

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ, НАХОДЯЩИ СЕ В М. "ОРЕШАКА", В ЗЕМЛИЩЕТО НА С. КРУМОВО, НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ, НАХОДЯЩИ СЕ В М. "ГЪРДИТЕ" И М. "КАПСИДАТА", В ЗЕМЛИЩЕТО НА С. ЯГОДОВО, ОБЩИНА "РОДОПИ", ПЛОВДИВСКА ОБЛАСТ, С ОБЩА ПЛОЩ ОТ 118,519 КВ.М.

СОБСТВЕНИК

„АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

„АКТИВ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

ИЗПЪЛНИТЕЛ

ДИМИТЪР БОТЕВ СПАСОВ

сертифициран оценител на недвижими имоти

Сертификат за оценителска правоспособност издаден от КНОБ рег. № 100102093



Ефективна дата на оценката: 08.09.2023 г.

I. СЪДЪРЖАНИЕ

II.	РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА	3
III.	ВЪВЕДЕНИЕ.....	4
1.	ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО.....	4
2.	ВЪЗЛОЖИТЕЛ	4
3.	ИЗПЪЛНИТЕЛ	4
4.	ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	5
5.	БАЗА НА СТОЙНОСТТА.....	5
6.	ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА /за поземлен имот/	5
7.	ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 08, СЕПТЕМВРИ, 2023 г.....	5
IV.	ИНФОРМАЦИОННА КАРТА	5
8.	ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА	5
9.	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	7
10.	ФИЗИЧЕСКИ И ТЕХНИЧЕСКИ ПАРАМЕТРИ НА ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ.....	7
V.	ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ	9
VI.	ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ	10
VII.	ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА.....	10
1.	ОСТАТЪЧЕН МЕТОД/МЕТОД НА ПРЕДПРИЕМАЧА	10
2.	МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ (МЕТОД НА АНАЛОГА).....	11
3.	ПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ	12
	Декларация на оценителите съгласно чл. 21 от ЗНО:	13

ПРИЛОЖЕНИЯ – МЕТОДИ

II. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Цел на оценката	Определяне на пазарна стойност на недвижими имоти, които ще послужат за обезпечение по облигационна емисия
Собственик	„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ
Възложител	„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ
Изпълнител	- Димитър Спасов, сертифициран оценител на недвижими имоти
Обект на оценката и местоположение	Незастроени терени находящи се в м. „Орешака” и м. „Станимъшки път”, в землището на с. Крумово, и 2 незастроени терена, находящи се съответно в м. „Гърдите” и в м. „Капсидата” в землището на с. Ягодово, Пловдивска Област, с обща площ от 118,519 кв.м.
Дата на огледа	01.09.2023 г.
Дата на оценката	08.09.2023 г.

Становище за Пазарна Стойност

Цифром	6 664 860 лв.	€ 3 407 690
Словом	Шест милиона шестотин шестдесет и четири хиляди осемстотин и шестдесет лева	Три милиона четиристотин и седем хиляди шестотин и деветдесет евро

Валутен курс към датата на оценката 1,95583 лв. за 1,00 Евро

Забележка: Стойностите на отделните обекти са изведени в Таблица – Приложения №1

Изготвил оценката:

Сертификат за оценителска правоспособност издаден от КНОБ рег. № 100102093 от 12.12.2011г.



.....
/ Димитър Спасов /

III. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извеждане на пазарна стойност на следните недвижими имоти – незастроени терени **с обща площ от 118,519 кв.м.**, съгласно предоставени актуални скици, както следва:

1. В местностите "Орешака" и "Станимъшки път", в **землището на с. Крумово**, Община Родопи, Пловдивска област

- **имот №011327** в м. Орешака (68953 кв.м.), **имот № 011326** в м. Орешака (327 кв.м.), **имот № 011298** в м. Орешака (3149 кв.м.), **имот № 011299** в м. Орешака (254 кв.м.), **имот № 011301** в м. Орешака (185 кв.м.), **имот № 011302** в м. Орешака (199 кв.м.), **имот № 011304** в м. Орешака (92 кв.м.), **имот № 011305** в м. Орешака (2748 кв.м.), **имот № 011306** в м. Орешака (253 кв.м.), **имот 011310** в м. Орешака (599 кв.м.), **имот № 011317** в м. Орешака (315 кв.м.), **имот № 011318** в м. Орешака (6407 кв.м.), **имот № 011320** в м. Орешака (32 кв.м.), **имот № 011322** в м. Орешака (253 кв.м.), **имот № 011324** в м. Орешака (25 кв.м.), **имот № 011328** в м. Орешака с площ от 5983 кв.м., новобразуван от имоти имот № 011303 и имот № 011323 (съгласно Заповед №1321 от 10.12.2015г. на Кмета на общ. Родопи)

2. **имот № 020059** в м. Станимъшки път (549 кв.м.), **имот № 020060** в м. Станимъшки път (5433 кв.м.)

3. В местностите Гърдите и Капсидата, в **землището на с. Ягодово**, Община Родопи, Пловдивска област

- Имот № 041031, състоящ се от новообразувани имоти – **имот №041044**, **имот № 041045** и **имот № 041046**, находящи се в м. Гърдите, в землището на с. Ягодово, Община Родопи, Пловдивска област, с обща площ 3331 кв.м.

- Имот № 043028, състоящ се от новообразувани имоти – **имот №043117** и **имот № 043117**, находящи се в м. Капсидата, в землището на с. Ягодово, Община Родопи, Пловдивска област, с обща площ 5033 кв.м.

- Имот № 011106, състоящ се от новообразувани имоти – **имот № 011331** и **имот № 011332**, находящи се в м. Орешака, в землището на с. Крумово, Община Родопи, Пловдивска област, с обща площ 1999 кв.м.

