



Увх. № 409 / 11 02 2021 г.

ДО
Г-ЖА КАТЯ ПЕТКОВА
УПРАВИТЕЛ
ГРАДСКИ ТРАНСПОРТ ДОБРИЧ ЕООД
ГР. ДОБРИЧ

КОПИЕ
Г-ЖА РОСИЦА ЙОРДАНОВА
ЗАМЕСТНИ - КМЕТ НА ОБЩИНА ГРАД ДОБРИЧ

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПЕТКОВА,
УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ЙОРДАНОВА,

В продължение на проведени разговори, „Регионален фонд за градско развитие“ АД (Фонда) в качеството си на мениджър на финансов инструмент фонд за градско развитие за северна България (ФГР Север), част от ОПРР 2014-2020 и „ОПТ Лизинг“ ЕООД в качеството си на съфинансираща институция и подизпълнител на Фонда при изпълнение на инструмента, имат удоволствието да отправят настоящото индикативно предложение (Предложение) за финансиране на проект за покупка на 20 нови дизелови автобуса за обслужване на транспортната схема на гр. Добрич, (Проект), който отговаря на критериите за допустимост на Приоритетна ос 1 „Интегрирано и устойчиво градски развитие“ на ОПРР 2014-2020.

Предимствата на нашето предложение са следните:

- Дългосрочен период на изплащане на кредита, отговарящ на нуждите на дружеството;
- Преференциални ценови условия по финансовия инструмент ФГР Север;
- Фондът и ОПТ Лизинг са избрани в открита и прозрачна процедура, проведена от „Фонд мениджър на финансови инструменти в България“ ЕАД (ФМФИБ) и финансирането от тях не изисква провеждането на процедура за състезателен подбор за избор на финансираща институция;

Цел:	Финансиране покупката на 20 автобуса за обслужване на транспортната схема на гр. Добрич, вкл. друго подлежащо на лизинг оборудване, предмет на допълнително уточнение, свързано с основната инвестиция
Лизингополучател:	Градски транспорт Добрич ЕООД (Дружеството)
Кредитор:	ОПТ Лизинг
Валута:	Лева
Вид на финансирането	Финансов лизинг със затворен край. ДДС е платимо авансово от Лизингополучателя при доставка на лизинговото имущество.
Максимален размер на финансирането:	До 4 500 000 лева
Източници на финансиране:	А. 59% от сумата на финансирането, което ОПТ Лизинг ще предостави на Лизингополучателя се осигурява от Фонда със средства, предоставени от

„Регионален фонд за градско развитие“ АД, гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 73, тел. +359 2 9370 600
Този документ е създаден в рамките на финансов инструмент ФГР Север, част от Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 – 2020,
съфинансирана от Европейски фонд за регионално развитие



	ФМФИБ по силата на Оперативно споразумение от 20.09.2018г. за създаване и управление на Фонд за градско развитие Север (средства осигурени от Фонда); Б. 41% от сумата на финансирането се осигурява със средства на ОТП Лизинг (средства от ОТП Лизинг)
Бюджет на проекта и обхват на инвестицията:	Индикативна стойност в размер до 5 000 000 (пет милиона) лева без ДДС
Тип на лизинговото имущество:	Фабрично нови пътнически автобуси за нуждите на градски транспорт и друго подлежащо на лизинг оборудване, свързано с основната инвестиция, съгласувано между страните
Първоначална вноска	Не по-малко от 10% от стойността на лизинговото имущество
Авансово ДДС:	Платимо от Лизингополучателя с отложено плащане в срок до 6 месеца от стартиране договора за лизинг
Остатъчна стойност:	0%
Усвояване:	С индивидуални договори за финансов лизинг.
Срок на лизинга:	До 96 месеца (8 години)
Погасяване:	Равни месечни лизингови вноски. Лизинговите вноски не включват разходи за въвеждане в експлоатация, държавни такси и данъци дължими във връзка със собствеността и ползването на имуществото, премии по застраховка на имуществото за срока на договора, разходи за консумативи, както и разходи по текущи, частични или пълни ремонти на отдаденото на лизинг имущество. Всички описани в предходното изречение суми, както и други разходи направени от ОТП Лизинг по повод на индивидуалните договори за лизинг са платими отделно.
Лихвен процент:	А. По отношение на средствата на ОТП Лизинг: 3мEURIBOR + 4,65% фиксирана надбавка, при минимална стойност на 3мEURIBOR от -0,4% год. Към датата на настоящата оферта лихвата по средствата на ОТП лизинг е 4,25% год. Б. По отношение на Средствата осигурени от Фонда: Лихвата е равна на 1/20 от лихвата дължима по средствата на ОТП Лизинг, при минимална стойност на 3мEURIBOR -0,4% год. Към датата на настоящата оферта лихвата по средствата на Фонда е 0,21% год. Към датата на настоящата оферта крайния лихвен процент за Дружеството е 1,87% годишно. Стойността на 3мEURIBOR се актуализира на тримесечна база.
Лихвени периоди:	Лихвата е платима месечно, в едно с главничните плащания
Такси и комисионни:	Такса управление: 0,5%, дължима еднократно, само върху средствата, осигурени от ОТП Лизинг
Други разноски за сметка на	Поемане на разноските по: • Поддържане на валидни застрахователни полици за лизинговите активи

„Регионален фонд за градско развитие“ АД, гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 73, тел. +359 2 9370 600
Този документ е създаден в рамките на финансов инструмент ФГР Север, част от Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 – 2020, съфинансирана от Европейски фонд за регионално развитие

<p>Кредитополучателя/ Лизингополучателя:</p>	<p>под контрола на брокер на ОТП Лизинг. В случай че Дружеството може да застрахова активите на по-добри ценови условия, от колкото предложените от брокера на ОТП Лизинг, след съгласуване с ОТП Лизинг Дружеството има право да застрахова активите при избор и одобрен застраховател;</p> <ul style="list-style-type: none"> • изпълнение на мерки за публичност, съгласно Правилата за информация и комуникация на ОПРР 2014-2020; • Такса за регистрация в КАТ – 300лв. за всяко превозно средство; • Вписване в публични регистри, съгласно условията на настоящата оферта.
<p>Обезпечение:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Първа по ред ипотeka върху недвижими имоти, собственост на Дружеството, които ще бъдат конкретизирани между страните на по-късен етап; • Запис на заповед, авалиран от Лизингополучателя;
<p>Предпоставки за одобрение на финансирането:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Представяне на бизнес план и прогнозни парични потоци за дейността на Дружеството, в т.ч. прогнозни инвестиционни разходи, прогноза за оперативните приходи и разходи за периода на обслужване на Лизинга; • Представяне на писмо за подкрепа от Междинното звено на Община град Добрич, с потвърждение че Проекта съответства на ИПГВР на гр. Добрич;
<p>Основни предпоставки за усвояване на средства по Кредита:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Предоставяне на подписан договор за възлагане на 100% от услугата обществен превоз на пътници между Община град Добрич и Дружеството в качеството на „вътрешен оператор“ съгласно Регламент ЕС 1370/2007; • Предоставяне на приета от Общински съвет град Добрич дългосрочна стратегия за Модернизиране на градския транспорт в общината с основен доставчик на публичната услуга Градски транспорт Добрич ЕООД. В стратегията следва да намерят място приета актуализация на транспортната схема, планираните инвестиции в подвижен състав (автобуси и тролейбуси), инвестиции в инфраструктура и други в хоризонт три – пет-десет години, обособени в отделни фази/направления; • Предоставяне на документи от влязло в сила решение на Общинския съвет, взето по надлежния ред, относно реализацията на Проекта, решение за поемане на дълг от страна на Дружеството и неговото обезпечаване; • Представяне на документи, удостоверяващи надлежното провеждане на процедурите по ЗОП за избор на доставчици на активите по Проекта; • Определяне от страна на Общината и Дружеството на управленски екип, отговорен за реализирането на Проекта;
<p>Други условия</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Договорите за лизинг подлежат на вписване в ЦРОЗ, разходите за което са за сметка на Лизингополучателя; • Лизингополучателят следва да издаде запис на заповед за сумата на лизинговите вноски; • Активите, обект на финансов лизинг следва да бъдат застраховани. Лизингодателят сключва и поддържа през целия срок на лизинговия договор застраховка на обекта на лизинг, разходите по която за сметка на Лизингополучателя;

