„ АПИС ТРЕЙД ” ЕООД

ОЦЕНКА

НА

„НАПРЕДЪК ИНВЕСТ” ЕООД ЕИК 121872953

гр. София бул. „Тодор Александров” № 137, ет. 6

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Дефиниране на заданието
1.1 Възложител на оценката
1.2 Изпълнител на оценката
1.3 Предмет на оценката
1.4 Цел и предназначение на оценката
1.5 Дата на извършване на оценката
1.6 Срок на валидност на оценката
1.7 Стандарт на стойността
1.8 Допускания и ограничения
1.9 Информационни източници
2.Описание на обекта на оценка
2.1 Правен статут
2.2 Описание на собствеността
3. Определяне на пазарна стойност
3.1 Стандарти на стойността и методи на оценка
3.2 Същност на оценката
4. Заключение

ДОКЛАД

за извършена оценка за определяне на

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

на 100 % от капитала на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ" ЕООД, със седалище и адрес на управление: София, бул. „Тодор Александров" № 137, ет. 6, ЕИК:121872953

1.1 Възложител на оценката:

„НАПРЕДЪК ИНВЕСТ" ЕООД, със седалище и адрес на управление: София, бул. „Тодор Александров" № 136, ет. 6, ЕИК:121872953, представлявано от Велислав Карадачки - Управител

1.2 Изпълнител на оценката:

„АПИС ТРЕЙД" ЕООД, София, ул. „Кирил и Методий" № 88 А, ЕИК 130187820, представлявано от Николай Цонев –Управител

1.3 Предмет на оценката:

100 % от капитала на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ" ЕООД, със седалище и адрес на управление: София, бул. „Тодор Александров" № 136, ет. 6, ЕИК:121872953

1.4 Цел и предназначение на оценката

Определяне пазарна стойност на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ" ЕООД, със седалище и адрес на управление: София, бул. „Тодор Александров" № 136, ет. 6, ЕИК:121872953, към 30.04.2022 г.

1.5 Дата на извършване на оценката

04.05.2022 г.

1.6 Срок на валидност на оценката

30.10.2022 г.

1.7 Стандарт на стойността

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.

За целите на оценяването, в изразеното становище за Стойност не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

Приетата база на стойността, подходяща за случая е пазарна стойност.

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.

1.8 Допускания и ограничения

Настоящият оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, освен в случаите когато в доклада е упоменато друго, са свързани със следните допускания:

Правото на собственост може да се търгува и е неограничено и свободно от всякакви запазени права на трети лица, тежести, посегателства, сервитути и ограничения.

Не съществуват решения, предстоящи дела или предстоящи жалби, които биха могли да окажат влияние върху стойността.

Настоящият оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, са направени въз основа на следните ограничителни условия:

Оценката е по правило субективна и представлява единствено преценка за стойността на имота. Възложителят или крайният потребител на оценката не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен съвет от оценителите по отношение на възможни решения за осъществяване на евентуални разпоредителни и дериватни на тях действия с оценявания обект в неговата цялостна или частична имотна съставност.

За нуждите на настоящата оценка са преценявани фактите и условията, които са съществували към датата на оценката. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката.

Настоящият Доклад е изготвен въз основа на предоставената документация относно състоянието и развитието на оценяваното дружество „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ" ЕООД, със седалище и адрес на управление: София, бул. „Тодор Александров" № 136, ет. 6, ЕИК:121872953

Оценителският екип счита официално предоставената информация за достоверна и е изградил своите анализи, изводи и оценки на нейна основа.

Документацията е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и не може да бъде предоставяна на трети лица без разрешение на Възложителя.

Експертите декларират, че нямат никакви настоящи или бъдещи интереси към оценяваното дружество, както и към Възложителя, които биха повлияли върху коректността на направените изводи и оценки.

1.9 Информационни източници

Баланси и отчети, както и други справки предоставени от Дружеството;

Публична информация от АВ;

Актове за собственост;

Оценителски стандарти;

База данни за стойностите на недвижими имоти в гр.Тръстеник, обл. Плевен;

Статистическа информация за цените на недвижими имоти в гр. Тръстеник и района;

Информация, специализирана за цените на СМР в строителството по строителни системи, в строителното производство по отрасли и подотрасли.

Информация, специализирана за цени на недвижими имоти.

При изготвяне на оценката са използвани предоставените от собственика документи:

Скици на имотите, индивидуализираща разположението на оценяваните имоти.

Набор от пазарни свидетелства от брокерски къщи и агенции за недвижими имоти в страната и региона, както и обяви в различни медии и Internet.

2. Описание на обекта на оценка

2.1. Правен статут:

„НАПРЕДЪК ИНВЕСТ" ЕООД, със седалище и адрес на управление: София, бул. „Тодор Александров" № 136, ет. 6, ЕИК:121872953 е дружество с ограничена отговорнос.

Управление – съгласно УА на дружеството – органите за управление са: ЕДНОЛИЧНИЯТ СОБСТВЕНИК, който изпълнява функциите и правомощията на ОС НА СЪДРУЖНИЦИТЕ И УПРАВИТЕЛЯ/ИТЕ.

ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА – „ДНС ИНВЕСТ" АД, ЕИК 206704515
УПРАВИТЕЛ - ВЕЛИСЛАВ НИКОЛАЕВ КАРАДАЧКИ:
ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ – ВЪТРЕШНА И ВЪНШНА ТЪРГОВИЯ С МЕБЕЛИ, ВСЯКАКВА ДРУГА СТОПАНСКА ДЕЙНОСТ, НЕЗАБРАНЕНА ОТ ЗАКОНА.

2.2. Описание на собствеността

„НАПРЕДЪК ИНВЕСТ" ЕООД, със седалище и адрес на управление: София, бул. „Тодор Александров" № 136, ет. 6, ЕИК:121872953 - притежава 100 % капитала на „НАПРЕДЪК 1951" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Тръстеник, общ. Долна Митрополия, обл. Плевен, ул. „Стефан Караджа" № 1, ЕИК:114539980

3. Определяне на пазарна стойност

Стандарти на стойността и методи на оценка
База на стойността

Оценката е разработена в съответствие с изискванията на Българските 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..

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.

За целите на оценяването, в изразеното становище за Стойност не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

Приетата база на стойността, подходяща за случая е пазарна стойност.

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.

Подход и методи за оценка

Оценката на един имот (в качеството му на форма на притежаване на собственост и пари в неявен вид) по своята същност е процес по определяне на стойността на специфичен интерес към обекта, възникнал в конкретен момент от времето и подчинен на аргументирана

цел в условията на установена икономическа ситуация и пазарни отношения при отчитане на всички характеристики на активите с присъщите им форми на управление и експлоатация, както и на потенциалните възможности за инвестиционни намерения по отношение на недвижимите имоти.

Пазарната стойност в оценителската практика се дефинира при използване на различни подходи в съответствие с характера на обекта на оценка и неговото предназначение. В конкретния случай приложените за оценка на недвижимите имоти подходи, приемания и допускания и методология са пояснени по-долу.

В конкретния случай, отчитайки спецификата на разглежданите обекти и следвайки логиката на плана от процедурни действия, възможни подходи и анализни методики, свързани с коректното осъществяване на оценъчния процес, е целесъобразно и подходящо да се използва комбинирано прилагане на следните методи за оценка:

- **метод от подхода на разходите – метод на разходите за създаване или подмяна (метод на вещната стойност)** (осигуряващ в основен аспект индикативен подход към вещевата пазарна стойност на оценяваните активи, изразяваща се като пазарна стойност в замяна и условно означена още и като амортизирана заместителна стойност - АЗС);
- **метод от пазарния подход – метод на пазарните сравнения** (осигуряващ кореспонденция на оценителските резултати с пазарния фон на пазара на оценяваните обекти);
- **приходен подход - метод на капитализация на дохода** (осигуряващ индикативен подход към икономическата пазарна стойност на оценяваните активи, изразяваща се като пазарна стойност в употреба).

Основните работни хипотези и допълващи приемания по приложимата методология на визираните по-горе оценъчни подходи са ориентирани в представената по-долу аналитична последователност.

Съдържание на методите за оценка

Метод на разходите за създаване (Метод на вещната стойност)

Извежда стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане.

Този подход дава възможност на оценителя да определи стойност, отчитайки разходите за създаване на обекта/актива на оценката, като се отчете износването (овехтяването, амортизирането) на недвижимия имот и други приложими отбиви.

Разходният подход може да се използва като основен подход, когато не са налични данни за цени по сделки с аналогични активи/обекти, или не може да бъде идентифициран действителен или условен източник на приходи, които биха се реализирали.

Разходният подход е подходящ и за оценка и на обществени сгради, които се продават много рядко, като: болници, училища, библиотеки, полицейски управления и други.

В някои случаи, дори когато са налични данни за цени по пазарни сделки или е възможно да бъде идентифициран източник на приходи, разходният подход може се използва като вторичен или потвърждаващ подход.

Разходният подход е подходящ също при оценка на инвестиции, за оценка на обезщетения при отчуждаване, оценка на ползата от строителство и др.

Разходният подход се прилага при определяне на застрахователна стойност, за апортни вноски, завеждане на активи в предприятията и други.

В порядък на аналитична процедурност се допълва от представените по-долу работни приемания и уточнения:

Пазарната цена на земята се определя на база сравнение с пазарни аналози, проучени чрез условията на осъществени сделки по прехвърляне на абсолютни вещни права върху идентични терени или чрез анализ за нормално очаквана ликвидност на наличната информация от пазарно предлагане в района.

Номиналната лихвена ставка за определяне на пропуснати ползи от алтернативни инвестиционни интереси за визирания по-горе срок на отложена транзакция се приема в размера на законната мораторна лихва при забава и отлагане на парични вземания; Възможни разходи, които следва да се приспаднат при формиране на крайното заключение за нормалната ликвидна пазарна стойност на терена, в условията на неговата хипотетична вакантност, се приемат в размер на пазарно наложени 2,5 -5% от стойността на очакваната сделка и се основават на разходи по фискални вземания и мероприятия, имащи отношение към оптимизиране на условията по осъществяване на предполагаемата транзакция; Брутната стойност на разходите за създаване на оценявания сграден фонд се редуцира с отчисления за нормално физическо овехтяване съгласно представената аналитична схема за амортизация на сложни технически системи от затворен тип, която отчита общото техническо състояние на основните конструктивни системи на сградния фонд към текущия момент на оценка в съответствие с характера и сроковете на неговата обичайна експлоатация до крайното изчерпване на нормалните му работни функции, т.е. до достигане на необходимост от осъществяване на основен ремонт.