- Имот № 011209, състоящ се от новообразувани имоти – **имот № 011353** и **имот № 011354**, находящи се в м. Орешака, в землището на с. Крумово, Община Родопи, Пловдивска област, с обща площ 2000 кв.м.

- Имот № 011226, състоящ се от новообразувани имоти – **имот № 011351** и **имот № 011351**, находящи се в м. Орешака, в землището на с. Крумово, Община Родопи, Пловдивска област, с обща площ 5100 кв.м.

- Имот № 011225, състоящ се от новообразувани имоти – **имот № 011359** и **имот № 011360**, находящи се в м. Орешака, в землището на с. Крумово, Община Родопи, Пловдивска област, с обща площ 5300 кв.м

Към датата на оценката съгласно влезли в сила заповеди за одобрение на ПУП-ПРЗ за урегулиране и застрояка, площта на урегулираните поземлени имоти е **118,519 кв.м.**

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Димитър Спасов - сертификат № 100102093 за оценка на недвижими имоти чрез фирма "Астра Ес Консулт" ЕООД, гр. Пловдив

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне на **пазарна стойност** на недвижими имоти, които ще послужат за обезпечение по облигационна емисия

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.

5. БАЗА НА СТОЙНОСТТА

Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (БСО) приети и приложими от Камарата на независимите оценители в България, в сила от 01.06.2018 г. База на стойността е „**Пазарна стойност**“, която според БСО „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“.

6. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА /за поземлен имот/

Приложимите стандарти и методи на оценяване са подробно описани в БСО. Допуска се становището за стойността на обекта/актива да бъде изведена по метода на:

- Метод на Остатъчната стойност
- Метод на посредственото сравнение

7. ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 08, СЕПТЕМВРИ, 2023 г.

IV. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

8. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

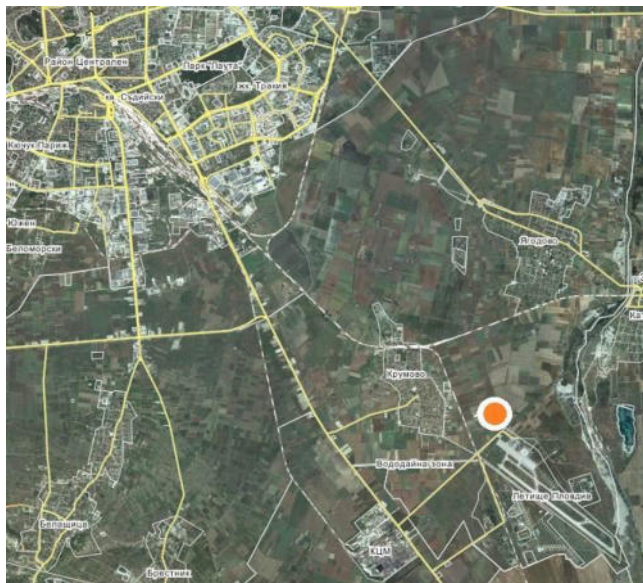
При изготвяне на оценката се използват следните документи предоставени от заинтересованите лица:

- Нотариален Акт за покупко-продажба № 147, том 25, рег. №7806, дело 5921 от 30.03.2007г., издаден от СВ към АВ – гр. Пловдив;

- Нотариален Акт за покупко-продажба № 6, том 12, рег. №3615, дело 2654 от 21.02.2007г., издаден от СВ към АВ – гр. Пловдив;
- Договор за замяна на земеделски земи от ОПФ със земи на граждани и юридически лица – чл. 36 от ППЗСПЗЗ №118, том 4, рег.№ 25242 от 10.09.2008г., издаден от СВ към АВ – гр. Пловдив;
- Нотариален Акт за покупко-продажба № 3, том 43, рег. № 15779, дело 8155 от 29.05.2015г., издаден от СВ към АВ – гр. Пловдив;
- Нотариален Акт за дарение №5, том 12, рег.№ 3611, дело 2653 от 21.02.2007г., издаден от СВ към АВ – гр. Пловдив;
- Нотариален Акт за покупко-продажба № 2, том 43, рег.№ 15386, дело 8165 от 29.05.2015г., издаден от СВ към АВ – гр. Пловдив;
- Нотариален Акт за покупко-продажба № 84, том 19, рег.№ 6031, дело 4513 от 17.03.2008г., издаден от СВ към АВ – гр. Пловдив;
- Нотариален Акт за покупко-продажба № 146, том 16, рег.№5202, дело 3880 от 08.03.2008г., издаден от СВ към АВ – гр. Пловдив;
- Нотариален Акт за покупко-продажба № 87, том 44, рег.№ 13178, дело 10357 от 21.05.2007г., издаден от СВ към АВ – гр. Пловдив;
- Решение № 175, прието с Протокол №12 от 07.08.2008 г. на Общински съвет "Родопи", обл. Пловдив,
- ЗАПОВЕД № 918 (от 28.08.2008 г.) на основание чл. 40 от ЗОС и в изпълнение на Решение № 175, прието с Протокол №12 от 07.08.2008 г. на Общински съвет "Родопи", обл. Пловдив
- Нотариален Акт за покупко-продажба на недвижим имот № 10, том II, рег. №3189, дело № 208/2008 г.;
- ЗАПОВЕД № 1006 (от 29.09.2015г.) за одобрение на ПУП-ПРЗ и образуване на нов УПИ № УПИ011300, 011309, 011319, 011321 – складове за промишлени стоки, издадена от Община "Родопи"
- ЗАПОВЕД № 1321 от 10.12.2015г. на Кмета на общ. Родопи, за одобрение на ПУП-ПРЗ и образуване на нов УПИ 011302, 011323, съставляващ имот № 011328 и Констативен протокол, издаден от общ. Родопи на 05.01.2016г. за липса на постъпили възражения относно Заповедта.
- Заповед №1006 от 29.09.2016г., влязла в сила на 13.12.2016г. и Решение № К33-02 от 17.01.2017г., влязло в сила от 22.02.2017г. /относно **УПИ 011106/**
- Заповед №38 от 10.01.2017г., влязла в сила на 27.01.2017г. и Решение № К33-12 от 06.07.2017г., влязло в сила от 05.09.2017г. /относно **УПИ 011209/**
- Заповед №1299 от 01.12.2016г., влязла в сила на 03.01.2017г. съгласно Констативен протокол, изд. от Община Родопи - Пловдив /относно **УПИ 011226/**
- Заповед №761 от 24.07.2018г., влязла в сила на 17.08.2018г. съгласно Констативен протокол, изд. от Община Родопи - Пловдив /относно **УПИ 011359/**
- **31 бр. кадастрални скици на ПИ**, издадени от СГКК – гр. Пловдив на **04.09.2023г.**

