

# ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

<b><u>ОБЕКТ НА ОЦЕНКА:</u></b>	СКЛАДОВО ПОМЕЩЕНИЕ Г2 С ПЛОЩ 1 277,44 КВ.М. И ОФИС ПОМЕЩЕНИЕ В СКЛАД Г2 С ПЛОЩ ОТ 89,25 КВ.М., СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО, НАХОДЯЩ СЕ НА СЛЕДНИЯ АДРЕС: ГР.РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№ 888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА“ (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ. „СЛАТИНСКА“ № 6)
<b><u>МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:</u></b>	ГР. РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№ 888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА“ (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ.СЛАТИНСКА № 6)
<b><u>ВЪЗЛОЖИТЕЛ:</u></b>	БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ, ЕИК 203645531, ГР. СОФИЯ, УЛ.“ФИЛИП КУТЕВ” №137



*Дата на възлагане на  
оценката:*

31/05/2022

*Ефективна дата на  
оценката*

01/06/2022

*Дата на оценителския  
доклад*

01/06/2022

*Дата на пазарна  
адекватност*

01/12/2022

## РЕЗЮМЕ

### Оценявани активи:

СКЛАДОВО ПОМЕЩЕНИЕ Г2 С ПЛОЩ 1 277,44 КВ.М. И ОФИС ПОМЕЩЕНИЕ В СКЛАД Г2 С ПЛОЩ ОТ 89,25 КВ.М., СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО, НАХОДЯЩ СЕ НА СЛЕДНИЯ АДРЕС: ГР.РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№ 888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА“ (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ. „СЛАТИНСКА“ № 6)

### Резултати от оценката:

#### ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА Е:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ				
към датата на оценката				
			<i>бруто площ</i>	<i>1366,69 кв.м,</i>
Методи	Стойност	Теглови коефициент	Претеглена стойност	на кв.м.
Сравнителен метод	161 165 €	0,60	96 699 €	
Метод на вещната стойност	124 881 €	0,15	18 732 €	
Метод на приходната стойност	137 835 €	0,25	34 459 €	
Общо в евр			149 890 €	110 €
		<i>курс лв./евро</i>	1,95583	
Общо в лв.			293 160 лв	215 лв

#### Окончателно становище за пазарна стойност

към датата на оценката:

293 160 лв. или 149 890 евро

#### В т.ч.:

СКЛАДОВО ПОМЕЩЕНИЕ Г2 С ПЛОЩ 1 277,44 КВ.М. , СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО, НАХОДЯЩ СЕ НА СЛЕДНИЯ АДРЕС: ГР.РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№ 888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА“ (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ. „СЛАТИНСКА“ № 6)	ОФИС ПОМЕЩЕНИЕ В СКЛАД Г2 С ПЛОЩ ОТ 89,25 КВ.М., СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО, НАХОДЯЩ СЕ НА СЛЕДНИЯ АДРЕС: ГР.РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№ 888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА“ (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ. „СЛАТИНСКА“ № 6)	ОБЩО
139 393 €	10 497 €	149 890 €
272 630 лв	20 530 лв	293 160 лв

# ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА

## I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

### 1. ОБЕКТ на оценката:

СКЛАДОВО ПОМЕЩЕНИЕ Г2 С ПЛОЩ 1 277,44 КВ.М. И ОФИС ПОМЕЩЕНИЕ В СКЛАД Г2 С ПЛОЩ ОТ 89,25 КВ.М., СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО, НАХОДЯЩ СЕ НА СЛЕДНИЯ АДРЕС: ГР.РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№ 888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА“ (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ. „СЛАТИНСКА“ № 6)

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 с ид. № 63427.333.94 с № 15 - 1357285 от 14.12.2021 г.;
- Скица на сграда с ид.№ 63427.333.94.1 с № 15-1357289 от 14.12.2021 г.;
- Регистър на наемателите от 01.06.2022 г.

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:** БПД ИНДУСТРИАЛЕН ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ АДСИЦ, ЕИК 203645531, 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 **01/06/2022 г.** Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителите за стойността (ефективна дата на оценката) е **01/06/2022 г.**

**5. Оценител:** ПРОФ. Д-Р ИНЖ. ФАНТИНА РАНГЕЛОВА РАНГЕЛОВА, GSM: 0886 88 25 92, [fantina\\_frp@abv.bg](mailto:fantina_frp@abv.bg), [fantinafrp@gmail.com](mailto: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 равностоеен 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 **01.12.2022 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 **СКЛАДОВО ПОМЕЩЕНИЕ Г2 С ПЛОЩ 1 277,44 КВ.М. И ОФИС ПОМЕЩЕНИЕ В СКЛАД Г2 С ПЛОЩ ОТ 89,25 КВ.М., СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО, НАХОДЯЩ СЕ НА СЛЕДНИЯ АДРЕС: 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.