Възможни разходи, които следва да се приспаднат при формиране на крайното заключение за нормалната ликвидна пазарна стойност на терена, в условията на неговата хипотетична вакантност, се приемат в размер на пазарно наложени 2,5 -5% от стойността на очакваната сделка и се основават на разходи по фискални вземания и мероприятия, имащи отношение към оптимизиране на условията по осъществяване на предполагаемата транзакция;Брутната стойност на разходите за създаване на оценявания сграден фонд се редуцира с отчисления за нормално физическо овехтяване съгласно представената аналитична схема за амортизация на сложни технически системи от затворен тип, която отчита общото техническо състояние на основните конструктивни системи на сградния фонд към текущия момент на оценка в съответствие с характера и сроковете на неговата обичайна експлоатация до крайното изчерпване на нормалните му работни функции, т.е. до достигане на необходимост от осъществяване на основен ремонт.

Брутната стойност на разходите за създаване се редуцира с допълнителни отчисления за текущо необходими ремонтно - възстановителни работи по оценявания сграден фонд, които би следвало да осигурят неговото обичайно техническо състояние за нормално физическо овехтяване, т.е. състояние за нормално физическо овехтяване, т.е. състояние при което не съществува обективна необходимост от осъществяване на мероприятия по подсилване на носещи конструкции, ремонт на дефектирали или аварирали строителни елементи, разчистване на строителни отпадъци и др.

За отчитане на несъответствието на реализираното строително изпълнение със съвременните изисквания за функция, дизайн и технически характеристики на вложените материали, се прилага корекция за функционална обезценка – в конкретния случай .

Формирането на конкретна ценова индикация за пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна на сградния фонд се извършва чрез мултипликация на получената единична разходна стойност с бруто застроената площ на реализираното застрояване върху имота.

Метод на сравнителната стойност (пазарни анализи)

Сравнителният подход извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценка, с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация.

Идентични или сходни/подобни са недвижимите имоти, които съответстват в най-голяма степен на оценявания обект/ актив по отношение на факторите, оказващи влияние върху стойността – правата върху обекта/актива, местоположението, устройствените показатели на УПИ, техническите характеристики и възрастта на сградите условията на пазара към момента на сделките и условията към датата на оценката и други. Дори, ако земята и сградите имат физически характеристики, идентични с тези на други предлагани на пазара земи или сгради, тяхното точно местоположение ще е различно. Независимо от тези различия, сравнителният подход е често използван за оценка на обекти/активи ведно с техните права.

Когато не разполагаме с достоверни данни за извършени достатъчно на брой сделки в района на оценявания обект/актив, могат да се използват цени по сделки на сравними обекти/активи в други райони, близки до оценявания обект/актив.

При липсата на достатъчно достоверна публична информация за цени по сделки с аналогични обекти/активи в района на оценявания се допуска да се извърши сравнение на база съществуващата информация за цени от пазарно предлагане (цени продава"), респ. пазарно търсене (цени купува"), като оценителят е длъжен да приложи допълнителен анализ и корекции за осъвременяване на офертните цени и привеждането им към настоящи.

Оценителят следва да подбере т. нар. сравними данни (сравними величини). Най-често при оценка на недвижими обекти/активи, като сравними величини се използва показателят цена на единица площ. При специфични обекти/активи е възможно да бъдат дефинирани и наблюдавани други показатели, например цена за стая или легло, цена за единица продукция, цена на допустима бъдеща разгъната застроена площ и др. Доколкото е възможно, всяка използвана единица за сравнение би трябвало да бъде тази, която обикновено се използва от участниците на съответния пазар.

Изборът на сравними величини задължително се обосновава, както и добавките и отбивите, които са приложени върху сравнимите величини на подбраните аналогични сделки, така че да се определи стойността на оценявания обект/актив, съпоставима с подбраните сделки.

В порядък на аналитична процедурност се допълва от представените по-долу работни приемания и уточнения:

Нормално очаквания срок за успешна пазарна реализация на оценявания обект, приет на база анализ на пазара,

Номинален лихвен процент в качеството му на санкциониращa лихва при забава с цел отчитане на пропуснати ползи от отлагането на очакваната транзакция, валиден кам датата на оценката,

Възможните разходи, които се приспадат допълнително при формиране на заключението за стойността, се определят в размер на 2,5% от стойността на очакваната сделка и се основават на разходи по фискални вземания и дейности, имащи отношение към оптимизиране на условията по сделката;

Прилагане на корекции.

Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем (рентни приходи).

Концепцията за оценка чрез капитализиране на бъдещи рентни приходи се основава на предположението, че недвижимият имот ще носи в бъдеще приходи, без да е определящо значението на размера на инвестициите, които са вложени за изграждането му.

Мярка за стойността са бъдещи рентни приходи, които имотът може да носи.

Определяне стойността на обекта/актива се базира на доходите, които се генерират само от рента, която формира чист паричен поток в условията на безрискови или ограничени рискови фактори.

Същността на метода се основава на хипотезата, че оценяваният обект/актив представлява инвестиран капитал, чиято потенциална доходност е във функционална зависимост от времето и инвестиционният риск формира неговата настояща стойност. Търсената стойност на обекта/актива се определя на базата на очакваните потенциално възможни чисти (нетни) годишни доходи. С цел установяване на разумно аргументирана пълна наемна стойност за обекта/актива, следва да се вземат предвид разходите за комплексното отстраняване на недостатъците и повредите.

Нормата на капитализация може да бъде изведена, чрез наблюдение на възвръщаемостта от инвестици в недвижими имоти, установена при пазарни условия, която е обща за земята и за подобренията в нея.

При незастроени имоти или при сграден фонд с остатъчен срок на експлоатационна годност над 50 години чистият (нетен) годишен доход от наем се определя от разликата между годишната стойност на брутния наем и сумата от стойността на разходите за експлоатация, риска от отпадане на наема и разходите за управление, които се приемат чрез аналогова съпоставка като процент от приходите, формирани от стойността на брутния годишен доход от наем на имота, при което се извежда директно стойността на недвижимия имот чрез пряка капитализация.

При остатъчен срок на експлоатационна годност на сградния фонд под 50 год., прилагането на метода е свързано с изчисляване на стойност чрез анюитетен фактор, която се състои от компонентите:

- стойност на земята;
- стойност на сградите и инфраструктурата в нерентиращата земя.

Стойностите се изчисляват поотделно. Сборът от стойностите на земята, сградите и инфраструктурата в нерентиращата земя образуват приходната стойност на недвижимия имот. В този случай стойността на сградния фонд се изчислява като капитализирана стойност на нетния годишен доход от сградния фонд, изчислен като разлика между годишната стойност на брутния наем и сумата от стойността на разходите за експлоатация, риска от отпадане на наема и разходите за управление и делът на земята в годишния доход от имота.

В порядък на аналитична процедурност се допълва от представените по-долу работни приемания и уточнения:

Потенциалната възможност за разделяне правото на собственост от правото на ползване по отношение на разглеждания обект се окачествява като форма на управление, която е в състояние да изведе на преден план финансовия потенциал на имота в частност и като цяло. Тази предпоставка е свързана с приемането на аналогова схема за пазарни наеми и условия, с цел установяване на разумно аргументирана пълна наемна стойност за обекта, предпоставка за което би било комплексното отстраняване на повреди и довършване на строителните работи.

Пазарната стойност на наема, имащ характера на пълна наемна стойност за оценявания обект, е определена на база офертни наемни цени за кв.м. площ в района на оценявания имот и аналогични на същия, при съответни приемания и корекции с оглед привеждането им към условията за нормално очаквана и разумно допустима ликвидност на оферираните цени.

Формирането на брутния годишен доход от наем за оценявания имот се основава на субективното разбиране за ефективност на наемните приходи в рамките на календарната година при оптимална заетост на имота в съответствие с неговия текущ пазарен потенциал;

Нетният годишен доход се определя от разликата между годишната стойност на брутния наем и сумата от стойността на разходите за експлоатация, разходите за управление, административните разходи и риск от отпадане на наема, които се приемат чрез аналогова съпоставка като % от приходите, формиращи стойността на брутния годишен доход от наем;

Определянето на текущата пазарна стойност на оценявания имот в статус на фактическо застрояване се припокрива с процеса по определяне на настоящата капитална стойност на отложенния паричен поток чрез дисконтирана капитализация с пазарно наложена норма на възвръщаемост при всички рискове на инвестицията;

Нормата на капитализация (възвръщаемост) при всички рискове на инвестицията се определя на база пряк метод за пазарно сравнение с аналогични обекти в района на оценявания, както и субективни ограничения относно инвестиционната алтернативност на капиталовложението в оценявания обект.

В някои случаи, дори когато са налични данни за цени по пазарни сделки или е възможно да бъде идентифициран източник на приходи, разходният подход може се използва като вторичен или потвърждаващ подход.

Разходният подход е подходящ също при оценка на инвестиции, за оценка на обезщетения при отчуждаване, оценка на ползата от строителство и др.

Разходният подход се прилага при определяне на застрахователна стойност, за апортни вноски, завеждане на активи в предприятията и други.

В порядък на аналитична процедурност се допълва от представените по-долу работни приемания и уточнения:

Пазарната цена на земята се определя на база сравнение с пазарни аналози, проучени чрез условията на осъществени сделки по прехвърляне на абсолютни вещни права

върху идентични терени или чрез анализ за нормално очаквана ликвидност на наличната информация от пазарно предлагане в района.

Номиналната лихвена ставка за определяне на пропуснати ползи от алтернативни инвестиционни интереси за визирания по-горе срок на отложена транзакция се приема в размера на законната мораторна лихва при забава и отлагане на парични вземания;

Възможни разходи, които следва да се приспаднат при формиране на крайното заключение за нормалната ликвидна пазарна стойност на терена, в условията на неговата хипотетична вакантност, се приемат в размер на пазарно наложени 2,5 -5% от стойността на очакваната сделка и се основават на разходи по фискални вземания и мероприятия, имащи отношение към оптимизиране на условията по осъществяване на предполагаемата транзакция;

Брутната стойност на разходите за създаване на оценявания сграден фонд се редуцира с отчисления за нормално физическо овехтяване съгласно представената аналитична схема за амортизация на сложни технически системи от затворен тип, която отчита общото техническо състояние на основните конструктивни системи на сградния фонд към текущия момент на оценка в съответствие с характера и сроковете на неговата обичайна експлоатация до крайното изчерпване на нормалните му работни функции, т.е. до достигане на необходимост от осъществяване на основен ремонт.

