

**Gizdakoff**  
КОНСУЛТАНСКО СТУДИО

ΔΟΚΛΑΔ

„Проблемът на инвеститорите е,  
че знаят цените, но не и стойностите!“  
Чарлз Дая, Dow Jones industrial Average

[www.gizdakoff.com](http://www.gizdakoff.com)



**ОЦЕНКА НА**

**НЕДВИЖИМ ИМОТ (УПИ и сгради),  
гр. Бургас, ПЗ „Победа“**

**СОБСТВЕНИК**

„Трансстрой - Бургас“ АД, гр. Бургас

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ**

„ТРАНССТРОЙ - БУРГАС“ АД, гр. Бургас

**ДАТА**

30 юни 2020 год.

**ЦЕЛ**

определяне на ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

**ВАЛИДНОСТ**

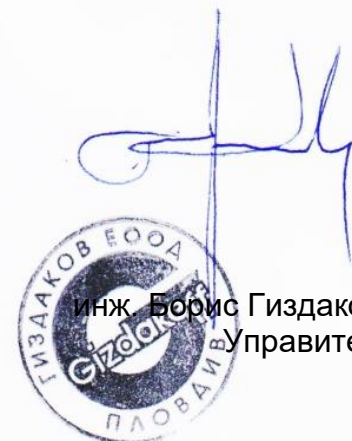
към 30 юни 2020 год. за ПРОДАЖБА

**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**

**6 624 000 лв.**

(шест милиона шестстотин  
двадесет и четири хиляди лева)

Забележка: В стойността не е отчетен ДДС.



инж. Борис Гиздаков  
Управител

**РЕЗЮМЕ**

<b>ОБЕКТ:</b>	<b>НЕДВИЖИМ ИМОТ (УПИ и сгради)</b>
<u>Местоположение:</u>	гр. Бургас, ПЗ „Победа“
<u>Предназначение:</u>	<input type="checkbox"/> административно <input type="checkbox"/> търговско <input type="checkbox"/> жилищно <input checked="" type="checkbox"/> <b>производствено</b> <input type="checkbox"/> друго
<u>Естество на имота (на вещните права), които са предмет на оценка:</u>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>сграда/сгради</b> <input type="checkbox"/> част от сграда <input checked="" type="checkbox"/> <b>право на собственост в/у земята</b> <input type="checkbox"/> с право на строеж
<b>ПИ 07079.660.609 по ККР на гр. Бургас, с площ</b>	<b>120 562 м2 (по КК)</b>
<b>СГРАДИ</b>	
Застроена площ:	<b>12 291 м2</b>
РЗП, Бруто площ:	<b>14 341 м2</b>
<u>Собственик:</u>	„Трансстрой - Бургас“ АД, гр. Бургас
Адрес: гр. Бургас, ул. Успенска 8	тел:.....
<u>Възложител:</u>	„Трансстрой - Бургас“ АД, гр. Бургас
Адрес: гр. Бургас, ул. Успенска 8	тел:.....
<u>Изпълнител:</u>	“ГИЗДАКОВ” ЕООД
Адрес: гр. Пловдив, ул. Райко Даскалов 29	тел.: 032 65 20 10
<u>Цел на оценката:</u>	<b>определяне на ПАЗАРНА СТОЙНОСТ</b>
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ</b>	<b>6 624 000 лв.</b>
<b>Забележка:</b> <u>В стойността не е отчетен ДДС.</u>	
Дата на оценката:	<b>30 юни 2020 год.</b>
Валидност на оценката:	<b>към 30 юни 2020 год. за ПРОДАЖБА</b>

## ЗАДАНИЕ ЗА ОЦЕНКА

### ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА

НАИМЕНОВАНИЕ/ЕЛЕМЕНТИ на обекта: Земя и сгради  
Местоположение: гр. Бургас, ПЗ „Победа“

СОБСТВЕНИК: „Трансстрой - Бургас“ АД, гр. Бургас  
Правен статут:

За извършване на пазарната оценка не е представен анализ на правното състояние или правно становище за обекта на оценка, поради което оценката се основава на обстоятелства и факти, описани в представените от Възложителя документи.

Съгласно Нотариален акт за собственост на недвижими имоти № 109/29.08.2006 год., „Трансстрой - Бургас“ АД, гр. Бургас, е признато за собственик на УПИ X-12, кв. 7 по плана на ПЗ „Победа“, гр. Бургас, целият с площ 120 725 м2.

Сключен е Договор за продажба на имот – частна държавна собственост от 01.04.2020 год., по силата на който „Трансстрой - Бургас“ АД, представлявано от изп. директор Николай Милев, е придобило правото на собственост върху 7697/120562 идеални части от ПИ с идентификатор 07079.660.609 по КККР на гр. Бургас, с площ 120 562 м2, с начин на трайно ползване: за друг производствен, складов обект, с номер по предходен план: 12, кв. 7, парцел X, LXXI, LXXII.

От СГКК – гр. Бургас е издадена Скица на поземлен имот № 15-312792/08.04.2020 год. на ПИ с идентификатор 07079.660.609 по КККР на гр. Бургас, с площ 120 562 м2, с начин на трайно ползване: за друг производствен, складов обект, с номер по предходен план: 12, кв. 7, парцел X, LXXI, LXXII и адрес: гр. Бургас, ПЗ „Победа“. ПИ е застроен с двадесет и четири сгради.

От Община Бургас е издадено Удостоверение № 70-00-822/1/21.02.2019 год. в уверение на това, че сгради строежи с идентификатори 07079.660.609,2, 07079.660.609.4, 07079.660.609.5, 07079.660.609.12, 07079.660.609.13, 07079.660.609.20, 07079.660.609.21, 07079.660.609.22, 07079.660.609.23, 07079.660.609.24 и 07079.660.609.25 по КК на гр. Бургас в ПИ 07079.660.609, представляващ УПИ X-12, LXXII-12, LXXIII-12, кв. 7 по плана на ПЗ „Победа“, гр. Бургас са търпими строежи по смисъла на ЗУТ.

От дружеството са представени Справка на дълготрайните активи към 31.05.2020 год.

Предмет на оценка са ПИ 07079.660.609, ведно с построените в него сгради с площ по КК и инфраструктура.

Всички въпроси за учредени в полза или в тежест на собствениците на ограничени вещни права, вписани тежести и възбрани, за съдебни спорове, касаещи собствеността му или извънсъдебни спогодби, както и отчуждителни, изпълнителни и обезпечителни производства за публични и частни вземания, за учредени в полза на трети лица ограничени вещни права, за предявени реституционни претенции, както и факти, пречатстващи прехвърлянето на собствеността или обременяващи пълния обем право на собственост или предпоставящи евикция и др., относно обекта, не са предмет на оценката.

### ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ДАТА НА ОЦЕНКАТА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „Трансстрой - Бургас“ АД, гр. Бургас  
 ЦЕЛ на оценката: Определяне на ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ИЗПЪЛНИТЕЛ:  
ЕКИП, изготвил оценката:

**„ГИЗДАКОВ” ЕООД, гр. Пловдив**  
**инж. БОРИС ГИЗДАКОВ**

Стр. инженер по пром. и гражд. строителство;  
Независим оценител на недвижими имоти –  
Сертификат № 100100119/14.12.2009 год.

