

# ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

<b><u>ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:</u></b>	<b>1. ЗЕМЯ с ПЛОЩ от 53 691 КВ.М., и СКЛАДОВА СГРАДА (ФАЗА I) с РЗП от 13 850 КВ.М., функционираща от 21.10.2012 г. и находяща се в ГР. РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА” (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ.СЛАТИНСКА № 6) 2. СТЕЛАЖНО ОБОРУДВАНЕ</b>
<b><u>МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:</u></b>	<b>ГР. РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№ 888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА” (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ.СЛАТИНСКА № 6)</b>
<b><u>ВЪЗЛОЖИТЕЛ:</u></b>	<b>БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ, ЕИК 203645531, ГР. СОФИЯ, УЛ.“ФИЛИП КУТЕВ” №137</b>



*Дата на възлагане на оценката:*

05/08/2021

*Ефективна дата на оценката*

12/08/2021

*Дата на оценителския доклад*

12/08/2021

*Дата на пазарна адекватност*

12/02/2022

## РЕЗЮМЕ

**Оценявани активи:** 1. ЗЕМЯ с ПЛОЩ от 53 691 КВ.М., и СКЛАДОВА СГРАДА (ФАЗА I) с РЗП от 13 850 КВ.М., функционираща от 21.10.2012 г. и находяща се в ГР. РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА” (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ.СЛАТИНСКА № 6);  
2. СТЕЛАЖНО ОБОРУДВАНЕ

**Резултати от оценката:**

### ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА Е:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ				
към датата на оценката				
			<i>бруто площ</i>	<i>13741,00 кв.м,</i>
Методи	Стойност	Теглови коефициент	Претеглена стойност	на кв.м.
Сравнителен метод	2 719 905 €	0,50	1 359 952 €	
Метод на вещната стойност	1 518 049 €	0,25	379 512 €	
Метод на приходната стойност	2 312 444 €	0,25	578 111 €	
<b>Общо в евр</b>			<b>2 317 576 €</b>	<b>169 €</b>
		<i>курс лв./евро</i>	<i>1,95583</i>	
<b>Общо в лв.</b>			<b>4 532 784 лв</b>	<b>330 лв</b>

**Окончателно становище за пазарна стойност**

към датата на оценката:

**4 532 784 лв. или 2 317 576 евро**

### В ТОВА ЧИСЛО:

Сграда с ид.№ 63427.333.94.1 - складова база - склад	ПИ с ид.№ 63427.333.94, гр. Русе, общ. Русе, обл.Русе (стар парцел I-94, кв.№ 888, м."Слатина")	ОБЩО
1 309 430 €	1 008 146 €	2 317 576 €
2 561 023 лв	1 971 761 лв	4 532 784 лв

### ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА СТЕЛАЖНО ОБОРУДВАНЕ:

Наименование на актива	Сметка, по която се отчита	ПСмвс
Стелажи	206	19 714,45
Стелажи 2	206	75 081,81
Стелажи секция Е	206	2 522,10
Стелажи 3 договор 22/01/2016	206	87 833,90
Стелажи със спринклер секция Ж	206	173 015,65
<b>Общо за 206 Стелажно оборудване</b>		<b>358 167,91</b>

**ОБЩА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ: 4 890 952 ЛВ. или 2 500 704 €**

**Срок на пазарна адекватност на оценката:** шест месеца или до дата 12/02/2022 г.  
**Изпълнител:** КОНСУЛТАНТСКА ФИРМА „МАРК-ФРП КОНСУЛТ“ ЕООД  
**Оценител:** ПРОФ. Д-Р ИНЖ. ФАНТИНА РАНГЕЛОВА РАНГЕЛОВА

### ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ Е:

Ликвидационна стойност:				
Стойност за бърза непринудителна реализация				
Корекции	Диапазон	За конкретния на обекта	Сума на корекция	на кв.м. сграда
1. За срок за реализация	от 3 до 18 месеца	12		
Годишен дисконтов процент	8% -15%	10%		
Дисконтов фактор	формула	0,9052	237 036 €	
2. За пазарна активност	1% -5%	3%	75 021 €	
3. За разходи за доброволна реализация	1,5% -5%	3,5%	87 525 €	
Общо корекции			399 581 €	
Коригирана стойност в евр			1 917 994 €	140 €
% на намаление			17,2%	
курс лв./евро			1,95583	1,95583
Коригирана стойност в лв.			3 751 271 лв	273 лв

Окончателно становище за ликвидационна стойност

към датата на оценката:

**3 751 271 лв.** или **1 917 994 евро**

## ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

### I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

#### 1. ОБЕКТ на оценката:

1. ЗЕМЯ с ПЛОЩ от 53 691 КВ.М., и СКЛАДОВА СГРАДА (ФАЗА I) с РЗП от 13 850 КВ.М., функционираща от 21.10.2012 г. и находяща се в ГР. РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№ 888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА“ (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ.СЛАТИНСКА № 6)
2. СТЕЛАЖНО ОБОРУДВАНЕ

АДРЕС /местонахождение/ на оценяваните активи: ГР. РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА“ (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ.СЛАТИНСКА № 6)

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

*Няма предоставени данни на оценителите за ограничени права.*

**2. ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ:**

- Скица на поземлен имот № 15-122325 от 12.02.2019 г.;
- Справка по кадастрална карта на сграда с ид.№ 63427.333.94.1 - складова база – склад от 04.08.2021 г.;
- Справка по кадастрална карта на сграда с ид.№ 63427.333.94.2 - промишлна сграда от 04.08.2021 г.;
- Счетоводен амортизационен план на "БПД 4" еоод за 2021 година.

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:** БЪЛГЕРИЙЪН ПРОПЪРТИ ДЕВЕЛЪПМЪНТС 4 ЕООД, 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 12/08/2021 г. Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителите за стойността (ефективна дата на оценката) е 12/08/2021 г.

**5. Оценител:** ПРОФ. Д-Р ИНЖ. ФАНТИНА РАНГЕЛОВА РАНГЕЛОВА, GSM: 0886 88 25 92, fantina\_frp@abv.bg, fantinafrp@gmail.com

**6. Стандарт за стойността:**

**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** на обекта на оценка, която може да се получи при неговата продажба при пълна и еднаква информираност на продавача и купувача относно качествата и възможностите на предприятието, без да се отчитат извънредни и спекулативни обстоятелства, които биха могли да повлияят на решението им и без да е оказан натиск върху тях.

**Приложени стандарти за оценяване:** Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите

оценители (ЗНО), на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание (ИДОС) на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г. и влизат в сила от 01.06.2018 г.; Международни стандарти за оценяване (МСО), разработени от Съвета по международни стандарти за оценяване (МСО) и приети от Камара на независимите оценители в България на ОС на КНОБ от 09/06/2012, приложими от 01/01/2014 и утвърдени на основание чл.27,ал.1, т.5 от ЗНО, от ОС на КНОБ от 25/01/2014.

*Съгласно БСО, „стойност“ за целите на оценяването на обекти/активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването, и база за стойността може да бъде:*

- a) *Пазарната стойност* отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар;
- b) *Стойност при алтернативно ползване* е пазарна стойност на обекта/актива на оценката, като се допуска, че е възможно ползване с друго предназначение, различно от настоящото;
- c) *Синергична стойност* е специална стойност, която обхваща и допълнителни елементи на стойност, създадени от обединяването на два или повече обекти/активи. Синергичната стойност показва стойността на обединения интерес и е по-голяма от сумарната стойност на отделните оценявани обекти/активи;
- d) *Инвестиционна стойност* е специална стойност, която се извежда при оценяване на конкретен обект/проект, за конкретни инвестиционни или оперативни цели, с конкретен инвеститор/ група инвеститори с установени критерии;
- e) *Ликвидационна стойност* е стойност, изведена при специални условия и се базира на вече формирано в хода на оценяването становище за стойност.

**ТЕХНИКИ НА ОЦЕНЯВАНЕ:** *Пазарен подход:* Използва цени и друга релевантна информация извлечена от пазарни сделки с еднакви или сходни активи или пасиви; *Приходен подход:* Превръща бъдещи парични потоци (постъпления и плащания) в сегашна (дисконтирана) стойност; *Разходен подход:* Отразява сумата, която е необходима в момента за да се възпроизведе/да се замени даден актив (текущия разход за възпроизвеждане/замяна).

*Съгласно БСО:*

*Разходният подход* извежда стойност и се основава на подробна оценка на необходимите разходи за създаване или придобиване на даден обект/актив, подобен или еднакъв, със същото предназначение и полезност като оценявания. Счита се, че за даден обект/актив потенциален купувач не би заплатил повече от стойността на разходите за създаване или придобиване на равностоеен подобен или еднакъв нов

обект/актив. Концепцията за разходния подход, или стойността на разходите за създаване/ придобиване на нов равностоен подобен/еднакъв обект/актив се базира на предположението, че обектът на оценката не струва повече от заместването му с подходящ подобен/еднакъв нов такъв, със същите или възможно най-близки функции и технически и икономически параметри.

*Сравнителният подход* извежда стойност, като сравнява обекта/актива - предмет на оценката, със сходни обекти/активи, за които е налична надежна ценова информация.

*Приходният подход* извежда настояща стойност, която се формира от преобразуването на бъдещи парични потоци. Този подход разглежда прихода от обекта/актива, като отчита стойността на доходите, паричните потоци и/или спестените разходи. В зависимост от специфичните особености на обекта/актива на оценката, се прилагат парични потоци, формирани на база реални или номинални цени.

Настоящата оценка е извършена с приложението на трите подхода, разходен, сравнителен и приходен.

#### **7. Срок на валидност на оценката**

Съставителят счита, че валидността на оценката може да бъде в сила до 12.02.2022 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 ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ;
- МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

**Съгласно оценителските стандарти, „за да се достигне до оценка по подходяща база на стойността могат да се използват един или повече подходи на оценяване“.**



За оценка на ЗЕМЯ с ПЛОЩ от 53 691 КВ.М., и СКЛАДОВА СГРАДА (ФАЗА I) с РЗП от 13 850 КВ.М., функционираща от 21.10.2012 г. и находяща се в гр. РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№ 888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА“ (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ.СЛАТИНСКА № 6) са приложени трите метода, метод на сравнителната стойност, метод на приходната стойност и метод на вещната стойност. Тежестните коефициенти, определящи участието на всеки метод във формирането на пазарната стойност на активите, са приложени на базата на експертната оценка на оценителя. Прието е, че сравнителния метод е с най-голяма тежест и определящ формираната пазарна стойност, поради което е приет тежестен коефициент от 50 %. Останалите два метода, методът на приходната стойност и методът на вещната стойност, е прието, че участват поравно във формирането на пазарната стойност на активите, поради което е приет тежестен коефициент от 25 % за всеки метод.

За оценката на СТЕЛАЖНО ОБОРУДВАНЕ е приложен вещния метод, което се обосновава на специфичните характеристики на оценяваните активи и невъзможността да бъдат намерени подходящи пазарни аналози (стелажи в употреба със същите продуктови характеристики) за прилагането на метода на сравнителните стойности.

#### **10. Пролетна икономическа прогноза за ЕС, 2021 г.**

*[https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/bg/ip\\_21\\_2351](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/bg/ip_21_2351)*

Според пролетната икономическа прогноза за 2021 г. икономиката на ЕС ще нарасне с 4,2 % през 2021 г. и с 4,4 % през 2022 г. Предвижда се икономиката на еврозоната да нарасне с 4,3 % през тази година и с 4,4 % през следващата година. Това представлява значително подобрение на перспективите за растеж в сравнение с икономическата прогноза от зимата на 2021 г., която Комисията представи през февруари. Темповете на растеж ще продължат да се различават в рамките на ЕС, но до края на 2022 г. икономиките на всички държави членки следва да завърнат към предкризисните нива.