На оценителя не са предоставени данни относно наличието или предоставянето на други права върху оценявания имот/имоти. В тази връзка, настоящата оценка се изготвя с допускането, че имотът е необременен от вещни права, т.е. собственикът има право на пълен контрол и владееене.

9. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ



Оценяваните поземлени имоти се намират в непосредствена близост до летище Крумово, северно от него, на около 1.5 километър от Асеновградско шосе и на около 4 км. от Околовръстното шосе на гр. Пловдив. Имотите попадат предимно в землището на с. Крумово – местностите "Орешака" и "Станимъшки път" и една малка част в землището на с. Ягодово – местостите "Капсидата" и "Гърдите". Районът е ситуиран в близост до двата стратегически транспортни коридори, съответно №8 и №10. В района са налични основните елементи на инженерната инфраструктура. В близост са изградени нови предприятия

за производство на авточасти като Одело България, Willi Elbe Automotive Bulgaria и др.

Транспортната достъпност до имотите е добра за леки автомобили и други превозни средства. В района частично са изградени основните елементи на локалната инженерна инфраструктура, като водоснабдяване и електрификация.

10. ФИЗИЧЕСКИ И ТЕХНИЧЕСКИ ПАРАМЕТРИ НА ПОЗЕМЛЕНИТЕ ИМОТИ

Площ и граници: Поземлените имоти имат реално очертани граници и общата им площ е **118,519 кв.м.**, а площта на УПИ, образувани от тях е 114,604 кв.м., като останалата площ от 3,915 кв.м. е отнета (предвидена) за проектно разширение на съществуващите в района пътища.

Форма и релеф: Терените са равнинни, като повечето имат правилна правоъгълна форма.

Ползване на имота: Терените са незастроени и имат следните технически параметри: Плътност на застрояване – 80%, коефициент на интензивност на застрояване (Кинт.) - 2.5 и височина (Н max) – 12 м.

Имот	Местоположение идентификатор	Площ в кв.м.	Предназначение	УПИ
Имот №011327	Орешака; 40004.11.327	68,953	Складове за промишлени стоки	УПИ011300, 011309, 011319, 011321 (произлизащо от УПИ011289, УПИ 011214, УПИ 011219, 011220, УПИ 011290, 011223, 011224, които съответстват на имоти №011300, 011319, 011321, 011309)
Имот №011326	Орешака; 40004.11.326	327	Полски път	Имотът е образуван от имот №011326

Имот №011298	Орешака; 40004.11.298	3,149	Складове за промишлени стоки	УПИ 011105 /011298 - складов терен и 011299 - полски път/
Имот №011299	Орешака; 40004.11.298	254	Полски път	УПИ 011105 /011298 - складов терен и 011299 - полски път/
Имот №011301	Орешака; 40004.11.301	185	Полски път	Имотът е образуван от имот №011289
Имот №011302	Орешака; 40004.11.302	199	Полски път	Имотът е образуван от имот №011289
Имот №011304	Орешака; 40004.11.304	92	Полски път	УПИ 011122 /011303 - складов терен и 011304 - полски път/
Имот №011305	Орешака; 40004.11.305	2,748	Складове за промишлени стоки	УПИ 011124 /011305 - складов терен и 011306 - полски път/
Имот №011306	Орешака; 40004.11.306	253	Полски път	УПИ 011124 /011305 - складов терен и 011306 - полски път/
Имот №011310	Орешака; 40004.11.310	599	Полски път	Имотът е образуван от имот №011308
Имот №011317	Орешака; 40004.11.317	315	Полски път	Имотът е образуван от имот №011110
Имот №011318	Орешака; 40004.11.318	6,407	Складове за промишлени стоки	УПИ 011110/011318 - складов терен и 011317 - полски път/
Имот №011320	Орешака; 40004.11.320	32	Складове за промишлени стоки	Имотът е образуван от имот №011214
Имот №011322	Орешака; 40004.11.322	253	Полски път	Имотът е образуван от имот №011316
Имот №011324	Орешака; 40004.11.324	25	Полски път	УПИ 0011254 /011323 - складов терен и 011324 - полски път/
Имот №011328	Орешака; 40004.11.328	5,983	Складове за промишлени стоки	УПИ 011303,011323 – складов терен
Имот №020059	Станимъшки път; 40004.20.59	549	Полски път	УПИ 020055 /020060 - складов терен и 020059 - полски път/
Имот №020060	Станимъшки път; 40004.20.60	5,433	Складове за промишлени стоки	УПИ 020055 /020060 - складов терен и 020059 - полски път/
Имот №041044	Гърдите; 87240.41.44	3,116	Складове за промишлени стоки	УПИ 041031 /041044 – скл. терен, 041045 – п. път, 041046 – п. път