**Признат европейски оценител**

**Регистрационен номер на сертификата: REV-BG/CIAB/2023/6**

**Recognised European Valuer**

**Certificate Registration Number: REV-BG/CIAB/2023/6**

**СТАНИСЛАВА ДИНЕВА – юрисконсулт**

ДАТА на огледа:	<b>30 юни 2020 год.</b>
ДАТА на оценката:	<b>30 юни 2020 год.</b>
ДАТА на приключване на оценката:	<b>13 юли 2020 год.</b>
ВАЛИДНОСТ на оценката:	<b>30 юни 2020 год. за ПРОДАЖБА</b>

## УСЛОВИЯ И ДОПУСКАНИЯ ПРИ ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА

**БАЗА НА СТОЙНОСТТА:**

**Концепция за оценка на права на собственост и други вещни права в определен правен контекст.**

**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:**

**Пазарната стойност е оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.**

Пазарната стойност би определила цената, на която следва разумно да се очаква извършването на ПРОДАЖБА на абсолютно или ограничено вещно право чрез частен договор към деня на оценката му, ако са налице следните предпоставки:

- наличие на необвързани продавач и купувач с нужната за целта готовност, разумно аргументирана към условията на предстоящата сделка;
- разумен срок, през който да се договори сделката, като се държи сметка за характера на предмета на сделката и състоянието на пазара при неизменяема (статична) стойност по време на срока на договаряне;
- предмета на сделката се предлага свободно на пазара с разумна гласност;
- не се взимат предвид допълнителни оферти от специални купувачи, ръководени от крайни цели;
- възмездното прехвърляне на права по сделката се извършва по ефективен начин чрез пари в брой и без отложени плащания, при което крайната цена да представлява нормалните съображения за продадена собственост, незасегната от специални или натрупващи се финансови или продажбени отстъпки за когото и да е от страните по сделката.

Настоящата оценка е изготвена въз основа на представените от Възложителя документи и оглед на място.

Информацията, сведенията, мненията и изчисленията, предоставени на Изпълнителя и ползвани в оценката, са получени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо Изпълнителят не поема отговорност за точността на предоставената информация.

Настоящата оценка е изготвена според стандартите и изискванията на българското законодателство.

Изпълнителят декларира, че:

- в рамките на неговата компетентност и добросъвестност, представената оценка е истинна и пълна;
- е извършил оглед на оценявания имот отвътре и отвън;
- няма личен интерес - сегашен или замислен за в бъдеще, относно оценявания имот;
- нито наемането му за тази оценка, нито възнаграждението му за извършването ѝ е зависимо от изчислената стойност;
- непредвидените и ограничаващите условия, взети от него предвид, са упоменати в оценката.
- притежаването на този оценителски доклад или копие от него предполага наличие на права за цялостна или частична негова публикация, което изключва и възможността за използването му от трети лица, без последните да са предварително упълномощени за това от възложителя на настоящата оценка, или действащи по силата на надлежно приложен закон;
- за нуждите на настоящата оценка са преценявани факти, условия и събития, които са съществували към текущата ефективна дата и в този смисъл последвали събития и условия не са и не могат да бъдат взети под внимание;
- изложените в настоящия доклад данни и факти, въз основа на които могат да се вземат решения са верни, коректни и неподвеждащи, като тяхното представяне не нарушава права на трети лица, в това число права върху интелектуална собственост;
- докладваните приемания, анализи, становища и заключения са резултат на непредубедено мислене в рамките на притежаваната компетентност, като се ограничават единствено и само от изложените по-горе предположения и ограничаващи предпоставки;
- крайното възнаграждение за изготвянето на настоящия доклад не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или с умишлени направляване на стойността, целящо облагодетелстване каузата на възложителя, както и с постигането на положителни финансови ефекти от проследяващи събития;
- анализите, становищата и заключенията в настоящия доклад са изготвени в съответствие със съществуващите към момента на оценката международни и национални стандарти за професионално оценяване при спазване на необходимата за целта професионална етика;
- не е предоставяна по-съществена професионална помощ от трети лица при извършването на анализите, както и при формирането на крайните становища и заключения, представени в настоящия доклад;
- не е предоставяна и не може да се предоставя на трети лица информация, свързана с доверителните данни и резултатите в настоящия доклад, както и вторична информация, която би могла да навреди интересите на възложителя, освен в случаите определени от надлежно прилагане на закон, а също така и за нуждите на лица, нарочно упълномощени от него.

Пазарната оценка не е източник на правна и техническа информация. Оценката не може и не представлява анализ на правното състояние или техническа експертиза.

Оценката е извършена съвестно и обективно и на най-доброто професионално ниво на Изпълнителя. Същият счита, че не могат да бъдат поставени ограничения в използването на други техники за анализ и оценка, различни от тези, използвани в настоящата оценка.

Доколкото оценката е валидна към датата на оценка и е съобразена с нормативната уредба към тази дата, по-късното ѝ използване може да изисква актуализирането ѝ.

Настоящата оценка, определяща **пазарна стойност**, не е ангажирана за бъдещи процедури от правен и друг характер, обслужващи нуждите и интересите на Възложителя. **Валидността на оценката е към датата на оценката и е за продажба.**

Изпълнителят на тази оценка обръща внимание върху факта, че същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и е собственост единствено на Възложителя. **Тя не може да бъде копирана и използвана за каквито и да е други цели, освен записаните в нея, без писмено разрешение на Възложителя и без писменото съгласие на Изпълнителя.**

## ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

### I. Нормативни:

1. Закон за независимите оценители (ДВ, бр. 98/14.11.2008 год.).
2. Български стандарти за оценяване (БСО).

### II. Литературни:

1. Милинкън А., Оценка на недвижимо имущество, 1993.
2. Пери Д., Недвижимото имущество като професия, 1993.
3. Стандарти, методи и подходи за оценка, 2008.
4. Илиев Пл., Оценка на недвижими имоти, 2011.
5. Списание "Независим оценител".
6. Бюлетин "Строителен обзор".
7. Пл. Илиев, Оценка на недвижими имоти, 2011.

### III. Допълнителни:

1. Заснемане на обекта.
2. Информация за строителния пазар и пазара на недвижими имоти.

## СПЕЦИАЛНА ТЕРМИНОЛОГИЯ

**Пазарна стойност** - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

**Цена** - парична сума, поискана, предложена или заплатена за определен обект/актив. Тя е исторически факт, независимо дали е обявена, или е останала в тайна, и се отнася към определен момент и място. В зависимост от финансовите възможности, мотиви или особени интереси на конкретен купувач и продавач заплатената цена може да не съответства на стойността, приписвана на обекта от други хора.

**Поземлен имот** - част от територията, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост.

**Урегулиран поземлен имот** - поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.

**Плътност на застрояването** - отношението на сбора от застроените площи на основното и допълващото застрояване спрямо площта на урегулирания поземлен имот, изразено в процент.

**Интензивност на застрояване** - отношението на разгънатата застроена площ към площта на урегулирания имот, изразено в абсолютно число.

**Обект** - самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по Закона за кадастъра и имотния регистър.

**Застроена площ** - площта, ограничена от външните очертания на оградящите стени на първия надземен етаж или на полуподземния етаж, включително площта на проветрителните шахти и проходите в тези очертания.

**Разгъната застроена площ** - сборът от застроените площи на всички етажи на основното и допълващото застрояване на и над терена.