Брутната стойност на разходите за създаване се редуцира с допълнителни отчисления за текущо необходими ремонтно - възстановителни работи по оценявания сграден фонд, които би следвало да осигурят неговото обичайно техническо състояние за нормално физическо овехтяване, т.е. състояние при което не съществува обективна необходимост от осъществяване на мероприятия по подсилване на носещи конструкции, ремонт на дефектирали или аварирали строителни елементи, разчистване на строителни отпадъци и др.

За отчитане на несъответствието на реализираното строително изпълнение със съвременните изисквания за функция, дизайн и технически характеристики на вложените материали, се прилага корекция за функционална обезценка – в конкретния случай .

Формирането на конкретна ценова индикация за пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна на сградния фонд се извършва чрез мултипликация на получената единична разходна стойност с бруто застроената площ на реализираното застрояване върху имота.

Приходен метод (Метод на предприемача):

Определя стойността на земята, при която потенциалния инвеститор ще може да постигне нормална възвръщаемост от очакваната от него продажна цена (според извършеното застрояване), ако развие своята предприемаческа инициатива. Методът е използван за оценка терен с възможност за застрояване, като пазарна стойност е представена като процентно обезщетение за собственика на терена и е изведена въз основа на параметрите за застрояване на имота. По този метод цената на земята се базира на възможните продажни цени на строителния продукт, получен като процентно обезщетение от собственика на земята.

Метод на сравнителната стойност (пазарни аналози)

Сравнителният подход извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценка, с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация.

Идентични или сходни/подобни са недвижимите имоти, които съответстват в най-голяма степен на оценявания обект/ актив по отношение на факторите, оказващи влияние върху стойността – правата върху обекта/актива, местоположението, устройствените показатели на УПИ, техническите характеристики и възрастта на сградите условията на пазара към момента на сделките и условията към датата на оценката и други. Дори, ако земята и сградите имат физически характеристики, идентични с тези на други предлагани на пазара земи или сгради, тяхното точно местоположение ще е различно. Независимо от тези различия, сравнителният подход е често използван за оценка на обекти/активи ведно с техните права.

Когато не разполагаме с достоверни данни за извършени достатъчно на брой сделки в района на оценявания обект/актив, могат да се използват цени по сделки на сравними обекти/активи в други райони, близки до оценявания обект/актив.

При липсата на достатъчно достоверна публична информация за цени по сделки с аналогични обекти/активи в района на оценявания се допуска да се извърши сравнение на база съществуващата информация за цени от пазарно предлагане (цени продава"), респ. пазарно търсене (цени купува"), като оценителят е длъжен да приложи допълнителен анализ и корекции за осъвременяване на офертните цени и привеждането им към настоящи.

Оценителят следва да подбере т. нар. сравними данни (сравними величини). Най-често при оценка на недвижими обекти/активи, като сравними величини се използва показателят цена на единица площ. При специфични обекти/активи е възможно да бъдат дефинирани и наблюдавани други показатели, например цена за стая или легло, цена за единица продукция, цена на допустима бъдеща разгъната застроена площ и др. Доколкото е възможно, всяка използвана единица за сравнение би трябвало да бъде тази, която обикновено се използва от участниците на съответния пазар.

Изборът на сравними величини задължително се обосновава, както и добавките и отбивите, които са приложени върху сравнимите величини на подбраните аналогични сделки, така че да се определи стойността на оценявания обект/актив, съпоставима с подбраните сделки.

В порядък на аналитична процедурност се допълва от представените по-долу работни приемания и уточнения:

Нормално очаквания срок за успешна пазарна реализация на оценявания обект, приет на база анализ на пазара,

Номинален лихвен процент в качеството му на санкциониращa лихва при забава с цел отчитане на пропуснати ползи от отлагането на очакваната транзакция, валиден кам датата на оценката,

Метод на ***" ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ"***

Методът е подходящ за определяне пазарната стойност на търговски дружества, притежаващи материални и други активи.

Методът на чистата (нетна) стойност на активите е основан на подхода на активите и разглежда оценяваното дружество като търговско предприятие по смисъла на Търговския закон, т.е. като съвкупност от права, задължения и други фактически отношения. Крайният резултат от използването на този метод е пазарната стойност на собствения капитал към избраната ефективна дата на оценката. Методът е широко използван при оценка на търговски дружества и техните акции, защото на практика показва какво е реалното обезпечение на акциите с активи на самото дружество, след

покриване на всички задължения към датата на оценката.

Оценка по метода " ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ"

В основата на тезата на метода е хипотезата, че един инвеститор не би платил повече (и един продавач не би получил повече) за дадено предприятие от справедливата пазарна стойност на чистите му активи. При метода на чистата стойност на активите основна предпоставка е предположението, че предприятието е действуващо. Основното изискване на метода е определянето на справедливата стойност на всички активи - материални и нематериални. Оценката по метода се реализира чрез привеждане на всички активи и пасиви в съответствие с тяхната пазарна стойност към датата на оценката и приспадане от сумата на активите на сумата на пасивите за да се получи справедливата пазарна стойност на собствения капитал.

Технологията на оценката по метода на чистата стойност на активите изисква преизчисляване на баланса, като стойността на активите и пасивите се коригират в съответствие с тяхната пазарна стойност. По този начин счетоводната стойност на собствения капитал се трансформира в пазарно ориентирана стойност.

Оценката по чистата стойност на активите (ЧСА) е направена на основата на балансовата стойност на отделните групи активи и пасиви според прогнозния баланса на "НАПРЕДЪК ИНВЕСТ" ЕООД към 30.04.2022 г.а иманно: Дългосрочни финансови активи - Акции и дялове в предприятия от група – оценени към 30.04.2022.

АКТИВИ

ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ

Дългосрочни финансови активи
Акции и дялове в предприятия от група

"НАПРЕДЪК ИНВЕСТ" ЕООД притежава 100 % от капитала на „НАПРЕДЪК 1951" ЕООД, ЕИК 114539980 отразени в баланса – акции и дялове в предприятия от групата – 1 227 х. лв. За определяне на пазарната стойност на "НАПРЕДЪК ИНВЕСТ" ЕООД е необходимо да бъде определена пазарната стойност на „НАПРЕДЪК 1951" ЕООД, ЕИК 114539980.

Определяне пазарната стойност на 100% от капитала на „НАПРЕДЪК 1951" ЕООД към 30.04.2022

Правен статут:

„НАПРЕДЪК 1951" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Тръстеник, общ. Долна Митрополия, обл. Плевен, ул. „Стефан Караджа" № 1, ЕИК:114539980 е дружество с ограничена отговорност.

Управление – съгласно УА на дружеството – органите за управление са: ЕДНОЛИЧНИЯТ СОБСТВЕНИК, който изпълнява функциите и правомощията на ОС НА СЪДРУЖНИЦИТЕ И УПРАВИТЕЛЯ/ИТЕ.

ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА – „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ" ЕООД, ЕИК 206704515

УПРАВИТЕЛ - ВЕЛИСЛАВ НИКОЛАЕВ КАРАДАЧКИ:

Предмет на дейност – вътрешна и външна търговия с мебели, всякаква друга стопанска дейност, незабранена от законодателството на република България.

Капитал – 1 227 000 (един милион двеста двадесет и седем хиляди) лева разпределени в 1 227 (хиляда двеста двадесет и седем) дяла с номинална стойност от 1000 (хиляда) лева - съгласно УЧРЕДИТЕЛН АКТ на „НАПРЕДЪК 1951" ЕООД.

АКТИВИ

ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ
Дълготрайни материални активи
Земи и сгради, в т.ч.:
- земи
- сгради
Машини, производствено оборудване и апаратура
Съоръжения и други

ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ
Инвестиционни имоти

КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ
Материални запаси
Суровини и материали
Незавършено производство
Продукция и стоки, в т.ч.:
- продукция
- стоки

Вземания
Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:
Други вземания, в т.ч.:

Оценката по чистата стойност на активите (ЧСА) е направена на основата на балансовата стойност на отделните групи активи и пасиви според прогнозния баланса на "НАПРЕДЪК 1951" ЕООД към 30.04.2022 г.а иманно: ДМА, земи и сгради – оценени към 30.04.2022.

Описание на собствеността

„НАПРЕДЪК 1951" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Тръстеник, общ. Долна Митрополия, обл. Пленет, ул. „Стефан Караджа" № 1, ЕИК:114539980 притежава:

Недвижим имот с площ от 25 150 кв.м. /двадесет и пет хиляди сто и петдесет кв.м./, с неуредени регулационни сметки за 490 /четиристотин и деветдесет кв.м./, съставляващо парцела пл. №1674 /хиляда шестстотин седемдесет и четири/ в стр. кв. 170 /сто и седемдесет/ по плана на гр.Тръстеник, общ. Долна Митрополия, обл. Плевен, заедно с построените в него:

ПАРОКОТЕЛНО ПОМЕЩЕНИЕ със застроена площ от 120 кв.м. /сто и двадесет кв.м./,
НАВЕС ЗА МАТЕРИАЛИ със застроена площ от 240 кв.м. /двеста и четиридесет кв.м./,
ДВА БРОЯ БУНГАЛА със ЗП от по 18 кв.м. /осемнадесет кв.м./ всяко едно от тях,
СКЛАД ГОТОВА ПРОДУКЦИЯ със ЗП от 840 кв.м. /осемстотин и четиридесет кв.м./,
ПРОИЗВОДСТВЕНА СГРАДА със ЗП площ от 560 кв.м. /петстотин и шестдесет кв.м./,
ПРОИЗВОДСТВЕНА СГРАДА със ЗП от 980 кв.м. /деветстотин и осемдесет кв.м./,
БАНЯ със застроена площ от 60 кв.м. /шестдесет кв.м./,
ПАРОКОТЕЛНО със застроена площ от 72 кв.м. /седемдесет и два кв.м./,
ПАВИЛИОН-МАГАЗИН със ЗП площ от 100 кв.м. /сто кв.м./ /построен извън парцела/ и
НАВЕС-ЖЕЛЕЗЕН със застроена площ от 840 кв.м. /осемстотин и четиридесет кв.м./.

Недвижим имот с площ от 14 000 /четиринадесет хиляди/ кв.м., съставляващ имот № 000399 /три девет девет/ по плана на гр.Тръстеник, общ. Долна Митрополия, обл. Плевен.

Вземания от БИЙЧУУД МАУНТИН (BEECHWOOD MOUNTAIN L.L.C.) дружество ситуирано в САЩ.

