен път", землище гр. Бургас, община Бургас, гр.Бургас	15 999	64,15 €	0,50	0,70	359 197 €	22 €
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ					359 197 €	
					702 528 лв.	

ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД СТОЙНОСТТА НА ЗЕМЯТА Е: 359 197 евро

2. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ОСТАТЪЧНАТА СТОЙНОСТ - ПРОДАЖБИ/НАЕМИ

Този метод се ползва, когато за даден имот съществува планова възможност за застрояване по влезли в сила ПУП и ЧиПУП, ПЗ, а също и когато е налице елемент на непроявена стойност, която може да се прояви при определени капиталовложения (инвестиции) за разработване на имота като строителен терен или друг доходоносен проект. Остатъчната стойност на имота представлява разликата между стойността след разработването му и стойността на пълните разходи за разработването му - инвестиционната стойност по текущи пазарни цени. С помощта на експертни разчети се прогнозира размера на най-вероятните инвестиции, които трябва да се предвидят за развиването на недвижимия имот.

На практика методът представлява комбинация от разходно и прихподния подходи за определяне на пазарната стойност на недвижими имоти. След изчисляване на възможната и потребна (градоустроително и технически) разгъната застроена площ (или друг физически измерител) на възможния строеж, на база актуални окрупнени показатели, се определя брутната стойност на разработването на имота – крайна инвестиционна стойност (ИС), включваща предпроектните и проектни работи, строителни и архитектурни работи и допълнителни разходи (строителен надзор, застраховки, данъци такси, управление и други), т.е пазарната стойност на хипотетичното или планово (по одобрен работен или идеен проект), застрояване на поземления имот с начислена печалба за строителния предприемач изпълнител на обекта, чрез възлагане «до ключ» (5 - 20%).

След прогнозиране на всички бъдещи парични потоци и участието на недвижимия имот с прогнозен процент се избира подходящ лихвен процент (среднооптимистична прогноза за нормата на възвръщаемост на инвестицията, с която се определя нетната им настояща стойност ННС). Разликата между ННС и крайната ИС на разработването на имота се явява най-вероятната остатъчна (непроявена) стойност на имота на датата на оценяването.

С цел да се отчетат и намалят рисковите за инвеститора получената брутна пазарна стойност на поземления имот се корегира («намалява») с мултиплициран

корекционен коефициент, отразяващ влиянието на: Допълнителните разходи при покупката-продажбата на имота:

- реклама,
- възнаграждение за посредници,
- адвокатски услуги,
- местни данъци, такси и
- други.

Липсата на постъпления за периода на развитие на инвестиционния проект-времето на строителство и реализиране на строителния продукт чрез пълната му продажба или при стопански обекти – до пускането им в редовна експлоатация. Загубите от лихви при потенциален депозит на инвестицията в реномирана банка (с добър лихвен процент) се определя като Бъдещата нетна стойност (БНС).

Начислява се и норма на печалбата за Инвеститора – от 5 - 20%. Този метод се използва, когато има възможност за развитие на даден имот. При този метод стойността на имота се определя от вероятната продажба/отдаване под наем и пълните разходи за разработване на обекта.

Методът на остатъчната стойност стъпва на множество прогнози, но дава информация на потенциални инвеститори за преценка на ефективността на дадена инвестиция.

ТЕХНИЧЕСКИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ИМОТА	СТОЙНОСТ
ПЛОЩ НА ТЕРЕНА	15999,00
за друг вид производствен, складов обект	
РЗП	19198,80
ЗП	9599,40
Кинт	1,20
ПЪТНОСТ НА ЗАСТРОЯВАНЕ	0,60
ОЗЕЛЕНЕНИ ПЛОЩИ И ВЪТРЕШНИ ПЪТИЩА МИНИМАЛНО	0,30
ОЗЕЛЕНЕНИ ПЛОЩИ И ВЪТРЕШНИ ПЪТИЩА В КВ.М.	4799,70