#### **Икономическият растеж се възобновява с увеличаването на дела на ваксинираните и облекчаването на противоепидемичните мерки**

Пандемията от коронавирус представлява шок от исторически мащаб за европейските икономики. През 2020 г. икономиката на ЕС се сви с 6,1 %, а икономиката на еврозоната – с 6,6 %. Въпреки че като цяло предприятията и потребителите се адаптираха, за да се справят по-добре с противоепидемичните мерки, някои сектори, като туризмът и персоналните услуги, продължават да са потърпевши.

Възстановяването на европейската икономика, което започна миналото лято, беше в застои през четвъртото тримесечие на 2020 г. и през първото тримесечие на 2021 г., тъй като бяха въведени нови мерки в областта на общественото здраве, за да се ограничи нарастването на броя на случаите на COVID-19. Очаква се обаче ЕС и икономиките от еврозоната да се възстановят силно, тъй като делът на

ваксинираните се увеличава и ограниченията се смекчават. Този растеж ще се дължи на частното потребление, инвестициите и нарастващото търсене на износ от ЕС вследствие на укрепването на световната икономика.

Очаква се през 2022 г. публичните инвестиции като дял от БВП да достигнат най-високото си равнище за повече от десетилетие. Това ще бъде стимулирано от Механизма за възстановяване и устойчивост (МВУ), който е ключовият инструмент в основата на NextGenerationEU.

### **Пазарите на труда бавно се подобряват**

Условията на пазара на труда бавно се подобряват след първоначалното въздействие на пандемията. Заетостта нарасна през втората половина на 2020 г., а равнищата на безработица спаднаха от най-високите си стойности в повечето държави членки.

Схемите за публично подпомагане, включително тези, подкрепяни от ЕС чрез инструмента SURE, предотвратиха драстичното нарастване на равнищата на безработица. Пазарите на труда обаче ще се нуждаят от време, за да се възстановят напълно, тъй като има възможност работното време да се увеличи, преди дружествата да наемат повече работници.

Предвижда се равнището на безработица в ЕС да бъде 7,6 % през 2021 г. и 7 % през 2022 г. Прогнозата за равнището на безработицата в еврозоната е 8,4 % през 2021 г. и 7,8 % през 2022 г. Тези проценти остават по-високи от равнищата отпреди кризата.

### **Инфлация**

Инфлацията рязко нарасна в началото на тази година поради поскъпването на енергията и редица временни технически фактори, като годишната адаптация на корекционните коефициенти, дадени на стоките и услугите в потребителската кошница, използвана за изчисляване на инфлацията. Отмяната на намаляването на ДДС и въвеждането на данък върху въглеродните емисии в Германия също имаха забележим ефект.

Инфлацията ще варира значително през тази година, тъй като допусканите цени на енергията и промените в ставките на ДДС пораждаат значителни колебания в равнището на цените в сравнение със същия период на миналата година.

Сега се предвижда инфлацията в ЕС да бъде 1,9 % през 2021 г. и 1,5 % през 2022 г. За еврозоната се предвижда инфлацията да бъде 1,7 % през 2021 г. и 1,3 % през 2022 г.\*

### **Държавният дълг ще достигне върхна точка през 2021 г.**

Публичната подкрепа за домакинствата и предприятията изигра жизненоважна роля за смекчаване на въздействието на пандемията върху икономиката, но доведе до увеличаване на равнището на дълга на държавите членки.



Съвкупният дефицит по консолидирания държавен бюджет се очаква да нарасне с около половин процентен пункт до 7,5 % от БВП в ЕС през тази година и с около три четвърти процентни пункта до 8 % от БВП в еврозоната. Според прогнозата всички държави членки, с изключение на Дания и Люксембург, ще имат дефицит от над 3 % от БВП.

Очаква се обаче до 2022 г. съвкупният бюджетен дефицит да бъде намален наполовина до малко под 4 % както в ЕС, така и в еврозоната. Предвижда се броят на държавите членки с дефицит от над 3 % от БВП да спадне значително.

В ЕС съотношението на публичния дълг към БВП се очаква да достигне най-високата си стойност от 94 % през тази година, преди леко да намалее до 93 % през 2022 г. Предвижда се съотношението на дълга към БВП в еврозоната да следва същата тенденция, като нарасне до 102 % през настоящата година и след това леко да спадне до 101 % през 2022 г.

### **Рисковете за перспективите остават високи, но понастоящем са до голяма степен балансирани**

Рисковете, свързани с перспективите, са високи и ще останат такива, докато сянката на пандемията от COVID-19 е надвиснала над икономиката.

Промените в епидемиологичната обстановка и ефикасността и ефективността на програмите за ваксинация биха могли да се окажат по-положителни или по-отрицателни от предвиденото в основния сценарий на настоящата прогноза.

Прогнозата може да подценява склонността на домакинствата да изразходват средства или обратно – желанието на потребителите да запазят високо равнище на буферни спестявания.

Друг фактор е моментът на оттегляне на политиката на подкрепа, което, ако бъде преждевременно, би могло да застраши възстановяването. От друга страна, забавеното оттегляне би могло да доведе до изкривявания на пазара и пречки пред напускането на неефективните дружества.

Може да се окаже, че въздействието на корпоративните затруднения върху пазара на труда и финансовия сектор е по-лошо от предвиденото.

По-силният световен растеж, особено в САЩ, би могъл да има по-високо положително въздействие върху европейската икономика от очакваното. По-силният растеж на САЩ обаче би могъл да повиши доходността на американските държавни облигации, което би могло да доведе до хаотични корекции на финансовите пазари, които биха засегнали силно задлъжнелите бързо развиващи се пазарни икономики с високи дългове в чуждестранна валута.

## **11. ЕК прогнозира сериозно ускорение на българската икономика през 2021 г.**

*<https://www.investor.bg/evropa/334/a/ek-prognozira-seriozno-uskorenie-na-bylgarskata-ikonomika-prez-2021-g-327635/>*

Ръстът на brutния вътрешен продукт (БВП) на България през 2021 година ще достигне 3,5%, а през 2022 година - 4,7%. Това прогнозира Европейската комисия в пролетния преглед на европейската икономика.

Очакванията са за сериозно забързване на възстановяването - в зимния анализ от Брюксел прогнозираха ръст на българския БВП от 2,7 на сто през тази година. Но в същото време плановете за 2022 година показват забавяне на процесите - в публикуваните през февруари очаквания беше записан ръст от 4,9 на сто.

През 2020 година българската икономика се е свила с 4,2%, показват още данните на Брюксел.

Очакванията са нивото на инфлацията в България да се движи под средното за ЕС през 2021 година и да достигне 1,6%, но през 2022 година ще има ускорение до 2%. В Брюксел очакват и продължаващ спад на безработицата - до 4,8% през 2021 година и до 3,9% през следващата година.

Бюджетният дефицит на страната ни ще бъде в рамките на 3,2% през тази година, което е малко над нивата, допускани от европейските правила, но през 2022 година ще намалее до 1,9 на сто. Финансовото министерство на България прогнозира бюджетен дефицит от 3,1% през тази година.

Като цяло ЕК е оптимистична за европейската икономика. В пролетната си прогноза са завишени очакванията за ръст - до 4,2% през 2021 година спрямо 3,7%, очаквани през февруари 2021 година. За догодина прогнозираният ръст е до 4,4%, спрямо очакваните по-рано 3,9%.

Всички държави от общността ще се върнат на предкризисните нива до края на 2022 година, се казва още в прогнозата.

Причината за позитивизма е увеличаването на дела на ваксинираните европейци и постепенното отпадане на ограниченията. Това връща икономическия растеж, макар и някои сектори, като туризма например, да остават потърпевши.

### **Трудов пазар**

Данните показват още, че ситуацията на пазарите на труда продължава да се стабилизира. Тенденцията започна още през втората половина на 2020 година, а нивото на безработица се свива от рекордните нива, записани в някои страни от

общността. През 2021 година безработните в ЕС ще бъдат около 7,6% от трудоспособното население, а през 2022 година ще има спад до 7 на сто.

От Брюксел отчитат, че трудовият пазар е бил сериозно подпомогнат от схемите на ЕС, което е ограничило драстичното нарастване на безработните. Като цяло се очаква публичните инвестиции като дял от БВП в ЕС да достигнат най-високото си ниво от десетилетия през 2022 година.

## **Инфлация**

Заради растящите цени на енергията инфлацията в ЕС се повиши в началото на годината. Прогнозата е за значителни вариации през 2021 година и в крайна сметка нивото на инфлацията да достигне 1,9% към края на годината, преди да се забави до 1,5% през следващата година.

## **Държавен дълг**

Очакванията са държавният дълг на страните от общността да достигне своята връхна точка през 2021 година на фона на продължаващата подкрепа за икономиката и домакинствата. Освен Дания и Люксембург всички държави в ЕС ще имат дефицит над 3% от БВП, което е нарушение на европейските правила.

През 2022 година броят на страните със свръхдефицит обаче ще намалее съществено, вярват в ЕК.

## **II. 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

**Русе** е най-големият български град по поречието на река Дунав и шестият град по големина в страната. Разположен е на североизточната граница на страната с

Румъния. Градът е административен център на община Русе и област Русе, както и икономически, транспортен, културен и образователен център от регионално и национално значение. Населението на Русе е 141 231 души (по данни на НСИ към 31 декември 2019 г.), което го затвърждава като шестия по големина град в България. Отстоящ на 310 km от София и на 75 km от румънската столица Букурещ, градът е потенциален стратегически интермодален и логистичен център на страната и на Югоизточна Европа, като се има предвид географското му положение, утвърдената му роля на важен промишлен център, както и наличието на първия в страната пътен и железопътен мост над река Дунав – Дунав мост. Реката приобщава града и към Паневропейски транспортен коридор 7, създавайки условия за търговско и круизно речно плаване.