#### **10. Пазарът на индустриални имоти - анализ и прогноза**

*<https://www.imoti.net/bg/novini/view/pazaryt-na-industrialni-imoti-analiz-i-prognoza>*

Пандемията от COVID-19 е дала своето отражение върху сектора на промишлените имоти у нас. След първоначалната стагнация е започнало реструктуриране на нуждите на наемателите. Засегнатите бизнеси са се свили, а тези от тях, които получиха тласък от пандемията, като логистични компании и интернет магазини, са увеличили значително наемните площи, сочат данни на платформата БГСклад за пазара на складове у нас през миналата година.

През 2022 г. секторът на индустриалните имоти ще бъде изправен пред предизвикателството на повишаващите се цени на енергията. Консултанти на платформата очакват спад на производството заради по-високите цени на горивата, тока и природния газ, а заради усложненото планиране на разходите инвестициите в стартиране или разширяване на производства все по-често се отлагат за средата на 2022 г. Ускоряването на инфлацията също прави инвеститорите по-предпазливи.

През първата половина на миналата годината търсенето и сделките при наемите на индустриални имоти в страната са били съсредоточени в диапазона от 200 до 500 кв. м, а през втората половина той се е разширил до между 400-800 кв. м. Търсенето и сделките на обекти с площ над 1000 кв. м е било малко, а наемателите са правили

заявки предимно с проучвателна цел, за да прецизират дали условията към момента са по-добри, за да опитат да повлияят за понижаване на цените при преговори с наемодателите, коментира Симеон Митев, създател и собственик на специализираната платформа за индустриални имоти.

„Реализираните сделки бяха основно за обекти клас Б за прилични помещения с добра локация. Но имаше и изключения. Професионално изградени складове клас А на добра логистична позиция в различни градове от София и Пловдив запазиха цените си“, отбелязва Митев. Цените на наемите в страната миналата година са варирали между 2 и 3,5 евро на кв. м, а за София нивата са достигнали между 2,5 и 4 евро на кв. м

При покупко-продажбите интересът е бил насочен предимно към обезценени имоти, които са започнали да излизат на пазара. „Търсеха се главно имоти за покупка на цени, които предполагат възвръщаемост от седем до девет години. Имаше много високо оферирани имоти от собственици, повлияни от по-силния ръст на цените в жилищния сектор. Трябва да подчертая, че кривите при повишаването на цените на жилищата и на индустриалните имоти не са успоредни – при вторите увеличението е много по-плавно в сравнение с ускорението при първите“, отбелязва Митев. Миналата година е била добра за покупките на терени и дори е имало случаи излезли скоро на пазара оферти да се реализират за една-две седмици. Това е особено валидно за Пловдив, където търсенето на терени през 2021 г. е нараснало, а предлагането е намаляло. „Това бяха имоти с ненадвишени пазарни цени и разумни собственици“, подчертава Митев.

Строителството на индустриални имоти през миналата година е било по поръчка в 85% от случаите. В останалите 15% е ставало дума за строителството и довършителните работи на спекулативни проекти, строени с цел отдаване под наем. „Много от инвеститорите замразиха проектите си и започнаха да търсят професионален консулт при нас, за да намерят най-оптималните варианти и възможности за бъдещето строителство на обектите си с цел условията в тях да отговарят максимално на повишените изисквания на новите наемодатели, свързани с COVID мерките“, коментира Митев. Той прогнозира, че пазарът тази година ще се запази на същите нива за обекти с площ в средния диапазон, но предвижда динамика при по-големите проекти клас А.

„Очаквам по-голямо движение в строителството на нови големи логистични площи в унисон със случващото се в Европа. Вече имаме нов играч на пазара в лицето на СТР с големите им обекти. Консултираме и още няколко големи проекта, които са на фази покупка на земя и регулация. Очаква се те скоро да излязат на пазара“, казва Митев. Ето и какво показват данните на БГСклад за състоянието на пазара на индустриални имоти в по-големите градове у нас:

## Русе

Още през пролетта на 2021 г. търсенето на производствени и складови площи за покупка в града е отбелязало много голям ръст. Според Юрий Дудев, представител

на БГСклад в Русе, основна причина за това са по-изгодните условия за кредитиране на банките. Въпреки повишеното търсене обаче до реални сделки се е стигало много рядко, тъй като все още предлагането на индустриални имоти е на цени, които значително превишават възможностите на купувачите. При производствени и складови площи под наем през 2021 г. търсенето значително е превишавало предлагането. Причината е, че през последните години в Русе почти липсват инвестиции в ново строителство на индустриални имоти. Значително се е увеличило търсенето на складови площи над 5 000 кв. м. Интересът на инвеститорите в индустриални имоти в града е свързан повече с наемане, отколкото с покупка.