„Регионален фонд за градско развитие“ АД, гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 73, тел. +359 2 9370 600
 Този документ е създаден в рамките на финансов инструмент ФГР Север, част от Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 – 2020,
 съфинансирана от Европейски фонд за регионално развитие



- Дружеството се задължава предварително да съгласува с Лизингодателя условията на обществената поръчка за доставка на лизинговото имущество;
- Към всеки един момент Дружеството се задължава да поддържа по сметка с блокирани наличности сума равна на 3 месечни вноски по главница и лихва, които Лизингодателят може да ползва в случай на неплащане на падеж на дължими суми от страна на Дружеството. Сумата следва да се блокира преди първо усвояване на суми по договора за лизинг;
- Всички допълнителни разходи, свързани с обслужването на лизинговия договор, разходи по доставка, регистрация и пускане в експлоатация, разходи свързани с трансакции (плащане) към доставчика, както и възможни курсови разлики са за сметка на Лизингополучателя.

Настоящото Предложение е индикативно и не трябва да се счита за ангажимент от страна на ОТП Лизинг да предостави финансиране. Всякаква ангажимент за отпускане на кредит или поемане на задължения е възможен само след (i) получаване на вътрешно одобрение от страна на ОТП Лизинг и Фонда, (ii) получаване на задоволителни резултати от извършен преглед на търговски и финансови показатели, (iii) договарянето, изпълнението и размяната на документация във форма и съдържание приемливи за ОТП Лизинг и Фонда.

Съдържанието на настоящото предложение е конфиденциално и не може да бъде разкривано на трети лица без предварително писмено одобрение от страна на Кредиторите.

Надяваме се, че Предложението ще отговори на Вашите очаквания. Оставаме на разположение за въпроси и коментари.

С най-добри пожелания,

Борис Иванов
Регионален Мениджър
„ОТП Лизинг“ ЕООД

Алис Мъгърджиян
Управляващ директор
„Регионален фонд за градско развитие“



„Регионален фонд за градско развитие“ АД, гр. София, Бул. „Александър Стамболийски“ № 73, тел. +359 2 9370 600
Този документ е създаден в рамките на финансов инструмент ФГР Селек, част от Оперативна програма „Региони в растеж“ 2014 – 2020, съфинансирана от Европейски фонд за регионално развитие



ОТП Лизинг



Узх № 432 / 26.05.2021

ДО
Г-Н ЙОРДАН ЙОРДАНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ДОБРИЧ

Г-ЖА КАТЯ ПЕТКОВА
УПРАВИТЕЛ
„ГРАДСКИ ТРАНСПОРТ ДОБРИЧ“ ЕООД
ГР. ДОБРИЧ

ОТНОСНО: Одобрение на финансов лизинг на Градски транспорт Добрич ЕООД за покупка на 20 нови дизелови автобуси за обслужване транспортната схема на гр. Добрич по финансов инструмент ФГР Север, част от ОПРР 2014 – 2020г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЙОРДАНОВ,
УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПЕТКОВА,

Компетентните органи на ОТП Лизинг ЕООД разгледаха предложението за финансиране покупката от страна на Градски транспорт Добрич ЕООД на 20 нови дизелови автобуси посредством финансов лизинг, за което ОТП Лизинг ЕООД и Регионален фонд за градско развитие АД предоставиха индикативна оферта с писмо изх. Номер 409/11.02.2021г.

С настоящото писмо бихме искали да Ви уведомим, че компетентните органи на ОТП Лизинг ЕООД одобриха предоставянето на финансов лизинг в размер до 4 500 000 лева на дружеството при оферираните параметри, като бяха поставени следните допълнителни условия:

1. Учредяване в полза на ОТП Лизинг ЕООД на първа по ред ипотека върху жилищни имоти, собственост на община град Добрич, с пазарна стойност в размер от минимум 700 000 лева. Пазарната стойност на недвижимите имоти следва да бъде определена от независим оценител, приемлив на ОТП Лизинг ЕООД;
2. Първоначална вноска, заплатена със собствени средства на Лизингополучателя – 10%, но не по-малко от 500 000 лева;
3. За срока на договорите за лизинг, Градски транспорт Добрич ЕООД се задължава да не влиза в кредитни отношения с друга финансова институция без предварителното писмено съгласие на Кредиторите. Кредиторите предоставят предварително съгласие относно очакваният кредит от Общинска Банка в размер на 600 000 лв.;
4. Обвързване изпълнението на договора за финансов лизинг и договорите за кредит, които община град Добрич предстои да подпише с Банка ДСК АД и Регионален фонд за градско развитие АД - всеки случай на неизпълнение по договора за финансов лизинг с Градски транспорт Добрич ЕООД ще се счита за случай на неизпълнение по договорите за кредит на община град Добрич и обратно.

Молим да потвърдите съгласието си поставените допълнителни условия и да ни предоставите детайли, в т.ч. документи за собственост и др. за жилищните имоти, които община град Добрич би могла да предостави като обезпечение по договора за финансов лизинг.

„Регионален фонд за градско развитие“ АД, гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 73, тел. +359 2 9370 600, www.jesticafund.bg





След получаване на Вашия отговор, предложението за финансиране следва да бъде финално одобрено и от Инвестиционния комитет на Регионалния фонд за градско развитие АД.

Като благодарим за партньорството, оставаме на разположение за въпроси и коментари.

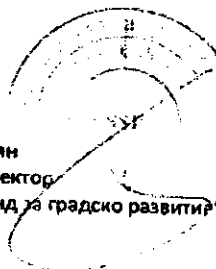
С най-добри пожелания,

MIHAIL
ROUMENOV
KOMITSKY

Digitally signed by
MIHAIL ROUMENOV
KOMITSKY
Date: 2021.02.25
17:16:56 +0300

„ОТП Лизинг“ ЕООД

Алис Мъгърджян
Управляващ директор
„Регионален фонд за градско развитие“ АД



Приложение: Индикативна оферта за финансиране изх. Номер 409/11.02.2021г





ОБЩИНА град ДОБРИЧ
ул. "България" 12 тел.ц. 600 001
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА
70-00-2211/15.10.2021



ИЗХ. № 457 / 12.10.2021г.

ДО
Г-Н ЙОРДАН ЙОРДАНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ДОБРИЧ

Г-ЖА КАТЯ ПЕТКОВА
УПРАВИТЕЛ
„ГРАДСКИ ТРАНСПОРТ ДОБРИЧ“ ЕООД
ГР. ДОБРИЧ

ОТНОСНО: Одобрение на финансов лизинг на Градски транспорт Добрич ЕООД за покупка на 20 нови дизелови автобуси за обслужване транспортната схема на гр. Добрич по финансов инструмент ФГР Север, част от ОПРР 2014 – 2020г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЙОРДАНОВ,
УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПЕТКОВА,

В продължение на разменена кореспонденция (наше писмо изх. Номер 432/26.05.2021г. и индикативна оферта с писмо изх. номер 409/11.02.2021г.) и проведени разговори относно ценовите параметри по одобрения финансов лизинг, с настоящото Ви информираме, че ОТП Лизинг ЕООД е готово да преразгледа и редуцира първоначално офериранията лихва по финансовия лизинг, като финалната лихва се промени както следва:

	Първоначално предложение	Ново предложение
Лихвен процент:	<p>А. По отношение на средствата на ОТП Лизинг: 3mEURIBOR + 4,65% фиксирана надбавка, при минимална стойност на 3mEURIBOR от -0,4% год. Към датата на настоящата оферта лихвата по средствата на ОТП лизинг е 4,25% год.</p> <p>Б. По отношение на Средствата осигурени от Фонда: Лихвата е равна на 1/20 от лихвата дължима по средствата на ОТП Лизинг, при минимална стойност на 3mEURIBOR -0,4% год. Към датата на настоящата оферта лихвата по средствата на Фонда е 0,21% год.</p> <p>Към датата на настоящата оферта крайния лихвен процент за Дружеството е 1,87% годишно.</p> <p>Стойността на 3mEURIBOR се актуализира на тримесечна база.</p>	<p>А. По отношение на средствата на ОТП Лизинг: 3mEURIBOR + 4,05% фиксирана надбавка, при минимална стойност на 3mEURIBOR от -0,55% год. и крайна лихва не по-малко от 3,5 % год.</p> <p>Б. По отношение на Средствата осигурени от Фонда: Лихвата е равна на 1/20 от лихвата дължима по средствата на ОТП Лизинг, при минимална стойност на 3mEURIBOR -0,55% год., крайната лихва е не по-малка от Към датата на настоящата оферта лихвата по средствата на Фонда е 0,18% год.</p> <p>Към датата на настоящата оферта крайния лихвен процент за Дружеството е не по-малко от 1,54% годишно.</p> <p>Стойността на 3mEURIBOR се актуализира на тримесечна база.</p>

Всички останалите условия и параметри по финансирането, за които сме Ви уведомили в цитираните по-горе писма, остават непроменени. Съгласно вътрешните правила и процедури на групата ОТП, одобренията от компетентните органи параметри имат срок на валидност, като одобренията изтича на 25.11.2021г.

„Регионален фонд за градско развитие“ АД, гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ № 73, тел. +359 2 9370 600, www.jessicafund.bg



лихва	1,54%	0,001281875	
Фин.сума	4 500 000 лв.		
цена	5 000 000 лв.		49 848,36 лв.
самоучастие	10%	500 000,00 лв.	
срок	96		
последна вноска	0 лв.	0%	

	вноска	главница	лихва	ост.главница
1	49 848,36 лв.	44 079,92 лв.	5 768,44 лв.	4 455 920,08 лв.
2	49 848,36 лв.	44 136,43 лв.	5 711,93 лв.	4 411 783,65 лв.
3	49 848,36 лв.	44 193,00 лв.	5 655,36 лв.	4 367 590,65 лв.
4	49 848,36 лв.	44 249,65 лв.	5 598,71 лв.	4 323 341,00 лв.
5	49 848,36 лв.	44 306,38 лв.	5 541,98 лв.	4 279 034,62 лв.
6	49 848,36 лв.	44 363,17 лв.	5 485,19 лв.	4 234 671,45 лв.
7	49 848,36 лв.	44 420,04 лв.	5 428,32 лв.	4 190 251,41 лв.
8	49 848,36 лв.	44 476,98 лв.	5 371,38 лв.	4 145 774,43 лв.
9	49 848,36 лв.	44 533,99 лв.	5 314,36 лв.	4 101 240,43 лв.
10	49 848,36 лв.	44 591,08 лв.	5 257,28 лв.	4 056 649,35 лв.
11	49 848,36 лв.	44 648,24 лв.	5 200,12 лв.	4 012 001,11 лв.
12	49 848,36 лв.	44 705,47 лв.	5 142,88 лв.	3 967 295,64 лв.
13	49 848,36 лв.	44 762,78 лв.	5 085,58 лв.	3 922 532,85 лв.
14	49 848,36 лв.	44 820,16 лв.	5 028,20 лв.	3 877 712,69 лв.
15	49 848,36 лв.	44 877,62 лв.	4 970,74 лв.	3 832 835,08 лв.
16	49 848,36 лв.	44 935,14 лв.	4 913,22 лв.	3 787 899,93 лв.
17	49 848,36 лв.	44 992,74 лв.	4 855,61 лв.	3 742 907,19 лв.
18	49 848,36 лв.	45 050,42 лв.	4 797,94 лв.	3 697 856,77 лв.
19	49 848,36 лв.	45 108,17 лв.	4 740,19 лв.	3 652 748,60 лв.
20	49 848,36 лв.	45 165,99 лв.	4 682,37 лв.	3 607 582,61 лв.
21	49 848,36 лв.	45 223,89 лв.	4 624,47 лв.	3 562 358,72 лв.
22	49 848,36 лв.	45 281,86 лв.	4 566,50 лв.	3 517 076,86 лв.
23	49 848,36 лв.	45 339,91 лв.	4 508,45 лв.	3 471 736,95 лв.
24	49 848,36 лв.	45 398,03 лв.	4 450,33 лв.	3 426 338,93 лв.
25	49 848,36 лв.	45 456,22 лв.	4 392,14 лв.	3 380 882,71 лв.
26	49 848,36 лв.	45 514,49 лв.	4 333,87 лв.	3 335 368,22 лв.
27	49 848,36 лв.	45 572,83 лв.	4 275,53 лв.	3 289 795,38 лв.
28	49 848,36 лв.	45 631,25 лв.	4 217,11 лв.	3 244 164,13 лв.
29	49 848,36 лв.	45 689,75 лв.	4 158,61 лв.	3 198 474,39 лв.
30	49 848,36 лв.	45 748,31 лв.	4 100,04 лв.	3 152 726,07 лв.
31	49 848,36 лв.	45 806,96 лв.	4 041,40 лв.	3 106 919,11 лв.
32	49 848,36 лв.	45 865,68 лв.	3 982,68 лв.	3 061 053,44 лв.
33	49 848,36 лв.	45 924,47 лв.	3 923,89 лв.	3 015 128,96 лв.
34	49 848,36 лв.	45 983,34 лв.	3 865,02 лв.	2 969 145,62 лв.
35	49 848,36 лв.	46 042,29 лв.	3 806,07 лв.	2 923 103,34 лв.
36	49 848,36 лв.	46 101,31 лв.	3 747,05 лв.	2 877 002,03 лв.
37	49 848,36 лв.	46 160,40 лв.	3 687,96 лв.	2 830 841,63 лв.
38	49 848,36 лв.	46 219,57 лв.	3 628,79 лв.	2 784 622,06 лв.
39	49 848,36 лв.	46 278,82 лв.	3 569,54 лв.	2 738 343,24 лв.
40	49 848,36 лв.	46 338,15 лв.	3 510,21 лв.	2 692 005,09 лв.
41	49 848,36 лв.	46 397,54 лв.	3 450,81 лв.	2 645 607,55 лв.
42	49 848,36 лв.	46 457,02 лв.	3 391,34 лв.	2 599 150,53 лв.
43	49 848,36 лв.	46 516,57 лв.	3 331,79 лв.	2 552 633,95 лв.