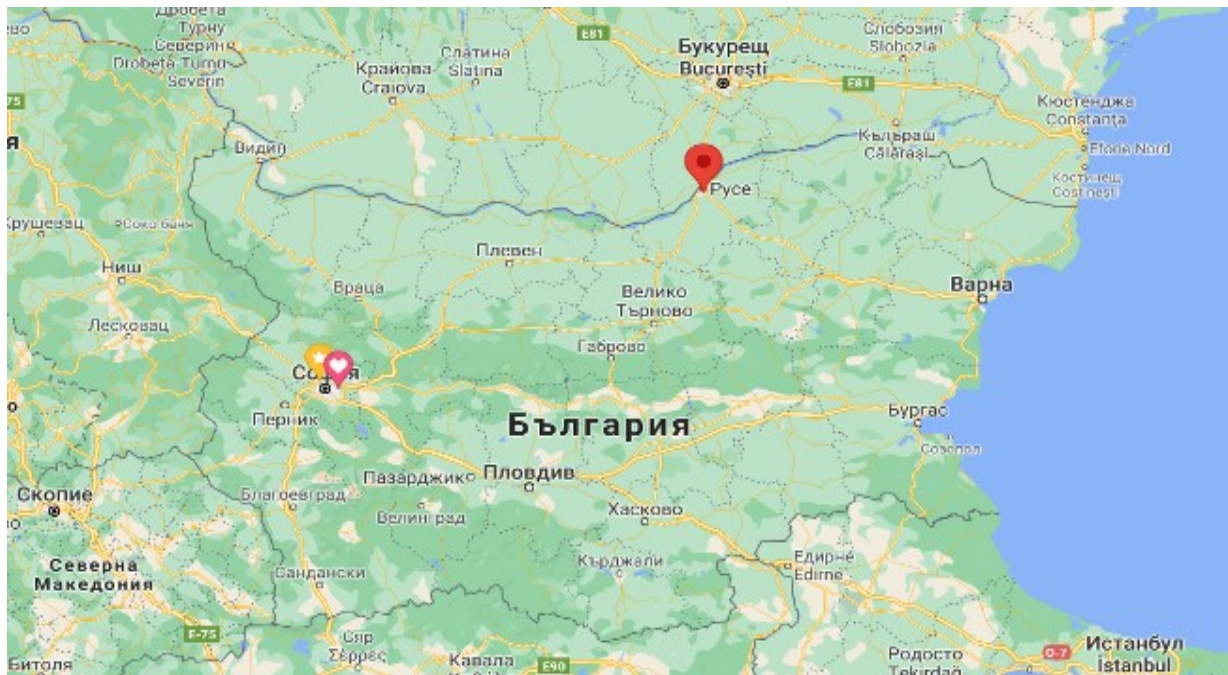
Русе е един от градовете в България, които привличат едновременно както с великолепната си архитектура, така и с богатото си историческо минало. Още преди хилядолетия (от II в. пр.н.е.) на мястото на днешния град е съществувала античната римска крепост Сексагинта Приста, която е изпълнявала роля на укрепление и пристанище по границата на римската държава. Налице са археологически находки, свидетелстващи за съществуването на тракийско селище преди възникването на Сексагинта Приста. След опустошаването на средновековния град Червен, който е бил сред важните средища на Второто българско царство, редом със столицата Търновград, голяма част от жителите на разрушената крепост са мигрирали към разрастващото се селище на територията на днешен Русе. По време на османското владичество градът продължава да се развива, като се превръща във важен пристанищен търговски център и военно укрепление.

Русе е роден град на редица български възрожденци, радатели на българския дух, революционери и участници в Освобождението. Редом с това обаче той е и един космополитен за времето си, толериращ различни вероизповедания и възприемащ технологични и социални нововъведения европейски град. След Освобождението градът е най-многолюдният, но и най-модерен град в Княжество България, преди новата столица да го надмине по брой на населението.[2][3] Много от технологичните нововъведения от края на XIX и началото на XX век намират първото си приложение в красивия дунавски град.

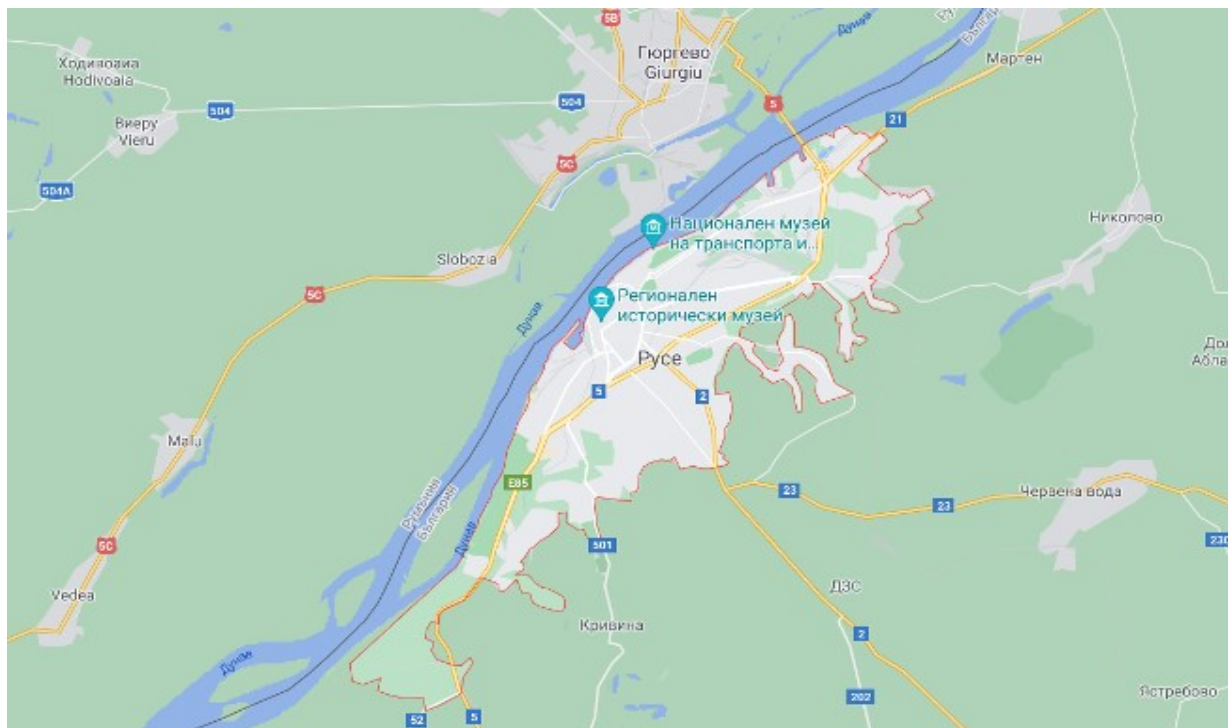
Русе често е наричан в България „Малката Виена“ заради многобройните сгради-паметници на културата, в чиято архитектура са застъпени стиловете необарок, модерн, неокласицизъм и сецесион. Символи на града са Доходното здание и Паметникът на свободата. Жителите и гостите на Русе имат възможността да се насладят на архитектура, уникална за България. Аристократичният и романтичен дух на града привлича все повече туристи.

Девизът на Русе е „Град на свободния дух“.

Русе е родното място на Нобеловия лауреат за литература Елиас Канети.



**ЗАБЕЛЕЖИТЕЛНОСТИ:** Централната част на града се обуславя с архитектура от края на 19 век и началото на 20 век. В старите сгради широко са застъпени стиловете барок, модерн, неокласицизъм и сецесион, а фасадите са украсени с еркери, балкони, колони, пиластри, арки, скулптурни фигури, бюстове, монограми и гербове. Покривите са от поцинкована или медна ламарина, завършващи с кулички, ветропоказатели, гръмоотводи и красиви парапети. Стилът на много от тях е повлиян от виенската архитектура.





През 1893 г. Русенската община приема правилник за строежа на частни сгради. В него се нарежда всички къщи по главната градска улица да бъдат украсени с „пластическа каменна декорация“. Често наричан „Малката Виена“, Русе спечели почетна награда за най-красив град в България през 2009 г.

**АРХИТЕКТУРНИ ЗАБЕЛЕЖИТЕЛНОСТИ:** Известен е с многото запазени сгради от края на XIX и началото на 20 век, които му придават неповторима атмосфера. Сградите-паметници на културата са 272. Повечето забележителности са концентрирани в центъра на града (музеи, архитектурни паметници, театърът, операта, хотели, ресторанти и кафенета, магазини за сувенири). Някои забележителности са част от Стоте национални туристически обекта на БТС.

**ИКОНОМИКА И ИНФРАСТРУКТУРА:** Градът е голям български индустриален център. В Русе се развива и един от първите в България индустриални паркове. Наематели в този парк са френският производител на алуминиеви компоненти за автомобили „Монтюпе“, испанската „Керос“ – производител на гранитогрес и фаянс, немската „Вите Аутомотив“ – производител на заключващи системи за автомобилната промишленост, италианската фирма „МБМ Металуърк“ и други. Там се намира и Русенския логистичен парк Архив на оригинала от 2011-02-07 в Wayback Machine. В града има и Бизнес парк.

В Русе се намира и най-голямата Свободна безмитна зона на територията на България, Площта ѝ се равнява на 370 235 m<sup>2</sup>. На територията ѝ са разположени 29 складови и индустриални сгради с РЗП от 30 000 m<sup>2</sup>, 20 000 m<sup>2</sup> открити складови площи, паркинги, претоварна жп гара, депо за светли нефтопродукти, бензиностанция и административна сграда, пригодена за нуждите на наемателите ѝ. В Свободна зона – Русе оперират дистрибуторски център за опаковане и етикетиране на текстилни изделия, фабрика за стенни и подови облицовъчни материали, производствено предприятие за машини от тежката промишленост, цех за производство и блистероване на лекарствени продукти и др.

ТЕЦ Русе Изток има капацитет за производство на електроенергия от 400 MW (2 турбини по 30 MW, 2 по 60 MW и 2 по 110 MW), а ТЕЦ Русе Запад е с топлинна мощност от 41 MW.

В съвременната икономика на града преобладават отраслите на леката промишленост – шивашка, текстилна и хранително-вкусова. 8000 души в града са заети в шивашкото производство. Големи производители са: „Бордо“ (дамска мода) „Аристон“ (дамска мода), Ричмарт (мъжка мода), Арда, Месалина, Карина, „Антоан Вилл“ ЕООД „Маркам“ и „Еfreа“. Химическата промишленост е представена от фирмите за бои и смазочни масла, Приста Ойл, Оргахим, „Екон 91“, „Лубрика“, „Нинахим“, „Полисан“ и „Мегахим“. Развито е машиностроенето и корабостроенето. На територията на града се намира Русенската корабостроителница. Развито е и металообработването, представено от „ЖИТИ“ АД – производител на изделия от нисковъглеродни стомани – телове, телени изделия и гвоздеи; и „Мегапрофил“ – метални изделия, конструкции и профили и др. Електронната промишленост с



производство на печатни платки е представена от „СЕТ Технолоджи“, както и от „Найден Киров АД“ – изработката на битови електротехнически и електроинсталационни изделия. В града се намира и седалището на „Булмаркет ДМ“. „Дунарит“ е производител на военна и машиностроителна продукция. „Син Карс“ е производител на спортни и състезателни автомобили, а „Ел Сити“ е тяхна дъщерна марка логистични и туристически автомобили. Градът е център на мебелопроизводството в България и е представено от „Ергодизайн“, „Стефани Стил“, „Ирим“, „Голд Аполо“, „Интериор 46“, „Фантастико мебел“, „Евродом“, „Ринко Интериор“, „Мак Мебели“, „Солвент“, „Бит Мебели“, „Макена“. „Зита“ изработва прибори и уреди за контрол на температурата и протичането на различни флуиди, предназначени за автоматиката, пневматиката, хидравликата и битовата техника.

Търговията в града също е силно развита, с изградени характерните за страната търговски центрове и филиали на всички национални търговски вериги. В бяха построени 6 търговски центъра – Роял сити център, търговски център Дунав, Ялта, комплекс Евас, Мега Мол (Русе) (неработещ) и Mall Rouse. Построени през 1938 г., Градските хали са сред символите на града, понастоящем магазин на ЦБА.

В квартал Средна кула е разположена птицеферма на групата „Градус“.

**ИНФРАСТРУКТУРА И ТРАНСПОРТ:** Снимката показва сградата на управлението на Пристанищен комплекс – Русе.

Сградата на управлението на Пристанищен комплекс – Русе.

Град Русе се намира на най-голямата транспортна магистрала в Европа – река Дунав. Оттук минават европейски пътища E70 и E85, както и следните коридори:

Паневропейски транспортен коридор 7: Майн – Рейн – Дунав.