ф-ра №	дата	сума	валута
0000001164	25-07-2019	38700,68	usd
0000001166	01-08-2019	36380,1	usd
0000001169	22-08-2019	33272,67	usd
0000001170	04-09-2019	38575,75	usd
0000001172	18-09-2019	25826,19	usd
0000001177	03-10-2019	22852,24	usd
0000001180	31-12-2019	27343	usd
0000001181	31-10-2019	25561,43	usd
0000001187	08-11-2019	24840,79	usd
0000001191	06-12-2019	29729,8	usd
0000001192	12-12-2019	18007,92	usd
0000001198	08-01-2020	27286,1	usd
0000001199	30-01-2020	47568,89	usd
0000002186	28-09-2017	5169,47	usd
0000001196	20-12-2019	4795,69	usd
0000000879	12.1.2021	35677,77	usd
общо		441588,49	usd

Определяне на пазарната стойност:

Недвижим имот с площ от 25 150 кв.м. /двадесет и пет хиляди сто и петдесет кв.м./, с неуредени регулационни сметки за 490 /четиристотин и деветдесет кв.м./, съставляващо парцела пл. №1674 /хиляда шестстотин седемдесет и четири/ в стр. кв. 170 /сто и седемдесет/ по плана на гр.Тръстеник, общ. Долна Митрополия, обл. Плевен. За целите на оценката площта на терена е намалена с площта на изградените сгради.

Сравнителен обект	площ	Цена €	Цена €/м2	Корекционен коеф. за офертност	Корекционен коеф. за площ	Корекционен коеф. за инфрастр. и функц.	КК	Кориг. цена €	Кор. цена лв./м2
А1	820	6646,79	8,11	0,82	0,83	0,83	0,8267	6,70	13,11
А2	900	15000	16,67	0,83	0,84	0,85	0,8400	14,00	27,38
А3	2020	20000	9,90	0,85	0,85	0,84	0,8467	8,38	16,40

Определяне на сравнимата пазарна стойност за оценяваното имущество				
Формиране на пазарен еталон за оценъчно сравнение				
Местоположение	терен	цена евро	КК	кор. цена лева
НИ - гр. Тръстеник				
ПАРЦЕЛ	820	8,11	0,8267	13,11
ПАРЦЕЛ	900	16,67	0,8400	27,38
ПАРЦЕЛ	2020	9,90	0,8467	16,40
СРЕДНО				18,96
Ед.цена на теренна площ по сравними данни			18,96	лв/кв.м
ПИ			20812,00	кв.м.
ПС			394614	лева

Пазарната корекция действа в посока на увеличение, с оглед достигане на равнището на пазарната стойност на оценявания терен.

ПАРОКОТЕЛНО ПОМЕЩЕНИЕ

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

ПАРОКОТЕЛНО ПОМЕЩЕНИЕ			
Обект:	Технически параметри		1
	Класификационен тип		
	Масивна		
	Година на строителство:	1 981	год.
	Застроена площ:	120	м.2
	застроена площ:	120	м.2
	Техническо състояние:		
	Добро		
	Дата на оценката	BGN/ЕВРО	1,95583
2022		ОЛП на БНБ	0,00
Наименование на необходимите разходи за създаване или подмяна			
За оценявания имот в качеството на сграда (част от сграда)		Стойност	мярка
Изграждане на външни комуникации, вертикална планировка и благоустрояване		97,79	лв/м.2

Строително-монтажни работи за комплексен строителен процес	782,33	лв/м.2
Инженерингово обслужване на строителния процес в т.ч. проектиране и надзор	70,41	лв/м.2
Общи разходи за строително изпълнение на оценявания обект по текущи цени	950,53	лв/м.2
Нормален срок за реализация на строителното изпълнение (комплексно)	24	мес.
Бъдеща стойност на разходите по финансиране на строителния процес	47,92	лв/м.2
Сегашна стойност на разходите по финансиране на строителния процес	39,05	лв/м.2
Брутна текуща стойност на разходите за създаване или подмяна на оценявания имот	989,59	лв/м.2
Отчисление за физическо обезценяване на имота	28,00	%
Отчисление за физическо обезценяване на имота	277,08	лв/м.2
Отчисление за функционално обезценяване на имота	21,00	%
Отчисление за функционално обезценяване на имота	207,81	лв/м.2
Отчисление за икономическо обезценяване на имота	8,00	%
Отчисление за икономическо обезценяване на имота	79,17	лв/м.2
Единична пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна	425,52	лв/м.2
Бруто застроена площ на оценявания имот	120,00	м.2
Стойност в режим на замяна (вещева стойност) на оценявания имот	51 063	лв.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

ПАРОКОТЕЛНО ПОМЕЩЕНИЕ

ХАРАКТЕРИСТИКА	данни за	сградата
Остатъчна продължителност на използване	35	год.
РЗП - приходна площ	120,00	м.2
Месечен наем	221	лв.
Бруто приход за една година	2649,6	лв.
Разходи за стопанисване такси дънъци	264,96	лв.
Чист приход	2384,64	лв.
Лихвен процент върхунедвижимия имот	5	%
Коефициент на капитализация	16,37419	
Пазарна стойност на имота	39047	лв.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

ПАРОКОТЕЛНО ПОМЕЩЕНИЕ

Формиране на пазарен еталон за оценъчно сравнение

	площ	цена евро	КК	кор. цена лева

обект - 1	600	451,53	0,53	468,05
обект - 2	250	430,41	0,52	434,93
обект - 3	4492	438,25	0,50	431,43
СРЕДНО				444,80
Ед.цена на кв. м. площ по сравними данни - в лева			444,80	лв/кв.м
площ			120,00	кв.м.
	пазарна стойност на имота		53376	лева

ПАЗАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

ПАРОКОТЕЛНО ПОМЕЩЕНИЕ			
ОПРЕДЕЛЕНА ПО ТРИТЕ ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДА - % ТК			
МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ	33	16851	лв.
МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ	33	12885	лв.
МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ	34	18148	лв.
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА		47884	лв.

НАВЕС ЗА МАТЕРИАЛИ

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

НАВЕС ЗА МАТЕРИАЛИ			
Обект:	Технически параметри		2
	Класификационен тип		
	Масивна		
	Година на строителство:	1 981	год.
	Застроена площ:	240	м.2
	застроена площ:	240	м.2
	Техническо състояние:		
	Добро		
	Дата на оценката	BGN/ЕВРО	1,95583
2022		ОЛП на БНБ	0,00
Наименование на необходимите разходи за създаване или подмяна			
За оценявания имот в качеството на сграда (част от сграда)		Стойност	мярка
Изграждане на външни комуникации, вертикална планировка и благоустрояване		97,79	лв/м.2
Строително-монтажни работи за комплексен строителен процес		782,33	лв/м.2
Инженерингово обслужване на строителния процес в т.ч. проектиране и надзор		70,41	лв/м.2
Общи разходи за строително изпълнение на оценявания обект по текущи цени		950,53	лв/м.2
Нормален срок за реализация на строителното изпълнение (комплексно)		24	мес.
Бъдеща стойност на разходите по финансиране на строителния процес		47,92	лв/м.2

Сегашна стойност на разходите по финансиране на строителния процес	39,05	лв/м.2
Брутна текуща стойност на разходите за създаване или подмяна на оценявания имот	989,59	лв/м.2
Отчисление за физическо обезценяване на имота	28,00	%
Отчисление за физическо обезценяване на имота	277,08	лв/м.2
Отчисление за функционално обезценяване на имота	21,00	%
Отчисление за функционално обезценяване на имота	207,81	лв/м.2
Отчисление за икономическо обезценяване на имота	8,00	%
Отчисление за икономическо обезценяване на имота	79,17	лв/м.2
Единична пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна	425,52	лв/м.2
Бруто застроена площ на оценявания имот	240,00	м.2
Стойност в режим на замяна (вещева стойност) на оценявания имот	102 125	лв.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

НАВЕС ЗА МАТЕРИАЛИ

ХАРАКТЕРИСТИКА	данни за	сградата
Остатъчна продължителност на използване	35	год.
РЗП - приходна площ	240,00	м.2
Месечен наем	442	лв.
Бруто приход за една година	5299,2	лв.
Разходи за стопанисване такси дънъци	529,92	лв.
Чист приход	4769,28	лв.
Лихвен процент върхунедвижимия имот	5	%
Коефициент на капитализация	16,37419	
Пазарна стойност на имота	78093	лв.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

НАВЕС ЗА МАТЕРИАЛИ				
Формиране на пазарен еталон за оценъчно сравнение				
	площ	цена евро	КК	кор. цена лева
обект - 1	600	451,53	0,53	468,05
обект - 2	250	430,41	0,52	434,93
обект - 3	4492	438,25	0,50	431,43
СРЕДНО				444,80
Ед.цена на кв. м. площ по сравними данни - в лева			444,80	лв/кв.м
площ			240,00	кв.м.
	пазарна стойност на имота		106753	лева

ПАЗАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

НАВЕС ЗА МАТЕРИАЛИ			
ОПРЕДЕЛЕНА ПО ТРИТЕ ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДА - % ТК			
МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ	33	33701	лв.
МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ	33	25771	лв.
МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ	34	36296	лв.
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА		95768	лв.