44	49 848,36 лв.	46 576,20 лв.	3 272,16 лв.	2 506 057,75 лв.
45	49 848,36 лв.	46 635,91 лв.	3 212,45 лв.	2 459 421,85 лв.
46	49 848,36 лв.	46 695,69 лв.	3 152,67 лв.	2 412 726,16 лв.
47	49 848,36 лв.	46 755,55 лв.	3 092,81 лв.	2 365 970,61 лв.
48	49 848,36 лв.	46 815,48 лв.	3 032,88 лв.	2 319 155,13 лв.
49	49 848,36 лв.	46 875,49 лв.	2 972,87 лв.	2 272 279,64 лв.
50	49 848,36 лв.	46 935,58 лв.	2 912,78 лв.	2 225 344,06 лв.
51	49 848,36 лв.	46 995,75 лв.	2 852,61 лв.	2 178 348,31 лв.
52	49 848,36 лв.	47 055,99 лв.	2 792,37 лв.	2 131 292,33 лв.
53	49 848,36 лв.	47 116,31 лв.	2 732,05 лв.	2 084 176,02 лв.
54	49 848,36 лв.	47 176,71 лв.	2 671,65 лв.	2 036 999,31 лв.
55	49 848,36 лв.	47 237,18 лв.	2 611,18 лв.	1 989 762,13 лв.
56	49 848,36 лв.	47 297,73 лв.	2 550,63 лв.	1 942 464,40 лв.
57	49 848,36 лв.	47 358,36 лв.	2 490,00 лв.	1 895 106,04 лв.
58	49 848,36 лв.	47 419,07 лв.	2 429,29 лв.	1 847 686,97 лв.
59	49 848,36 лв.	47 479,86 лв.	2 368,50 лв.	1 800 207,11 лв.
60	49 848,36 лв.	47 540,72 лв.	2 307,64 лв.	1 752 666,39 лв.
61	49 848,36 лв.	47 601,66 лв.	2 246,70 лв.	1 705 064,73 лв.
62	49 848,36 лв.	47 662,68 лв.	2 185,68 лв.	1 657 402,05 лв.
63	49 848,36 лв.	47 723,78 лв.	2 124,58 лв.	1 609 678,28 лв.
64	49 848,36 лв.	47 784,95 лв.	2 063,41 лв.	1 561 893,33 лв.
65	49 848,36 лв.	47 846,21 лв.	2 002,15 лв.	1 514 047,12 лв.
66	49 848,36 лв.	47 907,54 лв.	1 940,82 лв.	1 466 139,58 лв.
67	49 848,36 лв.	47 968,95 лв.	1 879,41 лв.	1 418 170,63 лв.
68	49 848,36 лв.	48 030,44 лв.	1 817,92 лв.	1 370 140,19 лв.
69	49 848,36 лв.	48 092,01 лв.	1 756,35 лв.	1 322 048,18 лв.
70	49 848,36 лв.	48 153,66 лв.	1 694,70 лв.	1 273 894,52 лв.
71	49 848,36 лв.	48 215,39 лв.	1 632,97 лв.	1 225 679,13 лв.
72	49 848,36 лв.	48 277,19 лв.	1 571,17 лв.	1 177 401,94 лв.
73	49 848,36 лв.	48 339,08 лв.	1 509,28 лв.	1 129 062,86 лв.
74	49 848,36 лв.	48 401,04 лв.	1 447,32 лв.	1 080 661,82 лв.
75	49 848,36 лв.	48 463,09 лв.	1 385,27 лв.	1 032 198,74 лв.
76	49 848,36 лв.	48 525,21 лв.	1 323,15 лв.	983 673,53 лв.
77	49 848,36 лв.	48 587,41 лв.	1 260,95 лв.	935 086,12 лв.
78	49 848,36 лв.	48 649,70 лв.	1 198,66 лв.	886 436,42 лв.
79	49 848,36 лв.	48 712,06 лв.	1 136,30 лв.	837 724,36 лв.
80	49 848,36 лв.	48 774,50 лв.	1 073,86 лв.	788 949,86 лв.
81	49 848,36 лв.	48 837,02 лв.	1 011,34 лв.	740 112,84 лв.
82	49 848,36 лв.	48 899,63 лв.	948,73 лв.	691 213,21 лв.
83	49 848,36 лв.	48 962,31 лв.	886,05 лв.	642 250,90 лв.
84	49 848,36 лв.	49 025,07 лв.	823,29 лв.	593 225,83 лв.
85	49 848,36 лв.	49 087,92 лв.	760,44 лв.	544 137,91 лв.
86	49 848,36 лв.	49 150,84 лв.	697,52 лв.	494 987,07 лв.
87	49 848,36 лв.	49 213,85 лв.	634,51 лв.	445 773,22 лв.
88	49 848,36 лв.	49 276,93 лв.	571,43 лв.	396 496,29 лв.
89	49 848,36 лв.	49 340,10 лв.	508,26 лв.	347 156,19 лв.
90	49 848,36 лв.	49 403,35 лв.	445,01 лв.	297 752,84 лв.
91	49 848,36 лв.	49 466,68 лв.	381,68 лв.	248 286,16 лв.
92	49 848,36 лв.	49 530,09 лв.	318,27 лв.	198 756,08 лв.
93	49 848,36 лв.	49 593,58 лв.	254,78 лв.	149 162,50 лв.

94	49 848,36 лв.	49 657,15 лв.	191,21 лв.	99 505,35 лв.
95	49 848,36 лв.	49 720,81 лв.	127,55 лв.	49 784,54 лв.
96	49 848,36 лв.	49 784,54 лв.	63,82 лв.	0,00 лв.
		4 500 000,00 лв.	285 442,45 лв.	



ДО:
Г-ЖА КАТЯ ПЕТКОВА
УПРАВИТЕЛ НА
„ГРАДСКИ ТРАНСПОРТ - ДОБРИЧ“ ЕООД
9300, гр. Добрич
ул. „Войвода Димитър Калъкчията“ 8

Уважаема г-жо Петкова,

Информираме Ви, че „Общинска банка“ АД изразява готовност да разгледа искане за кредит на „Градски транспорт – Добрич“ ЕООД за осигуряване на собствено участие в размер до 600 000 лв. (с вкл. ДДС) по проекта за закупуване на 20 бр. дизелови автобуси.

Окончателните параметри по сделката, ще бъдат изготвени след подробен анализ на проекта и финансовото състояние на дружеството, както и след одобрение от Управителния съвет на Банката.

С уважение:

Директор Филиал Добрич
Колю Колев



ПАЗАРНА ОЦЕНКА

ОБЕКТ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 72624.611.286 с площ от 25 724 кв.м по плана на гр.Добрич, ведно със 7 бр. построени в имота сгради.

Сграда КПП- диспечерски пункт с площ от 101.00 кв.м,

Сграда с висококонтактна мрежа – площ от 455.00 кв.м

Сграда закрыта мивка диагностичен пункт с площ от 780.00 кв.м

Сграда Водоем с площ от 40.00 кв.м,

Метални навеси с площ от 332,70 кв.м,

Трафопост с площ от 22.00 кв.м

Сграда механици с площ от 20,00 кв.м

МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ: гр.Добрич ул. „Войвода Д.Калъчлията „ № 8 -
промишлена зона Север

СОБСТВЕНИК: „Градски транспорт Добрич“ ЕООД

ОЦЕНИТЕЛИ : Веселин Георгиев Вичев , Сертификат № 100101657 от
КНОБ, Валентина Петрова Димитрова ,сертификат № 100101 648 от КНОБ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ : *Пазарната стойност на имота е равна на
740 000 евро равни на 1 447 000 лева*

29.03.2021 г.

гр. Добрич

Общи положения, свързани с изготвянето на представената оценка

I. Възложител на доклада:

Задачата е възложена от "Градски транспорт Добрич" ЕИК 202966915

II. Изпълнител на доклада:

Настоящата експертна оценка е изготвена от Веселин Георгиев Вичев, Сертификат № 100101657 от КНОБ Валентина Петрова Димитрова, сертификат № 100101 648 от КНОБ

III. Обект:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 72624.611.286 с площ от 25 724 кв.м по плана на гр.Добрич, ведно със 7 бр. построени в имота сгради.

Сграда КПП- диспечерски пункт с площ от 101.00 кв.м,

Сграда тролейбусно ВКМ – площ от 455.00 кв.м

Сграда закрыта мивка диагностичен пункт с площ от 780.00кв.м

Сграда Водоем с площ от 40.00 кв.м,

Метални навеси с площ от 332,70 кв.м,

Трафопост с площ от 22.00 кв.м

Сграда механици с площ от 20,00 кв.м

IV. Основание за изготвяне на доклада:

Настоящата оценка е изготвена на основание задание между описаните по-горе Възложител и Изпълнител.

