



София, ул. "Ами Буе" №72, ет. 2, офис 12
тел. 952-37-28; тел. 0884 605017, 0884 088744,
0887 758894
e-mail: brightco@abv.bg, office@brightco.bg,
www.brightco.bg

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Обект на оценителския доклад:

Определяне на наемната стойност на сграда-гараж с площ от 340 кв.м. в складова база, находяща се в гр. Шумен, ул. "Галичица", №5

Технически параметри

<i>Вид конструкция</i>	<i>Монолитна</i>
<i>Застроена площ</i>	<i>340 кв.м.</i>

Предложение за пазарна стойност

<i>Наемна стойност:</i>	<i>300 лева</i>
-------------------------	-----------------

**София
април 2024 год.**

Оценителският доклад представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права, и не може да бъде копиран или използван под каквато и да е форма от трети лица без писмено разрешение на Възложителя и „Брайт консулт“ ООД.

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Пазарната оценка е изготвена от консултантска фирма **"БРАЙТ КОНСУЛТ" ООД**. Сертификатът на фирмата № 902600059/02.04.2019 г. за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания, права на интелектуалната собственост и други фактически отношения, финансови активи и финансови институции, земеделски земи и трайни насаждения, издаден от Камарата на независимите оценители в България, е даден в *Приложение № 1*.

Обект и адрес на оценявания недвижим имот	Определяне на наемната стойност на сграда-гараж с площ от 340 кв.м. в складова база, находяща се в гр. Шумен, ул."Галичица", №5
Цел	Целта на оценката е да се изведе индикативна наемна стойност на имота
Възложител	"ТОПЛИВО"АД
Собственик	"ТОПЛИВО"АД
Ползвател на оценката	"ТОПЛИВО"АД
Оценител	Брайт консулт ООД
Дата на оглед	27.03.2024
Дата на оценка	02.04.2024
Ограничения относно използването на оценката:	Изводите и резултатите от настоящата оценка не следва да се използват извън контекста и целите, посочени по-горе. Докладът не може да се разпространява или използва пред трети страни или за друга финансова институция, без изрично упълномощаване от Възложителя и без писмено потвърждение от страна на Оценителя.
База за стойността	Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на ЕВРОПЕЙСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (ЕСО) . База на стойността е „Пазарна стойност“. Пазарната стойност е „Оценената сума, срещу която даден актив или пасив би трябвало да се прехвърли към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда“.
Приложими стандарти и методи на оценяване	Приложимите стандарти и методи на оценяване са подробно описани в Раздел ОЦЕНЪЧНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ към настоящия доклад. Съгласно БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА

	ОЦЕНЯВАНЕ(БСО),за да се достигне до оценка по подходяща база на стойността могат да се използват един или повече подходи на оценяване.
Декларация за отклонение от БСО:	Не се допуска отклонение от стандартите, нито по инициатива на оценителя, нито по искане на възложителя или потребителя на оценката.
Срок на валидност на оценката	Докладваните стойности са валидни единствено към датата на оценката. Настоящата оценка е изготвена при следното специално допускане при „съществена несигурност при оценяването“, съгласно VPS 3 и VPGA 10 от RICS Red Book Global. Следователно към нашата оценка следва да се подхожда с по-ниско ниво на сигурност и да се разглежда с по-висока степен на предпазливост. Като се има предвид неизвестното бъдещо влияние, което COVID 19 може да окаже върху пазара на активи, ви препоръчваме да се извършва по-често преоценяване на имуществото

2. ИЗПОЛЗВАНИ ДОКУМЕНТИ И МАТЕРИАЛИ, СВЪРЗАНИ С ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА И ПРАВЕН СТАТУТ

При изготвяне на оценката са ползвани следните документи и материали, предоставени ни от Възложителя:

Собственик	“ТОПЛИВО”АД
Източници на информация	www.imot.bg , НСИ; http://www.bgmaps.com ,

За целите на настоящата оценка не сме извършвали допълнителни проверки на правата на собственост. Приели сме, че собственикът има безспорно установени права, свободни от тежести, възбрани и ограничения.

Ограничения на правата върху имота: 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 владение

II. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ и ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ
Оценяваният обект е разположен в град Шумен. Районът е застроен с промишлени и складови бази и е с напълно изградена и функционираща инженерна структура. Транспортната достъпност е добра. Обектът е в задоволително техническо и функционално състояние.



ЕКОЛОГИЧЕН И СОЦИАЛЕН РИСК НА РАЙОНА

В микрорайона на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Към датата на огледа екологичен и/или социален риск в района, в който е разположен оценяваният обект, НЕ се наблюдава.

III. ОЦЕНЪЧНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ

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.

Пазарен подход

Пазарният подход дава индикация за стойност, като оценяваният актив се сравнява с идентични или аналогични (сходни) активи, за които е налична ценова информация. Когато сравняваната пазарна информация не се отнася до еднакви или по същество еднакви активи, оценителят извършва сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравняваните активи и оценявания актив. Често е необходимо да се направят корекции на базата на този сравнителен анализ. Оценителят документира причините за тези корекции и как са били определени количествено.