## 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

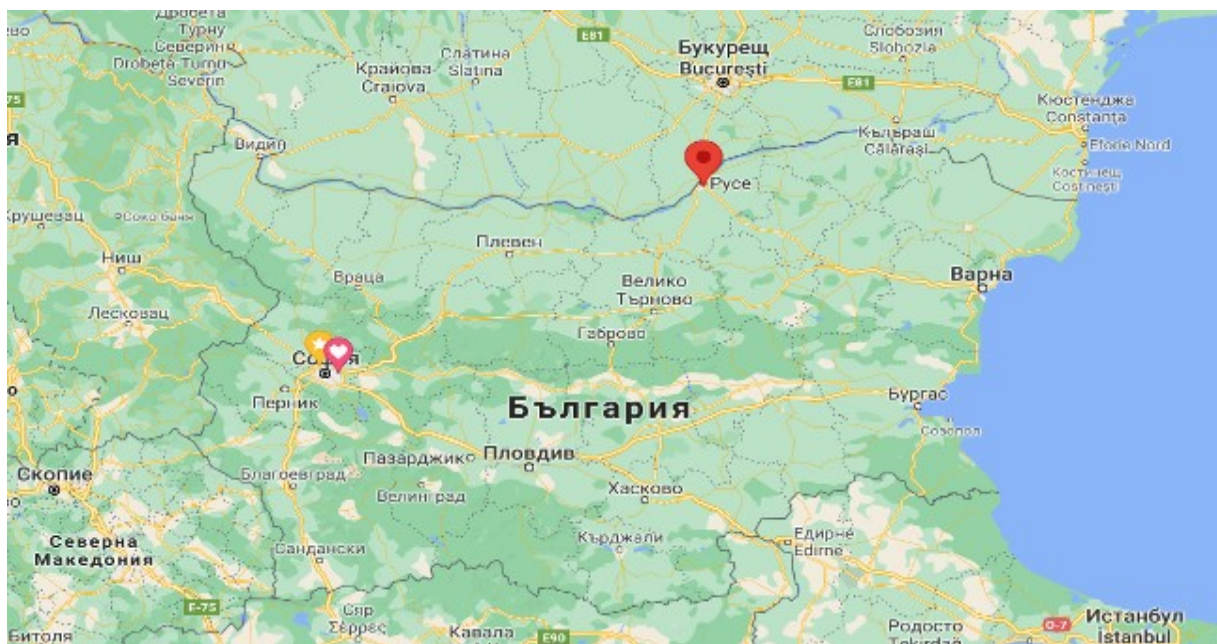
*Пазарно търсене на собственост от оценявания вид:* ограничено

*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

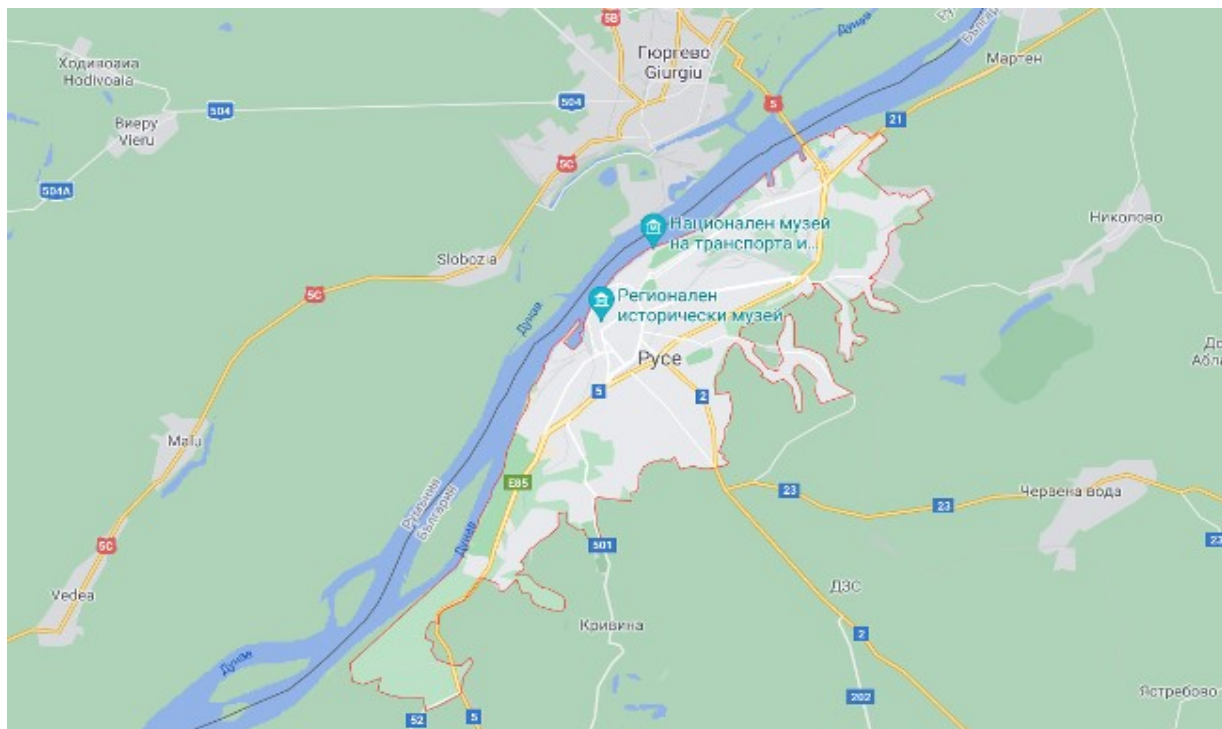
преди възникването на Сексиинта Приста. След опустошаването на средновековния град Червен, който е бил сред важните средища на Второто българско царство, редом със столицата Търновград, голяма част от жителите на разрушената крепост са мигрирали към разрастващото се селище на територията на днешен Русе. 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, радетели 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. 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 „Efga“. 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 плавателния 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:

**СКЛАДОВО ПОМЕЩЕНИЕ Г2 С ПЛОЩ 1 277,44 КВ.М. И ОФИС ПОМЕЩЕНИЕ В СКЛАД Г2 С ПЛОЩ ОТ 89,25 КВ.М., СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО, НАХОДЯЩ СЕ НА СЛЕДНИЯ АДРЕС: 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/logistichen-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
C1	12475.65m <sup>2</sup>	36 028.09 EUR	6 707.63 EUR
O	206.60m <sup>2</sup>	755.07 EUR	108.56 EUR
W	12269.05m <sup>2</sup>	35 273.02 EUR	6 599.07 EUR
P1	0.00m <sup>2</sup>	74.76 EUR	0.00 EUR
PL	0.00m <sup>2</sup>	74.76 EUR	0.00 EUR
<b>Grand Total</b>	<b>12475.65m<sup>2</sup></b>	<b>36 102.85 EUR</b>	<b>6 707.63 EUR</b>

Оценяваната складова база е с минимална светла височина 10 м. от кога 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 комисиони до нивото на складиране. 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

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

### СКИЦА НА СГРАДА № 15-1357289-14.12.2021 г.

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.**

на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата е от **14.12.2021 г.**

Адрес на сградата: **гр. Русе, м. СЛАТИНА**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **63427.333.94**

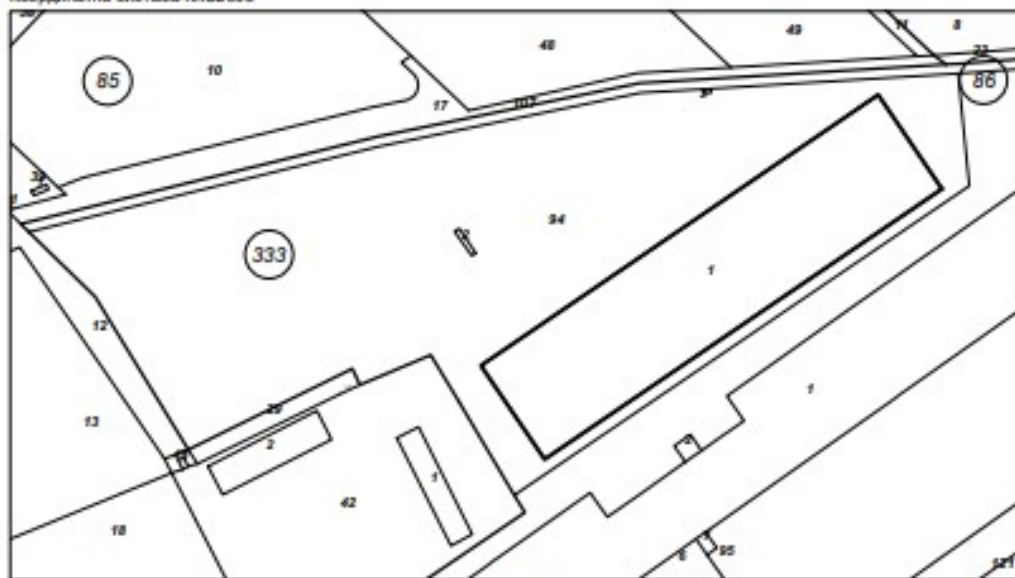
Застроена площ: **13741 кв. м**

Брой етажи: **1**

Брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**

Предназначение: **Складова база, склад**

Координатна система **ККС2005**



Стар идентификатор: **няма**

Номер по преходен план: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

**1. 203645531, БПД Индустиален фонд за недвижими имоти АДСИЦ**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 21 том 41 рег. 14363 дело 8455 от 24.11.2021г., издаден от СЛУЖБА ПО

ВПИСВАНИЯТА-РУСЕ



Скица № 15-1357289-14.12.2021 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-681987-02.12.2021 г.