Паневропейски транспортен коридор 9: Хелзинки – Киев/Москва – Одеса/Кишинев – Букурещ – Русе – Стара Загора – Дедеагач на Бяло море.

Река Дунав свързва града с десетте дунавски страни, както и със страните по Рейн чрез каналните връзки на Западна и Централна Европа.

Тук е и единственият към юли 2009 г. мост над река Дунав в българския ѝ участък, построен през 1954 г. и свързващ Русе с румънския град Гюргево. Поддържане на шпавателния път, акваторията на пристанищата и зимовниците за осигуряване безопасността на корабоплаването в българския участък от река Дунав се извършва от Изпълнителната агенция за проучване и поддържане на река Дунав.

Пристанище Русе е най-голямото българско Дунавско пристанище. Включва Пристанище-Изток с 14 стоянки, Ро-ро терминал и фериботна линия и Пристанище-Запад с 11 стоянки.

На 17 km от Русе е разположено гражданското Летище Русе в село Щръклево, което не функционира. Летището е собственост на община Русе, с активен лиценз за малки самолетни полети.[86] Би могло да бъде приспособено за редовни вътрешни и международни търговски полети. В непосредствена близост, на 70 km е Международното летище „Анри Коанда“ край Букурещ.

## 2. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ:

- 2.1. ЗЕМЯ с ПЛОЩ от 53 691 КВ.М., и СКЛАДОВА СГРАДА (ФАЗА I) с РЗП от 13 850 КВ.М., функционираща от 21.10.2012 г. и находяща се в ГР. РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№ 888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА“ (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ.СЛАТИНСКА № 6)

<https://www.bpdplc.com/logistichni-parkove/logistischen-park-bpd-ruse>

Логистичен Парк БПД Русе разполага със складова сграда с офиси.

*Местоположение и карта:*

- Разположен в район Слатина, гр. Русе, в рамките на новоизградената индустриална зона – Индустриална Зона Русе;
- с достъп до бул. „Тутракан“ в близост до пристанище Русе-Изток, Дунав мост и Свободна зона Русе.

*Административен адрес:*

гр. Русе, България, Индустриална Зона Русе; ул. „Слатинска“ № 6.

**ЛОГИСТИЧЕН ПАРК РУСЕ** е първият мащабен проект в Русе, предоставящ логистични, индустриални и офис площи, изградени според международните стандарти за качество. В парка се прилага модерен енергийно ефективен и устойчив дизайн, на базата на най-добрите международни практики.

Стратегическото местоположение на парка, гъвкавият маркетинг, вътрешната инфраструктура и управленският екип могат да предложат гъвкави схеми за услуги, built-to-suit и отдаване под наем на своите наематели. Професионален екип по управление на сградите на пълен работен ден е разположение за нуждите на наемателите.

*Предимства:*

- отлични национални и регионални транспортни връзки;
- редовен и надежден обществен транспорт свързва парка с центъра на града;
- готови за ползване складова помещения и административни офиси налични сега;
- изградена висококачествена инфраструктура и налични съоръжения;
- конкурентни разходи за труд в Русе и в региона;
- конкурентни цени и гъвкави наемни условия;
- възможност за логистични услуги при гъвкави условия;
- професионално складово оборудване, включващо стелажна система на 5 нива, WMS система и машини от висок клас за логистични услуги;
- система за 24-часово видео наблюдение и контрол на достъпа.



*Локация:*

- Разположен в индустриална зона
- 1,5 км от Дунав мост
- 1 км от главната Българо-Румънска магистрала
- В близост до пристанище Русе – Изток и Свободна зона - Русе
- 80 км от Букурещ
- 3 км разстояние от цунтъра на Русе

*Техническа спецификация:*

- сглобяема стоманобетонна конструкция;
- 10 м. светла височина;
- индустриален под с висока носимоспособност 5 т/кв.м.;
- ESFR спринклерна система;
- 2 бр. рампи за всеки 1 385 кв.м. складова площ;
- 2 бр. врати на кота 0;
- изградена пълна инфраструктура;
- мин. 32 м. зона за маневриране;
- готов за ползване складове с офиси с гъвкави разпределения.







#### Дейности и услуги:

- отдаване под наем на готов за ползване склад, офис помещения и паркоместа;
- логистични услуги;
- професионален управленски екип на място през цялото време;
- възможности за „строителство по поръчка“.

Логистичния парк напълно е отдаден под наем. Данни за отдадените площи и размера на наема са представени по-долу, както следва:



Row Labels	Sum of Наета площ	Sum of ОБЩО	Sum of ОБЩО Такса управление в евро
<b>C100</b>	<b>96.00m<sup>2</sup></b>	<b>100.80 EUR</b>	<b>0.00 EUR</b>
L	96.00m <sup>2</sup>	100.80 EUR	0.00 EUR
<b>C999</b>	<b>0.00m<sup>2</sup></b>	<b>8.57 EUR</b>	<b>0.00 EUR</b>
OTH-ADV	0.00m <sup>2</sup>	8.57 EUR	0.00 EUR
<b>C1</b>	<b>13518.10m<sup>2</sup></b>	<b>41 567.50 EUR</b>	<b>6 214.99 EUR</b>
O	297.04m <sup>2</sup>	1 286.14 EUR	84.99 EUR
W	13220.06m <sup>2</sup>	36 565.16 EUR	6 130.00 EUR
OTH	0.00m <sup>2</sup>	3 695.75 EUR	0.00 EUR
OTH-COF	1.00m <sup>2</sup>	20.45 EUR	0.00 EUR
<b>P1</b>	<b>0.00m<sup>2</sup></b>	<b>74.76 EUR</b>	<b>0.00 EUR</b>
PL	0.00m <sup>2</sup>	74.76 EUR	0.00 EUR
<b>Grand Total</b>	<b>13614.10m<sup>2</sup></b>	<b>41 751.63 EUR</b>	<b>6 214.99 EUR</b>

Warehouse	W
Office	O
Parking Lots	PL
Land	L
Other	OTH
Other Advertising	OTH-ADV
Other Coffee Machine	OTH-COF

Реализираната сграда – складова база – склад със застроена площ от 13 741 кв.м. (по скица) е с минимална светла височина 10 м. от кота готов под и осигурява възможност за високоетажно складиране. Конструкцията е скелетно-гредова, изпълнена със сглобяем стоманобетон, стените са от фасадни „сандвич“ панели с пълнеж от полиуретан.

Функционално и обемно е разделена на две зони. В по-ниското тяло се намират обслужващи помещения и приемо-експедиционната зона. В основния висок обем са разположени складовете. За всяка складова единица с приблизителна площ от 1 350 кв.м. са осигурени по 2 дебаркадера, съоръжени с механични изравнители и уплътнители за задно разтоварване на тежкотоварни автомобили. За двата крайни склада са осигурени рампи за директен достъп на комиони до нивото на складиране.

№	Описание на ДМА	ПЛОЩ В КВ.М. ПО скица	ПЛОЩ В КВ.М. ПО ВЕДОМОСТ
1	Сграда с ид.№ 63427.333.94.1 - складова база - склад	13741	13826
2	Сграда с ид.№ 63427.333.94.2 - промишлена сграда	38	13826
3	ПИ с ид.№ 63427.333.94, гр. Русе, общ. Русе, обл.Русе (стар парцел I-94, кв.№ 888, м."Слатина")	53691	53676



Фаза 1 на проекта е свързана с изграждането на 13 741 кв.м. складова база (по скица), с ид.№ 63427.333.94.1 и промишлена сграда с ид.№ 63427.333.94.2 с площ от 38 кв.м. (по скица), а през Втората фаза на проекта – 8 300 кв.м. Площта на прилежащия терен е 53 691 кв.м. (по скица).

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. РУСЕ

### СПРАВКА ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА

На сграда с идентификатор 63427.333.94.1

Гр. Русе, общ. Русе, обл. Русе

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-91/15.12.2007 г. / 15.12.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата е от 12.10.2012 г.

Адрес на сградата: гр. Русе, м. СЛАТИНА

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.333.94

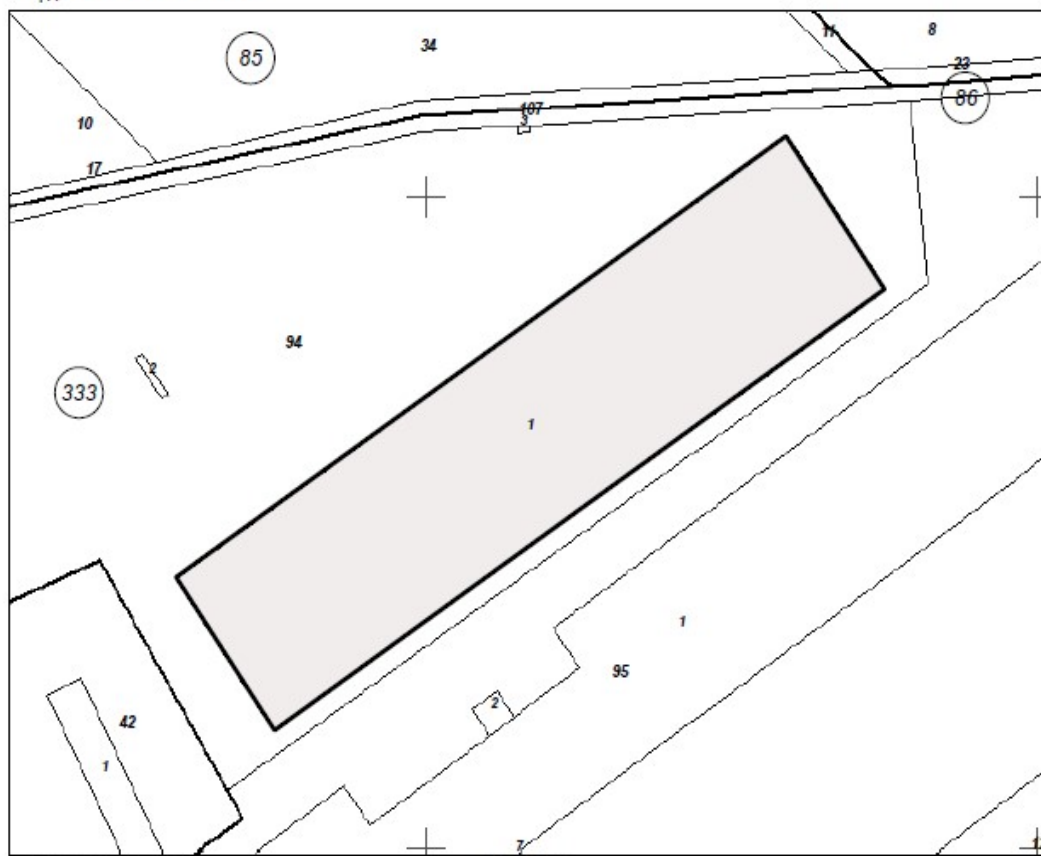
Застроена площ: 13741 кв. м

Брой етажи: 1

Брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни

Предназначение: Складова база, склад

Координатна система ККС2005



М 1:2000

**СПРАВКА ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА**

На сграда с идентификатор 63427.333.94.2

Гр. Русе, общ. Русе, обл. Русе

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-91/15.12.2007 г. / 15.12.2007г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата е от 12.10.2012 г.

