

**„КАНТОРА АКОРД ПОЛЮС” ООД**  
тел: 0888 / 099 942; [aatanasov@kantoraakord.com](mailto:aatanasov@kantoraakord.com)

# ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ  
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

## СКЛАДОВА БАЗА

НАХОДЯЩИ СЕ В ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО,  
„ЮЖНА ПРОМИШЛЕНА ЗОНА“, УЛ. „ТРЕТА“

**СОБСТВЕНИК**  
„ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“ АДСИЦ,  
ЕИК: 204509737

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ**  
„ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“ АДСИЦ,  
ЕИК: 204509737



Дата на оценката: 31.12.2022 г.

00. Съдържание .....	2
01. Резюме от доклада .....	3
02. Цел на оценката .....	4
03. Обект на оценката .....	5
03.2 Обща ситуация.....	5
03.3 Архитектурна характеристика .....	6
04. Правно състояние .....	11
05. Ограничаващи условия.....	11
06. Методи за оценка .....	11
06.01.01 Отстъпено право на строеж.....	14
06.1. Метод на разходите.....	13
06.2. Метод на капитализираните приходи.....	15
06.3. Метод на пазарните аналози.....	16
06.4. Обосновка за използваната методика.....	17
07. Информационни източници.....	18
08. Заключение .....	19
09. Декларация по чл. 21 от ЗНО.....	19

Обхват на доклада	Препоръчителна справедлива стойност на недвижим имот
Цел на оценката	За счетоводни нужди
Обект на оценката	Складова база
Адрес на имота	Гр. Велико Търново, Южна промишлена зона, ул. „Трета“
Застроена площ	1 120,00 кв. м.
Разг. застр. площ	1 200,00 кв. м.
Площ на парцела	7 022,00 кв. м.
Собственик	„ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“ АДСИЦ, ЕИК: 204509737
Възложител	„ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“ АДСИЦ, ЕИК: 204509737
Изпълнител	ОД „Кантора Акорд Плюс“ ООД с оценител Атанас Атанасов с правоспособност: - Недвижими имоти; - Машини и съоръжения; - REV – Признат Европейски Оценител;
Местоположение (оценка на местоположение)	първостепенно местоположение
Дата на поръчката	20.12.2022 г.
Дата на огледа	23.12.2022 г.
Дата на оценката	31.12.2022 г.
Пазарна адекватност	Към датата на оценката

### Препоръчителна справедлива стойност на обекта

Цифром:	<b>870 000 лв.</b>	<b>€ 444 800</b>
Словом:	Осемстотин и седемдесет хиляди лева	Четиристотин четиридесет и четири хиляди и осемстотин евро

Посочената препоръчителна справедлива стойност не включва данък добавена стойност / ДДС /  
Валутен курс към датата на оценката 1,95583 лв. за 1,00 €

### Изготвил оценката:

Лицензиран оценител на недвижими имоти с Лиценз № 11431/26.06.08г. издаден от Агенцията за приватизация  
Сертификат за оценителска правоспособност издаден от КНОБ рег. № 100100765

камара на независимите оценители в България  
Оценителска правоспособност  
недвижими имоти  
Регистр. № 100100765 от 14.12.2009 год.  
Атанас Неделчев Атанасов

/Атанас Атанасов/

Целта на оценката е определяне на препоръчителната справедлива стойност на оценявания недвижим имот, която ще послужи за счетоводни нужди.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването да се получи стойност, изразена в паричен еквивалент, срещу която недвижимият имот би сменил собственика си, в условията на свободен пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда. Това предполага най-вероятната цена, за която даден актив може да бъде продаден при всички изискуеми се условия, а именно:

- продавачът и купувачът действат съзнателно;
- добра осведоменост;
- приоритет на собствените интереси;
- липса на каквато и да е принуда.

