

ДО
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
София 1111, ул. „Ел. Багряна“ № 20

Относно: Акт за назначаване на вещи лица №
20220214152122-5 от 06.04.2022 г.

Е К С П Е Р Т И З А / З А К Л Ю Ч Е Н И Е / оценка/

**ЗА ОЦЕНКА НА НЕПАРИЧНА ВНОСКА в капитала на
„ИМОТИ БИМАС“ ЕООД в процес на учредяване,
с вносителите съдружници/акционери
„ПАРАХОДСТВО БЪЛГАРСКО РЕЧНО ПЛАВАНЕ“ АД, ЕИК: 827183719**

от вещите лица:

1. Красимир Кирилов Паскалев

АДРЕС: БЪЛГАРИЯ

Област Русе, община Русе, гр. Русе, ул.

"Епископ Босилков", № 16, ап.Билдконсулт

ел.поща: aspekt@abv.bg

2. Валентин Йорданов Велизаров

АДРЕС: БЪЛГАРИЯ

Област Русе, община Русе, гр. Русе, ПК 7000

бул. „Цар Освободител“ №42А, вх.1, ет.12, ап.53

ел.поща: walvel@abv.bg

3. Жулиета Йорданова Тодорова

АДРЕС: БЪЛГАРИЯ

Област Русе, община Русе, гр. Русе, ПК 7000 пл.

"Отец Паисий", No 2, ет. 8, ап. офис 801 ел.поща:

juleta@abv.bg

Уважаеми Господа,

С Акт за назначаване на вещи лица № 20220214152122-5 от 06.04.2022 г., сме назначени за вещи лица, съгласно искане за оценка на непарична вноска.

I. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА

Да се изготви заключение за оценка на непарична вноска в капитала на **„ИМОТИ БИМАС“ ЕООД в процес на учредяване, с вносителите /съдружници /акционери „ПАРАХОДСТВО БЪЛГАРСКО РЕЧНО ПЛАВАНЕ“ АД, ЕИК: 827183719**, по Акт за назначаване на вещи лица № 20220214152122-5 от 06.04.2022 г. на Агенция по вписванията при Министерство на правосъдието.

II. ЦЕЛ НА ЕКСПЕРТИЗАТА

Определяне непарична вноска по чл. 72 ал. 2 от Търговския Закон.

III. ПРОВЕРЕНИ ДОКУМЕНТИ И КНИЖА

№	I. Документи, по отношение на всички активи, предмет на апорта
1.	Справка на актуалното състояние на „ПАРАХОДСТВО БЪЛГАРСКО РЕЧНО ПЛАВАНЕ" АД " от интернет страницата на Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ

№	II. Документи, по отношение ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.334, находящ се в гр. Русе, област Русе, кв.ИПЗ, бул. "Тутракан" № 9
1.	Нотариален акт № 200, том III, рег.№ 10993, дело № 508/2009 г. на Нотариус Георги Георгиев, вписан под № 221 в Нотариалната камара, с Район на действие - Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания - Русе с вх.рег. № 8599/ 23.06.2009г., Акт № 133, Том № 19, дело № 4163/2009 г.
2.	Нотариален акт № 168 от 16.12.2019 г., том III, рег.№ 8151, дело № 477/ 2019 г. на Нотариус Албена Александрова, вписана под № 304 в Нотариалната камара, с Район на действие - Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания - Русе с вх.рег. № 16955/ 17.12.2019 г., Акт № 133, Том № 44, дело № 9156/2019 г.
3.	Скица № 15-368477 - 07.05.2020 г., издадена от СГКК - Русе.
4.	Удостоверение за данъчна оценка изх. № 6806000776/28.01.2022 г., издадено от Община Русе, Дирекция „Местни данъци и такси".

№	III. Документи, по отношение ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.1421, находящ се в гр. Русе, област Русе, кв.ИПЗ, бул. "Тутракан" № 9
1.	Нотариален акт № 198, том III, рег.№ 10989, дело № 506/2009 г. на Нотариус Георги Георгиев, вписан под № 221 в Нотариалната камара, с Район на действие - Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания - Русе с вх.рег.№ 8568/23.06.2009г., Акт № 109, Том № 19, дело № 4138/2009 г.
2.	Нотариален акт №3, том IV, рег.№ 11000, дело № 511/2009 г. на Нотариус Георги Георгиев, вписан под № 221 в Нотариалната камара, с Район на действие - Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания - Русе с вх.рег.№ 8586/23.06.2009г., Акт № 122, Том № 19, дело № 4152/2009 г.
3.	Нотариален акт № 168 от 16.12.2019г., том III, рег.№ 8151, дело № 477/ 2019 г. на Нотариус Албена Александрова, вписана под № 304 в Нотариалната камара, с Район на действие - Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания - Русе с вх.рег.№ 16955/17.12.2019г., Акт № 133, Том № 44, дело № 9156/2019 г.
4.	Удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри №25-205797-26.08.2019 г., издадено от СГКК - Русе
5.	Скица № 15-368473 - 07.05.2020 г., издадена от СГКК - Русе.
6.	Удостоверение за данъчна оценка изх. № 6806000779/28.01.2022 г., издадено от Община Русе, Дирекция „Местни данъци и такси".

