ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

Родина – 91 АД

Складово-административни сгради в гр Добрич

РЕЗЮМЕ

Цел на доклада	Определяне стойността на оценяваните обекти за счетоводни цели на компанията
Обект на оценка	5 228 / 35 138 кв.м. идеални части от ПИ с 72624.610.118, заедно с разположените в него: • Административна сграда 72624.610.118.26 със ЗП 455 кв.м. и РЗП 910 кв.м. • Портиерна 72624.610.118.7 със ЗП 16 кв.м. 665 / 4 487 кв.м. идеални части от правото на строеж от ПИ 72624.610.179, заедно с разположените в него: • склад 72624.610.179.7 със ЗП 456 кв.м. и РЗП 912 кв.м. • склад 72624.610.179.4 със ЗП 38 кв.м. и РЗП 76 кв.м.
Собственик	Родина – 91 АД
Оценител	Светозар Пламенов Атанасов, сертифициран оценител вписан в регистъра на независимите оценители
Дата на доклада	16 април 2022
Дата на огледа	8 април 2022
Местоположение Адрес: Град: Регион: Държава:	 Бул. 25 Септември No 43 Добрич Добрич България
Описание	Обектите са разположени в Северната промишлена зона на гр. Добрич. Административната сграда е монолитна, двуетажна. Складовите сгради са монолитни, двуетажни и функционално обособени в един обект. Земята към сградите се разглежда като прилежаща площ, тъй като се владее в съсобственост.
Година на строеж	Между 1980-1990г. по данни на представителя на Възложителя
Последен ремонт	2012г. за административната сграда
Вид собственост	Собственика притежава сградите и идеални части от земята
База на стойността	Пазарна стойност
Стандарт на оценка	Български стандарти за оценяване
Специални допускания	Не са използвани
Оценка	Нашето мнение за стойността на оценявания обект е: **Пазарна стойност: 190 000€ (без ДДС)**

До:

Г-н Пламен Панчев

Име на компанията: Родина – 91 АД („Възложител“)

Адрес на компанията: гр. Добрич, бул. 25-ти септември No 43

Относно:

Оценка на идеални части от ПИ 72624.610.118, административна сграда 72624.610.118.26, портиерна 72624.610.118.7, идеални части от ПИ 72624.610.179, склад 72624.610.179.7 и склад 72624.610.179.4 разположени в обл. Добрич, гр. Добрич, Бул. 25 Септември No 43 („Имотът“)

Уважаеми г-н Панчев

ВЪВЕДЕНИЕ

В съответствие с вашето възлагане имаме удоволствието да ви представим настоящия доклад за определяне стойността за Имота. Потвърждаваме, че не са налице конфликт на интереси при подготовката на този доклад и излагането на мнението ни отразено в него.

Потвърждаваме, че разполагаме с необходимите познания, умения и разбиране необходими за компетентното изготвяне на този доклад.

Оценката е изготвена при спазване на изискванията на Българските Стандарти за Оценка.

Изпълняваме настоящата си дейност в качеството на независим оценител за Възложителя.

Възнаграждението ни не е обвързано по никакъв начин с резултата от оценката.

ОБХВАТ

Възложено ни е да извършим оценка на Имота за **Родина – 91 АД** за **счетоводни цели**.

СПЕЦИАЛНИ ДОПУСКАНИЯ

Не са използвани.

БАЗА НА СТОЙНОСТТА

Настоящия доклад използва следната база на стойността:

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда. (Български Стандарти за Оценка)

ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

При изготвяне на настоящия доклад сме разчитали на информацията за Имота предоставена от Възложителя и сме приели, че тази информация е достоверна и пълна. При анализа си също така сме разчитали на публично достъпни източници на информация, които считаме за надеждни.

В случай, че която и да е част от използваната в този доклад информация се промени, запазваме правото си да преразгледаме мнението ни за стойността на Имота.

ОГЛЕД

Изпълнен е оглед на Имота на **8 април 2022**. При огледа не сме извършвали измервания или други обследвания на Имота, тъй като при изготвянето на доклада сме разчитали на информацията предоставена от Възложителя.

НАДЕЖДНОСТ

Този доклад е предназначен само за Възложителя и за конкретните цели посочени по-горе, поради което не поемаме отговорност за неговото съдържание към трети страни.