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 СГРАДА**  
**№ 15-1357289-14.12.2021 г.**

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.**  
**на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо сградата е от  
**14.12.2021 г.**

Адрес на сградата: **гр. Русе, м. СЛАТИНА**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **63427.333.94**

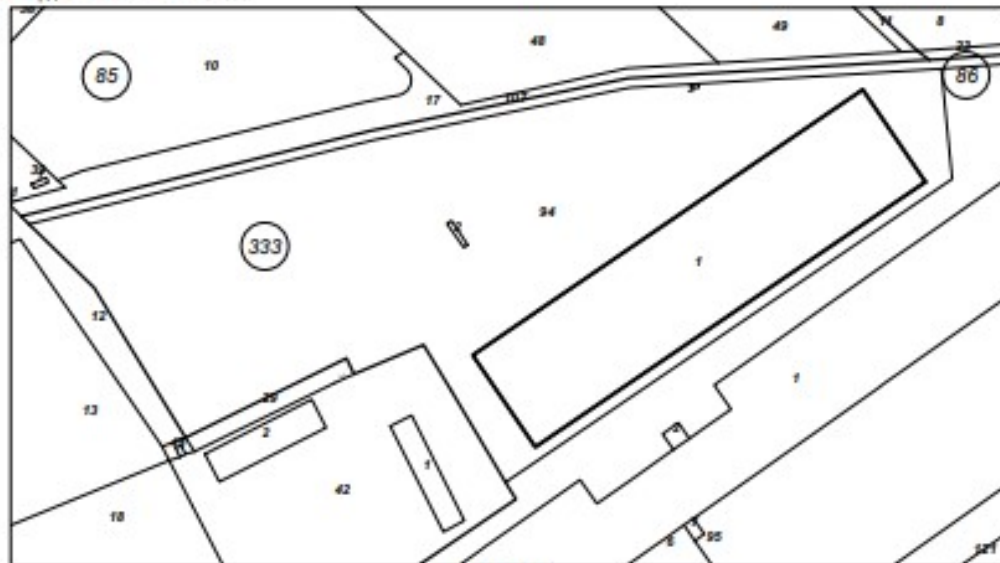
Застроена площ: **13741 кв. м**

Брой етажи: **1**

Брой самостоятелни обекти в сградата: **няма данни**

Предназначение: **Складова база, склад**

Координатна система ЮС2005



Стар идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **няма**

Собственици по данни от КРНИ:

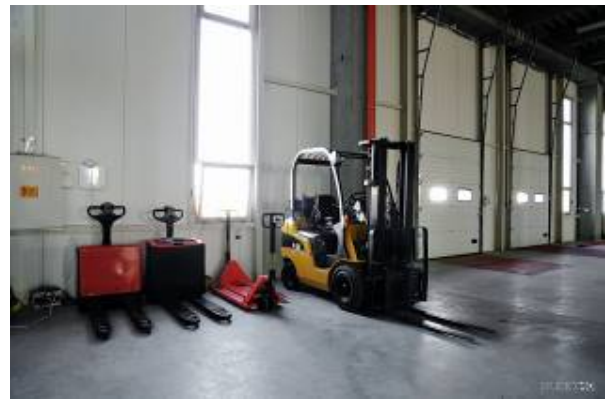
1. **203645531, БПД Индустиален фонд за недвижими имоти АДСИЦ**

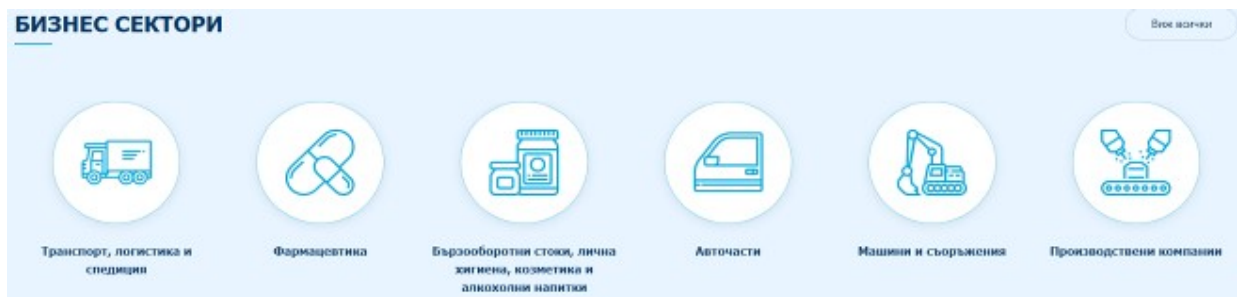
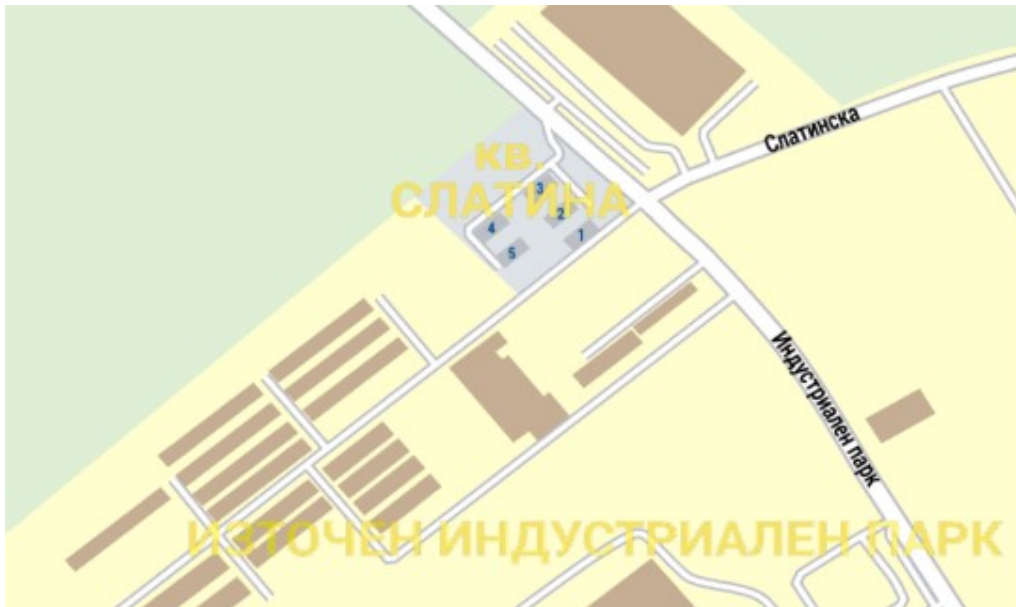
Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 21 том 41 рег. 14363 дело 8455 от 24.11.2021г., издаден от СЛУЖБА ПО  
ВПИСВАНИЯТА-РУСЕ