МЕТОД на ОСТАТЪЧНАТА СТОЙНОСТ /наем/

При курс: 1,95583 лв./EUR

Максимални параметри на застрояване за квартала	Стойност	
Параметър		
Площ на парцела с максимално застрояване	15 999	кв.м.
Застроена площ	9 599	кв.м.
РЗП	19 199	кв.м.
<i>Определяне стойността на имота след неговото развитие</i>		
Прогнозна наемна стойност	6,50	EUR

Прогнозин годишен приход от отдаване под наем на обекта	124 792	EUR
Принос от недвижимия имот	100	%
Прогнозен годишен приход от недвижимия имот	124 792	EUR
Разходи по стопанисване	10	%
Разходи от стопанисване	12 479	EUR
Риска от незаетост	3,50	%
Стойност на риска от незаетост	4 368	EUR
Предполагам чист годишен приход	232 737	EUR
Нормативна експлоатационна годност	80	години
Норма на капитализация	0,03	%
Аньюитетен фактор	31,60	
Капитализиране на прихода за безкраен период от време	7 354 249	EUR
Разходи за реализация на инвестиционния проект		
Разходи за изграждане на сградата		
Застроена площ - РЗП	19 199	кв.м.
Себестойност за изграждане на 1 кв.м.	325	EUR/кв.м.
Стойност за изграждане на строителната част	6 239 610	EUR
Вертикална планировка		
Вертикална планировка - площ	4 800	кв.м.
Стойност за изграждане на 1кв.м.	5,0	EUR/кв.м.
Стойност за изграждане на вертикалната планировка	23 999	EUR
Инженерна инфраструктура		
Стойност за изграждане на външна инфраструктура в % от строителната част	1,5	%
Стойност за изграждане на вертикалната планировка	93 594	EUR
Печалба за предприемача		
Стойност на инв. проект без печалба за предприемача	6 357 203	EUR
Печалба за предприемача в %	10	%
Печалба за предприемача	635 720	EUR
Общо разходи за реализиране на инвестиционния проект (А+Б+В+Г)		
Разходи за реализиране на инвестицията	6 992 923	EUR
Разходи за реализиране на инвестицията	13 676 968	лв.
Определяне на остатъчната стойност на земята		
Стойност на инв. проект след неговото развитие	7 354 249	EUR
Общо разходи за реализиране на инвестиционния проект (т.Д)	6 992 923	EUR
Остатъчна стойност на земята	361 326	EUR
Корекция на остатъчната стойност на земята		
Стойност на земята	1	
Разходи по придобиване на собствеността	3,50%	%
Коефициент за разходи по придобиване на собствеността	1,0004	
Период за развитие на инвест. проект	24	мес.
Годишен лихвен процент	3,00	%
Загуба от неизползване на земята	1,0609	
Корекционен коеф. след отчитане на загуба от лихви	1,0613	
Целева норма на печалба	10	%
Корекционен коефициент	1,1674	
Остатъчна стойност преди корекцията	361 326	EUR

Остатъчна стойност на земята след корекцията	309 514	EUR
Пазарна стойност на земята по остатъчния метод	309 514	EUR
	605 357	лв.
	19,35	€/кв.м.