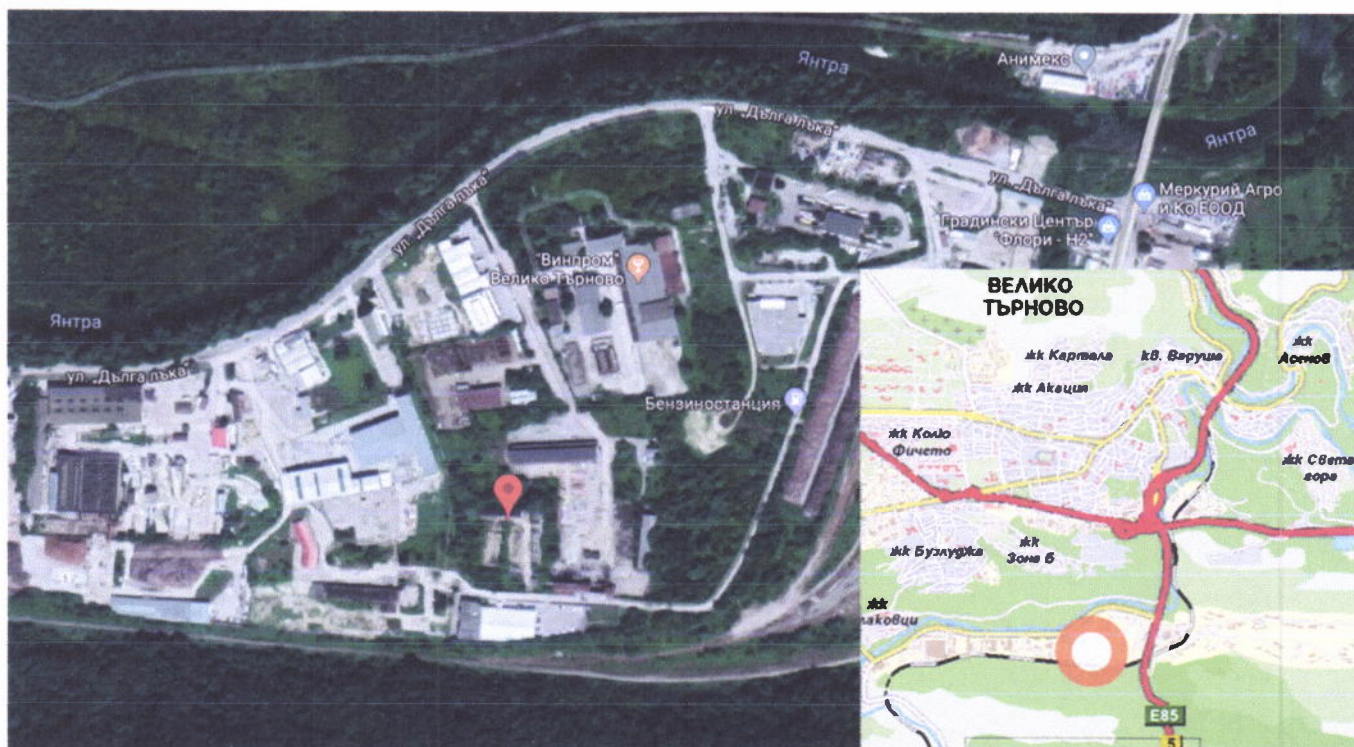
Оценяването на недвижим имот се извършва по данни подадени от собственика и преценка на оценителя, след направен оглед на място, като се отчитат действащите в момента на оценката цени на отделните видове строително-монтажни работи и продажните цени на подобни имоти.

#### Валидност на оценката:

Изведените в настоящия доклад резултати са валидни към датата на доклада.

През последните две години страната бе поставена в извънредна ситуация на епидемична обстановка. От 01 април 2022 година с решение на Министерски съвет отпадат наложените мерки. Към настоящия момент не можем с достатъчна степен на надеждност да преценим дългосрочното влияние на предприетите от българските власти мерки върху пазара на недвижими имоти в страната. В същото време разразилата се военна обстановка в съседна Украйна, оказва косвено влияние на имотния пазар. Голяма част от строителните материали и суровини набавяни от внос се предлагат на завишени цени от европейски и азиатски производители. Съпътстващите разходи също нарастват бързо и създават усещането за несигурност на пазара.

Поради това препоръчваме справедливата стойност на имота/имотите, обект на оценка по настоящия доклад да бъде преразглеждана на по-кратки интервали.

**Обща ситуация:**

GPS координати:  $43^{\circ}03'36.7''N$   $25^{\circ}37'32.9''E$

Обектът на оценка се намира в южната част на град Велико Търново и попада в границите на Южна промишлена зона. Районът е изцяло промишлено-търговски – обособени са множество складови бази на едро и дребно, търговски бази, хладилни б-ази, ремонтни работилници, магазини, сервиси и други търговски и производствени обекти. В непосредствена близост е главен път Е85 Велико Търново – Дряново - Габрово.

Районът е с напълно изградени елементи на инженерната инфраструктура /вода, канал, ел. захранване и газификация/. Имотът попада в регулационните граници на областен град, притежава необходимата инфраструктура и отлични транспортни връзки – Е85 (Русе – Велико Търново – Казанлък) и Е772 (Варна – Велико Търново – София). Достъпът до имота е осигурен по вътрешно обслужващи асфалтирани пътища.

С оглед гореизложената характеристика на имота, може да се определи като имот с **първостепенно местоположение**, съгласно „ПРИЛОЖЕНИЕ V -НАСОКИ ОТНОСНО ОПРЕДЕЛЕНИЯТА И ПОКАЗАТЕЛИТЕ“, във вр. с т.3 Значими разпределения на показателите от Препоръка на Европейския съвет за системен риск от 21 март 2019 г. (ЕССР/2019/3) и във връзка с утвърдена справка за притежаваните търговски недвижими имоти (ТНИ) от

дружествата със специална инвестиционна цел (ДСИЦ), секюритизиращи недвижими имоти, определен от заместник-председателя на КФН, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност“.

### **Технически данни и описание на обекта**

#### **Технически данни**

Тип на обекта  
Идентификатор №  
№ по предх. план  
Местоположение  
  
Площ на парцела  
  
Приета площ за оценка  
Регулация  
Вид територия  
Вид собственост  
Ток, вода, канализация  
Начин на трайно ползване  
Граници на имота

#### **Размери, спецификации, стойности**

Поземлен имот  
10447.517.49  
XI-20, в кв.572  
Гр. Велико Търново,  
Южна промишлена зона, ул. „Трета“  
7 022,00 кв.м. по справка в електронен кадастър  
7 022,00 кв.м. по документ за собственост  
7 022,00 кв.м.  
Да  
Урбанизирана  
Частна  
Да, да, да  
За складова база  
  
Поземлени имоти с идентификатори №№  
10447.517.48, 10447.517.50, 10447.517.105,  
10447.517.185  
Според предоставените документи за  
собственост се прави заключение, че единствен  
и едноличен собственик на имота е  
юридическото лице „ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“  
АДСИЦ, ЕИК: 204509737 и притежава 100% от  
собствеността на имота

#### **Технически данни**

Тип на обекта



Кадастрален  
идентификатор  
Местоположение

#### **Размери, спецификации, стойности**

Промислена сграда - склад



10447.517.49.1

Гр. Велико Търново, Южна промишлена зона,  
ул. „Трета“, УПИ XI-20, кв. 572  
331,00 кв.м.