Скица № 15-1357289-14.12.2021 г. издадена въз основа на  
заявление с входящ № 01-681987-02.12.2021 г.





### III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

**СКЛАДОВО ПОМЕЩЕНИЕ Г2 С ПЛОЩ 1 277,44 КВ.М. И ОФИС ПОМЕЩЕНИЕ В СКЛАД Г2 С ПЛОЩ ОТ 89,25 КВ.М., СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО, НАХОДЯЩ СЕ НА СЛЕДНИЯ АДРЕС: 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 закръгление, както следва:

Определяне на сравнителната пазарна стойност						
ПРОДАВА - СКЛАД	Реал.цена:	РЗП кв.м.	Коеф. местоп.	Коеф. състояние	Коеф. предназначение	Кор.цена на кв.м.:
2 750 000 EURQ Продава СКЛАД град Русе, Промислена зона - Изток 4600 кв.м, до КАТ, парцел 18300 кв.м., с 4600 кв.м. Производствено и складови сгради, Офисна част 500 кв.м., пълна инфр ..., тел.: 0898551111	2 750 000 €	4600 кв,м	0,50	0,95	0,70	199 €
1 500 000 EURQ 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	0,90	1,00	1,00	165 €
380 000 лв., Продава СКЛАД град Русе, Чародейка - Юг 1000 кв.м, Фирма КОМОР предлага на вашето внимание самостоятелен промишлен имот със склад 500 кв.м., администра ..., тел.: 0889832306	194 291 €	1000 кв,м	0,90	1,00	1,00	175 €
450 000 лв., Продава СКЛАД град Русе, Търговия на едро 700 кв.м, Партер ет. от 2, Складът е голям и е едно общо помещение има изграден и офис , подходящ е за всякакъв тип дейности . ..., тел.: 0888436758	230 081 €	700 кв,м	0,60	1,00	1,00	197 €
259 740 EURQ 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	0,50	1,00	1,00	195 €
						<b>186,23 €</b>

Определяне на сравнителната пазарна стойност						
ПРОДАВА - ОФИС	Реал.цена:	РЗП кв.м.	Коеф. местоп.	Коеф. състояние	Коеф. предназначение	Кор.цена на кв.м.:
143 200 EUR, Продава ОФИС град Русе, Широк център 195 кв.м, Предлагаме Ви търговски обект, бивш банков клон на ОББ, в района на Корабния техникум, по ул. 'Никол ...', тел.: 0896300129	143 200 €	195 кв.м	0,60	0,65	0,70	200 €
110 000 EUR, Продава ОФИС град Русе, Център 166 кв.м, Александровска, 5-ти ет. от 5, НОВА НАМАЛЕНА ЦЕНА!!! ЕРУДИТ-бизнес имоти предлага за продажба голям офис в идеалният център на град ..., тел.: 082/828252	110 000 €	166 кв.м	0,60	0,65	0,80	207 €
139 000 EUR, Продава ОФИС град Русе, Център, 139 кв.м, Придунавски булевард, 3-ти ет. от 5, ТЕЦ, Агенция Фокс Ви представя атрактивно помещение - офис,с топ локация в супер центъра на град Русе до ..., тел.: 0898472678	139 000 €	139 кв.м	0,60	0,60	0,60	216 €
162 000 EUR, Продава ОФИС град Русе, Дружба 1 648 кв.м, 3-ти ет. от 3, 'ИНИ имоти' предлага бизнес имот представляващ етаж от сграда със ЗП - 648 кв.м и се състои от про ..., тел.: 0886 210 666	162 000 €	648 кв.м	0,80	0,95	1,00	190 €
85 000 EUR, Продава ОФИС град Русе, Широк център 200 кв.м, 2-ра поликлиника, 1-ви ет. от 2, Тухла 2000 г., Агенция 'Марая' Ви предлага просторно помещение в широкия център на града,предназначено за офис, с ..., тел.: 0999992799	85 000 €	200 кв.м	0,80	0,70	0,80	190 €
						<b>200,73 €</b>