БУНГАЛО

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

БУНГАЛО			
Обект:	Технически параметри		3
	Класификационен тип		
	Масивна		
	Година на строителство:	1 981	год.
	Застроена площ:	18	м.2
	застроена площ:	18	м.2
	Техническо състояние:		
	Добро		
	Дата на оценката	BGN/ЕВРО	1,95583
2022		ОЛП на БНБ	0,00
Наименование на необходимите разходи за създаване или подмяна			
За оценявания имот в качеството на сграда (част от сграда)		Стойност	мярка
Изграждане на външни комуникации, вертикална планировка и благоустрояване		97,79	лв/м.2
Строително-монтажни работи за комплексен строителен процес		782,33	лв/м.2
Инженерингово обслужване на строителния процес в т.ч. проектиране и надзор		70,41	лв/м.2
Общи разходи за строително изпълнение на оценявания обект по текущи цени		950,53	лв/м.2
Нормален срок за реализация на строителното изпълнение (комплексно)		24	мес.
Бъдеща стойност на разходите по финансиране на строителния процес		47,92	лв/м.2
Сегашна стойност на разходите по финансиране на строителния процес		39,05	лв/м.2
Брутна текуща стойност на разходите за създаване или подмяна на оценявания имот		989,59	лв/м.2
Отчисление за физическо обезценяване на имота		28,00	%
Отчисление за физическо обезценяване на имота		277,08	лв/м.2
Отчисление за функционално обезценяване на имота		21,00	%
Отчисление за функционално обезценяване на имота		207,81	лв/м.2
Отчисление за икономическо обезценяване на имота		8,00	%

Отчисление за икономическо обезценяване на имота	79,17	лв/м.2
Единична пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна	425,52	лв/м.2
Бруто застроена площ на оценявания имот	18,00	м.2
Стойност в режим на замяна (вещева стойност) на оценявания имот	7 659	лв.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

БУНГАЛО

ХАРАКТЕРИСТИКА	данни за	сградата
Остатъчна продължителност на използване	35	год.
РЗП - приходна площ	18,00	м.2
Месечен наем	33	лв.
Бруто приход за една година	397,44	лв.
Разходи за стопанисване такси дънъци	39,744	лв.
Чист приход	357,70	лв.
Лихвен процент върхунедвижимия имот	5	%
Коефициент на капитализация	16,37419	
Пазарна стойност на имота	5857	лв.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

БУНГАЛО				
Формиране на пазарен еталон за оценъчно сравнение				
	площ	цена евро	КК	кор. цена лева
обект - 1	600	451,53	0,53	468,05
обект - 2	250	430,41	0,52	434,93
обект - 3	4492	438,25	0,50	431,43
СРЕДНО				444,80
Ед.цена на кв. м. площ по сравними данни - в лева			444,8	лв/кв.м
площ			18,00	кв.м.
	пазарна стойност на имота		8006	лева

ПАЗАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

БУНГАЛО			
ОПРЕДЕЛЕНА ПО ТРИТЕ ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДА - % ТК			
МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ	33	2528	лв.
МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ	33	1933	лв.
МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ	34	2722	лв.
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА		7183	лв.

БУНГАЛО

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

БУНГАЛО			
Обект:	Технически параметри		4
	Класификационен тип		
	Масивна		
	Година на строителство:	1 981	год.
	Застроена площ:	18	м.2
	застроена площ:	18	м.2
	Техническо състояние:		
	Добро		
	Дата на оценката	BGN/ЕВРО	1,95583
2022		ОЛП на БНБ	0,00
Наименование на необходимите разходи за създаване или подмяна			
За оценявания имот в качеството на сграда (част от сграда)		Стойност	мярка
Изграждане на външни комуникации, вертикална планировка и благоустрояване		97,79	лв/м.2
Строително-монтажни работи за комплексен строителен процес		782,33	лв/м.2
Инженерингово обслужване на строителния процес в т.ч. проектиране и надзор		70,41	лв/м.2
Общи разходи за строително изпълнение на оценявания обект по текущи цени		950,53	лв/м.2
Нормален срок за реализация на строителното изпълнение (комплексно)		24	мес.
Бъдеща стойност на разходите по финансиране на строителния процес		47,92	лв/м.2
Сегашна стойност на разходите по финансиране на строителния процес		39,05	лв/м.2
Брутна текуща стойност на разходите за създаване или подмяна на оценявания имот		989,59	лв/м.2
Отчисление за физическо обезценяване на имота		28,00	%
Отчисление за физическо обезценяване на имота		277,08	лв/м.2
Отчисление за функционално обезценяване на имота		21,00	%
Отчисление за функционално обезценяване на имота		207,81	лв/м.2
Отчисление за икономическо обезценяване на имота		8,00	%
Отчисление за икономическо обезценяване на имота		79,17	лв/м.2
Единична пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна		425,52	лв/м.2
Бруто застроена площ на оценявания имот		18,00	м.2
Стойност в режим на замяна (вещева стойност) на оценявания имот		7 659	лв.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

БУНГАЛО

ХАРАКТЕРИСТИКА	данни за	сградата

Остатъчна продължителност на използване	35	год.
РЗП - приходна площ	18,00	м.2
Месечен наем	33	лв.
Бруто приход за една година	397,44	лв.
Разходи за стопанисване такси дънъци	39,744	лв.
Чист приход	357,70	лв.
Лихвен процент върхунедвижимия имот	5	%
Коефициент на капитализация	16,37419	
Пазарна стойност на имота	5857	лв.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

БУНГАЛО				
Формиране на пазарен еталон за оценъчно сравнение				
	площ	цена евро	КК	кор. цена лева
обект - 1	600	451,53	0,53	468,05
обект - 2	250	430,41	0,52	434,93
обект - 3	4492	438,25	0,50	431,43
СРЕДНО				444,80
Ед.цена на кв. м. площ по сравними данни - в лева			444,80	лв/кв.м
площ			18,00	кв.м.
	пазарна стойност на имота		8006	лева

ПАЗАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

БУНГАЛО			
ОПРЕДЕЛЕНА ПО ТРИТЕ ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДА - % ТК			
МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ	33	2528	лв.
МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ	33	1933	лв.
МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ	34	2722	лв.
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА		7183	лв.

СКЛАД ГОТОВА ПРОДУКЦИЯ

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

СКЛАД ГОТОВА ПРОДУКЦИЯ			
Обект:	Технически параметри		5
	Класификационен тип		
	Масивна		
	Година на строителство:	1 981	год.
	Застроена площ:	840	м.2

застроена площ:		840	м.2
Техническо състояние:			
	Добро		
	Дата на оценката	BGN/ЕВРО	1,95583
2022		ОЛП на БНБ	0,00
Наименование на необходимите разходи за създаване или подмяна			
За оценявания имот в качеството на сграда (част от сграда)		Стойност	мярка
Изграждане на външни комуникации, вертикална планировка и благоустрояване		97,79	лв/м.2
Строително-монтажни работи за комплексен строителен процес		782,33	лв/м.2
Инженерингово обслужване на строителния процес в т.ч. проектиране и надзор		70,41	лв/м.2
Общи разходи за строително изпълнение на оценявания обект по текущи цени		950,53	лв/м.2
Нормален срок за реализация на строителното изпълнение (комплексно)		24	мес.
Бъдеща стойност на разходите по финансиране на строителния процес		47,92	лв/м.2
Сегашна стойност на разходите по финансиране на строителния процес		39,05	лв/м.2
Брутна текуща стойност на разходите за създаване или подмяна на оценявания имот		989,59	лв/м.2
Отчисление за физическо обезценяване на имота		28,00	%
Отчисление за физическо обезценяване на имота		277,08	лв/м.2
Отчисление за функционално обезценяване на имота		21,00	%
Отчисление за функционално обезценяване на имота		207,81	лв/м.2
Отчисление за икономическо обезценяване на имота		8,00	%
Отчисление за икономическо обезценяване на имота		79,17	лв/м.2
Единична пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна		425,52	лв/м.2
Бруто застроена площ на оценявания имот		840,00	м.2
Стойност в режим на замяна (вещева стойност) на оценявания имот		357 439	лв.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

СКЛАД ГОТОВА ПРОДУКЦИЯ		
ХАРАКТЕРИСТИКА	данни за	сградата
Остатъчна продължителност на използване	35	год.
РЗП - приходна площ	840,00	м.2
Месечен наем	1546	лв.
Бруто приход за една година	18547,2	лв.
Разходи за стопанисване такси дънъци	1854,72	лв.
Чист приход	16692,48	лв.
Лихвен процент върхунедвижимия имот	5	%
Коефициент на капитализация	16,37419	

Пазарна стойност на имота	273326	лв.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

СКЛАД ГОТОВА ПРОДУКЦИЯ				
Формиране на пазарен еталон за оценъчно сравнение				
	площ	цена евро	КК	кор. цена лева
обект - 1	600	451,53	0,53	468,05
обект - 2	250	430,41	0,52	434,93
обект - 3	4492	438,25	0,50	431,43
СРЕДНО				444,80
Ед.цена на кв. м. площ по сравними данни - в лева			444,80	лв/кв.м
площ			840,00	кв.м.
	пазарна стойност на имота		373635	лева

ПАЗАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

СКЛАД ГОТОВА ПРОДУКЦИЯ			
ОПРЕДЕЛЕНА ПО ТРИТЕ ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДА - % ТК			
МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ	33	117955	лв.
МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ	33	90198	лв.
МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ	34	127036	лв.
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА		335188	лв.

ПРОИЗВОДСТВЕНА СГРАДА

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

ПРОИЗВОДСТВЕНА СГРАДА			
Обект:	Технически параметри		6
	Класификационен тип		
	Масивна		
	Година на строителство:	1 981	год.
	Застроена площ:	560	м.2
	застроена площ:	1170	м.2
	Техническо състояние:		
	Добро		
	Дата на оценката	BGN/ЕВРО	1,95583
2022		ОЛП на БНБ	0,00
Наименование на необходимите разходи за създаване или подмяна			
За оценявания имот в качеството на сграда (част от сграда)		Стойност	мярка

Изграждане на външни комуникации, вертикална планировка и благоустрояване	97,79	лв/м.2
Строително-монтажни работи за комплексен строителен процес	782,33	лв/м.2
Инженерингово обслужване на строителния процес в т.ч. проектиране и надзор	70,41	лв/м.2
Общи разходи за строително изпълнение на оценявания обект по текущи цени	950,53	лв/м.2
Нормален срок за реализация на строителното изпълнение (комплексно)	24	мес.
Бъдеща стойност на разходите по финансиране на строителния процес	47,92	лв/м.2
Сегашна стойност на разходите по финансиране на строителния процес	39,05	лв/м.2
Брутна текуща стойност на разходите за създаване или подмяна на оценявания имот	989,59	лв/м.2
Отчисление за физическо обезценяване на имота	28,00	%
Отчисление за физическо обезценяване на имота	277,08	лв/м.2
Отчисление за функционално обезценяване на имота	21,00	%
Отчисление за функционално обезценяване на имота	207,81	лв/м.2
Отчисление за икономическо обезценяване на имота	8,00	%
Отчисление за икономическо обезценяване на имота	79,17	лв/м.2
Единична пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна	425,52	лв/м.2
Бруто застроена площ на оценявания имот	1170,00	м.2
Стойност в режим на замяна (вещева стойност) на оценявания имот	497 861	лв.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

ПРОИЗВОДСТВЕНА СГРАДА

ХАРАКТЕРИСТИКА	данни за	сградата
Остатъчна продължителност на използване	277	год.
РЗП - приходна площ	1170,00	м.2
Месечен наем	2153	лв.
Бруто приход за една година	25833,6	лв.
Разходи за стопанисване такси дънъци	2583,36	лв.
Чист приход	23250,24	лв.
Лихвен процент върхунедвижимия имот	5	%
Коефициент на капитализация	16,37419	
Пазарна стойност на имота	380704	лв.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

ПРОИЗВОДСТВЕНА СГРАДА				
Формиране на пазарен еталон за оценъчно сравнение				
	площ	цена евро	КК	кор. цена лева

обект - 1	600	451,53	0,53	468,05
обект - 2	250	430,41	0,52	434,93
обект - 3	4492	438,25	0,50	431,43
СРЕДНО				444,80
Ед.цена на кв. м. площ по сравними данни - в лева			444,80	лв/кв.м
площ			1170,00	кв.м.
	пазарна стойност на имота		520420	лева

ПАЗАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

ПРОИЗВОДСТВЕНА СГРАДА			
ОПРЕДЕЛЕНА ПО ТРИТЕ ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДА - % ТК			
МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ	33	164294	лв.
МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ	33	125632	лв.
МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ	34	176943	лв.
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА		466869	лв.