Разгъната площ 331,00 кв.м.  
застроена

Конструкция на сградата

Стоманобетонна сглобяема конструкция от стоманобетонни стени и греди. Покривна конструкция е стоманобетонна от покривни панели с покритие от LT ламарина. Отвеждането на дъждовните води е външно. Ефективната височина на помещението 5,00 м. Сградата е част от административната, но без директен вътрешен достъп от нея. Сградата е след основен ремонт.

Година на строителство  
Степен на завършеност  
Категория на изпълнение  
Техническо състояние  
Разпределение

1980 г.  
Напълно завършен в експлоатация  
Стандартна

Довършителни работи

Добро  
Едно голямо помещение и едно малко помещение, товаро-разтоварителна рампа  
Сградата е след извършен основен ремонт – подменена е цялата ел. инсталация, подменено и отремантирано е цялото покривно покритие с поцинкована LT ламарина, фасадата е обновена с нова фасадна мазилка и врати на боя, рампата е шпаклована. Подовите настилки са на бетон, стените са на шпакловка и боя.

Изпълнение инсталации

Електрическа и водопроводна инсталации

### Технически данни

Тип на обекта

### Размери, спецификации, стойности

Двуетажна административна сграда



Кадастрален идентификатор  
Местоположение

10447.517.49.2

Гр. Велико Търново, Южна промишлена зона,  
ул. „Трета“, УПИ XI-20, кв. 572

Застроена площ

80,00 кв.м.

Разгъната площ 160,00 кв.м.  
застроена

160,00 кв.м.

Конструкция на сградата

Стоманобетонна

конструкция

от

Година на построяване  
Степен на завършеност  
Категория на изпълнение  
Техническо състояние  
Разпределение

стоманобетонни стени и греди. Покривна конструкция е стоманобетонна с необходимото покритие. Отвеждането на дъждовните води е външно.

1980 г.

Напълно завършен в експлоатация

Стандартна

Добро

Първи етаж – коридор, две помещения, баня и тоалет отделно, стълбище към втори етаж  
Втори етаж – едно голямо и две по-малки помещения

Довършителни работи

Подови настилки – на циментова замазка, стени и тавани – на шпакловка и боя. Сградата е след основен ремонт във всички помещения – подменят се подови настилки, ел. и водопроводна инсталации. Прозоречната дограма е подменена с PVC профили със стъклопакет. Фасадата е измазана и обновена.

Изпълнение инсталации

Електрическа, водопроводна и канализационна инсталации

### Технически данни

Тип на обекта

### Размери, спецификации, стойности

Хале за складиране



Кадастрален идентификатор  
Местоположение

10447.517.49.3

Гр. Велико Търново, Южна промишлена зона, ул. „Трета“, УПИ XI-20, кв. 572

Застроена площ  
Разгъната застроена площ  
Конструкция на сградата

680,00 кв.м.

680,00 кв.м.

Смесена конструкция - метална конструкция от греди със стоманобетонни стъпки на отстояние от 6 м. Стени – тухлена зидария и мазилка. Покривната конструкция е двускатна с метални ферми и с покривно покритие от LT ламарина. Отвеждането на дъждовните води е външно. Ефективната височина на

Година на строителство  
Степен на завършеност  
Категория на изпълнение  
Техническо състояние  
Разпределение

Довършителни работи

Изпълнение инсталации

### Технически данни

Тип на обекта

помещението 4,00 м. Към момента на оценката се използва по предназначение.

1980 г.

Напълно завършен в експлоатация

Стандартна

Добро

Едно общо помещение за складиране, с възможност за функционално преразпределение и обособяване на допълнителни самостоятелни помещения. Подовата настилка е на бетон, стените са измазани, осветлението е естествено.

Електрическа и водопроводна инсталации

### Размери, спецификации, стойности

Кантар



Кадастрален идентификатор  
Местоположение

10447.517.49.4

Гр. Велико Търново, Южна промишлена зона, ул. „Трета“, УПИ XI-20, кв. 572

Застроена площ  
Разгъната застроена площ  
Конструкция на сградата

29,00 кв.м.

29,00 кв.м.

Стоманобетонна конструкция от стоманобетонни стени и греди. Покривна конструкция е стоманобетонна с необходимото покритие. Прозоречната дограма е от PVC профили със стъклопакет. Отвеждането на дъждовните води е външно.

Година на построяване  
Степен на завършеност  
Категория на изпълнение  
Техническо състояние  
Разпределение

1980 г.

Напълно завършен в експлоатация

Стандартна

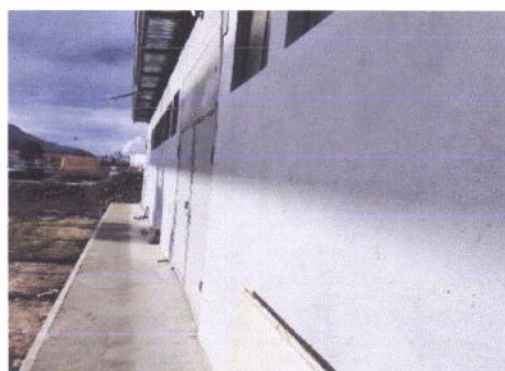
Добро

Две помещения – едното се използва за охрана /офис/, другото не се използва

Довършителни работи

Подови настилки – ламинат, стени и тавани – на шпакловка и боя. Към момента на оценката се използва като офис.