Имот №041045	Гърдите; 87240.41.45	88	Полски път	УПИ 041031 /041044 - складов терен, 041045 - полски път, 041046 - полски път
Имот №041046	Гърдите; 87240.41.46	127	Полски път	УПИ 041031 /041044 - складов терен, 041045 - полски път, 041046 - полски път
Имот №043117	Каспидата; 87240.43.117	4,958	Складове за промишлени стоки	УПИ 043028 /043117 - складов терен и 043118 - полски път/
Имот №043118	Каспидата; 87240.43.118	75	Полски път	УПИ 043028 /043117 - складов терен и 043118 - полски път/
Имот №011331	Орешака; 40004.11.331	1,918	Складове за промишлени стоки	УПИ 011106 /011331 - складов терен и 011332 – за път/
Имот №011332	Орешака; 40004.11.332	81	2-ростепенна улица	УПИ 011106 /011331 - складов терен и 011332 – за път/
Имот №011353	Орешака; 40004.11.353	1,952	Складове за промишлени стоки	УПИ 011209 /011353 - складов терен и 011354 - път/
Имот №011354	Орешака; 40004.11.354	48	2-ростепенна улица	УПИ 011209 /011353 - складов терен и 011354 - път/
Имот №011351	Орешака; 40004.11.351	4,792	Складове за промишлени стоки	УПИ 011226 / 011351 - складов терен и 011352 - път/
Имот №011352	Орешака; 40004.11.352	308	Път – за движение и транспорт	УПИ 011226 / 011351 - складов терен и 011352 - път/
Имот №011359	Орешака; 40004.11.359	5,195	Складове за промишлени стоки	УПИ 011359 /011359 – складов терен и 011360 – път/
Имот №011360	Орешака; 40004.11.360	105	Път – за движение и транспорт	УПИ 011359 /011359 – складов терен и 011360 – път/

V. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: КЪМ ДАТАТА НА ДОКЛАДА, ПРИ ОТСЪСТВИЕ НА ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕКТИТЕ И ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.
- При изготвяне на оценката в частта приходен метод, са приети следните допускащи условия:

Лихвената ставка (нормата на възвращаемост на имота) по приходен метод или при комбинацията му с метода на остатъчната стойност се определя по метода на композиция на риска, както следва:

$$R = R_f + S_r, \text{ където}$$

R нормата на възвращаемост (%), **Rf** е нормата на възвращаемост на безрискова инвестиция.

Множителят (Анюитетен фактор на настоящата стойност) по приходен метод се определя по формулата:

$$AFHC_{r,n} = \frac{1 - [1 / (1 + r)^n]}{r}, \text{ където}$$

R е лихвената ставка на имота, а N е броя на годините на полезен живот на инвестицията (съществуваща застройка, или бъдеща такава, в случая на метода на остатъчната стойност).

- Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в ползуването на други тех-ники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приема-ния, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.
- **Заключенията за крайната пазарна стойност на имота няма императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на оценката**, освен в случаите предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателна стойност, както е в случая.

VI. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

При изготвяне на експертната оценка се използват използват 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 – "Пловдивски имоти";
- информация за цените на недвижимите имоти в Интернет – специализирани сайтове www.imot.bg, www.imoti.net и други подобни;
- Пазарни анализи на Forton International Bulgaria и Colliers International - Bulgaria за пазарни нива на наеми на логистични и индустриални площи;

VII. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА /МЕТОДОЛОГИЯ/

1. ОСТАТЪЧЕН МЕТОД/МЕТОД НА ПРЕДПРИЕМАЧА

Този метод се ползва, когато за даден имот съществува планова възможност за застрояване по влезли в сила ЗРП и КЗСП, а също и когато е налице елемент на непроявена стойност, която може да излезе наяве при определени капиталовложения за разработването на имота.

Остатъчната стойност на имота представлява **разликата** от стойността след разработването на този имот и пълните разходи за разработването му /инвестиционна стойност по текущи пазарни цени/. С помощта на експертни разчети се прогнозира инвестициите, които трябва да се предвидят за развиването на недвижимия имот.

След изчисляване на възможната разгъната застроена площ се определена брутната стойност на разработването включваща - предпроектни, проектни и строителни разходи, както и пазарната стойност на хипотетичното застрояване. С цел да се отчетат и намалят рисковете за предприемача брутната пазарна стойност на поземления имот, се коригира /намалява/ с мултиплициран корекционен коефициент, отразяващ влиянието на разходите за продажбата /реклама, възнаграждения за посредници и адвокатски, местни данъци и такси/, липсата на

постъпление в периода на развитие на инвестиционния проект /строителство и реализиране на пълна продажба или в отдаване под наем на пазарни цени, както е подходено в тази експертиза/ и загуби от лихви. Печалбата на строителния предприемач също е включена в строителните разходи. След прогнозирането на всички бъдещи парични потоци, се избира подходящ лихвен процент, с който се определя тяхната **нетна настояща стойност** – равняваща се на най-вероятната остатъчна стойност на имота към датата на оценяването.

За конкретния имот се ползват следните документиран и експертно определени данни:

Съгласно одобрените ПУП-ПРЗ имотите попадат в „Предимно производствена зона” (Пп) с възможност за реализация на складови бази за промишлени стоки с офисни части при следните **параметри** на застрояване в землищата на с. Крумово и с. Ягодово, община Родопи, Обл. Пловдив:

- до 50-80% плътност на застояване
- до 12 м. височина (Н)
- интензивност на застрояване (Кинт) до 2,5

За целите на експертната оценка, се приема възможна реализация на двуетажна застроявка от сгради със смесено (складово-административно) предназначение, при следните технически параметри:

На база на данни от реално изградени обекти в терени с аналогично предназначение, изчислението е направено при предпоставката за $P_{застр}=50\%$ и $Кинт.=1$.