Необходимо е да се вземе предвид, че оценката представлява нашето мнение за стойността на Имота, което въпреки че е базирано на аналитични подходи и пазарна информация, не може да се приеме като гаранция за сключването на сделка. В този смисъл, определената стойност на имота няма обвързващ характер към Възложителя. Прогнозирането на парични потоци се отнася за бъдещ период и е много вероятно реалните резултати да се отклоняват от направените изчисления, като разликите може да са значителни.

Ще се радваме да помогнем, ако имате нужда от разяснения или повече информация относно интерпретирането на мненията и заключенията изложени в настоящия доклад.

С уважение,

Светозар Атанасов

Старши оценител

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА СЪОТВЕСТВИЕ

В съответствие с изискванията на параграф 1 член 21 от Закона за независимите оценители с настоящето потвърждаваме, че не сме свързано лице с възложителя, собственика или ползвателя на обекта на оценка.

Закон за независимите оценители

(В сила от 15.12.2008 г. Обн. ДВ. бр.98 от 14 Ноември 2008г., изм. ДВ. бр.49 от 29 Юни 2010г., изм. ДВ. бр.62 от 10 Август 2010г., изм. ДВ. бр.19 от 8 Март 2011г.)

Член 21. 1) Независимият оценител не може да извършва и подписва оценка, когато:

1. е свързано лице с възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

2. е свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

3. той или свързано с него лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс има имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;

4. към момента на извършване на оценката има задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

(2) Изискванията по ал. 1 се прилагат и за всички членове и служители на дружество на независим оценител.

(3) Към доклада на оценителя за извършената от него оценка се прилага декларация за изпълнение на изискванията по ал. 1.

СЪДЪРЖАНИЕ

Резюме 1

Декларация за съответствие 4

Съдържание 5

Обект на оценка 6

- Местоположение 6
- Начин на ползване 6
- Общо описание 7
- Разпределение 8
- Инфраструктура 8
- Конструктивно и физическо състояние 8
- Околна среда 9
- Устройство на територията 9
- Вид собственост 9

Оценка 10

- Определяне на стойността 10

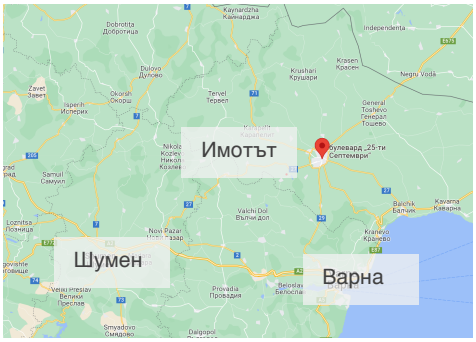
Приложение 10

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА

Местоположение

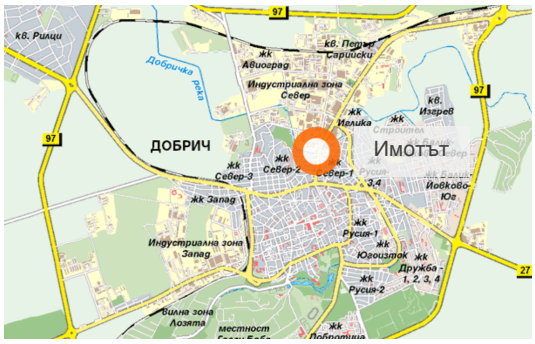
Имотът е разположен в северната индустриалната зона гр. Добрич. Добрич е областен град разположен в северноизточна България с население около 90 хил. души (2022). В близост са областните градове на Варна (51км) и Шумен (130км). Добрич се намира на около 30км от Черно море.

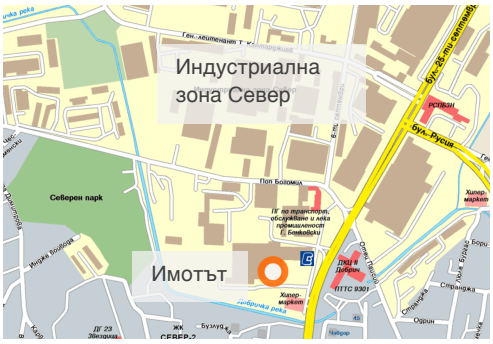




Източник: Google Maps

Имотът е разположен в началото на Северна промишлена зона, на около 650м северно от центъра на гр. Добрич, с достъп от бул. „25-ти Септември“ . В близост се намират жилищни комплекси на изток и юг и промишлени комплекси на север и запад, предприятие за производство на земеделска техника „Металагро“ АД, ДКЦ-II, Звено пожарна безопасност и спасяване, търговски обект „SO GO MALL”. Имотът е разположен в ниската част на гр. Добрич, в непосредствена близост до река/дере, което носи риск от наводняване при продължителни и обилни валежи.