Като цяло техническо състояние на сградите се определя като добро. Не се наблюдават недопустими пукнатини и провисвания по конструкцията и фасадите на сградата, както и външни признаци за възможна загуба на устойчивост на земната основа от слягания, пропадания и свлачищни явления или от високи подпочвени води.





04.

## Правно състояние

При изготвяне на оценката се използват следните документи предоставени от заинтересованите лица:

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №51, том III, рег. №5421, дело №327 от 2018 година при нотариус Петко Кънчевски №580 с район на действие РС – Велико Търново;
- Скица на парцел №5300-130085-1/21.05.2018 година;
- Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. №5401002424/17.05.2018 година.

Копия от документите, отразяващи правното състояние на оценяваните обекти, са приложени към настоящата оценка и представляват неделима част от нея.

05.

## Ограничаващи условия

Оценителят декларира, че няма лични интереси и отношение към оценявания имот, които биха повлияли върху обективността на направената оценка и че същата е извършена съвестно и чрез най-доброто ниво на професионалните му знания и натрупания професионален опит.

Нито възлагането на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ са зависими от изчислените пазарни стойности.

Информацията, сведенията, мнения и изчисленията предоставени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената от трети лица информация.

Разработката е предмет на търговска тайна и е предназначена само за служебно ползване. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на закона за авторското право и сродните му права и е собственост единствено на възложителя. Разработката не може да бъде копирана и използвана за каквито и да е цели без разрешението на автора ѝ.

## 06.

## Методи за оценка

Обосновка за използваната методика във връзка с МСФО стандарт 13. База на стойността – Справедлива стойност за счетоводни цели. „Справедливата стойност“ изрично е възприета като термин в МСФО.

„...3. Когато няма данни за цената на идентичен актив или пасив, предприятието оценява справедливата им стойност с помощта на друг метод за остойностяване, при който се използват максимално съответните наблюдаеми хипотези и се свежда до минимум използването на ненаблюдаемите хипотези. Тъй като справедливата стойност е пазарна оценка, тя се определя въз основа на евентуалните допускания на пазарните участници при определянето на цената на актив или пасив, включително допускания във връзка с риска. В резултат на това, намерението на предприятието да задържи даден актив или да уреди по някакъв начин даден пасив не е относим фактор при оценяването на справедливата стойност...“

За тази цел тя се определя като: „цената на продажба на актив или на прехвърляне на пасив при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване при актуалните тогава пазарни условия“.

Справедливата стойност на нефинансов актив, какъвто е недвижимия имот, отчита способността му да генерира икономическа полза от пълноценното използване на имота, т.е. най-изгодната му употреба, която е физически възможна, законово допустима и финансово осъществима, към датата на оценката.

Оценка за целите на финансовото отчитане МСС и МСФО 13 са подходящи за инвестиционни имоти. Отчитането на оценявания имот е по МСС 40 – Инвестиционни имоти.

Оценяването по справедлива стойност се използва, за да се прецени цената на продажба на актив или прехвърляне на пасив в рамките на обичайна сделка между пазарни участници при актуални към датата на оценяване

пазарни условия. За да оцени справедливата стойност предприятието трябва да определи следното:

- а) конкретния актив или пасив, предмет на оценяване (в съответствие със своята разчетна единица);
- б) за нефинансов актив - уместната за оценяването презумпция за остойностяване (в съответствие с оптималното му използване);
- в) основния (или най-изгодния) пазар за този актив или пасив;
- г) уместния за оценяването метод (или методи) за остойностяване, предвид наличието на данни, с помощта на които да се разработят хипотези, които представляват допусканията на пазарните участници при определянето на цената на дадения актив или пасив и нивото в йерархията на справедливите стойности, на което са категоризирани хипотезите.

Използваният метод за оценка е съобразен със спецификата на оценявания обект и отразява най-добрата му възможност за реализация на пазара на недвижимите имоти.

Нивото на йерархията на справедливата стойност зависи от използваните техники за оценяване, които включват:

- 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).

### **Подход на базата на разходите**

„Б8 Подходът на базата на разходите отразява актуалната сума, която би се изисквала, за да се замени годността на актива (често наричана текуща възстановителна стойност).“

„Б9 От гледна точка на даден пазарен участник продавач, цената, която ще се получи за определен актив, се основава на разходите на пазарен участник купувач за придобиването или построяването на актив заместител със сравнима полезност, коригирани с разходите за моралното му остаряване. Това е така, защото пазарен участник купувач не би платил повече за даден актив от сумата, за която би могъл да замени годността на този актив. Моралното остаряване включва физическо изхабяване, функционално (техническо) остаряване и икономическо (външно) остаряване и за целите на финансовото отчитане (разпределение на историческите разходи) или за данъчни цели (чрез използването на определени срокове на годност) е по-широко понятие от обезценяването. В много случаи към метода на текущата възстановителна стойност се прибягва при оценяването на

*справедливата стойност на материални активи, които се използват в комбинация с други активи или с други активи и пасиви.“*

При определяне стойността на обекта:

### **Метод на разходите (вещна стойност)**

Метода на вещната стойност при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация.