ПРОИЗВОДСТВЕНА СГРАДА

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ
ПРОИЗВОДСТВЕНА СГРАДА

Обект:	Технически параметри		7
	Класификационен тип		
	Масивна		
	Година на строителство:	1 981	год.
	Застроена площ:	980	м.2
	застроена площ:	980	м.2
	Техническо състояние:		
	Добро		
	Дата на оценката	BGN/ЕВРО	1,95583
2022		ОЛП на БНБ	0,00
Наименование на необходимите разходи за създаване или подмяна			
За оценявания имот в качеството на сграда (част от сграда)		Стойност	мярка
Изграждане на външни комуникации, вертикална планировка и благоустрояване		97,79	лв/м.2
Строително-монтажни работи за комплексен строителен процес		782,33	лв/м.2
Инженерингово обслужване на строителния процес в т.ч. проектиране и надзор		70,41	лв/м.2
Общи разходи за строително изпълнение на оценявания обект по текущи цени		950,53	лв/м.2
Нормален срок за реализация на строителното изпълнение (комплексно)		24	мес.

Бъдеща стойност на разходите по финансиране на строителния процес	47,92	лв/м.2
Сегашна стойност на разходите по финансиране на строителния процес	39,05	лв/м.2
Брутна текуща стойност на разходите за създаване или подмяна на оценявания имот	989,59	лв/м.2
Отчисление за физическо обезценяване на имота	28,00	%
Отчисление за физическо обезценяване на имота	277,08	лв/м.2
Отчисление за функционално обезценяване на имота	21,00	%
Отчисление за функционално обезценяване на имота	207,81	лв/м.2
Отчисление за икономическо обезценяване на имота	8,00	%
Отчисление за икономическо обезценяване на имота	79,17	лв/м.2
Единична пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна	425,52	лв/м.2
Бруто застроена площ на оценявания имот	980,00	м.2
Стойност в режим на замяна (вещева стойност) на оценявания имот	417 012	лв.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

ПРОИЗВОДСТВЕНА СГРАДА		
ХАРАКТЕРИСТИКА	данни за	сградата
Остатъчна продължителност на използване	35	год.
РЗП - приходна площ	980,00	м.2
Месечен наем	1803	лв.
Бруто приход за една година	21638,4	лв.
Разходи за стопанисване такси дънъци	2163,84	лв.
Чист приход	19474,56	лв.
Лихвен процент върхунедвижимия имот	5	%
Коефициент на капитализация	16,37419	
Пазарна стойност на имота	318880	лв.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

ПРОИЗВОДСТВЕНА СГРАДА				
Формиране на пазарен еталон за оценъчно сравнение				
	площ	цена евро	КК	кор. цена лева
обект - 1	600	451,53	0,53	468,05
обект - 2	250	430,41	0,52	434,93
обект - 3	4492	438,25	0,50	431,43
СРЕДНО				444,80
Ед.цена на кв. м. площ по сравними данни - в лева			444,80	лв/кв.м
площ			980,00	кв.м.
	пазарна стойност на имота		435908	лева

ПАЗАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

ПРОИЗВОДСТВЕНА СГРАДА			
ОПРЕДЕЛЕНА ПО ТРИТЕ ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДА - % ТК			
МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ	33	137614	лв.
МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ	33	105230	лв.
МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ	34	148209	лв.
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА		391053	лв.

БАНЯ

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ
БАНЯ

Обект:	Технически параметри		8
	Класификационен тип		
	Масивна		
	Година на строителство:	1 981	год.
	Застроена площ:	60	м.2
	застроена площ:	60	м.2
	Техническо състояние:		
	Добро		
	Дата на оценката	BGN/ЕВРО	1,95583
2022		ОЛП на БНБ	0,00
Наименование на необходимите разходи за създаване или подмяна			
За оценявания имот в качеството на сграда (част от сграда)		Стойност	мярка
Изграждане на външни комуникации, вертикална планировка и благоустрояване		97,79	лв/м.2
Строително-монтажни работи за комплексен строителен процес		782,33	лв/м.2
Инженерингово обслужване на строителния процес в т.ч. проектиране и надзор		70,41	лв/м.2
Общи разходи за строително изпълнение на оценявания обект по текущи цени		950,53	лв/м.2
Нормален срок за реализация на строителното изпълнение (комплексно)		24	мес.
Бъдеща стойност на разходите по финансиране на строителния процес		47,92	лв/м.2
Сегашна стойност на разходите по финансиране на строителния процес		39,05	лв/м.2
Брутна текуща стойност на разходите за създаване или подмяна на оценявания имот		989,59	лв/м.2
Отчисление за физическо обезценяване на имота		28,00	%
Отчисление за физическо обезценяване на имота		277,08	лв/м.2
Отчисление за функционално обезценяване на имота		21,00	%
Отчисление за функционално обезценяване на имота		207,81	лв/м.2
Отчисление за икономическо обезценяване на имота		8,00	%

Отчисление за икономическо обезценяване на имота	79,17	лв/м.2
Единична пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна	425,52	лв/м.2
Бруто застроена площ на оценявания имот	60,00	м.2
Стойност в режим на замяна (вещева стойност) на оценявания имот	25 531	лв.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

БАНЯ

ХАРАКТЕРИСТИКА	данни за	сградата
Остатъчна продължителност на използване	35	год.
РЗП - приходна площ	60,00	м.2
Месечен наем	110	лв.
Бруто приход за една година	1324,8	лв.
Разходи за стопанисване такси дънъци	132,48	лв.
Чист приход	1192,32	лв.
Лихвен процент върхунедвижимия имот	5	%
Коефициент на капитализация	16,37419	
Пазарна стойност на имота	19523	лв.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

БАНЯ				
Формиране на пазарен еталон за оценъчно сравнение				
	Площ	цена евро	КК	кор. цена лева
обект - 1	600	451,53	0,53	468,05
обект - 2	250	430,41	0,52	434,93
обект - 3	4492	438,25	0,50	431,43
СРЕДНО				444,80
Ед.цена на кв. м. площ по сравними данни - в лева			444,80	лв/кв.м
площ			60,00	кв.м.
	пазарна стойност на имота		26688	лева

ПАЗАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

БАНЯ			
ОПРЕДЕЛЕНА ПО ТРИТЕ ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДА - % ТК			
МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ	33	8425	лв.
МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ	33	6443	лв.
МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ	34	9074	лв.
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА		23942	лв.

ПАРОКОТЕЛНО

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ
ПАРОКОТЕЛНО

Обект:	Технически параметри		9
	Класификационен тип		
	Масивна		
	Година на строителство:	1 981	год.
	Застроена площ:	72	м.2
	застроена площ:	72	м.2
	Техническо състояние:		
	Добро		
	Дата на оценката	BGN/ЕВРО	1,95583
2022		ОЛП на БНБ	0,00
Наименование на необходимите разходи за създаване или подмяна			
За оценявания имот в качеството на сграда (част от сграда)		Стойност	мярка
Изграждане на външни комуникации, вертикална планировка и благоустрояване		97,79	лв/м.2
Строително-монтажни работи за комплексен строителен процес		782,33	лв/м.2
Инженерингово обслужване на строителния процес в т.ч. проектиране и надзор		70,41	лв/м.2
Общи разходи за строително изпълнение на оценявания обект по текущи цени		950,53	лв/м.2
Нормален срок за реализация на строителното изпълнение (комплексно)		24	мес.
Бъдеща стойност на разходите по финансиране на строителния процес		47,92	лв/м.2
Сегашна стойност на разходите по финансиране на строителния процес		39,05	лв/м.2
Брутна текуща стойност на разходите за създаване или подмяна на оценявания имот		989,59	лв/м.2
Отчисление за физическо обезценяване на имота		28,00	%
Отчисление за физическо обезценяване на имота		277,08	лв/м.2
Отчисление за функционално обезценяване на имота		21,00	%
Отчисление за функционално обезценяване на имота		207,81	лв/м.2
Отчисление за икономическо обезценяване на имота		8,00	%
Отчисление за икономическо обезценяване на имота		79,17	лв/м.2
Единична пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна		425,52	лв/м.2
Бруто застроена площ на оценявания имот		72,00	м.2
Стойност в режим на замяна (вещева стойност) на оценявания имот		30 638	лв.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

ПАРОКОТЕЛНО

ХАРАКТЕРИСТИКА	данни за	сградата
Остатъчна продължителност на използване	35	год.
РЗП - приходна площ	72,00	м.2
Месечен наем	132	лв.
Бруто приход за една година	1589,76	лв.
Разходи за стопанисване такси дънъци	158,976	лв.
Чист приход	1430,78	лв.
Лихвен процент върхунедвижимия имот	5	%
Коефициент на капитализация	16,37419	
Пазарна стойност на имота	23428	лв.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

ПАРОКОТЕЛНО				
Формиране на пазарен еталон за оценъчно сравнение				
	площ	цена евро	КК	кор. цена лева
обект - 1	600	451,53	0,53	468,05
обект - 2	250	430,41	0,52	434,93
обект - 3	4492	438,25	0,50	431,43
СРЕДНО				444,80
Ед.цена на кв. м. площ по сравними данни - в лева			444,80	лв/кв.м
площ			72,00	кв.м.
	пазарна стойност на имота		32026	лева

ПАЗАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

ПАРОКОТЕЛНО			
ОПРЕДЕЛЕНА ПО ТРИТЕ ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДА - % ТК			
МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ	33	10110	лв.
МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ	33	7731	лв.
МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ	34	10889	лв.
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА		28730	лв.