**Бруто площ** - сбора от площите на всички помещения и отворени пространства (под и над терена).

**Възстановителна стойност** – разходите към датата на оценката за аналогичен нов актив, имащ най-близката еквивалентна полезност до тази на оценявания актив.

**Амортизирана възстановителна стойност** - размерът на разходите към датата на оценката за възпроизводство (дублиране) на идентичен на оценявания актив.

**Коефициенти на амортизация** - коефициенти, определящи отстъпката от стойността на сградата като ново строителство поради амортизация.

**Стойност при принудителна продажба** - сума, която може да бъде получена за имота, когато поради каквато и да е причина продавачът е под ограничение, изискващо разпореждането с имота. Тя представлява долната граница на реализуемата стойност, която трябва да се получи при продажбата на имота в неговата цялост.

**Основен ремонт** - частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации на строежа, както и строително-монтажните работи, с които първоначално вложени, но износени материали, конструкции и конструктивни елементи се заменят с други видове или се извършват нови видове работи, с които се възстановява експлоатационната им годност, подобрява се или се удължава срокът на тяхната експлоатация.

**Активен пазар** – пазарът, на който съществуват следните условия: търгуваните на пазара единици са хомогенни, желаещите купувачи и желаещите продавачи са на лице по всяко време и цените са достойни на обществеността.

**Кризисна дата** – 13 март 2020 год., последната дата преди извънредното положение в Р България, обявено с Решение на Народното събрание от 13.03.2020 год. по повод епидемията от Covid-19 и наложените ограничения на правото на придвижване, на посещенията и на достъпа в обекти, както и за разпоредени карантинни и други противоепидемични мерки.

## ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА

### МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Район:  ЦГЧ  жилищен район  **пром. район**  
 предградие  село  извън нас. място  
 Застроеност:  над 75%  (25÷75)%  **под 25%**  
 Ползване: жилища 0% в т.ч. ж.к. 0% индив. 0%  
**търговия 10%** **услуги 10%** **пр-во 80%**  
 админ. 0% офиси 0% други 0%

Развитие:  бързо  **устойчиво**  бавно

#### Техническа инфраструктура:

1. Водопроводна мрежа  **да**  не  
 2. Канализационна мрежа  да  **не**  
 3. Електроснабдяване  **да**  не  
 4. Мрежа за стационарни телефони  **да**  не  
 5. Топлозахранване  да  **не**

#### Вертикална планировка:

1. Улична мрежа с трайни пътни настилки  **да**  не  
 2. Обществен паркинг  да  **не**  
 3. Улично осветление  да  **не**

#### Други:

1. Планирани промени в пътните маршрути  да  **не**  
 2. Информация за потенциално замърсяване  да  **не**  
 3. Наличие на съпоставими строителни дейности  да  **не**



Местоположение на имота



### КОМЕНТАР:

Имотът се намира в ПЗ „Победа“ в гр. Бургас.

Достъпът до имота се осъществява от ул. Индустриална, по тупикова улица (срещу затвора), с железопътен транспорт, по изградените ж. п. отклонения от индустриален коловоз или по море, през изградените две корабни места на пристанището в района.

Районът е с предимно производствен характер, с изградена инфраструктура и обекти на комплексното обществено обслужване. Районът е добре поддържан.

Няма данни за локални замърсители на околната среда. Екологичната обстановка в района е добра.

Местоположението на имота е подходящо за производствена дейност, по отношение на евентуален пазарен интерес.

### ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

ПИ 07079.660.609 по КККР на гр. Бургас, с площ 120 562 м<sup>2</sup> (по КК)

#### Транспортна достъпност:

отлична  мн. добра  добра  задоволителна  лоша

Съответствие на ПИ с правилата на регулацията:  да  не

Възможност за пристрояване/надстрояване:  да  не

Разположение спрямо уличната мрежа: **на улична регулация**

Сходство на ПИ по характеристики със съседните УПИ:  да  не

#### Техническа инфраструктура:

1. Водопроводна мрежа  да  не

2. Канализационна мрежа  да  не

3. Електроснабдяване  да  не

4. Мрежа за стационарни телефони  да  не

5. Топлозахранване  да  не

#### Вертикална планировка:

1. Ограда  да  не

2. Озеленяване  да  не

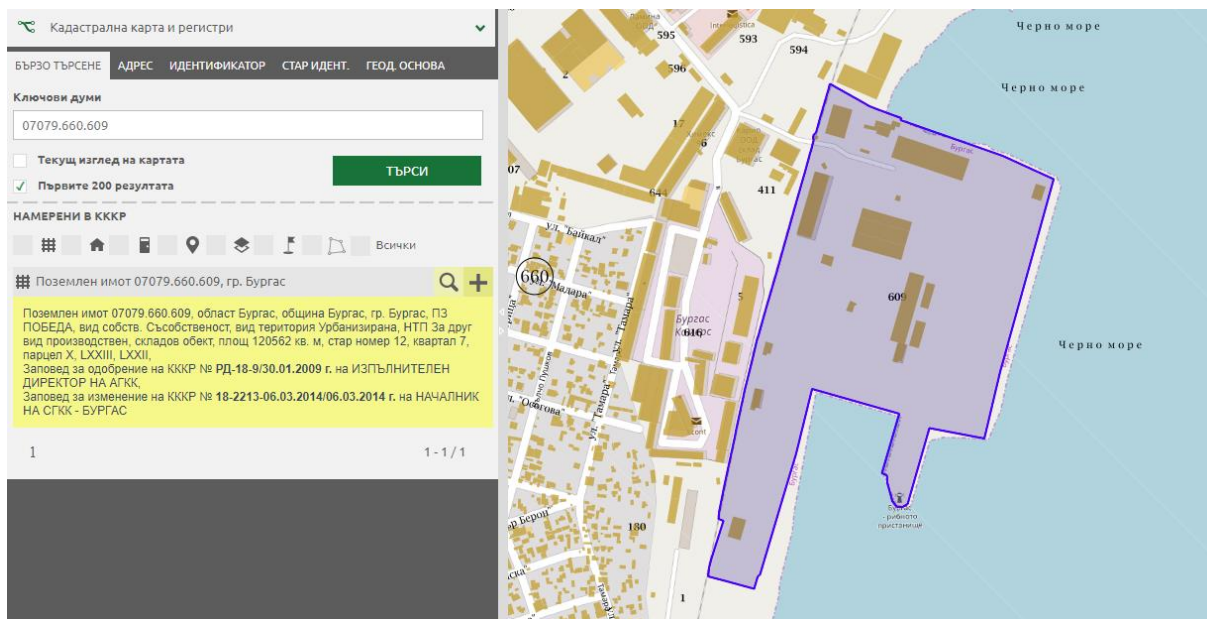
3. Настилки  да  не

#### Други:

1. Права и задължения, оказващи влияние върху стойността  да  не

2. Приложена регулация  да  не

3. Проекти или промени, планирани за обекта  да  не



Извлечение от КК за ПИ

**КОМЕНТАР:**

**В ПИ е изпълнено строителство за производствени и складови дейности. Теренът е равнинен.**

Транспортната достъпност до имота е добра, както с личен, така и с обществен транспорт. Около сградите в имота има възможност за паркиране, а в имота са изградени и гаражи.