При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценяваният обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

Към определените строителни разходи следва да се прибавят и допълнителни строителни разходи, които са:

- цена за изготвяне на архитектурен и конструктивен проект;
- разходи за строителен надзор;
- разходи за инвеститорски контрол;
- други разходи като: разходи на предприемача за административни услуги при подготовка и реализиране на строителния проект; разходи за услуги от страна на властите; разходи за осигуряване на финансовите средства; застраховка за строителство, изпитване на строителните материали.

Амортизацията е определена като съотношение между реалната остатъчна годност и нормативната експлоатационна годност на сградата, по формулата:

$$A_{\text{мор}} = (A/T + A^2/T^2) \times 0,5$$

където:

A - срока на ползване в години;

T - нормативният срок на годност в години;

Във вещната стойност строителните повреди и недостатъци са отразени, като процент от производствената стойност. Необходимите ремонтни работи представляват сума от недостатъците на обекта, които са изведени от сравняеми, без всякакви недостатъци и повреди, недвижими имоти.

При определяне стойността на ограничени права:

### **Отстъпено право на строеж (суперфиция)**

При определяне на правото на строеж се прилага Правилника за Прилагане на ЗДС, който препраща към ЗМДТ, приложение № 2, от където получаваме данъчна оценка на правото на строеж – ДОПС чрез формулата:

$$\text{ДОПС} = \text{РЗП} \times 0,25 \times \text{Бс} \times \text{Км} \times \text{Ки} \times \text{Кс}$$

където:

Цпс - цената на правото на строеж;

РЗП - бруто площ на обекта;

Бс - базисната данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на сградата;

Км - коефициент за местоположение според предназначението

Ки - коефициент за инфраструктура;

Кс - коефициент за срока на ползване на правото на строеж;

За да получим стойността на правото на строеж, ДОПС се коригира с пазарен коефициент "Пк" определен по експертен път.

#### **Подход на базата на доходите**

Б10 Подходът на базата на доходите превръща бъдещи суми (например парични потоци или приходи и разходи) в единна текуща (т. е. сконтирана) сума. При използването му оценката на справедливата стойност отразява текущите пазарни очаквания за тези бъдещи суми.

Б11 Тези методи за остойностяване включват например следното:

а) методи за остойностяване на базата на настоящата стойност (виж параграфи Б12-Б30);

б) модели за ценообразуване на опции, като формулата Блек-Шулс-Мертон или биномен (т. е. решетъчен) модел, които включват методите за остойностяване на базата на настоящата стойност и отразяват както времевата, така и вътрешноприсъщата стойност на дадена опция; както и

в) методът на допълнителната печалба, отчитана в рамките на повече от един период, използван за оценяване на справедливата стойност на някои нематериални активи.

Методи за остойностяване на базата на настоящата стойност

Б12 В параграфи Б13-Б30 се описва използването на методите за оценяване на справедливата стойност на базата на настоящата стойност. В тези параграфи се излага методът на коригиране чрез сконтиране и на очакваните парични потоци (очаквана настояща стойност). В тях не се изисква нито да се използва само един конкретен метод за остойностяване на базата на настоящата стойност, нито методите за оценяване на справедливата стойност на базата на настоящата стойност да се ограничават само до разглежданите. Конкретният метод за оценяване

„КАНТОРА АКОРД ПОЛЮС“ ООД

тел: 0888 / 099 942; [aananasoi@kantoraakord.com](mailto:aananasoi@kantoraakord.com)

на справедливата стойност на базата на настоящата стойност зависи от фактите и обстоятелствата, специфични за оценявания актив или пасив (например дали на пазара се наблюдават цени за сравними активи или пасиви), както и от наличието на достатъчно данни.

### **Метод на капитализиране на приходите (приходна стойност)**

Приходният метод при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценявания имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достижим наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на аграрния фонд и остатъчният срок на ползване. Трайно годишен доход обхваща всички предполагаеми трайно реализирани приходи, получени при правомерно стопанисване на оценявания обект.

Разходите за стопанисване представляват съвкупност от:

- разходи за поддръжка – разходи за поддържане на обекта по предназначение;
- риск от отпадане на наема – риск, свързан с намаляване на приходите в отпадане на наема за определен период от време и др.;
- административни разходи – разходи за персонал, необходим за управление на имота;
- производствени разходи – разходи, възникнали в следствие от използването на имота и др.

Чистият приход се намалява със сумата, която се получава при олихвяване на стойност на земята или правото на строеж. В основата на олихвяването се залага лихвена ставка на недвижимия имот, която е определяща за капитализирането.

За остатъчна експлоатационна годност се приема броят на годините през които се допуска, че сградите и строителните съоръжения могат да бъдат използвани рентабилно и съобразно нормативният срок на годност на отделните видове сгради. (Държавен вестник, бр. 36 от 10.05.1988 г. и бр. 37 от 13.05.1988 г.) Процентите, използвани при капитализацията на земята или правото на строеж и при капитализиране на чистият доход, получен от отдаването под наем на обекта са съобразни с възможната възвращаемост и е съобразена с пазарните условия в България. Те са получени на база проучвания на пазара на недвижими имоти и реалната възвращаемост от инвестицията.

Нормата на капитализация е изведена въз основа на тримесечни анализи за състоянието на пазара на недвижими имоти, публикувани от „Forton“.