ПАВИЛИОН-МАГАЗИН

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ
ПАВИЛИОН-МАГАЗИН

Обект:	Технически параметри	10
Класификационен тип		
Масивна		

Година на строителство:		1 981	год.
	Застроена площ:	100	м.2
застроена площ:		100	м.2
Техническо състояние:			
	Добро		
	Дата на оценката	BGN/ЕВРО	1,95583
2022		ОЛП на БНБ	0,00
Наименование на необходимите разходи за създаване или подмяна			
За оценявания имот в качеството на сграда (част от сграда)		Стойност	мярка
Изграждане на външни комуникации, вертикална планировка и благоустрояване		97,79	лв/м.2
Строително-монтажни работи за комплексен строителен процес		782,33	лв/м.2
Инженерингово обслужване на строителния процес в т.ч. проектиране и надзор		70,41	лв/м.2
Общи разходи за строително изпълнение на оценявания обект по текущи цени		950,53	лв/м.2
Нормален срок за реализация на строителното изпълнение (комплексно)		24	мес.
Бъдеща стойност на разходите по финансиране на строителния процес		47,92	лв/м.2
Сегашна стойност на разходите по финансиране на строителния процес		39,05	лв/м.2
Брутна текуща стойност на разходите за създаване или подмяна на оценявания имот		989,59	лв/м.2
Отчисление за физическо обезценяване на имота		28,00	%
Отчисление за физическо обезценяване на имота		277,08	лв/м.2
Отчисление за функционално обезценяване на имота		21,00	%
Отчисление за функционално обезценяване на имота		207,81	лв/м.2
Отчисление за икономическо обезценяване на имота		8,00	%
Отчисление за икономическо обезценяване на имота		79,17	лв/м.2
Единична пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна		425,52	лв/м.2
Бруто застроена площ на оценявания имот		100,00	м.2
Стойност в режим на замяна (вещева стойност) на оценявания имот		42 552	лв.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

ПАВИЛИОН-МАГАЗИН

ХАРАКТЕРИСТИКА	данни за	сградата
Остатъчна продължителност на използване	35	год.
РЗП - приходна площ	100,00	м.2
Месечен наем	184	лв.
Бруто приход за една година	2208	лв.
Разходи за стопанисване такси дънъци	220,8	лв.

Чист приход	1987,20	лв.
Лихвен процент върхунедвижимия имот	5	%
Коефициент на капитализация	16,37419	
Пазарна стойност на имота	32539	лв.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

ПАВИЛИОН-МАГАЗИН				
Формиране на пазарен еталон за оценъчно сравнение				
	Площ	цена евро	КК	кор. цена лева
обект - 1	600	451,53	0,53	468,05
обект - 2	250	430,41	0,52	434,93
обект - 3	4492	438,25	0,50	431,43
СРЕДНО				444,80
Ед.цена на кв. м. площ по сравними данни - в лева			444,80	лв/кв.м
площ			100,00	кв.м.
	пазарна стойност на имота		44480	лева

ПАЗАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

ПАВИЛИОН-МАГАЗИН			
ОПРЕДЕЛЕНА ПО ТРИТЕ ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДА - % ТК			
МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ	33	14042	лв.
МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ	33	10738	лв.
МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ	34	15123	лв.
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА		39903	лв.

НАВЕС-ЖЕЛЕЗЕН

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

НАВЕС-ЖЕЛЕЗЕН			
Обект:	Технически параметри		11
	Класификационен тип		
	Масивна		
	Година на строителство:	1 981	год.
	Застроена площ:	840	м.2
	застроена площ:	840	м.2
	Техническо състояние:		
	Добро		
	Дата на оценката	BGN/ЕВРО	1,95583
2022		ОЛП на	0,00

		БНБ	
Наименование на необходимите разходи за създаване или подмяна			
За оценявания имот в качеството на сграда (част от сграда)		Стойност	мярка
Изграждане на външни комуникации, вертикална планировка и благоустрояване		97,79	лв/м.2
Строително-монтажни работи за комплексен строителен процес		782,33	лв/м.2
Инженерингово обслужване на строителния процес в т.ч. проектиране и надзор		70,41	лв/м.2
Общи разходи за строително изпълнение на оценявания обект по текущи цени		950,53	лв/м.2
Нормален срок за реализация на строителното изпълнение (комплексно)		24	мес.
Бъдеща стойност на разходите по финансиране на строителния процес		47,92	лв/м.2
Сегашна стойност на разходите по финансиране на строителния процес		39,05	лв/м.2
Брутна текуща стойност на разходите за създаване или подмяна на оценявания имот		989,59	лв/м.2
Отчисление за физическо обезценяване на имота		28,00	%
Отчисление за физическо обезценяване на имота		277,08	лв/м.2
Отчисление за функционално обезценяване на имота		21,00	%
Отчисление за функционално обезценяване на имота		207,81	лв/м.2
Отчисление за икономическо обезценяване на имота		8,00	%
Отчисление за икономическо обезценяване на имота		79,17	лв/м.2
Единична пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна		425,52	лв/м.2
Бруто застроена площ на оценявания имот		840,00	м.2
Стойност в режим на замяна (вещева стойност) на оценявания имот		357 439	лв.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

НАВЕС-ЖЕЛЕЗЕН

ХАРАКТЕРИСТИКА	данни за	сградата
Остатъчна продължителност на използване	35	год.
РЗП - приходна площ	840,00	м.2
Месечен наем	1546	лв.
Бруто приход за една година	18547,2	лв.
Разходи за стопанисване такси дънъци	1854,72	лв.
Чист приход	16692,48	лв.
Лихвен процент върхунедвижимия имот	5	%
Коефициент на капитализация	16,37419	
Пазарна стойност на имота	273326	лв.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ

НАВЕС-ЖЕЛЕЗЕН

Формиране на пазарен еталон за оценъчно сравнение				
	площ	цена евро	КК	кор. цена лева
обект - 1	600	451,53	0,53	468,05
обект - 2	250	430,41	0,52	434,93
обект - 3	4492	438,25	0,50	431,43
СРЕДНО				444,80
Ед.цена на кв. м. площ по сравними данни - в лева			444,80	лв/кв.м
площ			840,00	кв.м.
	пазарна стойност на имота		373635	лева

ПАЗАЗАРНА СТОЙНОСТ НА

НАВЕС-ЖЕЛЕЗЕН

ОПРЕДЕЛЕНА ПО ТРИТЕ ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДА - % ТК

МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ	33	117955	лв.
МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ	33	90198	лв.
МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ	34	127036	лв.
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА		335188	лв.

Пазарната корекция действа в посока на увеличение, с оглед достигане на равнището на пазарната стойност на оценяваните активи.

Вземане на „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД ("ГРОС МЕБЕЛ" ЕООД) от БИЙЧУУД МАУНТИН (BEECHWOOD MOUNTAIN L.L.C.), дружество с ограничена отговорност, учредено и съществуващо съгласно законодателството на щата Ню Йорк, САЩ, със седалище и адрес на управление: бул. Бродуей 500, Бруклин, Ню Йорк, 11211, възникнало на основание фактури:

ф-ра №	дата	сума	валута
0000001164	25-07-2019	38700,68	usd
0000001166	01-08-2019	36380,1	usd
0000001169	22-08-2019	33272,67	usd
0000001170	04-09-2019	38575,75	usd
0000001172	18-09-2019	25826,19	usd
0000001177	03-10-2019	22852,24	usd
0000001180	31-12-2019	27343	usd
0000001181	31-10-2019	25561,43	usd
0000001187	08-11-2019	24840,79	usd
0000001191	06-12-2019	29729,8	usd
0000001192	12-12-2019	18007,92	usd
0000001198	08-01-2020	27286,1	usd
0000001199	30-01-2020	47568,89	usd

0000002186	28-09-2017	5169,47	usd
0000001196	20-12-2019	4795,69	usd
0000000879	12.1.2021	35677,77	usd
Общо		441588,49	usd

На обща стойност 441 588,49 USD.

През годините „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД ("ГРОС МЕБЕЛ" ЕООД) е извършило редица доставки на е в полза на БИЙЧУУД МАУНТИН, като за всички тях ответното дружество е заплащало в щатски долари, но от втората половина на 2019 г. последното е започнало да бави и в крайна сметка е спряло плащанията, като към настоящия момент е в неизпълнение на задълженията. Във връзка с това, с покана от 18.02.2021г. „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД ("ГРОС МЕБЕЛ" ЕООД) е уведомило дружеството за размера на неизплатените от него суми по извършени доставки и го е поканило в едноседмичен срок от получаването на писмото доброволно да изпълни изискуемите си задължения. До дата на оценката изпълнение на задълженията не е последвало.

Вземанията по посочените фактури са от години и въпреки поканата и заведеното дело длъжникът не е плати доброволно.

Дружеството е ситуирано в САЩ, чужда юрисдикция извън ЕС и изключително трудно ще бъде осъдено.

Дори и да бъде осъдено след години, след това следва сложна и скъпа процедура в САЩ по признаване на съдебното решение.

Към датата на оценката няма сведения БИЙЧУУД МАУНТИН (BEECHWOOD MOUNTAIN L.L.C.) да има регистриарни клонове, представителства или да притежава имущество в РБългария.

ф-ра №	дата	сума	валута
0000001164	25-07-2019	66830,27	лева
0000001166	01-08-2019	62822,98	лева
0000001169	22-08-2019	57456,91	лева
0000001170	04-09-2019	66614,53	лева
0000001172	18-09-2019	44597,96	лева
0000001177	03-10-2019	39462,39	лева
0000001180	31-12-2019	47217,26	лева
0000001181	31-10-2019	44140,76	лева
0000001187	08-11-2019	42896,32	лева
0000001191	06-12-2019	51338,91	лева
0000001192	12-12-2019	31096,98	лева
0000001198	08-01-2020	47119,00	лева
0000001199	30-01-2020	82144,34	лева
0000002186	28-09-2017	8926,90	лева
0000001196	20-12-2019	8281,44	лева
0000000879	12.1.2021	57379,84	лева
Общо		758326,77	лева

Пазарната корекция действа в посока на намаление, с оглед достигане на равнището на пазарната стойност на оценяваните активи.