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
СКЛАДОВО ПОМЕЩЕНИЕ Г2 С ПЛОЩ 1 277,44 КВ.М. , СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО, НАХОДЯЩ СЕ НА СЛЕДНИЯ АДРЕС: ГР.РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№ 888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА“ (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ. „СЛАТИНСКА“ № 6)	<b>1 277,44</b>	186,23	0,70	0,90	149 879 €	<b>117,33 €</b>
ОФИС ПОМЕЩЕНИЕ В СКЛАД Г2 С ПЛОЩ ОТ 89,25 КВ.М., СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО, НАХОДЯЩ СЕ НА СЛЕДНИЯ АДРЕС: ГР.РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№ 888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА“ (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ. „СЛАТИНСКА“ № 6)	<b>89,25</b>	200,73	0,70	0,90	11 286 €	<b>126,46 €</b>
					<b>161 165 €</b>	
					<b>315 212 лв</b>	

**ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА Е: 161 165 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:

$$C = V \cdot \text{ЧПП}, \text{ където:}$$

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:

$$V = \frac{qn - 1}{qn \cdot (q-1)}, \text{ където: } n - \text{оставащ период за експлоатация по норматив в години; } q - \text{норма на капитализация}$$

където: n - оставащ период за експлоатация по норматив в години; q - норма на капитализация

$$q = 1 + \frac{P}{100}, \text{ където: } P - \text{лихвен процент}$$

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 незаеотост. Използвайки, изложената методика, пазарната стойност на имота, определена по метода на капитализиране на дохода, след закръгляне, както следва:

Определяне на сравнителната пазарна стойност						
НАЕМ - СКЛАД	Реал.цена:	РЗП кв.м.	Коеф.мест оп.	Коеф. състояние	Коеф. предназначение	Кор.цена на кв.м.:
3 440 лв., Дава под наем СКЛАД град Русе, Промислена зона - Запад , 860 кв.м, ЕРУДИТ специализирана агенция за бизнес имоти предлага под наем помещение, подходящо за склад или пр ..., тел.: 082/828252	1 759 €	860 кв.м	0,75	1,00	1,00	1,53 €
2 000 лв., Дава под наем СКЛАД град Русе, Промислена зона - Запад 500 кв.м, ЕРУДИТ-специализирана агенция за бизнес имоти предлага под наем помещение подходящо за склад или про ..., тел.: 082/828252	1 023 €	500 кв.м	0,75	1,00	1,00	1,53 €
24 000 лв., Дава под наем СКЛАД град Русе, Промислена зона - Запад 6000 кв.м, ЕРУДИТ-специализирана агенция за бизнес имоти предлага под наем помещения в западна промислена зона. ..., тел.: 082/828252	12 271 €	6000 кв.м	0,75	1,00	1,00	1,53 €
						1,53 €

Определяне на сравнителната пазарна стойност						
НАЕМ - ОФИС	Реал.цена:	РЗП кв.м.	Коеф.мес топ.	Коеф. състояние	Коеф. предназначение	Кор.цена на кв.м.:
900 EUR, Дава под наем ОФИС град Русе, Промислена зона - Изток 300 кв.м, Дунав мост, 3-ти ет. от 3, ЕРУДИТ-специализирана агенция за бизнес имоти отдава самостоятелен етаж от сграда близо до Дунав мос ..., тел.: 082/828252	900 €	300 кв,м	0,85	0,70	0,90	1,61 €
606 лв., Дава под наем ОФИС град Русе, Промислена зона - Запад 101 кв.м, ЕРУДИТ-специализирана агенция за бизнес имоти предлага под наем самостоятелна сграда. Имотът е на дв ..., тел.: 082/828252	310 €	101 кв,м	0,85	0,70	0,90	1,64 €
700 лв., Дава под наем ОФИС град Русе, Промислена зона - Запад 100 кв.м, 1-ви ет. от 2, Отдава офиси в самостоятелна сграда на два етажа, в много добро състояние, с всички удобства. Цената ..., тел.: 0887202449	358 €	100 кв,м	0,85	0,70	0,90	1,92 €
						<b>1,72 €</b>

Оценка по метода на "Приходната стойност"				
СКЛАДОВО ПОМЕЩЕНИЕ Г2 С ПЛОЩ 1 277,44 КВ.М. , СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО, НАХОДЯЩ СЕ НА СЛЕДНИЯ АДРЕС: ГР.РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№ 888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА” (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ. „СЛАТИНСКА“ № 6)			ОФИС ПОМЕЩЕНИЕ В СКЛАД Г2 С ПЛОЩ ОТ 89,25 КВ.М., СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО, НАХОДЯЩ СЕ НА СЛЕДНИЯ АДРЕС: ГР.РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№ 888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА” (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ. „СЛАТИНСКА“ № 6)	
Месечен наем	евро/м2	1,53		1,72
Площ	кв.м	1 277,44		89,25
Бруто доход от наем за един месец	евро	1 959		154
Бруто доход от наем за една година	евро	23 513		1 844
Разходи за експлоатация - 15%	%	2 351		184
Риск за отпадане на дохода - 5%	евро	1 176		92
Чист приход от една календарна година	евро	19 986		1 568
Остагъчен срок за експл.	год	90		90
Очаквана възвръщаемост	%	14,50%		14,50%
Аноипетен фактор		6,8965		6,8965
Приходна стойност от имота	евро	137 835		10 811
Приходна стойност на недвижимия имот	евро	137 835		10 811
	лв.	269 583		21 144
Приходна стойност на недвижимия имот	евро	148 646		
	лв.	290 727		