Възвръщаемостта, съгласно данни на „Forton“ за промишлени и производствени обекти е определена в размер на 10 %.

### **Метод на пазарните аналози (сравнителна стойност)**

Използването на метода на сравнителна стойност при оценката на обекта се основава на неговата точност и най – голяма близост до пазарните цени. Сравнителният метод отразява най – добре динамиката и тенденциите на пазара на недвижими имоти. За сравнение се използват офертните цени, публикувани в специализираната преса. Използваните офертни цени се коригират с корекционни коефициенти, които отразяват разликата между оценяваният обект и различните оферти.

### **Специално допускане за Пазарния подход (продажба и наеми)**

Ние осъзнаваме, че редица сектори на икономиката ще бъдат засегнати сериозно като последица от развитието на COVID-19 в България и предприетите мерки за ограничаване на разпространението му от българските власти.

В тази връзка декларираме, че изведените в настоящия доклад резултати, са базирани върху информация за пазара на НИ в периода 09-12-2021г, след въвеждане на извънредното положение, което от встъпването си не оказва значително влияние в пазара на недвижими имоти в страната. Непрестанното нарастване на цените на пазара на дребно – апартаменти, къщи, гаражи и др. бързо ликвидни обекти води до значително поскъпване и на останалите сделки с вещни права. Също така косвено влияе нарастващата инфлация, цените на строителните материали и достъпните условия за финансиране на ипотечни кредити.

### **Обосновка за използваната методика.**

Използваният метод за оценка е съобразен със спецификата на оценяваните обекти. Използвана е комбинация от изчисленията по приложените методи. Използваното съотношение между „Метода на възстановителната стойност“ и „Метода на пряката капитализация (приходната стойност)“, отразява най-добрата възможност за реализация на оценяваните обекти на пазара на недвижимите имоти.

Нивото на йерархията на справедливата стойност зависи от използваните техники за оценяване, които включват:

- 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).

Йерархията дава най-висок приоритет на котираните цени (некоригирани) от активен пазар на идентични активи/ пасиви (хипотези от Ниво 1) и най-нисък приоритет на необозрими хипотези (хипотези от Ниво 3).

В настоящата оценка използваните хипотези са от **Ниво 2**, като комбинация от обозрими хипотези базиращи се на наблюдавани пазарни данни и отразяващи допусканията на пазарните участници.

Използвани теглови съотношения	Тежестни участия:
Вещен метод /разходен метод/	10%
Метод на приходната стойност	30%
Метод на сравнителната стойност	60%

Така използваните съотношения отразяват повишаването на цените на строителните материали, инвестиционния характер на обекта и най-точния и категоричен мотив за крайната стойност – пазарните нива на аналогични обекти в района.

Йерархията дава най-висок приоритет на котираните цени (некоригирани) от активен пазар на идентични активи/пасиви (хипотези от Ниво 1) и най-нисък приоритет на необозрими хипотези (хипотези от Ниво 3).

В настоящата оценка използваните хипотези са от Ниво 2, като включва обозрими хипотези базиращи се на наблюдавани пазарни данни и отразяващи допусканията на пазарните участници.

07.

## Информационни източници

При изготвяне на експертната оценка оценителският екип използва следните информационни източници:

- части от действащите закони в Република България;
- статистическа информация на строителните материали и видовете работи “Справочник на цените в строителството”, “Строителен обзор”;
- информация за цените на недвижимите имоти – специализирана преса – “Варненски имоти”, “Позвънете”;
- информация за цените на недвижимите имоти в Интернет – специализирани сайтове [www.imot.bg](http://www.imot.bg), [www.imoti.net](http://www.imoti.net), [www.alo.bg](http://www.alo.bg) и други подобни.

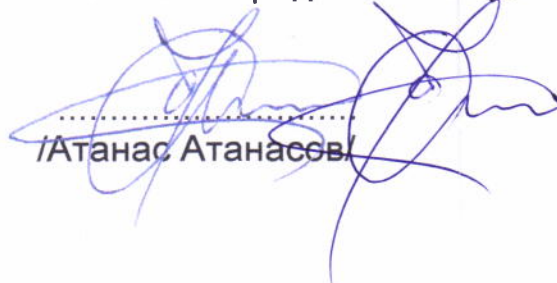
Справедливата стойност на оценяваните обекти е получена при съобразяване с местоположението и състоянието на пазара на недвижими имоти.

Настоящата оценка е собственост на възложителя и предоставянето и на трети лица без неговото съгласие е недопустимо. Оценка съдържа 19 броя страници и 5 приложения. Изготвена е в два еднообразни екземпляра, един от които за възложителя и един за изпълнителя.

### ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ СЪГЛАСНО ЧЛ. 21 ОТ ЗНО:

Оценителите, съставили настоящият доклад декларират заедно и всеки по отделно, че:

- Не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на пар. 1, т. 3 от Данъчно – осигурителния процесуален кодекс с възложителя на оценката и/или със собственика, или ползвателя на обекта на оценката;
- Както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на пар. 1, т. 3 от Данъчно – осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- Ще опазват търговската тайна на възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- Полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- Към момента на оценката нямат задължение към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката;
- При извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите;

  
/Атанас Атанасов/





<b>МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ</b>						
№ показател	Мярка	Сграда		Хале		Подобрени и в пъти
		10447.517.49.1	10447.517.49.2	10447.517.49.3	10447.517.49.4	
1 Дата на изграждане	год	1980	1980	1980	1980	1980
2 Вид на конструкцията	тип	масивна	масивна	метална	масивна	бетонна
3 Амортизационен срок	год	80	80	60	80	100
4 Остатъчна експлоатационна годност	год	38	38	18	38	58
5 Възраст на обекта	год	42	42	42	42	42
6 Етажност	бр.	1	2	1	1	1
7 Застроена площ	кв.м.	331,00	80,00	680,00	29,00	3 902,00
8 Разгърнатата застроена площ с общи части	кв.м.	331,00	160,00	680,00	29,00	3 902,00
9 Височина	м.	6,00	-	6,00	-	-
10 Застроен обем	куб.м.	1 986	-	4 080	-	-
11 Еталон от СЕК, кв. 7-8 от 2022, кат. "стандарт" №		13	8	14	10	-
12 Стойност за изграждане на кв.м.	лева	858 лв	965 лв	913 лв	395 лв	55 лв
13 Допълнителни разходи	%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%
	лева	58 лв	66 лв	62 лв	27 лв	4 лв
14 Общи инвестиционни разходи	лева	916 лв	1 031 лв	975 лв	422 лв	59 лв
<b>15 Нова възстановителна стойност</b>	<b>лева</b>	<b>303 310 лв</b>	<b>164 899 лв</b>	<b>663 057 лв</b>	<b>12 234 лв</b>	<b>229 203 лв</b>
<b>Обезценяване</b>						
16 Техническо обезценяване	%	40%	40%	60%	40%	30%
	лева	121 419 лв	66 011 лв	394 519 лв	4 897 лв	68 348 лв
17 Междинна стойност	лева	181 891 лв	98 888 лв	268 538 лв	7 337 лв	160 855 лв
18 Строителни недостатъци	%	7%	7%	7%	10%	10%
	лева	12 732 лв	6 922 лв	18 798 лв	734 лв	16 086 лв
19 Икономическо обезценяване	%	0%	0%	0%	0%	0%
	лева	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв
20 Вещна стойност на строителна част	лева	169 159 лв	91 966 лв	249 740 лв	6 603 лв	144 770 лв
<b>Обобщени показатели</b>						
1 Застроена площ	кв.м.	331,00	80,00	680,00	29,00	3 902,00
2 Разгърнатата застроена площ	кв.м.	331,00	160,00	680,00	29,00	3 902,00
3 Остатъчна експлоатационна годност	год	38	38	18	38	58
4 Вещна стойност на строителна част	лева	169 159 лв	91 966 лв	249 740 лв	6 603 лв	144 770 лв
5 Стойност на правото на строеж	лева	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв
6 Стойност на земята	лева	304 300 лв	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв
7 Стойност на оборудване	лева	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв
8 Обща стойност	лева	473 460 лв	91 970 лв	249 740 лв	6 600 лв	144 770 лв
<b>Стойност при използване на вещния метод</b>						
		<b>473 460 лв</b>	<b>91 970 лв</b>	<b>249 740 лв</b>	<b>6 600 лв</b>	<b>144 770 лв</b>
					<b>ОБЩО:</b>	<b>966 540 лв</b>

МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ						
№ показател	мерка	САМЦ 10447.517.49.	лдин. страда 10447.517.49.	ЛМС 10447.517.49.	пантър 10447.517.49.	Открити наплакы
1 Бруто площ	кв.м.	331,00	160,00	680,00	29,00	3 902,00
2 Приходна площ	кв.м.	331,00	160,00	680,00	29,00	3 902,00
3 Стойност на наема на кв.м.	лева	4,5 лв	4,5 лв	4,5 лв	5,5 лв	1,3 лв
4 Месечен наем	лева	1 490 лв	720 лв	3 060 лв	160 лв	5 073 лв
5 Годишен наем	лева	17 874 лв	8 640 лв	36 720 лв	1 914 лв	60 871 лв
6 Разходи за стопанисване	%	10%	10%	10%	10%	10%
	лева	1 787 лв	864 лв	3 672 лв	191 лв	6 087 лв
7 Несъбираемост на наема	%	10%	10%	10%	10%	10%
	лева	1 787 лв	864 лв	3 672 лв	191 лв	6 087 лв
8 Предполагам чист приход	лева	14 299 лв	6 912 лв	29 376 лв	1 531 лв	48 697 лв
9 Чист приход (само от страда)	лева	10 522 лв	5 086 лв	21 616 лв	1 200 лв	48 697 лв
10 Година на въвеждане в експлоатация	год.	1980	1980	1980	1980	1980
11 Остатъчна експлоатационна годност	год.	38	38	18	38	58
12 Лихвена ставка на обекта	%	10%	10%	10%	10%	10%
13 Множител	коэф	7,39	10,19	8,47	10,19	9,96
14 Приходна стойност	лева	77 758 лв	51 837 лв	183 118 лв	12 233 лв	485 034 лв
15 Строителни недостатъци	%	7%	7%	7%	10%	10%
	лева	12 732 лв	6 922 лв	18 798 лв	734 лв	16 086 лв
16 Приходна стойност на строителна час	лева	65 026 лв	44 915 лв	164 320 лв	11 499 лв	468 949 лв
<b>Обобщени показатели</b>						
1 Бруто площ	кв.м.	331,00	160,00	680,00	29,00	3 902,00
2 Годишен приход от експлоатация	лева	17 874 лв	8 640 лв	36 720 лв	1 914 лв	60 871 лв
3 Лихвена ставка на земята	%	5%	5%	5%	5%	5%
	лева	3 777 лв	1 826 лв	7 760 лв	331 лв	0 лв
4 Стойност на правото на строеж	лева	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв
5 Стойност на земята	лева	83 936 лв	40 573 лв	172 437 лв	7 354 лв	0 лв
6 Приходна стойност на строителна час	лева	65 026 лв	44 915 лв	164 320 лв	11 499 лв	468 949 лв
7 Стойност на оборудване	лева	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв
8 Обща стойност	лева	65 026 лв	44 915 лв	164 320 лв	11 499 лв	468 949 лв
<b>Стойност при използване на приходният метс</b>						
		<b>65 026 лв</b>	<b>44 915 лв</b>	<b>164 320 лв</b>	<b>11 499 лв</b>	<b>468 949 лв</b>
					<b>ОБЩО:</b>	<b>754 709 лв</b>