V. Предположения и ограничаващи предпоставки:

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

❖ Притежаването на този доклад или копие от него не носи със себе си правото на публикация в цялост или частност, както и не може да се използва за каквато и да е друга цел от всеки друг освен клиента (възложител);

❖ Анализите и стойностите, представени в този доклад са приложими само за конкретната оценка и не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада, т.е. тази оценка е валидна само за тук изложените специфични цели;

❖ За нуждите на настоящия инвестиционен анализ са преценявани фактите и условията, които са съществували към договорената дата на анализа. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат взети под внимание при извършване на оценката.

VI. Удостоверения:

Оценителят изготвил и подписал настоящия доклад, поемайки съответната отговорност удостоверява, че съгласно неговите знания и убеждения:

- ❖ Изложените факти, съдържащи се в този доклад са верни и коректни;
- ❖ Докладваните приемания, анализи, становища и заключения са резултат на непредубедено мислене, имащо субективен характер и се ограничават само от изложените по-горе предположения и ограничаващи предпоставки;
- ❖ Не съществуват каквито и да е лични интереси (настоящи и бъдещи) към обекта на настоящата оценка, както и към съответните страни по една евентуална сделка с него;
- ❖ Не е предоставена по-съществена професионална помощ от трети лица при извършването на анализите, както и при формирането на становищата и заключенията, представени в настоящия доклад.
- ❖ Оценката и цялостния писмен доклад са изготвени при спазване изискванията за оценка на обекти по стандартите за бизнесоценяване.

VII. Цел на доклада:

Определяне на пазарна стойност на недвижим имот, която да послужи пред кредитор за обезпечаване на вземане- ипотeka.

VIII. Текуща дата на доклада:

Оценката е валидна към дата **29.03.2021 г.** Този срок е валиден при запазване на макроекономическата рамка в страната. При рязка промяна на валутния курс и ръст на инфлацията срокът на валидност на оценката се определя и потвърждава писмено от оценителя. Оценката е направена при курс 1 EUR = 1.95583 лв.

IX. Използвани източници на информация:

- Акт № 1168/19.01.2000 г. за Общинска собственост /частна/
- Скица на поземлен имот
- Данъчна оценка на имота
- Данни от информационната система на Оценителя за актуални пазарни цени.
- Издания на "Стройексперт-СЕК" ООД-гр. София.
- Информационни банки на Агенции за недвижима собственост за актуални пазарни цени.
- Интернет сайтове на Агенции за недвижима собственост.

X. Стандарти на стойността:

При извършване на оценката е използван стандарта "ПАЗАРНА СТОЙНОСТ" – най-вероятната цена, която една собственост би донесла в конкурентен и открит пазар при изискваните условия за честна продажба, когато купувач и продавач, действайки благоразумно и информирани, приемат, че цената не е повлияна от "скрити стимули". Неделимо условие в тази дефиниция е:

- купувачът и продавачът са типично мотивирани;
- налице е разумен срок, при който да се договори сделката;
- стойността да остане статична по време на срока на договарянето;

XI. Определяне пазарната стойност на недвижимия имот – методология:

Оценката на един имот (в качеството му на форма на притежаване на собственост и пари в неявен вид) по своята същност е процес на определяне на стойността на специфичен интерес към имота, възникнал в конкретен момент от времето и подчинен на аргументирана цел, в условията на определена икономическа ситуация и пазарни отношения при отчитане на всички характеристики на имота с присъщите му форми на управление и експлоатация, както и потенциалните възможности за инвестиционни намерения.

1. Разходен подход:

Пазарната стойност, определена по разходния подход включва:

- ✓ Изчисляване на разходите за изграждане на обекта като нов към датата на оценката;
- ✓ Изчисляване на стойността на обезценяването, която включва:
 - физическо изхабяване – отчита стареенето и лошата поддръжка на обекта;
 - функционално остаряване;
 - икономическо обезценяване – представлява намаление на стойността на имота по причини, които са извън него.
- ✓ Пазарна оценка на стойността на земята.

Определянето на производствените разходи е базирано на изчисления за различните видове работи, като данните за цените на строително-монтажните работи са извлечени от специализираната литература.

Стойността на обезценяването е определена въз основа на квадратична зависимост между обезценяването и живота на съоръжението.

Амортизационните отчисления /обезценяването, поради овехтяване/ се определят по формулата:

$$WM = \frac{1}{2} * \left[\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right] * 100$$

където:

WM - амортизационни отчисления /обезценяването, поради овехтяване/ в %;

GND - обща експлоатационна годност на сградата в години;

A - възраст на сградата в години.

Пазарната стойност на правото на строеж на имота е определена на базата на пазарната стойност на земята по следната формула:

$$C_{nc} = 0,25 * C_s \left(1 + \frac{PЗП}{2 * S} \right)$$

където:

Спс- стойност на правото на строеж;
Сз- пазарна стойност на земята;
РЗП- разгънатата застроена площ на сградата;
S- площ на парцела, върху която е застроена сградата.

Отчитат се евентуално и разходите за отстраняване на повреди и недостатъци, които са в следствие неправилна експлоатация на обекта. Друга причина за ускоряване процеса на физическо стареене на сградата са конструктивни и функционални недостатъци, заложиени още в процеса на изграждане.

2. Сравнителен подход:

При сравнителния подход се прави оценка чрез пряко сравнение на разглеждания имот с подобни на него, които са били продадени, като цената се определя въз основа на тези предишни сделки. При използването на този подход е необходимо данните на сравняемите имоти да бъдат сравнително сходни - имотите да са подобни, да са в същия район и времето на сделката и датата, за която се изготвя оценката да са близки.

Основните етапи при подхода на сравнителните продажби са:

- ✓ Определяне на източниците на информация;
- ✓ Намиране на данни за наскоро сключени сделки с подобни имоти;
- ✓ Определяне на стойността на различията между оценявания имот и сравняемите имоти;
- ✓ Приравняване стойността на сравняемите имоти към стойността на оценявания имот, съответно чрез прибавяне или изваждане стойността на съответното различие;
- ✓ Определяне окончателната цена – анализирайки събраната информация.

3. Приходен подход:

При този метод оценката на недвижим имот се гради на принципа, че обектът струва толкова, колкото доход може да донесе за " N " години. Доход може да се получава, ако например имотът се отдава под наем, а за основа може да се използва очакваният размер на годишните приходи от наем. Отчита се риска за отпадане на наема и разходите за стопанисване на обекта. Основната идея на метода е да се определи максимално допустимата цена, която един инвеститор може да си позволи при покупката на имот, при която си осигурява желаната норма на възвращаемост на собствения капитал. Очакваните бъдещи приходи от имота се превръщат в настояща стойност.

XII. Определяне пазарната стойност на недвижимия имот

1.1. Правен статут

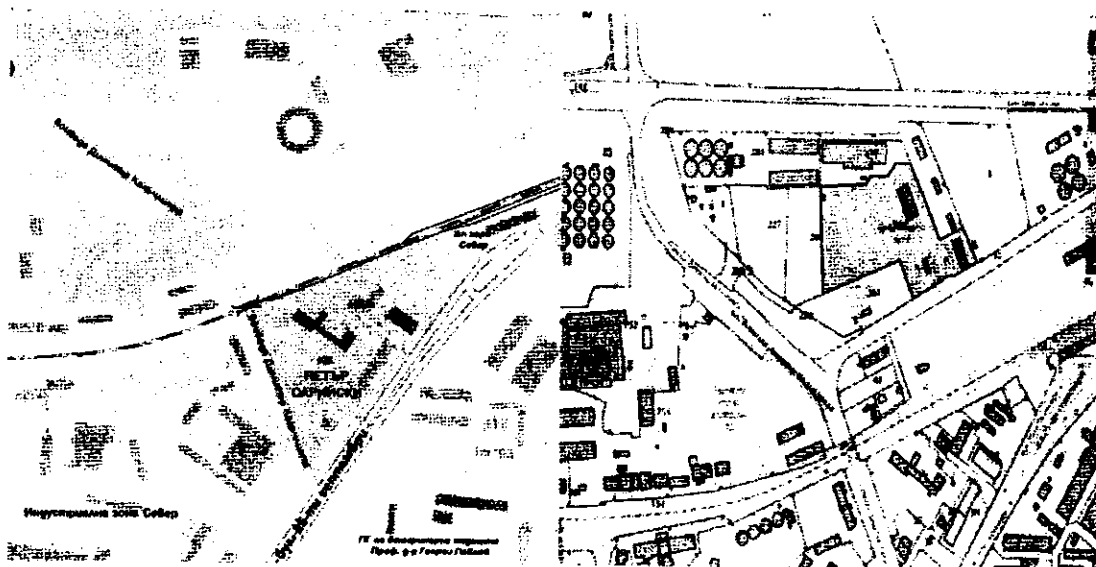
Акт № 1168/19.01.2000 година за Общинска собственост – частна Скица на поземлен имот