Адрес на сградата: гр. Русе, м. СЛАТИНА

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.333.94

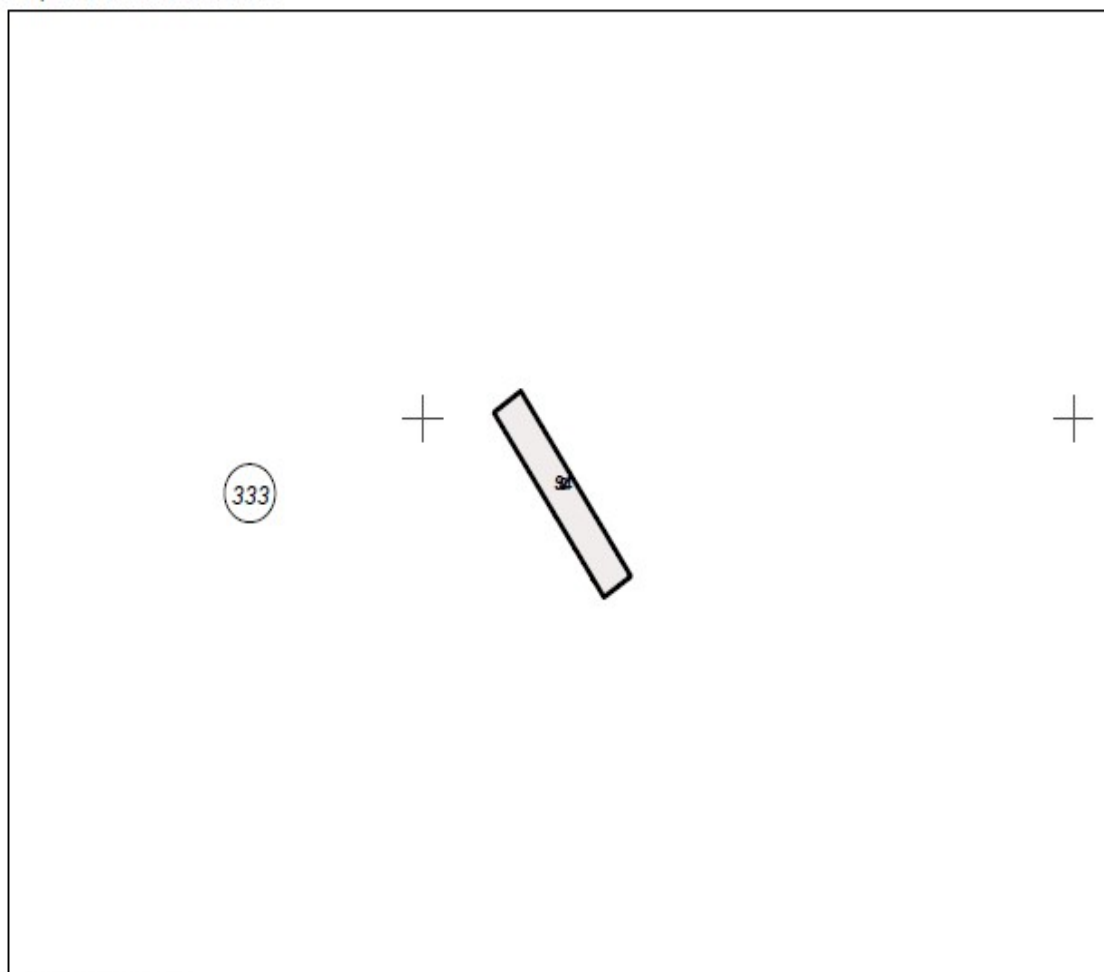
Застроена площ: 38 кв. м

Брой етажи: 1

Брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни

Предназначение: Промислена сграда

Координатна система ККС2005



М 1:500



СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. РУСЕ

7000, Ул. "ЦЪРКОВНА НЕЗАВИСИМОСТ" №18, ет.6, 082/872035; 822145,  
ruse@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

**СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**  
**№ 15-122325-12.02.2019 г.**

Поземлен имот с идентификатор **63427.333.94**

Гр. Русе, общ. Русе, обл. Русе

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-91/15.12.2007 г.  
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение със заповед: **няма издадена заповед за изменение в КККР**

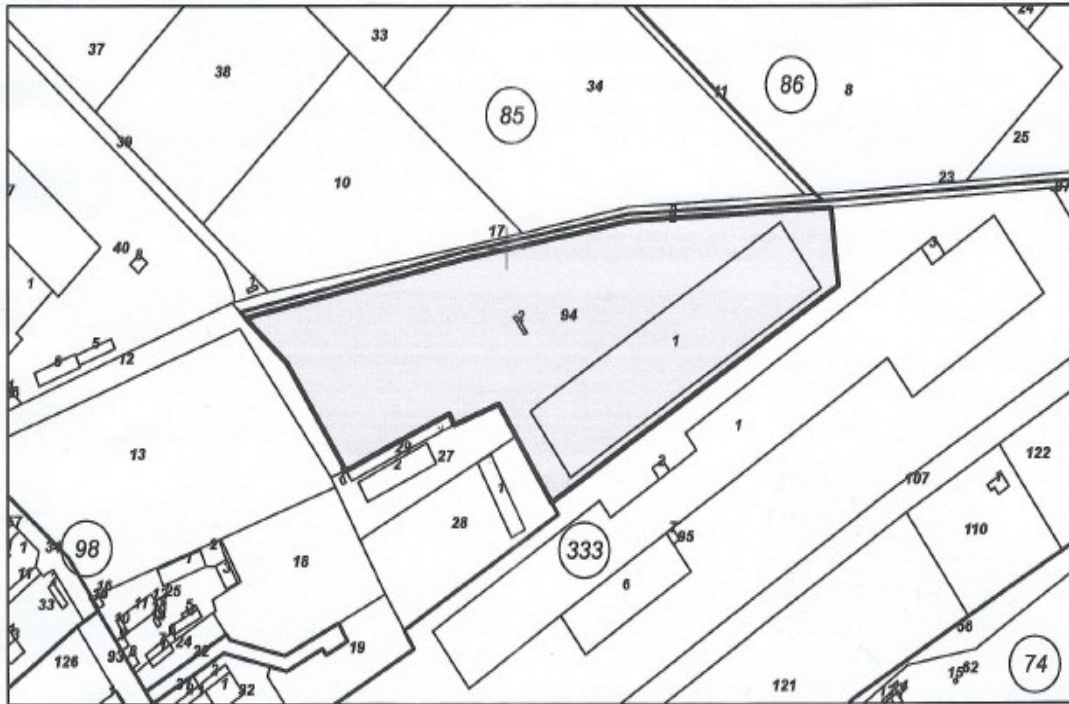
Адрес на поземления имот: **гр. Русе, местност СЛАТИНА**

Площ: **53691 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За друг вид производствен, складов обект**

Координатна система БГС2005



М 1:5000

Стар идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **333094, квартал: 888, парцел: I-94**

Съседни: **63427.85.12, 63427.85.29, 63427.85.27, 63427.85.28, 63427.333.95, 63427.333.107**

Собственици:

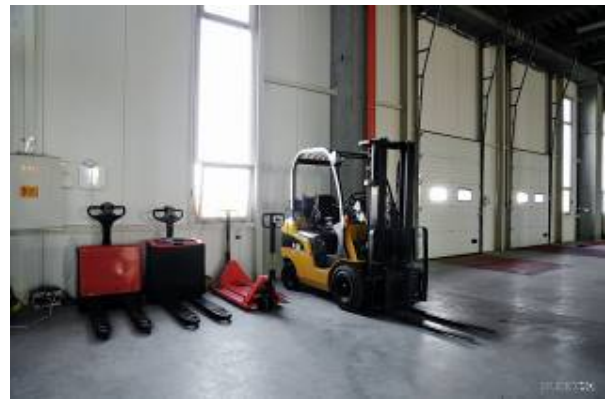
1. **175343843, БЪЛГЕРИЪН ПРОПЪРТИ ДЕВЕЛЪПМЪНТС 4 - ЕООД**

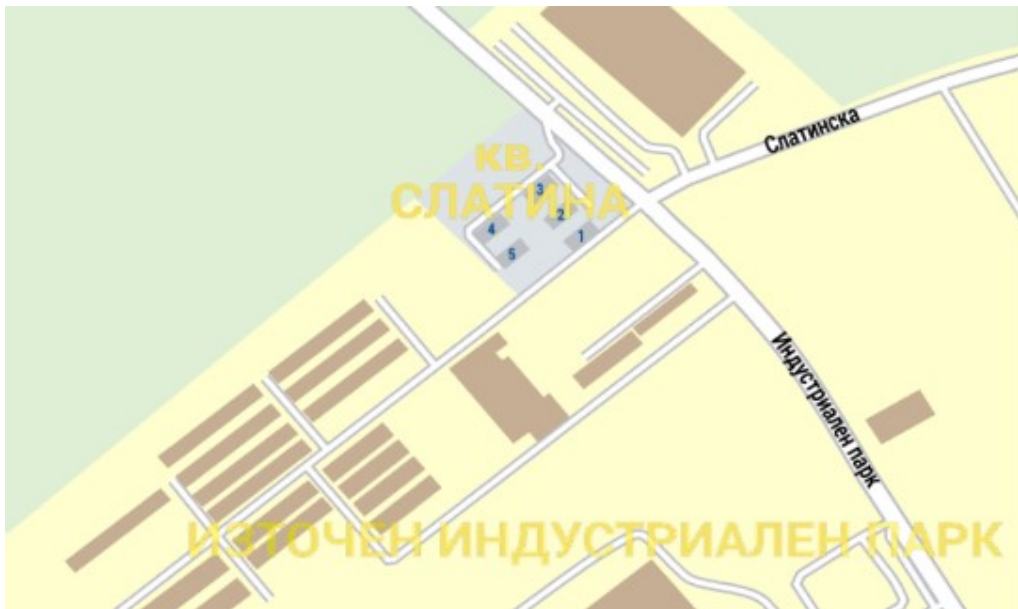
Ид. част 1/1, площ 53676 кв.м. от правото на собственост

Други № 113 том 16 рег. 2855 от 24.03.2010г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА-РУСЕ













**БИЗНЕС СЕКТОРИ** Всички отрасли

 Транспорт, логистика и спедиция	 Фармацевтична	 Бързооборотен стоков, лична хигиена, козметика и алкохолни напитки	 Авточасти	 Машини и съоръжения	 Производствени компании
--	--	---	---	--	--

## 2.2. СТЕЛАЖНО ОБОРУДВАНЕ

Наименование на актива	Сметка, по която се отчита	Отчетна стойност	Амортизационна сума	Набрана амортизация към 01.01.2021 г.	Дата на въвеждане в експлоатация	Балансова стойност към 31.12.2021 г.
Стелажи	206	85 761,13	85 761,13	83 467,66	1.5.2013	0,00
Стелажи 2	206	161 000,00	161 000,00	136 850,00	27.4.2015	0,00
Стелажи секция Е	206	4 674,70	4 674,70	3 505,92	31.12.2015	467,62
Стелажи 3 договор 22/01/2016	206	152 950,00	152 950,00	105 153,40	1.5.2016	24 854,04
Стелажи със спринклер секция Ж	206	196 907,77	196 907,77	34 458,90	15.10.2019	132 912,67
Общо за 206 Стелажно оборудване		601 293,60	601 293,60	363 435,88		158 234,33

## III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

### 1. ОЦЕНКА НА ЗЕМЯ с ПЛОЩ от 53 691 КВ.М., и СКЛАДОВА СГРАДА (ФАЗА I) с РЗП от 13 850 КВ.М., функционираща от 21.10.2012 г. и находяща се в ГР. РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№ 888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА“ (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ.СЛАТИНСКА № 6)

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

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

Чрез претегляне на стойностите по отделните методи се дава заключение за справедливата пазарна стойност на обекта към датата на оценяване, която по мнение на оценителите, е най-вероятната му пазарна стойност. Предвид предназначението и приложението на оценката е изведена допълнителна стойност за бърза непринудителна реализация.