свързани с мат на земята		град Велико Търново, Клово Фичето		град Велико Търново, Район Промислена зона - Запад		град Велико Търново, Район Промислена зона - Запад		град Велико Търново, Район Промислена зона - Запад	
корекционен коефициент	1,10	1,10	1,10	0,90	0,90	1,10	1,10	1,10	1,10
строителна конструкция	Тухла	Тухла	Тухла	метална, термомехани	Тухла	Тухла	Тухла	Тухла	Тухла
корекционен коефициент	1,00	1,00	1,00	4001	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00
аварно място	4300	4300	4300					680	
корекционен коефициент	1,00	1,00	1,00		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
състояние									
URL									
корекционен коефициент	1,10	1,10	1,10	445	0,90	0,90	0,90	932	1,10
площ	600	600	600						
корекционен коефициент	1,00	1,00	1,00	оферта	1,00	1,00	1,00	оферта	1,00
промяна на инфраструктура	оферта	оферта	оферта	оферта	0,90	0,90	0,90	оферта	0,93
корекционен коефициент	0,95	0,95	0,95						
промяна цена в €	€ 200 000	€ 200 000	€ 200 000	€ 262 000	€ 262 000	€ 262 000	€ 262 000	€ 215 000	€ 215 000
продажна цена в лева	391 166,38	391 166,38	391 166,38	€ 589	€ 589	€ 589	€ 589	€ 231	€ 231
цена на кв.м.	€ 333	€ 333	€ 333	€ 423	€ 423	€ 423	€ 423	€ 266	€ 266
корекционен коефициент общо	1,15	1,15	1,15	50%	0,72	0,72	0,72	20%	1,15
коригирана цена на кв.м.	451 014,38	451 014,38	451 014,38						
коригирана цена	30%	30%	30%						
тегловен процент									
Цена на кв.м.	€ 380	€ 380	€ 380						€ 380
	744 кв.	744 кв.	744 кв.						744 кв.



**ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ОКОНЧАТЕЛНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**

№	Показател	Параметър	Текст	Стойност	
1		2	3	4	5
1.	Получена стойност при използването на вещният метод.	ав.	10%		966 540 лв
<p>Стойността, получена при използването на вещният метод е изведена на база реални стойности на строителство - монтажните работи. Влияние върху метода оказват: типа на строителната конструкция, експлоатационната годност на обекта, остатъчната му експлоатационна годност, състоянието му. Получената стойност не отчита:</p> <p>1. Възможните приходи, които биха се реализирали от обекта при отдаването му под наем, т.е. не се оказва влияние от местоположението на обекта.</p> <p>2. Метода на вешната стойност не отчита реалното пазарно търсене на подобни на оценяваният обект имоти.</p>					
2.	Получена стойност при използването на приходният метод.	ав.	30%		754 709 лв
<p>Стойността, получена при използването на метода на приходната стойност отразява възможността за реализиране на траен годишен доход, чрез отдаването на обекта под наем. Данните за наемната цена са получени от база данни и проучвания в специализираната преса. Влияние върху метода оказват: остатъчната експлоатационна годност на обекта, нормата на възвращаемост, изведена като процент. Получената стойност не отчита:</p> <p>1. Техническото състояние на оценяваният обект.</p> <p>2. Метода на приходната стойност не отчита реалното пазарно търсене на подобни на оценяваният обект имоти.</p>					
3.	Получена стойност при използването на сравнителен метод.	ав.	60%		901 514 лв
<p>Стойността, получена при използването на сравнителният метод е изведена от реални предлагани стойности за покупко - продажба на недвижими имоти в района на база данни от специализираната преса и дава ориентировъчна стойност на имота. Получената стойност не отчита:</p> <p>1. Техническото състояние на сградата.</p> <p>2. Стойността на разходите за изграждането на сградата.</p>					
<b>4. ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА</b>					<b>870 000 лв</b>
					<b>€ 444 800</b>
				<i>стойност на кв.м. върху строителната част</i>	<b>€ 397</b>
				стойност на строителната част	565 700 лв
				стойност на земята	304 300 лв



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100765 от 14 декември 2009 год.

**АТАНАС НЕДЕЛЧЕВ АТАНАСОВ**

роден на 18 декември 1979 год. в гр. Добрич, община Добрич

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

*Верно е оригинала!  
31.12.2022г.*

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Лиценз № 11431 от 26.06.2008 год. от Агенцията за приватизация

*За оценке и  
склада база 2  
и Вернико Буково.*


Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