Допускания при разработка на метода:

- Месечна наемна цена на логистични площи след реализация на проекта в района – 3,95 евро/м². на база офертни цени след корекции.
- Цени на строителство, проектиране, надзор и др. съгласно СЕК –Строителен обзор, строителни цени на сградите съгласно кн. 1 от 2023.

2. МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ (МЕТОД НА АНАЛОГА)

По метода на посредственото сравнение оценката се прави чрез пряко сравняване. Същността на метода се основава на ползуване информация за **реално осъществени сделки или оферти** през последните три до шест месеца на съответни местни пазари на недвижими имоти или на други сравними пазари и за сравними аналози.

При определяне на стойността по метода посредственото сравнение се сравняват само факторите /вътрешни качества на имота и външни - икономически - характеристики/, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

- Местоположение на обекта спрямо сравняваните обекти и в рамките на конкретното или в сравнимо населено място /район, квартал, местност, зона/;
- Времето на осъществяване на сделките със сравнимите обекти /"отдалеченост" от датата на оценката/;
- Градоустройствен статут – регулационен статут /НУПИ, УПИ /; степен на предвиждане на бъдещото застрояване на имота по влезли в сила планове /ЗР, ЗРП, КЗСП, ПУП/ и съответния коефициент на интензивност на застрояването/ $RЗП : ПЗ$ /; вид на строителството по основно предназначение /жилищно, административно, стопанско, промишлено, селскостопанско, обществено, озеленяване и др./; Предназначение на сравняваните обекти /при незастроени УПИ - регулационен статут - отреждане, по одобрени планове с различна степен на предвиждано застрояване/;
- Наличието /или отсъствие/ на основни елементи на инженерната

инфраструктура /ел.захранване, ВиК, топроподаване, улици, пътища и др./, елементи на комплексното обществено обслужване /КОО/ и транспортна достъпност

- При застроени УПИ - наличие на използвани или подлежащи на премахване сгради, постройки и строителни съоръжения ;
- Специфични сходни фактори, влияещи на еталонните обекти като търговска привлекателност, моментна конюнктура /търсене/предлагане/, фактори на макроикономическо ниво и др.;

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

3. ПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ

/Пазарна Стойност - **крайна оценка на имота**/

Стойностите, определени по избраните два метода, **образуват ценови диапазон**, в рамките на който попада най-вероятната пазарна стойност (**ПС**) на оценявания имот. Тя се определя с помощта на експертни **тегловни коефициенти** на влияние на отделните методи (подходи) на оценяване и отразяват експертно:

- Моментното състояние на дадения местен пазар на недвижими имоти (търсене/ предлагане) в населеното място и в конкретния район на оценявания имот;
- Комплексното влияние на външните /икономически/ фактори в съчетание с вътрешните качества и характеристиките на самия имот
- Предназначението на оценката. Често може да се изисква препоръчителната стойност да е различна от спарведливата стойност, което се постига с отдаване по-голяма "тежест" на някои от методите или подходите за оценяване;

Претеглянето на стойността се базира на извършено, към датата на оценяването, актуално проучване на местните пазарни условия, позоваване на надеждни пазарни свидетелства и на преобладаващото/адекватно/ експертно мнение за тенденциите в развитието им към датата на оценката.

Използван метод при определяне стойността на земята - Тежестен коефициент:

- Метод на остатъчната стойност (метод на предприемача) 50%
- Метод на посредственото сравнение (метод на аналога) 50%

За формиране на крайната пазарна стойност на обекта, двата метода са получили равностойна тежест, поради факта че и двата метода се позовават на пазарна информация – продажби и наеми.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ СЪГЛАСНО ЧЛ. 21 ОТ ЗНО:

- Оценителят, съставил настоящия доклад декларира, че:
- Не е в трудови правоотношения и не е свързано лице 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;
 - Оценителят по смисъла на пар. 1, т. 3 от Данъчно – осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществвени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
 - Ще опазва търговската тайна на възложителя и ще спазва конфиденциалност по отношение на фактите, станали му известни в процеса на работа по оценката;
 - Полученото от него 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 няма 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;



/Димитър Спасов/

МЕТОД НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ - ЗЕМЯ

НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ, НАХОДЯЩИ СЕ М. "ОРЕШАКА", В ЗЕМЛИЩЕТО НА С. КРУМОВО, НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ, НАХОДЯЩИ СЕ В М. "ГЪРДИТЕ" И М. "КАПСИДАТА", В ЗЕМЛИЩЕТО НА С. ЯГОДОВО, ОБЩИНА "РОДОПИ", ПЛОВДИВСКА ОБЛАСТ, С ОБЩА ПЛОЩ ОТ 118,521 КВ.М.

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Поземлен имот	Парцел до летище Крумово		Парцел до летище Крумово, срещу КЦМ		Парцел до летище Крумово	
Разстояние							
Източник на информация		Агенция		Агенция		Агенция	
Продажна цена	?	150,000 €		774,550 €		490,000 €	
Прод. цена EUR/м2	?	37.5 €/кв.м		30.0 €/кв.м		35.0 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
			%		%		%
Начин на продажба		оферта	-4 -10%	оферта	-3 -10%	оферта	-4 -10%
Актуална към		Септ'2023	0 0%	Септ'2023	0 0%	Септ'2023	0 0%
Обща площ на терените	118,519 кв.м	4,000 кв.м	-4 -10%	25,818 кв.м	-2 -5%	14,000 кв.м	-2 -6%
Местоположение	мн. добро	мн. добро	0 0%	мн.добро	0 0%	мн. добро	0 0%
Регулационен статут	приложена регулация К инт. - 1,00	приложена регулация 1.00	0 0%	неприложена регулация 1.00	2 5%	приложена регулация 1.00	0 0%
Локална инфраструктура	мн. добра Т/В	мн. добра Т/В	0 0%	мн. добра Т/В	0 0%	мн.добра Т/В	0 0%
Технически параметри	отлични равнинен	отлични	0 0%	отлични	0 0%	отлични	0 0%
Търговска привлекателност	мн. добра	мн. добра	0 0%	мн. добра	0 0%	мн. добра	0 0%
Други		голямо лице	0 0%	голямо лице	0 0%	голямо лице	-1 -2%
Общо изравнение			-8 -20%		-3 -10%		-6 -18%
Теглови процент		33.0%		33.0%		34.0%	
Приравнена цена	28.57 €/кв.м	30.00 €/кв.м		27.00 €/кв.м		28.70 €/кв.м	