Техническата инфраструктура е изградена и включва мрежи и съоръжения за водопроводни инсталации за питейна вода и за промишлена вода, канализация, ВН и НН, стационарни телефони, TV и интернет.

Изпълнени са вътрешнозаводски стоманобетонни пътища, ограда и цялостно осветление на района, монтирано на метални стълбове.

До поземления имот, чрез разклонителна стрелка от южния край на имота, влиза железопътна линия, преминаваща близо до северозападната му граница, с два обслужващи коловоза до средата на имота.

**Състоянието на инфраструктурата удовлетворява пълноценното функциониране на сградите в имота.**

**СГРАДА 07079.660.609.1 (Столова с кухня)**

Застроена площ:	<b>873 м2</b>
Етажност:	<b>един етаж</b>
Конструкция:	<b>стоманобетонна</b>
Технология:	<b>монолитна</b>
Година на построяване:	<b>1987</b>



**КОМЕНТАР:**

Сградата е на един етаж, в обема ѝ са разположени складови помещения. Не е изпълнена външна топлоизолация.

Конструкцията на сградата е стоманобетонна, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е монолитна.

Сградата не е в добро физическо състояние.

За ползването ѝ по предназначение са необходими значителни функционални подобрения и енергийно саниране.

Към датата на оценката сградата не се ползва по предназначение.

**СГРАДА 07079.660.609.2 (Магазин)**

Застроена площ:

**43 м2**

Етажност:

**един етаж**

Конструкция:

**стоманобетонна**

Технология:

**монолитна**

Година на построяване:

**1989**



**КОМЕНТАР:**

Сградата е на един етаж с три обособени помещения, баня и санитарен възел. Не е изпълнена външна топлоизолация.

Конструкцията на сградата е стоманобетонна, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е монолитна.

Сградата е в добро физическо състояние.

За ползването ѝ по предназначение не са необходими значителни функционални подобрения.

Към датата на оценката сградата се ползва за офис помещения.

**СГРАДА 07079.660.609.3 (Промислена сграда – Сервизна работилница)**

Застроена площ:	<b>2 515 м2</b>
Етажност:	<b>един етаж</b>
Конструкция:	<b>стоманобетонна</b>
Технология:	<b>сглобяема</b>
Година на построяване:	<b>1987</b>



**КОМЕНТАР:**

Сградата е на един етаж с дванадесет обособени помещения, баня и санитарен възел. Не е изпълнена външна топлоизолация.

Конструкцията на сградата е от стоманобетонни елементи, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е сглобяема.

Сградата е в добро физическо състояние.

За ползването ѝ по предназначение не са необходими значителни функционални подобрения.

Към датата на оценката част от сградата е отдадена под наем и се ползва за ремонтни дейности по автомобили и строителна техника.

**СГРАДА 07079.660.609.4 (Пароцентрала)**

Застроена площ:	<b>225 м2</b>
-----------------	---------------

Етажност:  
 Конструкция:  
 Технология:  
 Година на построяване:

**един етаж**  
**стоманобетонна**  
**сглобяема**  
**1987**



#### КОМЕНТАР:

Сградата е на един етаж с обособени помещения за ползване за производство на топлоенергия. Не е изпълнена външна топлоизолация.

Конструкцията на сградата е стоманобетонна, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е сглобяема.

Сградата е в лошо физическо състояние.

За ползването ѝ по предназначение са необходими значителни инвестиции за функционални подобрения.

Към датата на оценката сградата не се ползва.

#### СГРАДА 07079.660.609.5 (Автокантар)

Застроена площ:  
 Етажност:  
 Конструкция:  
 Технология:  
 Година на построяване:

**36 м2**  
**един етаж**  
**стоманобетонна**  
**монолитна**  
**1987**



**КОМЕНТАР:**

Сградата е на един етаж с две обособени помещения, със санитарен възел. Не е изпълнена външна топлоизолация.

Конструкцията на сградата е стоманобетонна, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е монолитна.

Сградата е в добро физическо състояние, ползва се по предназначение и не са необходими функционални подобрения.

Към датата на оценката сградата се ползва като автокантар.

**СГРАДА 07079.660.609.6 (Двуетажен склад)**

Застроена площ:

**1 444 м2**

Етажност:

**два етажа**

Конструкция:

**стоманобетонна**

Технология:

**монолитна**

Година на построяване:

**1983**



**КОМЕНТАР:**

Сградата е на два етажа с обособени помещения на първия и втори етажи, предназначени за складове, с баня и санитарен възел. В двата края на сградата има два платформените асансьори за обслужване на помещенията на второ ниво. Не е изпълнена външна топлоизолация.

Конструкцията на сградата е стоманобетонна, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е сглобяема.

Сградата е в добро физическо състояние.

За ползването ѝ по предназначение не са необходими функционални подобрения.

Към датата на оценката сградата се ползва по предназначение.

**СГРАДА 07079.660.609.7 (Бензиностанция)**

Застроена площ:

**39 м2**

Етажност:

**един етаж**

Конструкция:  
 Технология:  
 Година на построяване:

**стоманобетонна  
 монолитна  
 1987**



**КОМЕНТАР:**

Сградата е на един етаж с две обособени помещения, с баня и санитарен възел. Не е изпълнена външна топлоизолация.

Конструкцията на сградата е стоманобетонна, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е монолитна.

Сградата е в добро физическо състояние.

За ползването ѝ по предназначение не са необходими функционални подобрения.

Към датата на оценката сградата не се ползва.

**СГРАДА 07079.660.609.8 (Дърводелски цех)**

Застроена площ:  
 Етажност:  
 Конструкция:  
 Технология:  
 Година на построяване:

**732 м2  
 един етаж  
 стоманобетонна  
 сглобяема  
 1982**



**КОМЕНТАР:**

Сградата е на един етаж, разделена на три обособени помещения, с баня и санитарен възел. Не е изпълнена външна топлоизолация.

Конструкцията на сградата е от стоманобетонни елементи, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е сглобяема.

Сградата е в добро физическо състояние.

За ползването ѝ по предназначение не са необходими функционални подобрения.

Към датата на оценката сградата се ползва за дърводелски цех.

**СГРАДА 07079.660.609.9 (Железарски цех)**

Застроена площ:

**1 133 м2**

Етажност:

**един етаж**

Конструкция:

**стоманобетонна**

Технология:

**сглобяема**

Година на построяване:

**1982**



**КОМЕНТАР:**

Сградата е на един етаж, състои се от производствен цех за железарски работи, с битово помещение, баня и санитарен възел. В халето има едноредов мостов кран, стоящ върху крановия път, с номинална товароподемност 5 тона. Не е изпълнена външна топлоизолация.

Конструкцията на сградата е от стоманобетонни елементи, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е сглобяема.

Сградата е в добро физическо състояние.

За ползването ѝ по предназначение не са необходими функционални подобрения.

Към датата на оценката сградата се ползва за склад.

**СГРАДА 07079.660.609.10 (Арматурен цех)**

Застроена площ:

**1 109 м2**



Етажност:  
 Конструкция:  
 Технология:  
 Година на построяване:

един етаж  
 стоманобетонна  
 сглобяема  
 1982



#### КОМЕНТАР:

Сградата е цех за производство на заготовки от арматура и метални конструкции, с битово помещение, баня и санитарен възел. В халето има едностранен мостов кран, стоящ върху крановия път, с номинална товароподемност 5 тона. Не е изпълнена външна топлоизолация.