Източник: BGmaps, Google Maps

Начин на ползване

Имотът е разположен в урбанизирана територия и се използва за стопански цели. Сградите в индустриалната част от района на север от Имота, са с предимно с търговски, административни и складови функции. На юг от Имота сградите са основно с жилищно предназначение.

Общо описание

АДМИНИСТРАТИВНО-СТОПАНСКА СГРАДА С ПОРТИЕРНА

Сградата е двуетажна монолитна. На първо ниво са разположени офиси и магазини на различни наематели, в т.ч. магазин с офис на Агрохол, офис на Еконт, магазин с офис на „Рувик“. Довършителните работи: подове – шлайфан бетон в търговските зали, теракота в офисите, стените са с латекс, тавани с латекс / окачени „Армстронг“.

На второ ниво е разположен шивашки цех, съблекалня, склад към шивашкия цех, тоалетна, два склада и офис. Довършителните работи: теракота по подове, латекс по стени, таваните са растерни тип „Армстронг“.

Портиерната представлява едноетажна масивна монолитна сграда.





Изглед отвън

СКЛАДОВА ЧАСТ

Складовата част се състои от две сгради с идентификатори 72624.610.179.7 и 72624.610.179.4, които са функционално обединени.

На първо ниво са оформени работно помещение, офис, склад/архив, гараж, битово помещение, гараж – склад, офис в който се правят снимки на моделите, тоалетна.

Достъпът до второ ниво не е осигурен. По данни на Възложителя на второто ниво са разположени 6 склада и 2 офиса.





Изглед отвън

Разпределение

Разпределението на сградите обект на оценка е показано в таблицата по-долу.

Обект	Площ (кв.м.)	ЗП (кв.м.)	РЗП (кв.м.)	Ид.
Поземлен имот	5 228 / 35 138			72624.610.118
Административна сграда		455	910	72624.610.118.26
Портиерна		16	16	72624.610.118.7
Поземлен имот	665 / 4 487			72624.610.179
Склад		456	912	72624.610.179.7
Склад		38	76	72624.610.179.4
Общо	**Ид. части**	**965**	**1914**	

ПИ 72624.610.179 е общинска частна собственост на чиято територия са разположени двата склада описани по-горе, заедно с още осем други сгради, със сходно предназначение, които не са обект на оценка. ПИ 72624.610.118 е в съсобственост, на чиято територия освен административната сграда и портиерната са разположени множество други сгради, които не са обект на оценка.

Инфраструктура

Инфраструктурата в района на Имота е изградена напълно.

Конструктивно и физическо състояние

Не сме предприемали конструктивни обследвания и не е предоставен доклад съдържащ конструктивно становище. На база на извършения оглед нямаме основание да смятаме, че са налице конструктивни проблеми.

АДМИНИСТРАТИВНО-СТОПАНСКА СГРАДА С ПОРТИЕРНА

Двуетажна монолитна сграда с неносещи тухлени зидове, външно покрити с варовикови плочи на приземен етаж и топлоизолация с фасадна мазилка при второ ниво. Покривът е едноскатен, представляващ стоманобетонна плоча, покрита с LT ламарина. Вертикалната комуникация е през две монолитни стълбища – едното разположено в офиса на Еконт, а това за общо ползване – в северния край на сградата. Дограма е PVC, интериорни врати са алуминиеви. Налични са СОТ, интернет, видеонаблюдение.

Приблизителната година на построяване по данни от Възложителя е 1980г. Бяхме информирани от Възложителя, че около 2012г е положена топлоизолация при второ ниво, а около 2002г е сменена дограмата. По време на огледа забелязахме теч в шивашкия цех.

Покривът на портиерната е едноскатен, покрит с LT ламарина. Фасадата е измазана и облицована с балчишки камък. На прозорците са монтирани решетки.

СКЛАДОВА ЧАСТ

Конструкцията е монолитна, изпълнена с тухлени зидове, на изток и север покрити с PVC облицовка, а от запад и юг с циментова мазилка. Покривът е двускатен, представляващ термопанелни плоскости върху метални греди.

Покривът и PVC облицовката са изпълнени през 2010г. Точната година на изграждане не е известна.

Околна среда

По време на огледа не сме взимали проби и не сме предприемали обследване на околната среда. Не е предоставена информация от Възложителя или компетентен орган, която да показва наличието на замърсяване или източници на замърсяване на околната среда, поради което сме приели, че такова не съществува.