ПО ПРИХОДНИЯ МЕТОД СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА Е: **148 646 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:

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

$$Кег. = (100 - X)/100 ;$$

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 закръгляне възлиза на:

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 €
						<b>31,67 €</b>

Метод на "Вещната стойност"			ОФИС ПОМЕЩЕНИЕ В СКЛАД Г2 С ПЛОЩ ОТ 89,25 КВ.М., СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО, НАХОДЯЩ СЕ НА СЛЕДНИЯ АДРЕС: ГР.РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№ 888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА“ (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ. „СЛАТИНСКА“ № 6)	
Текуща година	год	2022		2022
Год. на въвеждане в експлоатация	год	2012		2012
РЗП	кв.м	1 277,44		89,25
Стойност за изграждане на кв.м.	евро	100		100
Инвестиционна стойност на имота	евро	127 744		8 925
Обща експлоатационна годност	год	100		100
Възраст към датата на оценката	год	10		10
Обезценяване поради остаряване - физическо овехтяване	%	5,50%		5,50%
Обезценяване поради остаряване - физическо овехтяване	евро	7 026		491
Обезценка поради стр.недостатъци	%	15%		15%
Обезценка поради стр. недостатъци	евро	19 162		1 339
Актуална стойност на имота	евро	101 556		7 095
Стойност на право на собственост/строеж	евро	16 229		
<b>Вещна стойност на недвижимия имот</b>	<b>евро</b>	<b>124 881</b>		
	<b>лв.</b>	<b>244 247</b>		

**ПО ВЕЩНИЯ МЕТОД СТОЙНОСТТА НА ИМОТИТЕ Е: 124 881 евро**

#### IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

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

##### ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА Е:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ				
към датата на оценката				
			бруто площ 1366,69 кв.м,	
Методи	Стойност	Теглови коефициент	Претеглена стойност	на кв.м.
Сравнителен метод	161 165 €	0,60	96 699 €	
Метод на вещната стойност	124 881 €	0,15	18 732 €	
Метод на приходната стойност	137 835 €	0,25	34 459 €	
Общо в евр			149 890 €	110 €
		курс лв./евро	1,95583	
Общо в лв.			293 160 лв	215 лв

##### Окончателно становище за пазарна стойност

към датата на оценката:

**293 160 лв. или 149 890 евро**

##### В т.ч.:

СКЛАДОВО ПОМЕЩЕНИЕ Г2 С ПЛОЩ 1 277,44 КВ.М. , СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО, НАХОДЯЩ СЕ НА СЛЕДНИЯ АДРЕС: ГР.РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№ 888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА“ (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ. „СЛАТИНСКА“ № 6)	ОФИС ПОМЕЩЕНИЕ В СКЛАД Г2 С ПЛОЩ ОТ 89,25 КВ.М., СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО, НАХОДЯЩ СЕ НА СЛЕДНИЯ АДРЕС: ГР.РУСЕ, ОБЩИНА РУСЕ, ОБЛАСТ РУСЕ, УПИ I-94, КВ.№ 888, МЕСТНОСТ „СЛАТИНА“ (ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА РУСЕ, УЛ. „СЛАТИНСКА“ № 6)	ОБЩО
139 393 €	10 497 €	149 890 €
272 630 лв	20 530 лв	293 160 лв

#### ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ

Определената пазарна стойност на имота се сконтира с процент, гарантиращ достигането на конкурентни цени, които позволяват осъществяването на бърза продажба на имота и покриване на задължения.

Приспадат се и преките разходи, свързани с реализацията на сделката. По този начин се определя очаквания чист приход. Отчитайки времеви фактор, очакваният чист приход се дисконтира с дисконтов фактор, определен в зависимост от срока за реализация на сделката и действащия лихвен процент.

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

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

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

### ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА 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	14 208 €	
2. За пазарна активност	1% -5%	3%	4 497 €	
3. За разходи за доброволна реализация	1,5% -5%	3,5%	5 246 €	
<i>Общо корекции</i>			<b>23 951 €</b>	
<b>Коригирана стойност в евр</b>			<b>125 940 €</b>	<b>92 €</b>
<i>% на намаление</i>			<i>16,0%</i>	
<i>курс лв./евро</i>			<i>1,95583</i>	<i>1,95583</i>
<b>Коригирана стойност в лв.</b>			<b>246 316 лв</b>	<b>180 лв</b>

**Окончателно становище за ликвидационна стойност  
към датата на оценката:  
246 316 лв. или 125 940 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/

01 Юни 2022 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