Конструкцията на сградата е стоманобетонна, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е сглобяема.

Сградата е в добро физическо състояние.

За ползването ѝ по предназначение не са необходими значителни функционални подобрения.

Към датата на оценката сградата се ползва за производство на заготовки от арматура и метални конструкции.

#### СГРАДА 07079.660.609.11 (Трафопост)

Застроена площ:  
 Етажност:  
 Конструкция:  
 Технология:  
 Година на построяване:

159 м2  
 един етаж  
 стоманобетонна  
 монолитна  
 1981, ремонт 2015



**КОМЕНТАР:**

Сградата е за преобразуване и разпределяне на електрическата енергия от разпределителната мрежа към крайните консуматори. Не е изпълнена външна топлоизолация.

Конструкцията на сградата е стоманобетонна, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е монолитна.

Сградата е в добро физическо състояние и се ползва по предназначение, без да са необходими функционални подобрения.

Към датата на оценката сградата се ползва за трафопост.

**СГРАДА 07079.660.609.12 (Бетонов център)**

Застроена площ:

**102 м2**

Етажност:

**два етажа**

Конструкция:

**стоманобетонна**

Технология:

**монолитна**

Година на построяване:

**1981**



**КОМЕНТАР:**

Сградата е на два етажа с функционално обособени помещения, с баня и санитарен възел. Не е изпълнена външна топлоизолация.

Конструкцията на сградата е стоманобетонна, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е монолитна.

Сградата не е в добро физическо състояние.

За ползването ѝ по предназначение са необходими значителни функционални подобрения.

Към датата на оценката сградата не се ползва.

**СГРАДА 07079.660.609.13 (Склад навес за стр. материали)**

Застроена площ:

**1 575 м2**

Етажност:

**един етаж**

Конструкция:

**стоманобетонна**

Технология:  
 Година на построяване:

**сглобяема**  
**1980**



**КОМЕНТАР:**

Сградата е на един етаж с пет обособени складови помещения. Не е изпълнена външна топлоизолация.

Конструкцията на сградата е стоманобетонна, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е сглобяема.

Сградата е в добро физическо състояние.

За ползването ѝ по предназначение не са необходими функционални подобрения.

Към датата на оценката сградата се ползва за складови помещения.

**СГРАДА 07079.660.609.14 (Промислена сграда – Склад тип холандски)**

Застроена площ:

**317 м2**

Етажност:

**един етаж**

Конструкция:

**стоманена**

Технология:

**сглобяема**

Година на построяване:

**1980**



**КОМЕНТАР:**

Сградата е на един етаж и се състои от складово помещение, битова стая, баня и санитарен възел. Не е изпълнена външна топлоизолация.

Конструкцията на сградата е стоманена, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е сглобяема.

Сградата е в добро физическо състояние.

За ползването ѝ по предназначение не са необходими значителни функционални подобрения.

Към датата на оценката сградата се ползва за складово помещение.

**СГРАДА 07079.660.609.15 (Склад тип холандски)**

Застроена площ:

**386 м2**

Етажност:

**един етаж**

Конструкция:

**стоманена**

Технология:

**сглобяема**

Година на построяване:

**1980**



**КОМЕНТАР:**

Сградата е на един етаж и е складово помещение. Не е изпълнена външна топлоизолация.

Конструкцията на сградата е стоманена, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е сглобяема.

Сградата е в добро физическо състояние.

За ползването ѝ по предназначение не са необходими значителни функционални подобрения.

Към датата на оценката сградата се ползва за склад.

**СГРАДА 07079.660.609.16 (Строителна лаборатория)**

Застроена площ:

**251 м2**

Етажност:

**два етажа**

Конструкция:

**стоманобетонна**

Технология:  
 Година на построяване:

**МОНОЛИТНА**  
**1981**



**КОМЕНТАР:**

Сградата е на два етажа с обособени помещения на всеки етаж, организирани за нуждите на лабораторията, с баня и санитарен възел на всеки етаж. Не е изпълнена външна топлоизолация.

Конструкцията на сградата е стоманобетонна, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е монолитна.

Сградата е в много добро физическо състояние.

За ползването ѝ по предназначение не са необходими функционални подобрения.

Към датата на оценката сградата не се ползва.

**СГРАДА 07079.660.609.17 (Компресорна централа)**

Застроена площ:

**141 м2**

Етажност:

**един етаж**

Конструкция:

**стоманобетонна**

Технология:

**сглобяема**

Година на построяване:

**1981**



**КОМЕНТАР:**

Сградата е на един етаж, с предназначение за компресорна станция. Не е изпълнена външна топлоизолация.

Конструкцията на сградата е сглобяеми стоманобетонни елементи, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е сглобяема.

Сградата не е в добро физическо състояние.

За ползването ѝ по предназначение са необходими значителни функционални подобрения.

Към датата на оценката сградата не се ползва.

**СГРАДА 07079.660.609.18 (Битова сграда)**

Застроена площ:

**253 м2**

Етажност:

**два етажа**

Конструкция:

**стоманобетонна**

Технология:

**монолитна**

Година на построяване:

**1983, ремонт 2012**



**КОМЕНТАР:**

Сградата е на два етажа с обособени помещения, с баня и санитарен възел. Частично е изпълнена външна топлоизолация по западната и северната фасади.

Конструкцията на сградата е стоманобетонна, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е монолитна.

Сградата е в добро физическо състояние.

За ползването ѝ по предназначение не са необходими значителни функционални подобрения.

Към датата на оценката сградата се ползва за офис помещения.

**СГРАДА 07079.660.609.20 (Промислена сграда)**

Застроена площ:

**409 м2**

Етажност:

**един етаж**

Конструкция:  
 Технология:  
 Година на построяване:

**стоманобетонна  
 монолитна  
 1989**



**КОМЕНТАР:**

Сградата е на един етаж с шест обособени помещения, които са се ползвали за автомивка. Не е изпълнена външна топлоизолация.

Конструкцията на сградата е стоманобетонна, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е монолитна.

Сградата не е в добро физическо състояние.

За ползването ѝ по предназначение са необходими значителни функционални подобрения.

Към датата на оценката сградата се ползва за склад.

**СГРАДА 07079.660.609.21 (Склад)**

Застроена площ:  
 Етажност:  
 Конструкция:  
 Технология:  
 Година на построяване:

**170 м2  
 един етаж  
 стоманена  
 сглобяема  
 1986**



**КОМЕНТАР:**

Сградата е на един етаж, предназначена за склад. Не е изпълнена външна топлоизолация.

Конструкцията на сградата е стоманена, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е сглобяема.

Сградата е в добро физическо състояние.

За ползването ѝ по предназначение не са необходими значителни функционални подобрения.

Към датата на оценката сградата се ползва за направа на железарски принадлежности.

**СГРАДА 07079.660.609.22 (Складова база, склад)**

Застроена площ:

**159 м2**

Етажност:

**един етаж**

Конструкция:

**стоманена**

Технология:

**сглобяема**

Година на построяване:

**1986**



**КОМЕНТАР:**

Сградата е на един етаж и се ползва за ремонтни и складови дейности. Не е изпълнена външна топлоизолация.

Конструкцията на сградата е стоманена, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е сглобяема стоманена конструкция, със запълване на полетата с тухлен зид 12 см.