Устройство на територията

ПИ с ид. 72624.610.118 е разположен в урбанизирана територия и е с начин на трайно ползване за текстилна промишленост; административната сграда с ид. 72624.610.118.26 с е предназначение промишлена сграда; портиерната с ид. 72624.610.118.7 е с предназначение постройка на допълващото застрояване.

ПИ с ид. 72624.610.179 е разположен в урбанизирана територия и е с начин на трайно ползване за складова база. Склад с ид. 72624.610.179.4 и склад с ид. 72624.610.179.7 са с функционално предназначение промишлена сграда.

Имотът се използва по предназначение, което смятаме, че отговаря на най-ефективната и целесъобразна употреба спрямо физическите, правните и икономическите му характеристики.

Вид собственост

Въз основа на Нотариален акт за констатиране на право на собственост върху недвижим имот № 150, том IV, рег. № 3616, дело № 448 от 2011 г установихме, че:

Възложителя притежава **пълното право на собственост** върху **сграда 72624.610.179.7** със ЗП 456 кв.м. на два етажа, **сграда 72624.610.179.4** със ЗП 38 кв.м. на два етажа, **ведно с 665 кв.м. обслужваща площ**, извън постройката, от поземления имот, както и **съответните идеални части от правото на строеж** върху поземления имот с ид. 72624.610.179. Справка в електронния кадастър показва, че собствеността на ПИ 72624.610.179 е общинска частна.

Въз основа на Нотариален акт за собственост на недвижими имоти придобити по давностно владение № 180, том IV, рег. № 8051, дело № 745 от 2008 год. установихме, че:

Възложителя притежава **5 228 кв.м. идеални части от ПИ 72624.610.118**, целият с площ 35 138 кв.м. От предоставена скица № 8086/28.05.2011 идентифицирахме следните собственици: Родина-91 АД (Възложител), Ню Тек Яри Манифакчърър ООД, Областен управител на град Добрич, Държавата.

Въз основа на Нотариален акт за собственост върху недвижими имоти по писмени доказателства № 67, том I, рег. № 523, дело № 38 от 2019 г установихме, че:

Възложителя притежава **пълното право на правото на собственост** върху сграда **72624.610.118.26** със ЗП 455 кв.м. на два етажа.

Собствеността на портиерната със ЗП 16 кв.м. е идентифицирана на база **инвентаризационен опис** към 31.12.2021 год;

ОЦЕНКА

Определяне на стойността

Оценяваме Имота в текущото му състояние на **190 000€.** За да определим пазарната стойност сме използвали Пазарния подход. Стойността на отделните обекти е представена в следната таблица.

Обект	Идентификатор	РЗП (кв.м.)	Пазарна стойност
Административна сграда	72624.610.118.26	910	€ 82 000
Портиерна	72624.610.118.7	16	€ 1 000
Склад	72624.610.179.7	912	€ 82 000
Склад	72624.610.179.4	76	€ 7 000
Общо сгради		**1914**	**€ 172 000**
Ид.части от ПИ 72624.610.118	72624.610.118	5228	€18 000
Общо земя и сгради			**€ 190 000**

Използваме 100% тежест на Пазарния подход, защото са налице пазарни данни.

Моля разгледайте Приложението за подробните калкулации.

ПАЗАРЕН ПОДХОД

Стойността изведена по пазарния подход се базира на сравнение на оценявания актив с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация. Когато са налице надеждни, проверими и относими пазарни данни, Пазарния подход е предпочитания подход за оценка.

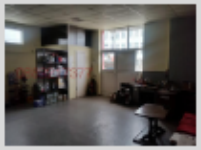
Когато наличните пазарни данни не са напълно относими към оценявания обект, като минимално условие е необходимо да е налице разумна база за сравнение. В тези ситуации се извършва количествен и качествен анализ за различията и сходствата между оценявания обект и сравнявания, и най-често се използват корекции.

Идеалните части от правото на строеж от ПИ 72624.610.179 са приети със стойност 0, тъй като земята е общинска частна собственост.