Забележка: Всички въпроси относно вещно-правния режим, включващи правото на собственост на имота, предмет на доклада, учредени вещни права, вписани тежести, наличие на наложени възбрани, висящо исково, изпълнително и/или обезпечително производство, и вещни и/или облигационни претенции на трети лица относно имота, в

това число сключени предварителни договори за прехвърляне на собствеността върху имота с трети лица, както липсата на каквито и да било факти и обстоятелства, пречатващи прехвърлянето на собствеността и/или обременяващи пълния обем права на собственост относно владение, ползване и разпореждане с имота, както и наличие на такива обстоятелства, създаващи предпоставки за евикция, не влияят върху стойността на имота.

1.2. Местоположение

Град Добрич е разположен в Дунавската равнина върху Добруджанското плато. Градът е самостоятелна община и административен център на едноименната област. Територията на общината е с обща площ 1705 хектара. Разположен е по двата бряга на малката Добричка река (Суха река) на 220 м. надм. в. Отстои на 50 км северозападно от Варна, на 92 км югоизточно от Силистра и на 34 км югозападно от Балчик. Градът е предпочитан от много хора, заради доброто му разположение (на около 30 км от черноморието). Известен е и с градския парк "Свети Георги", който е един от най-големите градски паркове в България и на места той разполага с напълно девствена природа.



Оценявания обект е разположен в Промислена зона - Север по ул. „Войвода Д.Калъчлията ,граничи с Ж.П гара – Север ,ДЕПО за товарни влакови композиции”База за вторични суровини ,”Трансис”,фуражен комбинат и други промишлени сгради и предприятия. Обекта е транспортно депо с паркинг и обслужващи сгради.

Инженерна инфраструктура- електрозахранване, телефонизация, ВиК, районно осветление, тротоари, асфалтова улична настилка, близост до спирки на обществения транспорт - развита. Привлекателност на района - в равновесие. Пазарно предлагане на имоти от оценявания вид в района - балансирано. Пазарно търсене – балансирано. Пазарни - цени балансиранни.

Инженерна инфраструктура:

- Водопровод да;
- Канализация да;
- Електрозахранване да;
- Топлофикация не;
- Улична мрежа с трайни пътни настилки да;
- Охранителна и пожароизвестителна с-ма да

Екология

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Екологичната обстановка е добра.

1.3. Описание на имота

Обекта е транспортно депо с паркинг и обслужващи сгради. Оценяваният обект е самостоятелен парцел с идентификатор № 72624.611.286 с площ от 25 724 кв.м, ведно с построените сгради 7 на брой.

Земя

Представлява производствена площадка върху която са построени промишлени сгради за обслужване на дейността. Част от тях са основно ремонтирани. Сградите са строени през 1990 година.

1. КПП - Диспечерски пункт с площ от 101.00 кв.м, конструкцията е масивна монолитна, към момента на огледа се извършва основен ремонт на сградата, подменени В и К инсталации, ел инсталации подовите настилки са подменени с гранитогрес.

2. Тролейбусно депо ВКМ, офисна сграда, конструкцията на офис сградата е масивна монолитна, измазана, боядисана с подменена дограма извършен е основен ремонт на сградата, подменен ел инсталации, одопроводна инсталация, нови мазилки и подови настилки, Сградата е в добро техническо състояние.

3. Закрита мивка диагностичен пункт, сервизно хале- 780.00 кв.м. Масивна монолитна със стоманена конструкция, изградени са канали за диагностика и ремонт на автомобилите. Дограмата е метална изцяло подменена, стените са измазани. В много добро техническо състояние на конструкцията.

4. Тролейбусно депо Водоем – с площ от 40.00 кв.м стоманобетонова конструкция предвидена за пречиствателна станция в момента не се използва.

5. Тролейбусно депо трафопост - масивна монолитна сграда, измазана с площ от 22.00 кв.м – в много добро общо състояние.

6. Метални навеси - площ от 332,70 кв.м. Метална конструкция покрита с ламарина. В много добро техническо състояние.

7. Сграда механици - масивна монолитна сграда с площ от 20.00 кв.м, основно ремонтирана през 2020- 2021 година, в много добро техническо състояние. Целия двор е ограден с метални пана. Настилката е асфалтова. Имота е електрифициран и водоснабден.

Цялата база в момента се използва за ДЕПО на градски транспорт в много добро техническо състояние.

1.4. Определяне на пазарна стойност на земята по Сравнителен подход

Оценката на земята е по метода на съпоставимите продажби и се базира на пазарните цени и другите действащи пазарни регулатори при сделки със недвижими имоти. Подбрани са такива сделки, които са извършени при пазарна конкуренция и удовлетворяват изискванията за сравнимост с предмета на настоящата оценка. Сравнимите имоти са избрани от сключени сделки за период от 1 година. Избраните имоти са с най-близки пазарни характеристики до оценявания имот. Източници на информация: <http://www.imot.bg/> Стойността на земята е с направените корекции за състояние и направените подобрения върху нея-а именно изграждане на инфраструктурните обекти- канализация,отводняване и бетониране на незастроената площ.

Определяне стойността на земята с подобренията

Характеристики	Оценяван имот	Сравнявани парцели									
		Имот № 1		Имот № 2		Имот № 3		Имот № 4		Имот № 5	
		Данни за имота	Кор. коеф.	Данни за имота	Кор. коеф.	Данни за имота	Кор. коеф.	Данни за имота	Кор. коеф.	Данни за имота	Кор. коеф.
Източник	-	Оферта в Агенция		Оферта в Агенция		Оферта в Агенция		Оферта в Агенция		Оферта в Агенция	
Продажна цена (€)	-	40 000	0,80	60 000	0,80	113 000	0,80	94 500	0,80	40 000	0,80
Площ (м2)	25724	2 000	1,00	3 000	0,80	3 714	0,80	2 373	0,80	1 200	0,80
Стойност (€/м2)	-	20,00		20,00		30,43		39,82		33,33	
Местоположение											
Състояние	Ток, Вик	Ток, Вик	1,00	Ток, Вик	1,00	Ток, Вик	1,00	Ток, Вик	1,00	Ток, Вик	1,00
Равностепенно	Мн. Добра	Мн. Добра	1,00		1,00	Мн. Добра	1,00		1,00	Добра	1,00
Коригирана стойност (€/м2)	19,0184652	16,00		12,80		19,47		25,49		21,33	
Стойност на земята (€)	489 231										
Площ на рентиращата се земя (м2)											
Стойност на рентиращата се земя (€/м2)	30										
Стойност на рентиращата се земя (€)	89 268										

Пазарна стойност на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 72624.611.286 с площ от 25724.00 кв.м по плана на гр.Добрич е 489 000 евро равни на 956 400 лв.