### 1. ОЦЕНКА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД

В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите пазарни стойности на подобни или аналогични обекти, които са били предмет на действителни продажби и анализът със собствеността на обекта, предмет на оценката. Предпочитан е при определяне на справедливата пазарна стойност на недвижимите имоти, поради безспорната му обективност и лесна доказуемост на получените резултати. Реалните сделки с аналогични обекти дават най-точната информация за търсенето в отделния пазарен сектор и готовността на потенциалните инвеститори да платят за присъствие на него.

Коректността на метода е свързана с наличие на достоверна и достатъчно представителна информация за:

- избраните еталонни обекти – това са сходни имоти, подобни на оценявания обект, чиято пазарна цена е известна. Те трябва да са продадени в сравнително близък период от време;



- подбора на пазарни множители (индикатори) – съотношение между цената на обекта и друг показател за него, чиято стойност е известна както за еталонния, така и за оценявания обект.

Изготвянето на оценката по този метод става на базата на:

- информация от агенции за недвижими имоти, брокерски къщи, специализирани издания за извършени сделки с подобни имоти;
- проучване и съпоставяне на цените на недвижимите имоти при извършени сделки;
- отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;
- отчитане на конюнктурата на пазара и др.

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

#### *ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ*

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

#### *ИЗБОР НА ЕТАЛОННИ ОБЕКТИ*

Съгласно определението в Стандарта за бизнес оценяване (СБО) “Обектите-анализи са такива обекти, които осигуряват достатъчно добра база за сравнение спрямо характеристиките на оценявания обект.”

#### *ИЗБОР НА ПАЗАРНИ МНОЖИТЕЛИ*

Информацията за цените на обектите-анализи е свързана със съответните технически данни за всеки еталонен обект с цел изчисляване на подходящи пазарни съотношения (множители), които да се приложат спрямо оценявания обект .

Сравнителният анализ на показаните пазарни цени е в известна степен относителен, поради съществуващите различия между предлаганите цени и тези, на които се сключват реалните сделки. Това налага определени ограничения при интерпретирането на получените резултати от сравнителния анализ.

**За целите на оценката е използван следния пазарен множител:**

*Съотношение Пазарна цена /Обща разгъната застроена площ*

Направена е корекция за постигане на по-добра сравнимост на използваните данни по отделните пазарни аналози, произтичащи от специфичните особености на оценявания обект.

Тъй като цените са офертни, следва да се сконтират с 5-10 сто, поради факта, че подлежат на договаряне и съществува вероятност да бъдат занижени. Освен това липсва достоверна информация за реално сключени сделки с недвижими имоти с подобен характер в района.

На тази база, оценителският екип предлага пазарната стойност на недвижимия имот, след закръгляние, както следва:

Определяне на сравнителната пазарна стойност						
ПРОДАВА - СГРАДА	Реал.цена:	РЗП кв.м.	Коеф. местоп.	Коеф. състояние	Коеф. предназначение	Кор.цена на кв.м.:
520 000 лв., Продава СКЛАД град Русе, Промислена зона - Изток 420 кв.м, Агенция за недвижими имоти Сиана продава складово помещение, ситуирано в Източна Промислена зона на ..., тел.: 0887878752	265 872 €	420 кв.м	0,70	0,70	0,70	217 €
1 500 000 EUR, Продава СКЛАД град Русе, Промислена зона - Запад 8166 кв.м, Предлагаме Ви парцел от 8166 кв.м с построените в него сгради: 1. Производствено хале със застроена ..., тел.: 0890300122	1 500 000 €	8166 кв.м	1,10	1,00	1,00	202 €
259 740 EUR, Продава СКЛАД град Русе, Родина 2, 666 кв.м, Пощата, Партер ет. от 2, Имотът се състои от 18бр. отделни помещения , които могат лесно да се обединят в едно или няколко по ..., тел.: 0888436758	259 740 €	666 кв.м	0,80	0,80	0,80	200 €
330 000 лв., Продава СКЛАД град Русе, Здравец Изток 338 кв.м, Партер ет. от 1, Имотът представлява промишлено-складова база със ЗП - 302 кв.м, РЗП - 338 кв.м, разположена върху те ..., тел.: 0886 210 666	168 726 €	338 кв.м	0,70	0,70	0,90	220 €
250 000 EUR, Продава СКЛАД град Русе, Промислена зона - Изток, 1057 кв.м, Хищодрума, Партер ет. от 1, 'ИНИ имоти' предлага Поземлени имоти с обща площ 11 102 кв.м, като единият е с площ 1 385 кв.м с пос ..., тел.: 0886 210 666	250 000 €	1057 кв.м	0,95	0,95	0,95	203 €
						208 €

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=71loac&fl=1>



**520 000 лв.** ★

**Продава СКЛАД**  
**град Русе, Промислена зона -**  
**Изток**

420 кв.м, Агенция за недвижими имоти Сиана продава складово помещение, ситуирано в Източна Промислена зона на ..., тел.: 0887878752





**330 000 лв.** ☆

**Продава СКЛАД**  
**град Русе, Здравец Изток**

338 кв.м, Партер ет. от 1, Имотът представлява промишлено-складова база със ЗП - 302 кв.м, РЗП - 338 кв.м, разположена върху те ..., тел.: 0886 210 666



**259 740 EUR** ☆

**Продава СКЛАД**  
**град Русе, Родина 2**

666 кв.м, Пощата, Партер ет. от 2, Имотът се състои от 18бр. отделни помещения , които могат лесно да се обединят в едно или няколко по ..., тел.: 0888436758



**250 000 EUR** ☆

**Продава СКЛАД**  
**град Русе, Промислена зона - Изток**

1057 кв.м, Хиподрума, Партер ет. от 1, 'ИНИ имоти' предлага Поземлени имоти с обща площ 11 102 кв.м, като единият е с площ 1 385 кв.м с пос ..., тел.: 0886 210 666



**1 500 000 EUR** ☆

**Продава СКЛАД**  
**град Русе, Промислена зона - Запад**

8166 кв.м, Предлагаме Ви парцел от 8166 кв.м с построените в него сгради: 1. Производствено хале със застроена ..., тел.: 0890300122

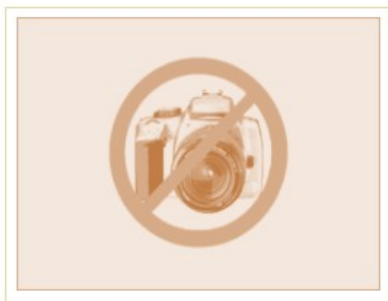


Оценка по метода на "Сравнителната стойност":						
Наименование на оценявания обект	РЗП /кв.м./	Пазарна стойност /за 1 кв.м./	К функц. и вид	К пазарна реал.	Сравнителна пазарна стойност	Ср.Стойност за 1 кв.м
Сграда с ид.№ 63427.333.94.1 - складова база - склад	13 741,00	208,36	1,00	0,95	2 719 905 €	197,94 €
Сграда с ид.№ 63427.333.94.2 - промишлна сграда	38,00	208,36	1,00	0,95	7 522 €	197,94 €
					2 719 905 €	
					5 319 672 лв	

**ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД СТОЙНОСТТА НА СКЛАДА Е: 2 719 905 евро**

Определяне на сравнителната пазарна стойност						
ПРОДАВА - ЗЕМЯ	Реал.цена:	РЗП кв.м.	Коеф.мес топ.	Коеф. състояние	Коеф. предназначение	Кор.цена на кв.м.:
644 310 EUR, Продава ПАРЦЕЛ град Русе, Промислена зона - Изток 14318 кв.м, Дунав мост, Регулация, Парцел с атрактивна локация в непосредствена близост до ГПП Дунав мост и лице 90м на бул. Тутракан ..., тел.: 0878831155	644 310 €	14318 кв,м	1,00	1,00	1,00	45 €
256 725 EUR, Продава ПАРЦЕЛ град Русе, Промислена зона - Изток 10269 кв.м, Ток, Вода, Урегулиран поземлен имот в индустриална зона на града.Лице на асфалтиран път с площ 10269кв.м .Опция ..., тел.: 0878831188	256 725 €	10269 кв,м	1,00	1,00	1,00	25 €
370 200 EUR, Продава ПАРЦЕЛ град Русе, Промислена зона - Изток 14808 кв.м, Урегулирани поземлени имоти в индустриална зона с възможност за обединяване.Лице на асфалтиран път с ..., тел.: 0878831188	370 200 €	14808 кв,м	1,00	1,00	1,00	25 €
						32 €

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=71lp3v&f1=1>



**644 310 EUR** ★

Продава ПАРЦЕЛ  
град Русе, Промислена зона - Изток

14318 кв.м, Дунав мост, Регулация, Парцел с атрактивна локация в непосредствена близост до ГПП Дунав мост и лице 90м на бул. Тутракан ..., тел.: 0878831155



**256 725 EUR** ★

Продава ПАРЦЕЛ  
град Русе, Промислена зона - Изток

10269 кв.м, Ток, Вода, Урегулиран поземлен имот в индустриална зона на града.Лице на асфалтиран път с площ 10269кв.м .Опция ..., тел.: 0878831188



**370 200 EUR** ★

Продава ПАРЦЕЛ  
град Русе, Промислена зона - Изток

14808 кв.м, Урегулирани поземлени имоти в индустриална зона с възможност за обединяване.Лице на асфалтиран път с ..., тел.: 0878831188



Оценка по метода на "Сравнителната стойност":						
Наименование на оценявания обект	РЗП /кв.м./	Пазарна стойност /за 1 кв.м./	К функц. и вид	К пазарна реал.	Сравнителна пазарна стойност	Ср. Стойност за 1 кв.м
ПИ с ид.№ 63427.333.94, гр. Русе, общ. Русе, обл. Русе (стар парцел I-94, кв.№ 888, м."Слатина")	53 691,000	31,67	0,75	0,50	637 581 €	11,88 €
					637 581 €	
					1 246 999 лв	

**ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД СТОЙНОСТТА НА ЗЕМЯТА Е: 637 581 евро**

## 2. ОЦЕНКА ПО МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

Метода на капитализиране на дохода за определен период е особено подходящ, когато се оценява доходоносен имот за когото са известни равнищата на наемите. Този метод е използван, за определяне на пазарната стойност на оценявания обект след неговото завършване и окончателното му въвеждане в експлоатация. На това място ще изложим само главните принципи на използваната методика. В основата на метода е капитализирането на дохода, който би се получил от отдаване на оценявания обект под наем за определен период от време – равен на остатъчния му срок на годност (метод на приходната стойност). При прилагането на метода се използва зависимостта:

$$C = V \cdot \text{ЧПП},$$

където:

C - справедлива пазарна стойност;

V - пазарен множител;

ЧПП - чист паричен поток - нетен доход от наем след приспадане на присъщите разходи и данъци.