При извеждането на стойността на идеалните части от ПИ 72624.610.118 са взети предвид следните обстоятелства:

- Тъй като поземления имот е в съсобственост, възможностите за строеж са ограничени значително.
- Всички бъдещи инвестиционни намерения, включително пристрояване, надстрояване, както и ново строителство, трябва да се съгласуват с останалите съсобственици. Корекцията за тази особеност е отразена в сравнителния метод за определяне стойността на сградите;
- Значителна част от потенциала за застрояване на имота е вече усвоена от съществуващите сгради;
- Предлагането на сходни свободни имоти предназначени за индустриални сгради в гр. Добрич е силно ограничено;

ПРИЛОЖЕНИЕ

Показател	Обект на оценка	Пазарен аналог 1	Пазарен аналог 2	Пазарен аналог 3
Местоположение	Индустриална зона Север 	Индустриална зона Север 	Индустриална зона Север 	Индустриална зона Запад 
Площ (кв.м.)	1914	1120	510	1575
Разпределение	Складово административни сгради	Складово административни сгради	Складово административни сгради	Складова сграда
Физическо състояние	Добро общо състояние	Добро общо състояние	Добро общо състояние	Приемливо
Прилежаща земя	Идеални части	Самостоятелен обект	Самостоятелен обект	Самостоятелен обект
Цена		€ 245000	€ 158990	€ 255646
Цена на кв.м		€ 219	€ 312	€ 162
Източник		Imot.bg	Imot.bg	Imot.bg

Цена (EUR/кв.м.)		**€ 219**	**€ 312**	**€ 162**
Вид транзакция *Корекция*		Офертна цена *-15%*	Офертна цена *-15%*	Офертна цена *-15%*
Местоположение *Корекция*	Индустриална зона Север	Индустриална зона Север *0%*	Индустриална зона Север *0%*	Индустриална зона Запад *0%*
Площ (кв.м.) *Корекция*	1914	1120 *-5%*	510 *-15%*	1575 *-5%*
Разпределение *Корекция*	Складово административни сгради	Складово административни сгради *0%*	Складово административни сгради *0%*	Складова сграда *10%*
Физическо състояние *Корекция*	Добро общо състояние	Добро общо състояние *0%*	Добро общо състояние *0%*	Приемливо *5%*
Прилежаща земя *Корекция*	Идеални части	Самостоятелен обект *-40%*	Самостоятелен обект *-40%*	Самостоятелен обект *-40%*
Общо корекция		-60%	-70%	-45%
Коригирана стойност (EUR/кв.м.)	**€ 90.1**	**€ 87.5**	**€ 93.5**	**€ 89.3**

Обект	Идентификатор	РЗП (кв.м.)	Корекция	Пазарна стойност
Административна сграда	72624.610.118.26	910	0%	€ 82000
Склад	72624.610.179.7	912	0%	€ 82000
Склад	72624.610.179.4	76	0%	€ 7000
Портиерна	72624.610.118.7	16	-20%	€ 1000
Общо		**1914**		**€ 172000**

Поземлени имоти				
Показател	**Обект на оценка**	**Пазарен аналог 1**	**Пазарен аналог 2**	**Пазарен аналог 3**
Местоположение	Индустриална зона Север	Индустриална зона Север	Индустриална зона Север	Добротица
Площ (кв.м.)	5228	59400	8773	18500
Инфраструктура	Изградена	Изградена	В близост	Не
Регулация	Да	Да	Да	Не
Застрояване	Застроен	Незастроен	Незастроен	Незастроен
Форма	Правилна	Правилна	Правилна	Правилна
Цена		€ 1200000	€ 140000	€ 333000
Цена на кв.м		€ 20	€ 16	€ 18
Източник		Imot.bg	Imot.bg	Imot.bg

Цена (EUR/кв.м.)		**€ 20**	**€ 16**	**€ 18**
Вид транзакция		Офертна цена	Офертна цена	Офертна цена
Корекция		*-15%*	*-15%*	*-15%*
Местоположение	Индустриална зона Север	Индустриална зона Север	Индустриална зона Север	Добротица
Корекция		*0%*	*0%*	*5%*
Площ (кв.м.)	5228	59400	8773	18500
Корекция		*5%*	*0%*	3%
Инфраструктура	Изградена	Изградена	В близост	Не
Корекция		*0%*	*5%*	*5%*
Регулация	Да	Да	Да	Не
Корекция		*0%*	*0%*	*5%*
Застрояване	Застроен	Незастроен	Незастроен	Незастроен
Корекция		*-75%*	*-75%*	*-75%*
Форма	Правилна	Правилна	Правилна	Правилна
Корекция		*0%*	*0%*	*0%*
Общо корекция		-85%	-85%	-72%
Коригирана стойност (EUR/кв.м.)	**€ 3.5**	**€ 3.0**	**€ 2.4**	**€ 5.0**

Стойност по метода (EUR)	€ 18000