Цена на кв.м.	28.57 €/кв.м 55.87 лв./кв.м
Площ на оценяваните обекти	118,519 кв.м
Стойност на имота по сравнителния метод	€ 3,385,864 6,622,175 лв

МЕТОД НА ОСТАТЪЧНАТА СТОЙНОСТ

НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ, НАХОДЯЩИ СЕ М. "ОРЕШАКА", В ЗЕМЛИЩЕТО НА С. КРУМОВО, НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ, НАХОДЯЩИ СЕ В М. "ГЪРДИТЕ" И М. "КАПСИДАТА", В ЗЕМЛИЩЕТО НА С. ЯГОВОДО, ОБЩИНА "РОДОПИ", ПЛОВДИВСКА ОБЛАСТ, С ОБЩА ПЛОЩ ОТ 118,521 КВ.М.

А. Възможна Разходна стойност на строежа без поземления имот

№	Характеристики / показатели	Стойности	Забележки
01	Вид на конструкцията	монолитна конструкция	
02	Застроена редуцирана площ сграда /м2/	111,890.00 кв.м	
03	Стойност за изграждане на сградата (по Еталон на СЕК, кн. 1 от 2023г) без печалба за предприемача	434 €/кв.м	Еталон № 14 на СЕК за произв. хале
04	Изграждане на външни мрежи и проводи	3.00%	% от стойността по БДС
05	Стойност Външни мрежи и проводи	1,457,283 €	
06	Незастроена площ /Двор/ и инфраструктура	55,945.00 кв.м	
07	Стойност за верт. планир. и облагородяване	10 €/кв.м	
08	Стойност на обекта като нов - без печалба	50,592,835 €	
09	Печалба за предприемача /%/	12%	
10	Стойност на печалбата за предприемача	6,071,140 €	
11	Допълнителни разходи /размер - %/	2%	
12	Допълнителни разходи /калкулация/	971,522 €	
13	Всичко разходи за реализиране на проекта	57,635,498 €	без УПИ

Б. Възможна Приходна стойност на застроен имот

14	Приходна площ на сградата	111,890.00 кв.м	
15	Стойност на месечния наем на кв.м.	3.95 €/кв.м	
16	Брутен месечен наем от застроен имот	441,966 €	
17	Брутен годишен наем от застроен имот	5,303,586 €	
18	Разходи за стопанисване /процент/	10%	проц. от брут. наем
19	Разходи за стопанисване /калкулация/	530,359 €	
20	Риск от отпадане на наема /процент/	2%	
21	Риск от отпадане на наема /калкулация/	106,072 €	
22	Предполагам чист годишен наем застр. имот	4,667,156 €	
23	Нормативна експлоатационна годност		80 год.
24	Лихвена ставка на застроен имот		8%
25	Множител /АФНС/		13.2924
26	Възможна Приходна стойност на имота от застроен УПИ		62,037,619 €

Некоригирана Остатъчна стойност на поземления имот**4,402,121 €****В. Корекция на остатъчна стойност на имота**

27	Стойност на поземл. имот / коефициент	100%	1.00
28	Разходи за придобиване на имота % / коефициент	2.00%	1.020
29	Год. лихвен процент / Период за развитие на проекта	6.00%	24 месеца
30	Загуба от непоземление на земята		1.124
31	Коефициент след отчитане на загуби от лихви		1.146
32	Целева норма на печалба	12.00%	1.120
33	Корекционен коефициент		1.284

Цена на кв.м.

28.94 €/кв.м
56.59 лв./кв.м

Площ на оценяваните обекти

118,519 кв.м**Стойност на поземления имот по Остатъчна стойност****3,429,510 €****6,707,539 лв**

ПРЕТЕГЛЕНА СТОЙНОСТ				
НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ, НАХОДЯЩИ СЕ В М. "ОРЕШАКА", В ЗЕМЛИЩЕТО НА С. КРУМОВО, НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ, НАХОДЯЩИ СЕ В М. "ГЪРДИТЕ" И М. "КАПСИДАТА", В ЗЕМЛИЩЕТО НА С. ЯГОВОДО, ОБЩИНА "РОДОПИ", ПЛОВДИВСКА ОБЛАСТ, С ОБЩА ПЛОЩ ОТ 118,519 КВ.М.				
№	Показатели	Параметър	Тежест	Стойност
1	2	3	4	5
1	Получена стойност при използването на метода на посредственото сравнение	лв.	50%	6,622,175 лв
		евро		€ 3,385,864
2	Получена стойност при използването на остатъчния метод (Метод на предприемача)	лв.	50%	6,707,539 лв
		евро		€ 3,429,510
3	СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА (КРЪГЛО)	лв.		6,664,860 лв
		евро		€ 3,407,690

Единична цена (лв./кв.м.)

56.23 лв./кв.м

Единична цена (EUR/кв.м.)