НАПРЕДЪК 1951 ЕООД				
А К Т И В		БС	корекция	ПС
А.	ЗАПИСАН, НО НЕВНЕСЕН КАПИТАЛ	0	0	0
Б.	НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ			
I.	Нематериални активи			
1	Продукти от развойна дейност	0	0	0
2	Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и др. подобни права и активи	0	0	0
3	Търговска репутация	0	0	0
4	Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане	0	0	0
	Общо за група I:	0	0	0
II.	Дълготрайни материални активи			
1	Земи и сгради, в т.ч.:	94	2080	2174
	- земи	40	355	395
	- сгради	54	1725	1779
2	Машини, производствено оборудване и апаратура	66	0	66
3	Съоръжения и други	22	0	22
4	Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	0	0	0
	Общо за група II:	182	2080	2262
III.	Дългосрочни финансови активи			
1	Акции и дялове в предприятия от група	0	0	0
2	Предоставени заеми на предприятия от група	0	0	0
3	Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия			
4	Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия			
5	Инвестиционни имоти	265	0	265
6	Други заеми			
7	Изкупени собствени акции	0	0	0
	Общо за група III:	265	0	265
IV.	Отсрочени данъци	0	0	0
	Общо за раздел Б:	447	2080	2527
В.	ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ			
I.	Материални запаси			
1	Суровини и материали	39	0	39
2	Незавършено производство	84	0	84
3	Продукция и стоки, в т.ч.:	12	0	12
	- продукция	5	0	5
	- стоки	7	0	7
4	Предоставени аванси			
	Общо за група I:	135	0	135
II.	Вземания			

1	Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:	758	-758	0
	- над 1 година	0	0	0
2	Вземания от предприятия от група, в т.ч.:			
	- над 1 година	0	0	0
3	Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:	0	0	0
4	Други вземания, в т.ч.:	134	0	134
	- над 1 година	0	0	0
	Общо за група II:	892	-758	134
III.	Инвестиции			
1	Акции и дялове в предприятия от група	0	0	0
2	Изкупени собствени акции	0	0	0
3	Други инвестиции			
	Общо за група III:	0	0	0
IV.	Парични средства, в т.ч.:	1	0	1
	- в брой	0	0	0
	- в безсрочни сметки (депозити)	1	0	1
	Общо за група IV:	1	0	1
	Общо за раздел В:	1028	-758	270
Г.	Отсрочени данъци	8	0	8
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)		1483	1322	2805

НАПРЕДЪК 1951 ЕООД				
П А С И В		БС	корекция	ПС
А.	СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I.	Записан капитал	1227	0	1227
II.	Премии от емисии			
III.	Резерв от последващи оценки			
IV.	Резерви			
1	Законови резерви			
2	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	0	0	0
3	Резерв съгласно учредителен акт	0	0	0
4	Допълнителни резерви	292	1322	1614
	Общо за група IV:	292	1322	1614
V.	Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:			
	- неразпределена печалба	84	0	84
	- непокрита загуба	-394	0	-394
	Общо за група V:	-310	0	-310
VI.	Текуща печалба (загуба)	(67)	0	(67)
	Общо раздел А:	1142	1322	2464

Б.	ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
1	Провизии за пенсии и други подобни задължения			
2	Провизии за данъци, в т.ч.:			
	- отсрочени данъци	0	0	0
3	Други провизии и сходни задължения	0	0	0
	Общо за раздел Б:	0	0	0
В.	ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
1	Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите, в т.ч.:			
	- до 1 година	0	0	0
	- над 1 година	0	0	0
2	Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:			
	- до 1 година			
	- над 1 година			
3	Получени аванси, в т.ч.:	1	0	1
	- до 1 година	1	0	1
	- над 1 година	0	0	0
4	Задължения към доставчици, в т.ч.:	243	0	243
	- до 1 година			
	- над 1 година	0	0	0
5	Задължения по полици, в т.ч.:	0	0	0
	- до 1 година	0	0	0
	- над 1 година	0	0	0
6	Задължения към предприятия от група, в т.ч.:			
	- до 1 година	0	0	0
	- над 1 година	0	0	0
7	Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:	0	0	0
	- до 1 година	0	0	0
	- над 1 година	0	0	0
8	Други задължения, в т.ч.:	97	0	97
	- до 1 година			
	- над 1 година	0	0	0
	към персонала, в т.ч.:	96	0	96
	- до 1 година	96		96
	- над 1 година	0	0	0
	осигурителни задължения, в т.ч.:	1		
	- до 1 година	1		
	- над 1 година	0	0	0
	данъчни задължения, в т.ч.:			
	- до 1 година			
	- над 1 година	0	0	0
	Общо за раздел В, в т.ч.:	341	0	341
	- до 1 година			
	- над 1 година	0	0	0
Г.	ФИНАНСИРАНИЯ И ПРИХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ, в т.ч.:	0	0	0
	- финансирания			
	- приходи за бъдещи периоди			
	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	1483	1322	2805

След направения анализ за определяне на пазарната стойност на 100 % от капитала на „НАПРЕДЪК 1951" ЕООД, определена по метода на чистата стойност на активите с оглед на неоспоримият факт, че към датата на изготвяне на анализа оценените активи не се използват по предназначението, за което са изградени се прилага корекционен коефициент 0.8 за да се приведе стойността към актуалната пазарна стойност, съобразена с пазарните условия в страната и Европейския съюз, възлизаща на 1 971 000 (един милион деветстотин седемдест и една хиляди) лева.

"НАПРЕДЪК ИНВЕСТ" ЕООД				
АКТИВ		Сума		*(хил.лева)*
		БС	корекция	ПС
А.	ЗАПИСАН, НО НЕВНЕСЕН КАПИТАЛ	0	0	0
Б.	НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ			
I.	Нематериални активи			
1	Продукти от развойна дейност	0	0	0
2	Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и др. подобни права и активи	0	0	0
3	Търговска репутация	0	0	0
4	Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане	0	0	0
Общо за група I:		*0*	*0*	*0*
II.	Дълготрайни материални активи			
1	Земи и сгради, в т.ч.:	0	0	0
	- земи			
	- сгради			
2	Машини, производствено оборудване и апаратура			
3	Съоръжения и други			
4	Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	0	0	0
Общо за група II:		*0*	*0*	*0*
III.	Дългосрочни финансови активи			
1	Акции и дялове в предприятия от група	1227	744	1971
2	Предоставени заеми на предприятия от група	0	0	0
3	Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия			
4	Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия			
5	Дългосрочни инвестиции			
6	Други заеми			
7	Изкупени собствени акции	0	0	0
Общо за група III:		*1227*	*744*	*1971*
IV.	Отсрочени данъци	0	0	0
Общо за раздел Б:		1227	744	1971
В.	ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ			
I.	Материални запаси			
1	Суровини и материали			
2	Незавършено производство			
3	Продукция и стоки, в т.ч.:	0	0	0

	- продукция			
	- стоки			
4	Предоставени аванси			
Общо за група I:		*0*	*0*	*0*
II.	Вземания			
1	Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:	4	0	4
	- над 1 година	0	0	0
2	Вземания от предприятия от група, в т.ч.:			
	- над 1 година	0	0	0
3	Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:	0	0	0
4	Други вземания, в т.ч.:			
	- над 1 година	0	0	0
Общо за група II:		*4*	*0*	*4*
III.	Инвестиции			
1	Акции и дялове в предприятия от група	0	0	0
2	Изкупени собствени акции	0	0	0
3	Други инвестиции			
Общо за група III:		*0*	*0*	*0*
IV.	Парични средства, в т.ч.:	2	0	2
	- в брой	1	0	1
	- в безсрочни сметки (депозити)	1	0	1
Общо за група IV:		*2*	*0*	*2*
Общо за раздел В:		6	0	6
Г.	Отсрочени данъци	12	0	12
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)		1245	744	1989

"НАПРЕДЪК ИНВЕСТ" ЕООД				
		Сума		*(хил.лева)*
П А С И В		БС	корекция	ПС
А.	СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I.	Записан капитал	400	0	400
II.	Премии от емисии			
III.	Резерв от последващи оценки			
IV.	Резерви			
1	Законови резерви			
2	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	0	0	0
3	Резерв съгласно учредителен акт	0	0	0
4	Допълнителни резерви		744	744
Общо за група IV:		*0*	*744*	*744*
V.	Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:			
	- неразпределена печалба	185	0	185
	- непокрита загуба	-722	0	-722
Общо за група V:		*-537*	*0*	*-537*
VI.	Текуща печалба (загуба)	0	0	0
Общо раздел А:		-137	744	607

Б.	ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
1	Провизии за пенсии и други подобни задължения			
2	Провизии за данъци, в т.ч.:			
	- отсрочени данъци	0	0	0
3	Други провизии и сходни задължения	0		0
	Общо за раздел Б:	0	0	0
В.	ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
1	Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите, в т.ч.:			
	- до 1 година	0	0	0
	- над 1 година	0	0	0
2	Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:			
	- до 1 година			
	- над 1 година			
3	Получени аванси, в т.ч.:			
	- до 1 година			
	- над 1 година	0	0	0
4	Задължения към доставчици, в т.ч.:			
	- до 1 година			
	- над 1 година	0	0	0
5	Задължения по полици, в т.ч.:	0	0	0
	- до 1 година	0	0	0
	- над 1 година	0	0	0
6	Задължения към предприятия от група, в т.ч.:			
	- до 1 година	0	0	0
	- над 1 година	0	0	0
7	Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:	0	0	0
	- до 1 година	0	0	0
	- над 1 година	0	0	0
8	Други задължения, в т.ч.:	1382		1382
	- до 1 година			
	- над 1 година	1382	0	1382
	към персонала, в т.ч.:			
	- до 1 година			
	- над 1 година	0	0	0
	осигурителни задължения, в т.ч.:			
	- до 1 година			
	- над 1 година	0	0	0
	данъчни задължения, в т.ч.:			
	- до 1 година			
	- над 1 година	0	0	0
	Общо за раздел В, в т.ч.:	1382	0	1382
	- до 1 година	0	0	0
	- над 1 година	*1382*	*0*	*1382*
Г.	ФИНАНСИРАНИЯ И ПРИХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ, в т.ч.:	*0*	*0*	*0*
	- финансирания			
	- приходи за бъдещи периоди			
	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В+Г)	1245	744	1989

След извършване на необходимите корекции, пазарната стойност на 100% от капитала на на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ” ЕООД, определена по метода на чистата стойност на активите, възлиза на

607 000,00

(шестстотин и седем хиляди) лева.

Лицензиран оценител:
/Николай Цонев/

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100292 от 14.12.2009 год.
Николай Георгиев Цонев

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
търговски предприятия и вземания
Регистр. № 500100125 от 14.12.2009 год.
Николай Георгиев Цонев

Камара на независимите оценители в България
Дружество на независим оценител
Регистр. № 900500024 от 20.07.2010 год.
Недвижими имоти
Машини и съоръжения
Права на интелектуалната и индустриалната собственост
и други фактически отношения
Търговски предприятия и вземания
Финансови активи и финансови институции
„АПИС ТРЕЙД" ЕООД ЕИК 130187820

АПИС ТРЕЙД
СОФИЯ
ЕООД