Метод на сравнителните сделки (продажби)

Методът на сравнителните сделки използва информация за сделки с активи, които са идентични или аналогични на оценявания актив, за да се стигне до индикация за стойност. Ако сключените наскоро сделки са малък брой, оценителят може да разгледа цените на идентични или аналогични активи, които са котираны или оферирани за продажба.

Основните стъпки при метода на сравнителните сделки са:

- ✓ определяне на единиците за сравнение, които се използват от участниците на съответния пазар

- ✓ идентифициране на подходящи сравними сделки и изчисляване на ключовите оценъчни показатели за тези сделки. В случай, че липсва информация за сходни сделки, оценителят може да използва оферти продава, достъпни от агенции за недвижими имоти и приложени към доклада.
- ✓ извършване на последователен сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравнимите активи и оценявания актив
- ✓ извършване на необходимите корекции, според случая, на оценъчните показатели, за да се отчетат разликите между сравняваните активи и оценявания
- ✓ прилагане на коригираните оценъчни показатели към оценявания актив, и ако са били използвани множество оценъчни показатели - съчетаване на индикациите за стойност.

Приходен подход

Приходният подход дава индикация за стойност чрез преобразуване на бъдещите парични потоци в една единствена настояща стойност. При приходния подход стойността на един актив се определя чрез съпоставяне със стойността на приходите, паричните потоци или стойността на икономите от разходи, генерирани от актива. Основна база за приходния подход е очакването на инвеститорите за получаване на възвръщаемост от инвестициите им, която би трябвало да отразява възприеманото ниво на риска от инвестициите.

Метод на капитализиране на дохода

Пазарната стойност, определена по метода на очакваните приходи (чисти парични потоци), включва:

- ✓ определяне на потенциалния брутен годишен приход, който е най-вероятно да се получава от имот при отдаването му под наем или аренда на пазарни цени, на един благоразумен и добре информиран наемател, който действа на добре развит и конкурентен пазар;
- ✓ определяне на приспадания от брутния паричен поток, които включват:
риск от отпадане на наем поради незаемост или несъбрани вноски;
фиксиран разход (данък сгради, такса смет, застраховки и други);
оперативни разходи (управление и поддръжка на имот);
- ✓ определяне на чистия паричен приход (поток);
- ✓ определяне периода, през който имотът ще носи приходи;
- ✓ определяне нормата на капитализация от очаквания доход и анюитетния фактор за нетна настояща стойност на бъдещите приходи;

Разходен подход

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.

A/ Определяне стойността на сградния фонд

Същността на метода за оценка по вещната стойност за сградния фонд се заключава в извеждане на 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. 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:
- **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 /коэффициент/;

- **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 коэффициент/.

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

Вещната стойност е получена с помощта на еталон от СЕК увеличена с процент за проектиране и надзор и намалена със съветното овехтяване.

МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ

Методът определя цената в съпоставка с тази на сходни стоки, продадени на сходен икономически пазар за купувач, който не е свързан с продавача. Прилагането му е възможно при наличие на сходство в характеристиките на продукта или услугата, предмет на контролирана и съпоставима, неконтролирана сделка. Установяването на това сходство изисква извършване на анализ и съпоставка на условията, като се извършват корекции с цел елиминиране на различията между контролирана и съпоставима неконтролирана сделка, установени въз основа на фактори, които влияят върху цената. Такива фактори могат да бъдат: характеристики на продукта, в настоящата експертиза се оценяват видове ремонт строително-монтажни работи, пазарни условия, площ и др.

Методът на сравнимите неконтролирани цени съпоставя цената за продукта и услуга по контролирана сделка с цената за продукти или услуги по съпоставима неконтролирана сделка, осъществена при съпоставими условия. (чл. 18, ал.1 от Наредба Н-9/2006 г.).

Методът е предпочитан пред всички останали методи като най-директен и надежден инструмент за прилагане на принципа на независимите пазарни отношения, когато предмет на контролирана и съпоставима неконтролирана сделка е един и същ продукт и сравняваните лица изпълняват едни и същи функции”.

За целите на Методът на сравнимите неконтролирани цени неконтролираната сделка е съпоставима с контролираната, ако е изпълнено едно от следните две условия:

нито едно от различията (ако съществува такива) между сравняваните сделки или между лицата, участващи в тях, не би могло да повлияе съществено върху цената на свободния пазар; или

могат да се извършат достатъчно точни корекции за елиминиране на съществените последици върху цената от тези различия.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Настоящият Доклад е изготвен въз основа на предоставената документация, огледите и конкретните данни, установени на място. Оценителите считат официално предоставената информация за достоверна и са изградили своята оценка на нейна основа. Настоящата документация 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.