Пазарният множител V се определя по зависимостта:

$$V = \frac{qn - 1}{qn \cdot (q-1)}$$

където:

n - оставащ период за експлоатация по норматив в години

q - норма на капитализация

$$q = 1 + \frac{P}{100}$$

където:

P - лихвен процент



Брутният доход включва трайно реализируеми приходи от наем. Разходите са сума от отчисления за: разходи за управление; комисионна по продажба; разходи за поддръжка; ремонтно-възстановителни работи; разходи за такси и данъци; риск за отпадане на наема и приспадане за незаетост. Използвайки, изложената методика, пазарната стойност на имота, определена по метода на капитализиране на дохода, след закръгление, както следва:

Определяне на сравнителната пазарна стойност						
НАЕМ - СКЛАД	Реал.цена:	РЗП кв.м.	Коеф. местоп.	Коеф. състояние	Коеф. предназначение	Кор.цена на кв.м.:
2 750 EUR, Дава под наем СКЛАД град Русе, Промислена зона - Изток, 1100 кв.м, АР ТРЕЙД отдава 3 броя складови помещения, изцяло реновирани, подходящи и много удобни за логистична ..., тел.: 082/588 503	2 750 €	1100 кв,м	0,90	0,95	1,00	2,14 €
3 840 лв., Дава под наем СКЛАД град Русе, Промислена зона - Изток 960 кв.м, бул. 'България', Партер ет. от 1, Имотът представлява сухо и светло хале с височина 6.0м (8.0м - било), офисни и санитарни помещения. ..., тел.: 082 809 333	1 963 €	960 кв,м	0,90	0,95	1,00	1,75 €
3 500 лв., Дава под наем СКЛАД град Русе, Промислена зона - Изток 1000 кв.м, Дунав мост, ЕРУДИТ-специализирана агенция за бизнес имоти отдава помещения подходящи за производствена и складов ..., тел.: 082/828252	1 790 €	1000 кв,м	0,90	0,95	1,00	1,53 €
						<b>1,81 €</b>

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=711pdm&f1=1>



**2 750 EUR** ☆

Дава под наем СКЛАД  
град Русе, Промислена зона - Изток

1100 кв.м, АР ТРЕЙД отдава 3 броя складови помещения, изцяло реновирани, подходящи и много удобни за логистична ..., тел.: 082/588 503



**3 840 лв.** ☆

Дава под наем СКЛАД  
град Русе, Промислена зона - Изток

960 кв.м, бул. 'България', Партер ет. от 1, Имотът представлява сухо и светло хале с височина 6.0м (8.0м - било), офисни и санитарни помещения. ..., тел.: 082 809 333







↗ 3 500 лв. ☆



Дава под наем СКЛАД  
град Русе, Промислена зона -  
Изток

1000 кв.м, Дунав мост, ЕРУДИТ-специализирана агенция за бизнес имоти отдава помещения подходящи за производствена и складов ..., тел.: 082/828252

Оценка по метода на "Приходната стойност"			
Сграда с ид.№ 63427.333.94.1 - складова база - склад			Сграда с ид.№ 63427.333.94.2 - промишлна сграда
Месечен наем	евро/м2	1,81	1,81
Площ	кв.м	13 741,00	38,00
Бруто доход от наем за един месец	евро	24 871	69
Бруто доход от наем за една година	евро	298 455	825
Разходи за експлоатация - 15%	%	29 845	83
Риск за отпадане на дохода - 5%	евро	14 923	41
Чист приход от една календарна година	евро	253 686	702
Остатъчен срок за експл.	год	91	91
Очаквана възвръщаемост	%	11,00%	11,00%
Аньюитетен фактор		9,0902	9,0902
<b>Приходна стойност от имота</b>	евро	2 306 066	6 377
<b>Приходна стойност на недвижимия имот</b>	евро	<b>2 306 066</b>	<b>6 377</b>
	лв.	4 510 274	12 473
<b>Приходна стойност на недвижимия имот</b>	евро	<b>2 312 444</b>	
	лв.	4 522 747	

ПО ПРИХОДНИЯ МЕТОД СТОЙНОСТТА Е: 2 312 274 евро

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

При оценката на един недвижим имот по метода на вещната стойност е в сила правилото, че пазарната стойност на имота е равна на сумата от пазарните стойности на земята и на сградите. При това, при оценката на земята се използва метода на пазарните аналози (метод на сравнителните продажби), а при оценката на сградния фонд – метода на вещната стойност.

А/ Определяне стойността на сградния фонд

Същността на метода за оценка по вещната стойност за сградния фонд се заключава в извеждане на справедливата пазарна стойност на база производствени разходи (разходи за строителство) за единица обем или площ, коригирани в съответствие с ценовата конюнктура и отчитане на фактическото им състояние към датата на оценката. При това се отчита:

- местоположение, функционално предназначение, строителна зона, транспортна достъпност, инфраструктура;
- вид на конструкцията;
- нормативен амортизационен срок;
- продължителност на експлоатация;
- възможен срок за бъдеща експлоатация и начин на ползване и др.

Анализират се цените за ново строителство на такива недвижими имоти, които се доближават в максимална степен до характеристиките на оценявания обект. Възприетите изходни стойности са подбрани диференцирано, съобразно специфичните условия и отчитат местоположението на имота. Данните за цените се вземат от периодичното професионално издание „Стройексперт“ и се коригират със съответни коефициенти:

➤ **физическо овехтяване**, отчитащ овехтяването на сградата. За база се използва нормативния амортизационен срок и изминалите години на експлоатация. За определяне на остатъчната експлоатационна годност се използва квадратичната формула:

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

$$\text{Кег.} = (100 - X)/100 ;$$

където:  $t_m$  - изминал период на експлоатация - от въвеждането на сградата в експлоатация до момента на оценката;  
 $t_n$  - нормативен период за експлоатация на сградния фонд.

➤ **функционална обезценка**, отчитащ степента на съответствие на сградата със сегашните строителни изисквания. Коефициентът се състои от два компонента:

- неотстраними недостатъци, отчитащи конструктивната надеждност, съответствието на сградата с действащите нормативи, сеизмична осигуреност и експлоатационна пригодност (коефициент);
- **отстраними недостатъци**, изразяващи необходимите разходи за извършване на ремонтни работи и отстраняване на евентуални повреди по сградата, възникнали през експлоатационния период (може да се представи в стойност или като коефициент).

➤ **икономическа обезценка**, отчитащ икономическата целесъобразност и пригодност на сградата, местонахождението ѝ, наличието и характера на комуникациите в района и др.

Пазарната стойност на 1 кв.м. застроена площ (при този тип изпълнение на строителните работи) е актуализирана с действащите цени на производителя, включващи всички разходи и такси, както и печалбата на предприемача. Възприетите инвестиционни стойности са съобразени с публикуваните в месечното списание на "Стройексперт СЕК".

Вещната стойност е получена с помощта на еталон от СЕК увеличена с процент за проектиране и надзор и намалена със съветното овехтяване. Използвайки изложената методика, пазарната стойност на недвижимия имот, определена по метода на вещната стойност след закръгление възлиза на:

Метод на "Вещната стойност"			
Сграда с ид.№ 63427.333.94.1 - складова база - склад		Сграда с ид.№ 63427.333.94.2 - промишлена сграда	
Текуща година	год	2021	2021
Год. на въвеждане в експлоатация	год	2012	2012
РЗП	кв.м	13 741,00	38,00
Стойност за изграждане на кв.м.	евро	80	80
Инвестиционна стойност на имота	евро	1 099 280	3 040
Обща експлоатационна годност	год	100	100
Възраст към датата на оценката	год	9	9
Обезценяване поради остаряване - физическо овехтяване	%	4,91%	4,91%
Обезценяване поради остаряване - физическо овехтяване	евро	53 920	149
Обезценка поради стр.недостатъци	%	15%	15%
Обезценка поради стр. недостатъци	евро	164 892	456
Актуална стойност на имота	евро	880 468	2 435
Стойност на право на собственост/строеж	евро	637 581	
<b>Вещна стойност на недвижимия имот</b>	<b>евро</b>	<b>1 518 049</b>	
	<b>лв.</b>	<b>2 969 046</b>	

**ПО ВЕЩНИЯ МЕТОД СТОЙНОСТТА Е: 1 518 049 евро**

## 2. ОЦЕНКА НА СТЕЛАЖНО ОБОРУДВАНЕ

**За оценката на СТЕЛАЖНОТО ОБОРУДВАНЕ е приложен МЕТОДА НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОНОСТ**

ОЦЕНКА НА ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ  
(МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ, ОБОРУДВАНЕ И ТРАНСПОРТНИ СРЕДСТВА,  
ПОДОБРЕНИЯ НА АКТИВИ)

Машините и съоръженията, оборудването и транспортните средства по принцип са движими вещи, които могат да се използват на основното си място по

предназначение, да се преместват, продават, ликвидират и от тях да се извличат полезни компоненти.

Подобрения на наети активи по принцип са недвижими активи и се оценяват като се прилагат методите за оценка на недвижимите имоти (в конкретния случай чрез метода на възстановителната стойност и чрез метода на пазарните аналози при приемане на тежестно участие в сформиранието на справедливата им стойност).

## МЕТОД НА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

Методът по разходите се основава на принципа на оценката на разходите за замяна на даден актив с друг такъв със същото предназначение и полезност за инвеститора. Справедливата пазарна стойност се определя на база стойността на оценявания актив като нов към датата на оценката и обезценена, поради *физическото, моралното и икономическото му изхабяване*. За определяне на стойността на актива като нов се прилагат следните концептуални подхода:

- *възстановителна стойност*: концепцията на възстановителната стойност или стойността на разходите за придобиване на нова машина се базира на предположението, че машината струва не повече от заместването ѝ с нова такава със същите или възможно най-близки технико-икономически параметри на тези на оценяваната.
- *възпроизводителна стойност*: новата стойност се изчислява на база на стойността за възпроизвеждане на идентичен нов обект, определена чрез разходите за производство (материали, труд), отнесени към датата на оценката.

Принципната схема за определяне на **справедливата стойност на активите** (машини и съоръжения, транспортни средства, оборудване и други ДМА) е следната:

**Справедлива стойност = Възстановителна (възпроизводителна) стойност - Физическо изхабяване - Морално изхабяване - Икономическо изхабяване**

При определяне на физическото състояние се прилагат следните методи:

- метод на наблюденията (експертен оглед) - по разработена качествена скала за определяне на физическото изхабяване, респективно годност на активите;
- метод на съотношенията - от ефективната възраст на използване на активите и експертно определен остатъчен експлоатационен срок по следната формула:

**$Dr = Ae/Lt*100 = De/(Ae + Lt)*100$  [%], където:**

Dr - физическо изхабяване;

De - ефективна възраст;

Lt - общ експлоатационен срок;

Lr - остатъчен експлоатационен срок.

*Ефективната възраст (Ae)* е броят години (или друга количествена мярка), която отразява фактическото използване на машината. За случаите, когато се констатира, че машината има повреди, които са ремонтно отстраними, се използва метод базиран на паричния израз на изхабяването.

Възстановимото физическо изхабяване се определя чрез разходите за ремонт. Тогава *ефективното физическо изхабяване* се определя от израза:

$$Dfe = \text{разходи за ремонт/възст. с-ст} + (1 - \text{разходи за ремонт/възст.с-ст}) * Df$$

*Остатъчният експлоатационен срок* на една машина е функция от редица параметри, като:

- използваемост на машината;
- възраст на машината в момента на закупуване и монтиране в предприятието;
- условия, при които се експлоатира машината.

*Физическото износване* е най-често в резултат от:

- резултат от функциониране и по-точно на интензитета;
- от качеството на суровини и материали;
- сложност и качество на конструкцията;
- организация на експлоатацията.

*Моралното изхабяване* отразява загубата на стойността на машината вследствие на разлики: в конструкцията, материалите, точността, заложените технически новости, капацитета, производителността, обслужването и други функционални характеристики на новопроизвежданата машина спрямо оценяваната.