Сградата е в добро физическо състояние.

За ползването ѝ по предназначение не са необходими значителни функционални подобрения.

Към датата на оценката сградата се ползва за ремонтни и складови дейности.

**СГРАДА 07079.660.609.23 (Складова база, склад)**



Застроена площ:  
 Етажност:  
 Конструкция:  
 Технология:  
 Година на построяване:

**76 м2**  
**един етаж**  
**паянтова**  
**сглобяема**  
**1986**



**КОМЕНТАР:**

Сградата е на един етаж за склад. Не е изпълнена външна топлоизолация. Конструкцията на сградата е паянтова, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е сглобяема.

Сградата е в добро физическо състояние.

За ползването ѝ по предназначение са необходими значителни функционални подобрения.

Към датата на оценката сградата се ползва за склад.

**СГРАДА 07079.660.609.24 (Канцеларии)**

Застроена площ:  
 Етажност:  
 Конструкция:  
 Технология:  
 Година на построяване:

**25 м2**  
**един етаж**  
**стоманобетонна**  
**монолитна**  
**1986**



**КОМЕНТАР:**

Сградата е на един етаж и се е ползвала като магазин. Не е изпълнена външна топлоизолация.

Конструкцията на сградата е стоманобетонна, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е монолитна.

Сградата е в добро физическо състояние.

За ползването ѝ по предназначение не са необходими значителни функционални подобрения.

Към датата на оценката сградата не се ползва.

**СГРАДА 07079.660.609.25 (КПП)**

Застроена площ:

**20 м2**

Етажност:

**един етаж**

Конструкция:

**стоманобетонна**

Технология:

**монолитна**

Година на построяване:

**1989, ремонт 2015**



**КОМЕНТАР:**

Сградата е на един етаж с обособени помещения и предназначение за Контролно пропускателен пункт, със санитарен възел. Не е изпълнена външна топлоизолация.

Конструкцията на сградата е стоманобетонна, не е проверявана на действащите строително-технически норми, но не представлява опасност при ползване по предназначение. Не са констатирани съществени видими дефекти и недостатъци.

Технологията на изпълнение е монолитна.

Сградата е в добро физическо състояние.

За ползването ѝ по предназначение не са необходими функционални подобрения.

Към датата на оценката сградата се ползва за КПП.

## НАЙ-ПЪЛНО И ЕФЕКТИВНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА ИМОТА

Възможно най-пълно и ефективно използване на имота от гледна точка на физическите характеристики: **за производствени и складови дейности.**

Допустимо ползване с оглед на действащи правила, ред и норми, установени от закона: : **за производствени и складови дейности.**

Разрешено ползване: **за материално-техническа база.**

### КОМЕНТАР:

**Най-пълното и ефективно ползване на имота е за производствени и складови дейности.**

## СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ

### СИЛНИ СТРАНИ

- добро местоположение;
- добра транспортна достъпност;
- изградена инфраструктура в района и в имота.

### СЛАБИ СТРАНИ

- висока степен на амортизация на сградите;
- голям трудноликвиден имот;
- пазарът за продажба или отдаване под наем на аналогични имоти е в застой.

## ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

### ПАЗАРНИ УСЛОВИЯ

Липсва публична информация за пазарните цени от извършени сделки с недвижимите имоти в България. Единствената статистически обработена информация се публикува от НСИ и представлява данни за средната пазарна цена на жилищни имоти в областните градове за календарна година.

Липсва практическа възможност за справки за сделки с имоти със сходни характеристики в Агенцията по вписванията, поради класификацията на регистъра по имена на продавача, а не по кадастрални идентификатори.

Преобладаващата част от сделките се изповядват на данъчна оценка.

Поради липсата на достатъчно достоверна и статистически обработена публична информация за цени по сделки с аналогични недвижими имоти в района на оценявания се налага да се извърши сравнение на база съществуващата информация за цени от пазарно предлагане (цени „продава“), респ. пазарно търсене („цени „купува“), подобрена с изчистване на съществено различаващи се екстремни стойности.



[Запази филтъра](#)

#### Резултат от Вашето търсене на:

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**,  
Местоположение: **град Бургас**

Особености: **За пром.строителство**  
Квадратура: от **30000** кв.м, Ток: **ДА**, Вода: **ДА**, Регулация: **ДА**, **Да не се показват обяви, докладвани за проблем, Без оферти на АГЕНЦИИ ОТ ЧЕРНИЯ МИ СПИСЪК**,

Средна цена на имотите в извадката: **3437500 euro**  
Средна цена на кв.м: **79 euro**.

Страница на резултата от търсене:

<https://www.imot.bg>



**4 840 000 EUR**

#### **Продава ПАРЦЕЛ** **град Бургас, Изгрев**

44000 кв.м, Регулация, Ток, Вода, Атрактивен урегулиран парцел с площ от 44 385 кв.м. отреден за търговски обект , комплекс.Имотът е равен с лице на асфалтова улица и следните показатели за застрояване :  
Плътност: до 80 % , Н-15м. Кинт: до 2,5  
Намира се между Мол Плаза и магазин Кауфланд в многофункционална устройствена зона .  
Възможност за закупуване и на съседни парцели.  
Продавач: Тел.:**0876462122** , <http://terrabg.imot.bg>  
публикувана в 9:29 часа на 13 Юни, 2020 год.



**1 740 000 EUR**

#### **Продава ПАРЦЕЛ** **град Бургас, Промислена зона - Север**

43500 кв.м, Регулация, Ток, Вода, Парцела е с отлична локация, в близост до комуникации в перспективен район за складова, производствена или логистична дейност. За момента е земеделска земя, но влиза в бъдещето разширение на регулационните граници на Промислената зона.  
ИНДУСТРИАЛНИ ИМОТИ тел: 0887 454 828 Атанас Ласков,  
Продавач: Тел.:**032/96 32 59**, <http://nexthome.imot.bg>



Този имот се предлага само на частни лица  
 публикувана в 9:58 часа на 30 Септември, 2019 год.  
**5 280 000 EUR**



**Продава ПАРЦЕЛ**  
**град Бургас, Промислена зона - Север**

44000 кв.м, Регулация, Ток, Вода, УПИ с лице на два пътя и с площ от 44дка между МОЛ 'Странд' и МОЛ 'Плаза', зад магазин 'Метро'. Имотът е разположен в района на 5-ти километър и попада в Смесена многофункционална зона. Разполага с лесен достъп и е на 5км разстояние от центъра на гр. Бургас. Има пешеходен достъп и автобусни спирки.

Парцелът е разположен в развита индустриална и търговска зона. Местоположението на имота дава възможност да се изградят освен складови и офисни части, големи магазини и show rooms с лице към главните булеварди.

Показатели на застрояване:

- Плътност до 60%
- Максимална височина 7етажа, 21м
- Кинт до 4
- Озеленяване 20%

Има възможност за закупуване на съседен имот с площ от 43дка.

Продавач: Тел.: **0887515546**, <http://omega-bs.imot.bg>  
 публикувана в 16:44 часа на 3 Юли, 2020 год.