28.75 €/кв.м

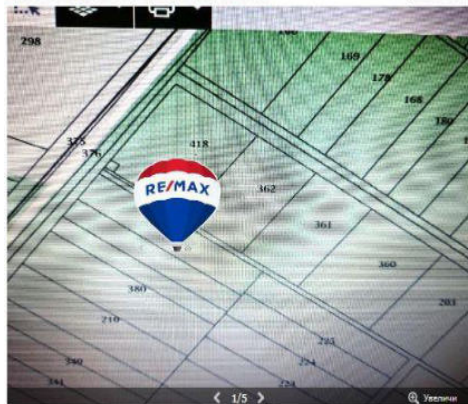
Приложение №1 - по отделни имоти

НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ, НАХОДЯЩИ СЕ М. "ОРЕШАКА", В ЗЕМЛИЩЕТО НА С. КРУМОВО, НЕЗАСТРОЕНИ ТЕРЕНИ, НАХОДЯЩИ СЕ В М. "ГЪРДИТЕ" И М. "КАПСИДАТА", В ЗЕМЛИЩЕТО НА С. ЯГОДОВО, ОБЩИНА "РОДОПИ", ПЛОВДИВСКА ОБЛАСТ, С ОБЩА ПЛОЩ ОТ 118,519 КВ.М.			
Имот	Площ	Справедлива стойност	
		лева	евро
Имот №011327	68,953	3,877,539.40 лв	€ 1,982,555.11
Имот № 011326	327	18,388.69 лв	€ 9,401.99
Имот № 011298	3,149	177,082.53 лв	€ 90,540.89
Имот № 011299	254	14,283.57 лв	€ 7,303.08
Имот № 011301	185	10,403.39 лв	€ 5,319.17
Имот № 011302	199	11,190.67 лв	€ 5,721.70
Имот № 011304	92	5,173.58 лв	€ 2,645.21
Имот№ 011305	2,748	154,532.48 лв	€ 79,011.23
Имот№ 011306	253	14,227.34 лв	€ 7,274.32
Имот№ 011310	599	33,684.48 лв	€ 17,222.61
Имот № 011317	315	17,713.88 лв	€ 9,056.96
Имот № 011318	6,407	360,294.62 лв	€ 184,215.78
Имот № 011320	32	1,799.50 лв	€ 920.07
Имот №011322	253	14,227.34 лв	€ 7,274.32
Имот № 011324	25	1,405.86 лв	€ 718.81
Имот № 011328	5,983	336,451.18 лв	€ 172,024.82
Имот № 020059	549	30,872.76 лв	€ 15,784.99
Имот № 020060	5,433	305,522.19 лв	€ 156,211.07
Имот № 041044	3,116	175,226.79 лв	€ 89,592.07
Имот № 041045	88	4,948.64 лв	€ 2,530.20
Имот № 041046	127	7,141.79 лв	€ 3,651.54
Имот № 043117	4,958	278,810.79 лв	€ 142,553.74
Имот № 043118	75	4,217.59 лв	€ 2,156.42
Имот № 011331	1,918	107,857.82 лв	€ 55,146.85
Имот № 011332	81	4,555.00 лв	€ 2,328.93
Имот № 011353	1,952	109,769.80 лв	€ 56,124.43
Имот № 011354	48	2,699.26 лв	€ 1,380.11
Имот №011351	4,792	269,475.86 лв	€ 137,780.87
Имот №011352	308	17,320.23 лв	€ 8,855.70
Имот №011359	5,195	292,138.37 лв	€ 149,368.03
Имот №011360	105	5,904.63 лв	€ 3,018.99

ОБЩО: 6,664,860.00 лв € 3,407,690.00

Продава ПАРЦЕЛ
област Пловдив, гр. Куклен, Асеновградско шосе

150 000 EUR
(37.50 EUR/m²)



Продава ПАРЦЕЛ
област Пловдив, гр. Куклен, Асеновградско шосе
Виж карта

150 000 EUR (38 EUR/m²)

Копирана в 11:42 на 13 септември, 2023 год.
Обявата е посещена 2691 пъти.

Купи само за 573 € /месец с **Кредитцентър** 30 г. Заяви

Площ: 4000 m² | Регулация: ДА

Напиши Бележка | Дай оценка | Сообщи за нередност

Описание на имота:

RE/MAX продава ексклузивно УПИ за промишлено застрояване в района на Куклен - Асеновградско шосе. Имотът е със 70м лице на асфалтов път. Парцелът се намира в развиваща се нова индустриална зона с отлични комуникации! В непосредствена близост до Асеновградско шосе, търговски и индустриални бази, бърз достъп до Летнище Пловдив!

За повече информация тел. 0884 643 662!

Виж всички обяви на агенцията в [remax.bg](https://www.remax.bg) или [imot.bg](https://www.imot.bg)

Особености:

- За пром. строителство

За контакти: ☎ 0884643662

Продава ПАРЦЕЛ
област Пловдив, с. Крумово, Летнището

774 550 EUR
(30.00 EUR/m²)



Продава ПАРЦЕЛ
област Пловдив, с. Крумово, Летнището
Виж карта

774 550 EUR (30 EUR/m²)

Копирана в 14:34 на 18 август, 2023 год.
Обявата е посещена 71 пъти.

Купи само за 2961 € /месец с **Кредитцентър** 30 г. Заяви

Площ: 25818 m² | Регулация: ДА | Ток: НЕ | Вода: НЕ

Напиши Бележка | Дай оценка | Сообщи за нередност

Описание на имота:

RE/MAX продава УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ след процедура за смена на предназначението на пътя за летнище Крумово с лице на асфалтов път в местността Крумови път. Имотът е подходящ за Обществено, кооперативно и делово обслужване, складови дейности и шоурум.

За повече информация и огледи, не се колебайте да се свържете с мен.