*Морално износване* е най-често от:

- 1-ви род – получава се износване с появата на нови по-производителни машини;
- 2-ри род – в следствие на появата на нови по-ефективни машини в относителен смисъл - цената на машината нараства с по-високи темпове (производителност на труда);
- 3-ти род – в резултат на появата на съобразни машини и съоръжения; все по-актуално и нарастващо перспективно значение;
- 4-ти род – морално износване в резултат на появата на нови машини, технологии, създаващи по-добри условия на труд в цеха;
- 5-ти род – траен отказ на пазара на даден вид продукция.

*Икономическото изхабяване* е намаление на стойността на актива вследствие на външни фактори: конкуренция, инфлация, лихвен процент, законови промени, ограничения, свързани с опазване на околната среда и др. Един от измерителите на икономическото изхабяване е ненатоварването на производствените мощности в резултат на гореспоменатите фактори, което се изчислява по следната формула:

$$\text{Ненатоварване} = 1 - (\text{реален капацитет/номинален капацитет}) * 100 (\%) ,$$



където:

n - мащабен фактор, зависещ от типа на оборудването. Мащабният фактор варира в зависимост от типа на оборудването и е в границите от 0.4 до малко над 1.

Наименование на актива	Сметка, по която се отчита	Отчетна стойност	Дата на въвеждане в експлоатация	Балансова стойност към 31.12.2021 г.	Възраст на актива	Експл. годност	К физ. изх.	К мор. изх.	К ик. изх.	ПСмвс	Като нов
Стелажи	206	85 761,13	1.5.2013	0,00	8,29	15	0,4289	0,2145	0,1287	19 714,45	86 474
Стелажи 2	206	161 000,00	27.4.2015	0,00	6,30	15	0,2981	0,1491	0,0894	75 081,81	162 017
Стелажи секция Е	206	4 674,70	31.12.2015	467,62	5,62	15	0,2575	0,1288	0,0773	2 522,10	4 701
Стелажи 3 договор 22/01/2016	206	152 950,00	1.5.2016	24 854,04	5,28	15	0,2382	0,1191	0,0715	87 833,90	153 760
Стелажи със спринклер секция Ж	206	196 907,77	15.10.2019	132 912,67	1,83	15	0,0683	0,0342	0,0205	173 015,65	197 268
<b>Общо за 206 Стелажно оборудване</b>		<b>601 293,60</b>		<b>158 234,33</b>						<b>358 167,91</b>	<b>604 220,10</b>

**ПО ВЕЩНИЯ МЕТОД СТОЙНОСТТА НА ОБОРУДВАНЕТО Е: 358 167,91 лева**

#### IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Отчитайки всички факти, по състоянието на оценявания имот, неговото местоположение, както и общата макро-икономическа обстановка, оценителският екип предлага крайната пазарна стойност на недвижимия имот, след закръгление, възлиза на:

#### ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА Е:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ				
към датата на оценката				
			<i>бруто площ 13741,00 кв.м,</i>	
Методи	Стойност	Теглови коефициент	Претеглена стойност	на кв.м.
Сравнителен метод	2 719 905 €	0,50	1 359 952 €	
Метод на вещната стойност	1 518 049 €	0,25	379 512 €	
Метод на приходната стойност	2 312 444 €	0,25	578 111 €	
<b>Общо в евр</b>			<b>2 317 576 €</b>	<b>169 €</b>
		<i>курс лв./евро</i>	1,95583	
<b>Общо в лв.</b>			<b>4 532 784 лв</b>	<b>330 лв</b>

**Окончателно становище за пазарна стойност**

**към датата на оценката:**

**4 532 784 лв. или 2 317 576 евро**

### В ТОВА ЧИСЛО:

Сграда с ид.№ 63427.333.94.1 - складова база - склад	ПИ с ид.№ 63427.333.94, гр. Русе, общ. Русе, обл. Русе (стар парцел I-94, кв.№ 888, м."Слатина")	ОБЩО
1 309 430 €	1 008 146 €	2 317 576 €
2 561 023 лв	1 971 761 лв	4 532 784 лв

### ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА СТЕЛАЖНО ОБОРУДВАНЕ:

Наименование на актива	Сметка, по която се отчита	ПСмвс
Стелажи	206	19 714,45
Стелажи 2	206	75 081,81
Стелажи секция Е	206	2 522,10
Стелажи 3 договор 22/01/2016	206	87 833,90
Стелажи със спринклер секция Ж	206	173 015,65
<b>Общо за 206 Стелажно оборудване</b>		<b>358 167,91</b>

**ОБЩА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ: 4 890 952 ЛВ. или 2 500 704 €**

### 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 времевият фактор, очакваният чист приход се дисконтира с дисконтов фактор, определен в зависимост от срока за реализация на сделката и действащия лихвен процент.

Стойността при бърза продажба се формира от настоящата стойност на прихода от продажбата на имота при определените по-горе условия.

Определената стойност при бърза продажба, следва да се счита като най-ниската продажна цена на имота, под която не би следвало да се извършва сделка.

Пазарната стойност на недвижимия имот, при условията на бърза продажба след закръгление, възлиза на:

## ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ Е:

Ликвидационна стойност:				
Стойност за бърза непринудителна реализация				
Корекции	Диапазон	За конкретния на обекта	Сума на корекция	на кв.м. сграда
1. За срок за реализация	от 3 до 18 месеца	12		
Годишен дисконтов процент	8% -15%	10%		
Дисконтов фактор	формула	0,9052	237 036 €	
2. За пазарна активност	1% -5%	3%	75 021 €	
3. За разходи за доброволна реализация	1,5% -5%	3,5%	87 525 €	
<i>Общо корекции</i>			399 581 €	
<b>Коригирана стойност в евр</b>			<b>1 917 994 €</b>	<b>140 €</b>
<i>% на намаление</i>			17,2%	
<i>курс лв./евро</i>			1,95583	1,95583
<b>Коригирана стойност в лв.</b>			<b>3 751 271 лв</b>	<b>273 лв</b>

### Окончателно становище за ликвидационна стойност

към датата на оценката:

**3 751 271 лв. или 1 917 994 евро**

### ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ:

При изготвяне на настоящата оценка са използвани:

- Данни, предоставени от собственика;
- Данни от направения от оценителите оглед на имота, квартала, микрорайона, комплекса, на сградата и терена с оглед тяхното идентифициране, установяване на съществуващото им състояние, както и на технически и други данни, необходими за оценката;
- Проучвания на пазара на недвижими имоти в района;
- Собствени данни на оценителския екип;
- Бюлетени на Националния статистически институт, Бюлетени на Българска народна банка, Икономически бюлетин "Цени на СМР и строителни работи";
- Оферти на строителни фирми и др.

Оценката е направена в съответствие с изискванията на:

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

## ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ:

Настоящият оценителски доклад и даденото заключение за пазарната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Оценителите, извършващи оценката, не предявяват никакви претенции към оценяваното дружество, които биха могли по какъвто и да е начин да засегнат обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.
- Полученото възнаграждение от оценителите не е свързано по никакъв начин със стойността, определена в този доклад.
- Стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него, и са валидни само за заявените цели.
- Изходната информация, относно оценявания обект, е предоставена от Възложителя и се приема от оценителите за вярна и надеждна.
- В оценителския доклад се съблюдават изискванията на стандартите за оценяване.
- Оценката е изготвена от името на оценителите и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност. Предназначена е само за целите, описани в заданието.
- Оценителският доклад е интелектуална собственост и по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права е собственост на Възложителя. Докладът или части от него не могат да бъдат копирани и ползвани за каквито и да са цели от трети лица без разрешение от Възложителя.
- Оценителите гарантират с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларират, че няма да разгласяват информация за оценявания обект и други обстоятелства, станали му известни при изготвянето на този доклад.
- Оценителите удостоверяват, че изложените в оценката факти и данни са предоставени от Възложителя и са приети от оценителите за вярно и коректно подбрани. Анализите, становищата и заключенията са направени в съответствие с общоприетите норми и стандарти.
- При изготвяне на оценката оценителите са действали обективно и безпристрастно, в рамките на професионалната си компетентност.
- От страна на Възложителя са предоставени копия на документи, удостоверяващи правото на собственост и идентификацията на имуществото. Информацията от тези документи се приема за достоверна без допълнителна проверка. Оценителите не поемат отговорност за въпроси от правен характер.
- Възложителят не съобщава за дължими държавни вземания, наложени запори, тежести или възбрани, учредени ограничени вещни права, висящи съдебни спорове по отношение на оценяваните активи.
- Оценителите си запазват правото, при предоставяне на нови документи, да допълнят или да коригират своето заключение за пазарната стойност. При предоставяне на допълнителни материали и информация, които могат да повлияят върху изводите и заключенията в настоящата оценка, същата подлежи на преразглеждане и евентуална корекция.



## 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 съвместно и на най-доброто ниво на професионалните им знания.

Оценителите при извършване на настоящата оценка спазва Кодекса за професионална етика на независимите оценители и следните принципи, в съответствие със ЗНО, чл. 4:

1. *Независимост* - необвързаност на регистрирания оценител, включително чрез неговите съдружници/акционери и персонал, с възложителя на оценката, с неговите ръководители или свързани с тях лица;
2. *Обективност, безпристрастност и недопускане на предубеждение и конфликт на интереси* при извършване на оценката;
3. *Професионална компетентност* - притежаване и поддържане на професионални познания за действащото законодателство и за стандартите и методите, необходими за извършване на оценки;
4. *Конфиденциалност* - запазване в тайна на информацията за дейността на възложителя, получена в резултат на извършената оценка;
5. *Професионално поведение* - в своята професионална работа оценителят действа по начин, който е в съответствие с доброто име на тази професия, и се въздържа от действия, които биха довели до уронване на престижа и;
6. *Почтеност* - оценителят е честен и обективен при извършване на оценката;
7. *отговорност* - оценителят е лично отговорен за извършената оценка; дружеството на независимия оценител носи отговорност за извършената от негово име оценка.

Оценителите на настоящата оценка декларира, в съответствие с чл. 21(1), че:

1. НЕ са свързани лица с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. НЕ са свързани лица със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Те или свързани с тях лица по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс НЯМАТ имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката НЯМАТ задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

Оценител: .....

/проф. д-р инж. Фантина Рангелова/

12 Август 2021 г., София



# 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





КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101441 от 14 декември 2009 год.

**ФАНТИНА РАНГЕЛОВА РАНГЕЛОВА**

родена на 12 ноември 1965 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА**  
**на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Лиценз № 11093 от 04.09.2007 год. от Агенцията за приватизация



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Reg. № 300100756 от 08 август 2011 год.

**ФАНТИНА РАНГЕЛОВА РАНГЕЛОВА**

родена на 12 ноември 1965 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА**  
**на машини и съоръжения**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Протоколно решение № 32 от 03.08.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100370 от 16 август 2011 год.

**ФАНТИНА РАНГЕЛОВА РАНГЕЛОВА**

родена на 12 ноември 1965 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА**

**на земеделски земи и трайни насаждения**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Протоколно решение № 33 от 10.08.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 400100173 от 11 юли 2018 год.

**ФАНТИНА РАНГЕЛОВА РАНГЕЛОВА**

родена на 12 ноември 1965 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА**

**права на интелектуалната и индустриалната  
собственост и други фактически отношения**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол –  
Протоколни решения № 59 от 05 юли 2018 год. на Управителния съвет на КНОБ.



Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