**1 890 000 EUR**



**Продава ПАРЦЕЛ**  
**град Бургас, Сарафово**

42000 кв.м, Регулация, Ток, Вода, Топ място!!! Отличен терен, граничещ с летище Сарафово. Удобен транспортен достъп за тежкотоварен и едрогабаритен транспорт, без да се налага преминаване през оживени части на града. Само на 1км. от основния път Бургас-Варна, непосредствена близост до пристанище Бургас, пряка връзка с новостроящата се автомагистрала 'Черно море' и на около 20 км от ЖП възел и международен път E87. Разрешение за строеж по предварителен проект за строителство на логистичен парк с 18000 кв.м складови площи и около 4000 кв.м офиси обслужващи парка. Това е първият голям логистичен проект в г. Бургас. Цената е без ДДС. За по-подробна информация на GSM 0887 960 231 Дунев

Продавач: Тел.: **02/981-80-87**, <http://sofconsult.imot.bg>  
 публикувана в 10:51 часа на 18 Юни, 2020 год.

Тази информация се привежда към условията за нормално очаквана и разумно допустима ликвидност на офериранияте цени. Получената осъвременена цена е средната пазарната цена, на която горепосочените имоти може да бъдат продадени, въз основа на информацията към кризисната дата.

**КОМЕНТАР:**

Секторът на недвижимите имоти е класически "пазар на махалото". Заедно с пазара на ценни книжа, той има склонност да стига стихийно от една крайност до друга поради факта, че се движи от голям брой непрофесионални участници. При всеки успех и скок в цените се преобразува в очаквания за нов и стимулира предлагането да се увеличава, след което следва срив на пазара с изпреварващо свиване на търсенето.

В условията на пазарна несигурност се предполага тенденция към намаляване на цените на недвижимите имоти.

Скоростта на промените зависи от продължителността на епидемията и необходимото време на нормализиране на икономическия и обществения живот.

Оценяваният обект е обичаен промишлен имот – материално-техническа база.

**В настоящия момент пазарът за продажба или отдаване под наем на аналогични имоти е в застой.**

Приложени СТАНДАРТИ за оценяване:

- **БЪЛГАРСКИ стандарти за оценяване (БСО), рецепция на Европейските стандарти за оценяване (EVS).**

Приложени ПОДХОДИ за оценяване:

- **СРАВНИТЕЛЕН подход** - извежда индикативна стойност, като сравнява актива, предмет на оценката с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация;

- **РАЗХОДЕН подход** - извежда индикативна стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане;

- **ПРИХОДЕН подход** - извежда индикативна стойност, като привежда бъдещите парични потоци към единна текуща капиталова стойност.

Използвани МЕТОДИ за оценяване:

- **Метод на сравнимите продажби за земята и метод на вещната стойност за сградите ► ВЕЩНА стойност;**

- **Метод на приходната стойност ► ПРИХОДНА стойност;**

- **Метод на печалбата ► ПРИХОДНА стойност;**

- **Метод на ликвидационната стойност за имота ► Стойност ПРИ ПРИНУДИТЕЛНА ПРОДАЖБА.**

## **МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ**

Вещната стойност на имота включва текущите разходи за идентичното му възпроизвеждане. Тя представлява сумата от сравнителната стойност на земята и вещната стойност на сградите. Пазарната стойност на инфраструктурата е определена в друга пазарна оценка.

Сравнителната стойност на **земята** е получена по метода на сравнимите продажби (МСП) чрез посредствено сравнение, като са ползвани предложения за продажби на аналогични недвижими имоти, коригирани съобразно разликите в характеристиките им.

Сравнителната стойност на имота е съобразена с:

- правото на собственост;

- пазара на земя: населено място, район, големина, статус, регулация, предназначение, средна цена “продава” и др.;

- пазарния статус на оценяваната земя: местоположение, търговска среда, транспортна достъпност, големина, демографска среда и др.

При прилагане на метода се изхожда от цени на продажба на такива недвижими имоти, които в достатъчна степен съвпадат по отношение влияещите върху стойността характеристики с тези на подлежащия на оценка имот. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите имоти, за които са изведени ориентировъчни стойности на продажба, това се отразява чрез добавки или удръжки или по друг подходящ начин.

Сравнителната стойност на земята е определена след привеждане на средните офертни цени към очаквана нормална ликвидна стойност.

Алгоритъмът за определяне на нормалната ликвидна стойност в най-общ план включва:

- дисконтиране на очакваните приходи от продажба към датата на оценката;
- намаляване на брутните приходи за приложимите преки и непреки разходи;
- коригиране с изчислените корекционни коефициенти.

В настоящата оценка средната цена “продава” е осъвременена с мораторна лихва за пропуснати ползи при забава на вземания по очакваната сделка 10,00% и 12 месечен период за продажба, поради големината на имота и настоящата пазарна ситуация, след което е намалена с 5% разходи за продажба за привеждането ѝ към настоящо пазарно ниво.

Направените корекции на средната пазарна цена на аналогични поземлени имоти в района отчитат индивидуалните качества на оценявания имот.

Резултатите от оценката на земята по метода на сравнимите продажби са показани в табл. 1. Сравнителна стойност на земята – 6 299 813 лв. или 35 €/м<sup>2</sup> за рентиращата земя и 25 €/м<sup>2</sup> за нерентиращата земя.

Вещната стойност на **сградите** представлява амортизираната им възстановителна стойност (ABC) и включва разходите за създаване на нов строителен продукт към датата на оценката, с отчитане на технико-икономическото, функционалното и икономическото му обезценяване. Стойността на нов строителен продукт е получена чрез средностатистически данни за цената на единица нов строителен продукт по уедрени показатели. В нея са включени преки разходи (труд, материали и механизация), допълнителни разходи (административно-управленски), печалба, както и съпътстващи разходи – проектиране, строителен надзор, инвеститорски контрол, такси и др.

При определяне на нетните разходи за строителство на сградите са взети предвид следните обстоятелства: конструктивно решение; технология за изпълнение; потенциално времетраене на строителството; физическо състояние; функционална пригодност; възможности за генериране на доходи.

Използвана е информацията от “Строителен обзор”, кн. 7-8/2019 год.

Към нетните разходи за строителство е включена настоящата стойност на разходите по финансиране. Тази стойност е определена при 12 месечен период на инвестиционния процес и 10,00% мораторна лихва. Полученият резултат представлява брутните разходи за строителство или възстановителната стойност на сградите.

Технико-икономическото обезценяване на сградите отразява остаряването им като функция на времето в резултат на качеството на проектиране и изпълнение, естественото стареене, стопанисването, необходимите разходи за ремонт към датата на оценката и др. и определя общия експлоатационен срок. Общият икономически срок на експлоатация е приет 40 год., поради предназначението и конструкцията на сградите и агресивната среда.

Функционалното обезценяване отчита функционалните недостатъци на сградите и представлява разходите за тяхното отстраняване.

Икономическото обезценяване на сградите отразява намаляване в стойността на оценявания актив вследствие на изменения в икономическите фактори, влияещи върху стойността.

Резултатите от оценката на сградите по метода на амортизираната възстановителна стойност са показани в табл. 2. Вещна стойност на сградите – 1 448 268 лв. или 52 €/м<sup>2</sup>.

Резултатите от оценката на имота по метода на вещната стойност са показани в табл. 3.

**ВЕЩНА СТОЙНОСТ**  
**7 748 081 лв.**  
**(седем милиона седемстотин четиридесет и осем хиляди**  
**и осемдесет и един лева)**

### МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

Приходната стойност на имота включва пазарната стойност на земята и приходната стойност на сградите.