1.5. Оценка на имота по Разходния подход

Сграда Серв.хале	780,00	220	171 800 €	1999	60	21	15,8%	5,0%	10,0%	28,0%	47 990 €	123 610 €
Водоем	40,00	80	3 200 €	1999	60	21	15,8%	10,0%	20,0%	39,3%	1 259 €	1 942 €
Мет.наеси	332,70	200	66 540 €	1999	60	21	15,8%	5,0%	10,0%	28,0%	18 609 €	47 931 €
Телефонст	22,00	150	3 300 €	1999	60	21	15,8%	5,0%	10,0%	28,0%	923 €	2 377 €
сграда механици	20,00	240	4 800 €	2002	60	18	13,0%	5,0%	10,0%	25,8%	1 230 €	3 571 €
	1750,70											
												273 637
												535 187 лв
												956 800 лв
												1 491 987 лв
												762 841 лв

Стойност на имота по Разходен подход 535 187 / петстотин тридесет и пет хиляди сто осемдесет и седем /лева, равни на двеста седемдесет и три хиляди и,шестотин тридесет и седем евро

Общо земя и сгради 762 800 евро равни на 1 492 000 лв.

1.6. Оценка на имота по приходния подход

При прилагане на метода на приходната стойност се изхожда от трайно реализирания приход от подобни обекти в района, отдадени под наем. Оценителят разполага с достатъчна база данни за отдадени и реализирани трайни наемни отношения на "Сгради за търговска и складова дейност". Района е с най развита търговска дейност в града. В съседство на обекта са вериги от известни Хипермаркети ,което влияе положително върху стойността на имота. . Стойността на месечния наем на квадратен метър е определена по метода на сравнителната стойност.

Изчисленията се правят при описаните по- горе условия по формулата:

$$EW = (RE - P \times BW / 100) \times V + BW$$

Където:

EW – приходна стойност

RE – чист приход

V – дисконтов фактор за осъвременяване на равномерни годишни приходи

P – лихвена ставка на недвижимия имот

BW – стойност на земята

Приходната стойност на оценяваните обекти е получена при следните допускания:

- Брутният приход е определен на база отдаване под наем на недвижимия имот. Към момента на изготвяне на настоящата оценка подобни имоти се отдават под наем за 5-8 евро/кв.м месечен наем. Приемаме за целите на оценката 7,09 евро/кв.м., като се има предвид и голямата площ на имота, която също се използвала за съхранение на строителни стоки, инертни материали, дървен материал и автомобили.

- Разходи за стопанисване - направени са приспадания от брутния приход, които са свързани с оперативни разходи за управление и поддръжка, постоянни разходи - данък сгради, такса смет, застраховки, охрана, риск от отпадане от наем: приети са 20% от брутния приход;

- Изчисляване на чист приход - представлява доход преди лихви и данъци (не включва лихви по кредити, амортизационни отчисления, подоходни или корпоративни данъци);

- Определяне на лихвена ставка - определена е по формулата за съставен риск:

$Ro = Rf - Rd - RI$ - изискуема норма на възвръщаемост от инвеститора, получена чрез сумиране на следните рискове:

- $Rf = 3\%$ - безрискова ставка (сравним доход от безрискови инвестиции - ДЦК, валутен депозит);

- $Rd = 3\%$ - допълнителен риск (за инвестиция в недвижим имот);

- $RI = 4\%$ - за бавна ликвидност / продаваемост;

За оценявания обект е приет общ риск от $Ro = 10\%$.

- Определяне на множителя на капитализация на очаквания доход на база остатъчна експлоатационна годност на сградата и норма на капитализация;

- Преобразуване на чистия доход в стойност на недвижимия имот;

- Приспадане на инвестиционните разходи.

Приходната стойност на оценяваните обекти е получен чрез умножаване на годишния чист приход от наем (брутен наем, без разходи за експлоатация, стопанисване и управление) по определен множител, наричан срок на откупуване.

Пазарна оценка на ПИ 72624.611.286 с построените 7 сгради в гр. Добрич – Промислена зона - Север ул. „Войвода Д. Калъчлията“ № 8

Възложител: "Градски транспорт Добрич" ЕООД ЕИК 202966915

Характеристики	Оценяван имот	Аналогичен имот № 1	Аналогичен имот № 2	Аналогичен имот № 3	Аналогичен имот № 4	Аналогичен имот № 5
Източник	-	Оферта в Агенция за имоти	Оферта в Агенция за имоти	Оферта в Агенция за имоти	Оферта в Агенция за имоти	Оферта в Агенция за имоти
Наемна цена		300,00 €	230,00 €	455,00 €	500,00 €	600,00 €
Наемна цена- м2		2,50 €	1,77 €	1,78 €	1,67 €	2,00 €
Застроена площ- м2	1750,7	120,00	130	255	300	300
Местоположение		Добрич	Добрич	Добрич	Добрич	Добрич
Състояние	отличен	добро	добро	добро	мн.добро	мн.добро
Етаж						
Вид конструкция	ст.б	ст.б	ст.б	масивен	масивен	масивен
Отопление						
Привлекателност	много добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра
Корекционен коефициент		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Коригирана цена	1,75	2,25 €	1,59 €	1,61 €	1,50 €	1,80 €

3063.091282

Характеристики и показатели:

Година на оценяване:	2021
Година на строителство:	1990
Година на реновация или преустройство:	2020
Възраст на сградата - реална или приета/при повече сгради - средно - години	15
EL - икономически живот - години	60
REL-остатъчна икономическа годност - години	35
Обща приходна площ - м2	1 750.70м2
Основна приходна площ - %	100%
Допълнителна приходна площ - %	0%
Основна приходна площ - м2	1 750.70м2
Допълнителна приходна площ - м2	0,00м2
Приходи от наем за основна площ - EUR/м2/месец	1,75 €
Приходи от наем на допълнителна площ - EUR/м2/месец	0,00 €
Месечен приход от наем EUR	3 064 €
Брутен годишен приход от наем- EUR	36 765 €
Текущи разходи (разходи за стопанисване - мениджмънт и поддръжка) -%	15%
Текущи разходи - EUR	5 515 €
Риск от отпадане на наема - %	15%
Риск от отпадане на наема - EUR	5 515 €
Нетен годишен приход - EUR	25 735 €
Стойност на рентниращата земя - EUR	33 268 €
Лихвен процент (норма на капитализация) на земята - %	10%
Дял на земята при реализиране на прихода- EUR	3 160 €
Нетен приход от сграда за една година - EUR	22 575 €
Лихвен процент (норма на капитализация) на сградата	10%
Анютетен фактор - $V = \frac{1}{(g.p)}$	10,08699453
Приходна стойност на сградата - EUR	227 712 €
Разходи за отстраняване на строителни недостатъци или дефекти/ разходи за довършване на сградата - %	
Разходи за отстраняване на строителни недостатъци или дефекти/ разходи за довършване на сградата - EUR	- €
Стойност на сградата- EUR	227 712 €
Коефициент обща пазарна адаптация и реализация	1
Приходна стойност на сградата- EUR	227 700 €
Стойност на земята	489 231 €
Пазарна стойност на недвижимия имот (земя и сграда), определена по приходен метод	716 900 €

1402134,527

Пазарната стойност на имота по Приходен подход към 29.03.2021 г. е:

1 402 000 (Един милион четиристотин и две хиляди) лева , равни на 716 900 евро

1.7. Заключение за пазарната стойност

Направените оценки по приложените методи образуват ценово поле, в чиито рамки се търси крайната оценка. В зависимост от специфичните характеристики на активите и целта на оценката се преценява значимостта на всеки метод чрез тегловни коефициенти, които варират от 0 до 1, но общата им стойност е равна на единица. Получения резултат от сбора претеглените стойности по използваните методи е приет за крайна оценка на активите. В случая оценителят приемат следните тегловни коефициенти:

за Разходен подход - 50%;
- за Приходен подходт - 50%;

НАИМЕНОВАНИЕ	ОЦЕНКА (евро)	Тегло
Разходен подход	762 800	50 %
Приходен подход	716 900	50 %
Изчислена пазарна стойност	740 000	
В това число ЗЕМЯ	489 231	

Пазарната стойност на недвижим имот - ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 72624.611.286 с площ от 25724 кв.м по плана на гр.Добрич, ведно с построените в имота 7 бр. сгради.. е :

740 000 (Седемстотин и четиридесет хиляди) евро

или

1 447 000 (един милион четиристотин четиридесет и седем хиляди) лв.