ПО ОСТАТЪЧНИЯ МЕТОД – НАЕМИ СТОЙНОСТТА Е: 309 514 евро

Остатъчен метод (Разходен подход) за застрояване			
			Коментари
Виза за проектиране и проучване; инвестиционен проект; градоустройствен план; разрешение за строеж			
Дата на започване на строителството			23.11.2018
Предполагаема дата на завършване на строителството			23.11.2020
Застроена площ /кв.м./			9 599,40 кв.м.
Бруто площ /кв.м./			19 198,80 кв.м.
Норма на възвращаемост на проекта /%/			3%
Разходи за проектиране и инвеститорски контрол /EUR/кв.м./			€ 17,00 на кв.м.
Разходи за независим строителен надзор /EUR/кв.м./			€ 4 на кв.м.
Разходи за изграждане на обекта като нов с включена печалба на предприемача /EUR/кв.м./			€ 325,00 на кв.м.
Вероятна продажна цена на имота /EUR/кв.м./			€ 515,00 на кв.м.
Разходи при продажбата /%/			5%
Дата, към която е изготвена оценката			23.11.2018
период /месеци/	Етапи на осъществяване на инвестиционния проект	Стойност на паричните потоци /EUR/	Настояща стойност на дисконтираните парични потоци
6	Проектиране	€ 326 380	(€ 321 526)
18	Изграждане на обекта	€ 6 239 610	(€ 5 965 386)
3	Вертикална планировка и инж.инфраструктура	€ 561 565	(€ 557 374)
18	Строителен надзор	€ 76 411	(€ 73 053)
18	Приходи от продажба	€ 9 887 382	€ 9 452 843
18	Разходи от продажба /комисионна/	€ 494 369	(€ 472 642)
Остатъчна стойност на имота			€ 2 062 861
Площ на имота /кв.м./			15 999 кв.м.
Остатъчна стойност на имота /кв.м./			€ 129 на кв.м.
Корекция на остатъчната стойност на земята			
	Стойност на земята		1
	Разходи по придобиване на собствеността		0,035
	Коефициент за разходи по придобиване на собствеността		1,00
	Период за развитие на инвест. проект		24
	Годишен лихвен процент		10
	Загуба от неизползване на земята		1,21
	Корекционен коеф. след отчитане на загуба от лихви		1,2104
	Целева норма на печалба		25
	Корекционен коефициент		1,5130
	Остатъчна стойност преди корекцията		2 062 861
	Остатъчна стойност на земята след корекцията		€ 1 363 398
	Пазарна стойност на земята по остатъчния метод (€)		€ 1 363 400
	Пазарна стойност на земята по остатъчния метод (лв.)		2 666 600 лв
	Остатъчна стойност на имота /€/кв.м./		€ 85,22

ОСТАТЪЧНИЯ МЕТОД – ПРОДАЖБИ СТОЙНОСТТА Е: 1 363 400 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 БЕЗ ДДС Е:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ				
към датата на оценката				
			Площ УПИ	15 999,00
Методи	Стойност	Теглови коефициент	Претеглена стойност	на кв.м.
Стойност по Сравнителния метод	359 197 €	0,50	179 598	22 €
Стойност по Остагъчния метод - НАЕМИ	309 514 €	0,45	139 281	19 €
Стойност по Остагъчния метод - ПРОДАЖБИ	1 363 400 €	0,05	68 170	85 €
		1,00		
		Общо в евр	387 050	24 €
		курс лв./евро	1,95583	
		Общо в лв.	757 004	47 лв

Окончателно становище за пазарна стойност към датата на оценката
/със закръгляне/: **757 000 лв.** или **387 050 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 БЕЗ ДДС Е:

Стойност при кредитиране				
Стойност за бърза принудителна реализация				
Корекции	Диапазон	За конкретния на обекта	Сума на корекция	на кв.м.
1. За срок за реализация	от 3 до 24 месеца	12		
Годишен дисконтов процент	4% -15%	4%		
Дисконтов фактор	формула	0,9609	15 152 €	
2. За пазарна активност	5% -10%	7%	27 093 €	
3. За разходи за доброволна реализация	1,5% -5%	3,5%	13 547 €	
Общо корекции:			55 792 €	
Коригирана стойност в eur			331 258 €	21 €
<i>% на намаление</i>			14%	
	курс лв./евро	1,95583	1,95583	
Коригирана стойност в лв.			647 884 лв	40 лв

Окончателно становище за ликвидационна стойност към датата на оценката /със закръгляне/: **647 885 лв.** или **331 260 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;
- Други нормативни документи, имащи отношение към оценката;
- Закона за независимите оценители;
- *Български стандарти за оценяване*, одобрени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България, в сила от 01.06.2018 г. и указанията издавани от КНОБ;
- *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. Ноември 2018 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

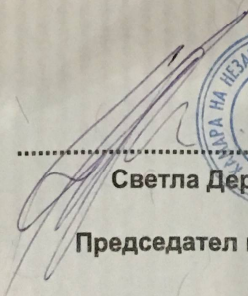
ЗА ОЦЕНКА

**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