Разчетите за определяне стойността на имота се базират на вид бизнес, който няма определена дейност, а доходите му се генерират само от рента, която формира чист паричен поток в условията на без рискови или ограничени рискови фактори.

Пазарната стойност на **земята** е получена по метода на сравнимите продажби (МСП) чрез посредствено сравнение, определена по-горе.

Приходната стойност на **сградите** е определена по метода на капитализиране на бъдещи рентни приходи (МКБРП).

Концепцията за оценка чрез капитализиране на бъдещи рентни приходи се основава на предположението, че недвижимият имот ще носи в бъдеще приходи, без определящо значение на размера на инвестициите, които са вложени в него за изграждането му.

Мярка за стойността са бъдещи рентни приходи, които имотът може да носи.

Средната цена на наема е определен на база действащите договори за отдаване под наем на открити и закрити площи в обекта на оценка.

Нормата на възвръщаемост е приета 4,95%, съобразена с фактическото състояние на имота, при обичайна норма в банковата система за складови и производствени имоти в рамките от 9,00% до 11,50%.

Общият и остатъчният икономически срок на експлоатация са взети от метода на вещната стойност.

**Резултатът представлява множител за трансформиране на годишния доход от собственост в стойност на оценявания обект.**

Капитализираната стойност на рентата определя инвестиционното ниво на стойността на имота, включваща стойността на земята и сградите.

Приходната стойност на имота е получена по формулата с анюитетния фактор:

$$ПСи = БМН \times БП \times 12 \times (1 - РНС) \times (1 - РУ) - ДЗ \times АФ - РР + ПСзи,$$

където: ПСи - приходна стойност на имота, лв.;

БМН - брутен месечен наем, лв/м<sup>2</sup>;

БП - бруто площ, м<sup>2</sup>;

РНС - риск от несъбираемост;

РУ - разходи за управление;

ДЗ - дял на земята в наема;

АФ - анюитетния фактор;

РР - разходи за ремонт;

ПСзи - пазарна стойност на земята и инфраструктурата в нерентиращата земя.

Резултатите от оценката на откритите площи по приходния метод са показани в табл. 4. Приходна стойност на откритата част от имота – 4 936 325 лв. Приходна стойност на закритата част от имота – 1 687 538 лв.

Резултатите от оценката на имота по метода на приходната стойност са показани в табл. 4.



**ПРИХОДНА СТОЙНОСТ по метода на приходната стойност**  
**6 623 863 лв.**  
**(шест милиона шестстотин двадесет и три хиляди**  
**осемстотин шестдесет и три лева)**

#### **МЕТОД НА ПЕЧАЛБАТА**

Методът на печалбата (МП) се основава на предположението, че стойността на активите е свързана с печалбата, която може да се реализира при тяхното използване. Този метод се прилага, когато липсват сравними наемни сделки, като при хотели, ресторанти, бензиностанции и др. Той се прилага, където има някаква степен на правен или фактически монопол, предпазващ от конкуренцията функционирането на предприятието.

Методът за оценка по печалба изисква предварителна оценка на брунтните печалби, които могат да се получат от бизнеса в имота. Изваждат се обичайните работни разходи, като се изключват всякакви наеми или плащания на лихви по заеми за създаване на имота.

Получената сума, позната като делим баланс, включва сумата, която е на разположение на ползвателя (дял на ползвателя) и излишък, оставащ за заплащане на собственика, под формата на годишен наем. Този наем може да се капитализира, с което се достига до пазарната стойност на имота.

Делът на ползвателя отразява две обстоятелства:

- ползвателят замразява в бизнеса определен капитал (оборотен капитал) и върху него се начислява лихва, по-голяма от "безрисковите алтернативни инвестиции" (спестовен влог);
- ползвателят се нуждае и от възнаграждение за поетите рискове по организацията и управлението на бизнеса.

Счетоводната информацията за прилагане на метода е получена от дружеството.

Нормата на възвращаемост е взета от метода на приходната стойност. Резултатите от оценката по метода на печалбата са показани в табл. 5.

**ПРИХОДНА СТОЙНОСТ по метода на печалбата**  
**2 380 051 лв.**  
**(два милиона триста и осемдесет хиляди и петдесет и един лева)**

#### **СТАНОВИЩЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ**

**Получените резултати по различните методи формират диапазон на стойността, в който попада пазарната стойност.**

С оглед на правните, техническите и пазарните характеристики на имота и целта на оценката, в съответствие с БСО, за пазарна стойност на недвижимия имот е приета закръглената приходна стойност по метода на приходната стойност.

Определянето на пазарната стойност е показано в табл. 6.

**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ (с неподвеждащо закръгление)**  
**6 624 000 лв.**  
**(шест милиона шестстотин двадесет и четири хиляди лева)**

**Забележка:** В стойността не е отчетен ДДС.

Пазарната стойност е определена въз основа на наличните пазарни доказателства към кризисната дата. Получената по този начин стойност е ориентируваща и спрямо нея са направени корекции на тези доказателства поради кризата по мотивирана преценка на оценителя (максимален риск и срок за продажба).

При настоящите обстоятелства обръщаме внимание на несигурния характер на резултатите от оценката.

Същевременно възложителят и потребителят може да преценят пазарна стойност към датата на оценката въз основа на ориентируваща стойност към кризисната дата. Препоръчва се пазарната стойност да се подлага на чести актуализации.

## МЕТОД НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ

Оценката по метода на ликвидационната стойност се основава на предположението, че се пристъпва към продажба на имота в условията на ликвидация. Налице е принудителна продажба за кратък период от време.

Стойността при принудителна продажба е най-ниската стойност, долната граница на реализуемата стойност, която трябва да се получи за имота.

Стойността при принудителна продажба в настоящата оценка е стойността, осигуряваща по-висока ликвидност с цел бърза продажба на имота.

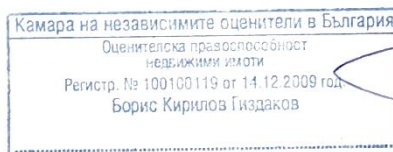
Направените корекции отразяват диференцирания риск за продажба в условията на ликвидация.

В настоящата оценка стойността при принудителна продажба е осъвременената сравнителна стойност при 45% годишен риск и 12 мес. срок за продажба, намалена с 5% разходи за продажба.

Резултатите от оценката на имота по метода на ликвидационната стойност са показани в табл. 6.

**СТОЙНОСТ ПРИ ПРИНУДИТЕЛНА ПРОДАЖБА (с неподвеждащо закръгление)**  
**4 046 000 лв.**  
**(четири милиона и четиридесет и шест хиляди лева)**

Оценителят декларира, че няма частен интерес по смисъла на чл. 2, ал. 2 от Закона за предотвратяване и установяване на конфликт на интереси, който интерес да попречи на извършването на оценката.



**инж. БОРИС ГИЗДАКОВ**

Стр. инженер по пром. и гражд. строителство;  
 Независим оценител на недвижими имоти –  
 Сертификат № 10100119/14.12.2009 год.

**Признат европейски оценител**  
**Регистрационен номер на сертификата: REV-BG/CIAB/2023/6**  
**Recognised European Valuer**  
**Certificate Registration Number: REV-BG/CIAB/2023/6**

## ПРИЛОЖЕНИЯ