Настоящият доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, са свързани със следните предположения и ограничаващи предпоставки:

- ✓ оценката по правило е субективна и представлява единствено преценка за стойността на оценявания обект;
- ✓ за нуждите на настоящата оценка са преценявани фактите и условията, които са съществували към договорената дата на оценката. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката;
- ✓ оценителите не могат да поемат отговорност за въпроси, изискващи експертен опит в други области, като

геоложки, строителни, електрически, конструктивни и други инженерни и свързани с околната среда въпроси, изискващи специални експертизи и анализи, без да се ограничават с посочените:

- ✓ притежаването на този оценителски доклад или копие от него не носи със себе си правото на цялостна или частична публикация, както и не може да се ползва от трети лица без да са предварително упълномощени за това от Възложителя на оценката;
- ✓ анализите и стойностите, представени в този доклад, са приложими само за конкретната цел, отразена в него и не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада;
- ✓ информацията, преценките и мненията, съдържащи се в настоящия доклад и получени от източници извън подписалите доклада, се приемат за достоверни и не са били независимо проверявани;

Специални допускания при оценката

. Оценителският доклад е изготвен в условията на специфични ограничения на територията на страната, както и глобална кризисна ситуация с непредвидими времеви рамки, както и социални и икономически последици.

Декларация на оценители съгласно чл. 23 от Закона за независими оценители

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че

- ✓ не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на нар. 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;-
- ✓ както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на нар. 1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- ✓ ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- ✓ полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- ✓ към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка 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

IV. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КРАЙНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА

1. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КРАЙНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

За илюстриране на крайните заключения относно оценката на недвижимия имот, данните за стойностите са приведени в следната Таблица:

Но по Ред	Оценъчен подход	Пазарна стойност в лева
1.	По метода на сравнимите неконтролирани цени	300 лева

Коментар на оценителя за избор и тегла на методите:

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

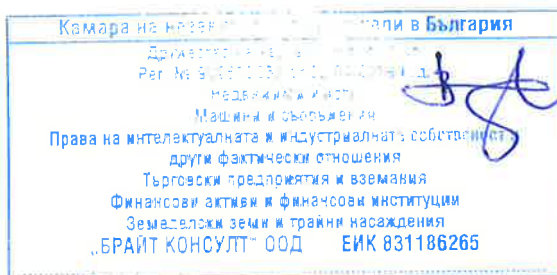
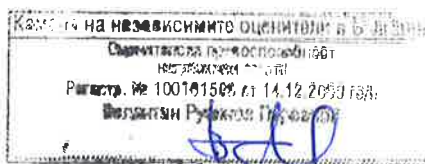
Предложение за Пазарна стойност

300 лева

Оценител на недвижими имоти:

април 2024 год

гр. София



КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 902600059 от 02 април 2019 год.

„БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД

гр. София, ул. „Ами Буа” № 72, Столична община

ЕИК 831186265

ЗА ОЦЕНКА

на недвижими имоти,
машини и съоръжения,
права на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения,
търговски предприятия и вземания,
финансови активи и финансови институции,
земяделски 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 № 112 от 27 март 2019 год. на Управителния съвет на КНОБ.



Светла Дърмаджиева

Председател на УС на КНОБ

	Оценяван обект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид имот	склад	склад	склад	склад
Адрес	град Шумен	град Шумен	град Шумен	град Шумен
Офертна цена (EUR)		281	644	614
Площ (кв.м)	340.00	250.00	420.00	600.00
Офертна цена (EUR/кв.м)		1.12	1.53	1.02
Отчисление за офертност (%)		-20%	-20%	-20%
Дата на офертата		дек.23	дек.23	дек.23
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	град Шумен	град Шумен	град Шумен	град Шумен
Корекция (%)		0%	-10%	-5%

Технически параметри

Тип конструкция	Монолитна	Монолитна	Монолитна	Монолитна
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство		няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ		250.00	420.00	600.00
Корекция (%)		-10%	1%	2%

Текущо състояние

Текущо състояние	задоволително	добро	добро	добро
Корекция (%)		-35%	-35%	-35%
Инсталации (Ел, ВиК, ТЕЦ, асансьор, СОТ, др.)	да	изградени	изградени	изградени
Корекция (%)		0%	0%	0%

Крайна корекция (%)		-65%	-64%	-58%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Анализи		€ 0.39	€ 0.55	€ 0.43

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката	0.90	0.46
Крайна пазарна стойност (EUR):	300 BGN	160 EUR

Аналог 1	ДВЕ СКЛАДОВИ ПОМЕЩЕНИЯ, В БЛИЗОСТ ДО АВТОГАРА, НА КОМУНИКАТИВНО МЯСТО, СЪОТВЕТНО : ЕТ. 1 - 115 КВ.М НА ЦЕНА 550 ЛВ. И ЕТ. 2 - 250 КВ.М. НА ЦЕНА 550 ЛВ. МОНОЛИТНА СГРАДА, С РАМПА
Източник	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=2o124462971701404&slink=agajlz&f1=1
Аналог 2	наем складово помещение с офис и санитарни възли.
Източник	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=2o164016069985407&slink=agajlz&f1=1
Аналог 3	ПОД НАЕМ СКЛАДОВО ПОМЕЩЕНИЕ С ТОК, ВОДА, СОТ.
Източник	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=2o170557121548485&slink=agajlz&f1=1