Виж всички обяви на агенцията в [remax.bg](https://www.remax.bg) или [imot.bg](https://www.imot.bg)

Особености:

- За пром. строителство

За контакти: ☎ 0886523974

Продава ПАРЦЕЛ
област Пловдив, с. Крумово

490 000 EUR
(34.50 EUR/m²)



Продава ПАРЦЕЛ
област Пловдив, с. Крумово
Виж карта

490 000 EUR (35 EUR/m²)

Публикувана в 9:00 на 19 август, 2023 год.
Обявата е посещена 68 пъти.

Купи само за 1873 € /месец с **Кредитцентър** 30 г. Заяви

Площ: 14008 m² | Регулация: НЕ | Ток: НЕ | Вода: НЕ

Напиши Бележка | Дай оценка | Сообщи за нередност

Описание на имота:

За повече информация бадете ни се на тел: 0882 817 450 или 032 586 956 и цитирайте референтния номер на имота: PIV 82572.

Отворен брокер: Румина Ласкова

Предлагана за покупка парцел на пътя между Пловдив и Асеновград. Имотът е с площ 14 008 кв. м., разполага с разрешение за строеж. Подходящ е за строеж на складова база, производствен обект или логистичен парк. Има 68 метра лице на асфалтов път.

Характеристики:

- Ток - в близост
- Вода - в близост
- конт - 2,5
- плътност 60%
- озеленяване 20%

Имотът се предлага от:



БЪЛГАРИАН ПРОПЕРТИС
област София, гр. София, кв. Лю

Агенция в
imot.bg от 2011 г.

Виж всички имоти на агенцията

☎ 0882817450

Дава под Наем СКЛАД
град Пловдив, Индустриална зона - Юг

6 750 EUR
(4.30 EUR/m²)



Дава под Наем СКЛАД
град Пловдив, Индустриална зона - Юг

6 750 EUR (5 EUR/m²)

Коригирана в 8:33 на 21 август, 2023 год.
Обявата е посветена 85 пъти.



Площ: 1500 m² Етажи: Партер от 1

Налици Бележка Даи оценка СЪОБЩИ ЗА НЕРЯДНОСТ

Описание на имота:

Отлична локация и комуникации в непосредствена близост до основни пътни артерии! Ново производствено-складово хале, с метална конструкция и термopanелни стени. Отговаря на всички европейски изисквания: под шлайфан бетон, автоматизирани врати, естествено осветление и люминисцентни осветителни тела, системи за пожарна безопасност, пожарогасене и известяване, санитарни възли, височина 6м. Други опции: ТИР достъп, паркингеста за клиенти и персонал. Има офис с тоалетна. Има нивоизравнителна равна за склада на височина+1,00м. Фасадните панели са предвидени с минерална вата 10см. Покривът се изпълнява от ламарина, парозолация и 14см вата - Фирма Рубикон разполага с над 500 офери за отдаване под наем на складове и промишлени помещения с различни площи и локация в Пловдив и област Пловдив! Massive, guarded warehouse(storehouse) with office space. Access is via

Дава под Наем СКЛАД
град Пловдив, Индустриална зона - Юг

9 000 лв.
(9.00 лв./m²)



Дава под Наем СКЛАД
град Пловдив, Индустриална зона - Юг

9 000 лв. (9 лв./m²)

Коригирана в 9:55 на 8 септември, 2023 год.
Обявата е посветена 129 пъти.



Площ: 1000 m² Етажи: Партер от 1

Налици Бележка Даи оценка СЪОБЩИ ЗА НЕРЯДНОСТ

Описание на имота:

Предлагаме Ви новостроен склад с площ 1000кв.м с метална конструкция и термopanелни стени. Отлична локация и комуникации! Намира се в Индустриална зона юг на Пловдив! Отговаря на всички европейски изисквания! Височина - 6м. Термopanелни стени с дебелина 10см. Под шлайфан бетон, автоматизирана врата с височина 4м, естествено осветление и люминисцентни осветителни тела. Има равна.Интернет и видео наблюдение! Има офисна част. Цената е без ДДС! Други опции: ТИР достъп, охрана, паркингеста за клиенти. Фирма Рубикон разполага с над 500 офери за отдаване под наем на складове и промишлени помещения с различни площи и локация в Пловдив и област Пловдив! РУБИКОН офис гр.Пловдив, бул. Източен 47,ет.2,оф.7, тел.: 0889217124

Дава под Наем СКЛАД
град Пловдив, Индустриална зона - Юг

8 820 EUR
(4.50 EUR/m²)



Дава под Наем СКЛАД
град Пловдив, Индустриална зона - Юг

8 820 EUR (5 EUR/m²)

Коригирана в 8:33 на 21 август, 2023 год.
Обявата е посветена 39 пъти.



Площ: 1960 m² Етажи: Партер от 1

Налици Бележка Даи оценка СЪОБЩИ ЗА НЕРЯДНОСТ

Описание на имота:

Отлична локация и комуникации в непосредствена близост до основни пътни артерии! Ново производствено-складово хале, с метална конструкция и термopanелни стени. Отговаря на всички европейски изисквания: под шлайфан бетон, автоматизирани врати, естествено осветление и люминисцентни осветителни тела, системи за пожарна безопасност, пожарогасене и известяване, санитарни възли, височина 6м. Други опции: ТИР достъп, паркингеста за клиенти и персонал. Има офис с тоалетна. Има нивоизравнителна равна за склада на височина+1,00м. Фасадните панели са предвидени с минерална вата 10см. Покривът се изпълнява от ламарина, парозолация и 14см вата - Фирма Рубикон разполага с над 500 офери за отдаване под наем на складове и промишлени помещения с различни площи и локация в Пловдив и област Пловдив! Massive, guarded warehouse(storehouse) with office space. Access is via