1.8.Метод на ликвидационната стойност:

При превеждане на ликвидационната стойност е използвана пазарната стойност, коригирана с :

- разходите за комисионни и посреднически услуги и други съпътстващи разходи, които са в порядъка на /К п/ 4 %;

- отчетена е загубата от изчакване на покупко-продажбата, като очакваните приходи от продажбата са дисконтирани за период от 6 месеца, при годишна доходност 12 %;
- дисконтов коефициент /Кд/ - 0.9327;
- корекционен коефициент отчитащ евентуални трудности в осъществяване на продажбата, породени от пазарната конюнктура /Кк/;

Ликвидационната стойност на оценявания имот, определена при отчитане на формиращите фактори със стойности:

- Срок за ликвидация – 6 месеца;
- Годишна доходност – 12 %;
- Кк = 0.95;

Ликвидационната стойност на имота (земя и сгради) към 29.03.2021 г. е 592 000 евро равни на 1 157 800 лв.

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Снимки
2. Документи за собственост
3. Оферти

Изготвили:

Веселин Вичев

Валентина Димитрова

Пазарна оценка на ПИ 72624.611.286 с построените 7 сгради в гр. Добрич – Промислена зона - Север ул „Войвода Д. Калъчлията” № 8

Възложител: "Градски транспорт Добрич" ЕООД ЕИК 202966915

40 000 EUR



Продава ПАРЦЕЛ
**град Добрич, Промислена
зона - Север**

2000 кв.м, Регулация, Ток, Вода, Предлагаме за продажба урегулиран поземлен имот с площ от 2 000 кв. м. Статутът на парцела позволява ..., тел.: 0884/301555

град Добрич, Промислена зона - Север 20 EUR на кв.м
ПАРЦЕЛ, 3000 кв.м



Топливо, Регулация, Парцел за промишлено строителство с възможност за придобиване на по голяма площ.Ток и вода до парцела. В близост газ и товарителниц ..., тел.: 0895 638 166
Заяви имота в Българска

град Добрич, Промислена зона - Север 221 000 лв.
ПАРЦЕЛ, 3714 кв.м



Регулация, Ток, Цитирайте този Код 1186425 и позволете, или ни посетете в офиса за допълнителна информация. Предлагаме УПИ в регулация в Промисл ..., тел.: 0878921501
Заяви имота в Българска

град Добрич, Промислена зона - Север 185 000 лв.
ПАРЦЕЛ, 2373 кв.м



Код 1152900 Местоположение: Парцел в Промислена зона на гр.Добрич в непосредствена близост до главен път. Характеристики: Пл ..., тел.: 0878921501
Заяви имота в Българска

<https://dobrich.holmes.bg/>

Парцел промишлена зона-1.2 дка

Реф. № 450326, Публикувана на: 05.03.2021 в 09:41ч.

Продава парцел промишлена зона север до мелница Савимекс . цена 80 000 лв
<https://www.dobrichplus.com/full.php?id=450326&url=d>

Автосервиз под наем 120кв. Три клетки с подежник и канал, битовка. Санитарен възел и трифазен ток. цена 600лв за повече информация на посочения тел. 0895379073 0887622020

460 лв.



Дава под наем **СКЛАД**
град Добрич, Промислена зона - Север

130 кв.м, Агромашина, 1-ви ет. от 1, Давам под наем склад 130 кв.м на рампа. В помещението има ток и вода, подходящо е за търговска или с ..., тел.: 0899 115017

[Повече детайли и 2 снимки](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)



910 лв.



Дава под наем **СКЛАД**
град Добрич, Промислена зона - Север

255 кв.м, Агромашина, 1-ви ет. от 1, Давам под наем склад на рампа. В помещението има ток и вода, подходящо е за търговска или складова д ..., тел.: 0899 115017

[Повече детайли и 5 снимки](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)



1000 лв.



Дава под наем **ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ**
град Добрич, Промислена зона - Север

300 кв.м, Родопа, Предлагаме Ви 300 кв.м. склад под наем с трифазен ток и височина 7 метра, с отделен портал. Дворно м ..., тел.: 0896646380

[Повече детайли](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)



600 EUR



Дава под наем **ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ**
град Добрич, Промислена зона - Север

300 кв.м, Партер ет. от 1, 'Varna Home' предлага на Вашето внимание под наем оборудвани сервизни клетки под наем с прилежащ пар ..., тел.: 0879424004

Списък на резервни жилища

№:	АДРЕС	акт №	бр. стаи
1	ДИМИТЪР КОВАЧЕВ 6 А 23	3805	1
2	СИЛИСТРА 53 А 19	700	1
3	СИЛИСТРА 53 В 16	708	3
4	ТРЕТИ МАРТ 14 35	4341	2
5	бул. РУСИЯ 59 ЕТ.17 АП.113	442	3
6	БАЛИК 46 А 26	4049	1
7	БАЛИК 46 Б 32	4068	1
8	БАЛИК 66 Б 3	3244	2
9	СТРОИТЕЛ 58 А 2	932	3
10	СТ. ОБЩЕЖИТИЕ 2 А 1		2
11	СТ. ОБЩЕЖИТИЕ 2 А 28		2
12	СТ. ОБЩЕЖИТИЕ 2 Б 43		2
13	СТ. ОБЩЕЖИТИЕ 2 Б 18		2
14	Ж.К. „БАЛИК“ БЛ. 13, ВХ. В, ЕТ. 8, АП. 29	101	1
15	Ж.К. „БАЛИК“ БЛ. 7, ВХ. А, ЕТ. 2, АП. 5	4391	1
16	БУЛ. „РУСИЯ“ БЛ. 51, ЕТ. 7, АП. 48	3894	1
17	4. Ж.К. „БАЛИК“ БЛ. 17, ВХ. Г, ЕТ. 8, АП. 31	369	2
18	5. Ж.К. „БАЛИК“ БЛ. 35, ВХ. Б, ЕТ. 6, АП. 16	887	2
19	6. Ж.К. „БАЛИК“ БЛ. 42, ВХ. Б, ЕТ. 7, АП. 18	2316	3

Списък на ведомствени жилища

№:	АДРЕС	акт №	бр. стаи
1	ТРЕТИ МАРТ 14 29	4340	1
2	ДОБРИЧКА ЕПОПЕЯ 12 А 33	4348	2
3	ДУНАВ 18 Б 5	4266	1
4	ДРУЖБА 1 48	815	2
5	РУСИЯ 49 84	281	1
6	БАЛИК 7 А 1	4387	1
7	ДУНАВ 24 Д 14	4261	1
8	ДИМИТЪР КОВАЧЕВ 8 Г 2	2754	1
9	РУСИЯ 57 102	4834	2
10	ДРУЖБА 20 Б 2	542	1
11	ДРУЖБА 20 В 24	550	2
12	Ж.К. „ДРУЖБА“, БЛ. 19, ВХ. Б, ЕТ. 8, АП. 23	2668	1
13	Ж.К. „ДРУЖБА“, БЛ.20, ВХ. Е, ЕТ. 4, АП. 12	560	2
14	Ж.К. „ХРИСТО БОТЕВ“ БЛ. 3, ВХ. В, ЕТ. 3, АП. 9	3253	2
15	УЛ. „ХАН ТЕРВЕЛ“ № 194, ЕТ. 1, АП. 3	916, 5019	2
16	БУЛ. „РУСИЯ“ БЛ. 49, ЕТ. 10, АП. 64	271	3