№	IV. Документи, по отношение ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.1134, находящ се в гр. Русе, област Русе, кв.ИПЗ, бул. "Тутракан" № 9
1.	Нотариален акт № 4, том IV, рег.№ 11004, дело № 512/2009 г. на Нотариус Георги Георгиев, вписан под № 221 в Нотариалната камара, с Район на действие - Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания - Русе с вх.рег.№ 8589/23.06.2009г., Акт № 124, Том № 19, дело № 4154/2009 г.
2.	Нотариален акт № 168 от 16.12.2019г., том III, рег.№ 8151, дело № 477/ 2019 г. на Нотариус Албена Александрова, вписана под № 304 в Нотариалната камара, с Район на действие - Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания - Русе с вх.рег.№ 16955/17.12.2019г., Акт № 133, Том № 44, дело № 9156/2019 г.
3.	Скица № 15-368464-07.05.2020 г., издадена от СГКК - Русе.
4.	Удостоверение за данъчна оценка изх. № 6806000773/28.01.2022 г., издадено от Община Русе, Дирекция „Местни данъци и такси“.

№	V. Документи, по отношение ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.339, находящ се в гр. Русе, област Русе, кв.ИПЗ, бул. "Тутракан"
1.	Нотариален акт № 199, том III, рег.№ 10991, дело № 507/2009 г. на Нотариус Георги Георгиев, вписан под № 221 в Нотариалната камара, с Район на действие - Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания - Русе с вх.рег.№ 8581/23.06.2009г., Акт № 118, Том № 19, дело № 4148/2009 г.
2.	Нотариален акт № 168 от 16.12.2019г., том III, рег.№ 8151, дело № 477/ 2019 г. на Нотариус Албена Александрова, вписана под № 304 в Нотариалната камара, с Район на действие - Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания - Русе с вх.рег.№ 16955/17.12.2019г., Акт № 133, Том № 44, дело № 9156/2019 г.
3.	Скица № 15-368492-07.05.2020 г., издадена от СГКК - Русе.
4.	Удостоверение за данъчна оценка изх. № 6806000775/28.01.2022 г., издадено от Община Русе, Дирекция „Местни данъци и такси“.

№	VI. Документи, по отношение ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.340, находящ се в гр. Русе, област Русе, кв.ИПЗ, бул. "Тутракан" № 3
1.	Нотариален акт № 1, том IV, рег.№ 10996, дело № 509/2009 г. на Нотариус Георги Георгиев, вписан под № 221 в Нотариалната камара, с Район на действие - Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания - Русе с вх.рег.№ 8569/23.06.2009г., Акт № 110, Том № 19, дело № 4139/2009 г.
2.	Нотариален акт № 168 от 16.12.2019г., том III, рег.№ 8151, дело № 477/ 2019 г. на Нотариус Албена Александрова, вписана под № 304 в Нотариалната камара, с Район на действие - Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания - Русе с вх.рег.№ 16955/17.12.2019г., Акт № 133, Том № 44, дело № 9156/2019 г.
3.	Скица № 15-368516-07.05.2020 г., издадена от СГКК - Русе.
4.	Удостоверение за данъчна оценка изх. № 6806000777/28.01.2022 г., издадено от Община Русе, Дирекция „Местни данъци и такси“

№	VII. Документи, по отношение ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.341, находящ се в гр. Русе, област Русе, кв.ИПЗ
1.	Нотариален акт № 168 от 16.12.2019 г., том III, рег.№ 8151, дело № 477/2019 г. на Нотариус Албена Александрова, вписана под № 304 в Нотариалната камара, с Район на действие - Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания - Русе с вх.рег.№ 16955/17.12.2019г., Акт № 133, Том № 44, дело № 9156/2019 г.
2.	Скица № 15-368541-07.05.2020 г., издадена от СГКК - Русе
3.	Удостоверение за данъчна оценка изх. № 6806000774/28.01.2022 г., издадено от Община Русе, Дирекция „Местни данъци и такси“

№	VIII. Документи, по отношение ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.343, находящ се в гр. Русе, област Русе, кв.ИПЗ, бул. "Тутракан"
1.	Нотариален акт № 2, том IV, рег.№ 10998, дело № 510/2009 г. на Нотариус Георги Георгиев, вписан под № 221 в Нотариалната камара, с Район на действие - Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания - Русе с вх.рег.№ 8587/23.06.2009г., Акт № 123, Том № 15, дело № 4153/2009 г.
2.	Скица № 15-558675- 08.08.2018 г., издадена от СГКК - Русе
3.	Удостоверение за данъчна оценка изх. № 6806000771/28.01.2022 г., издадено от Община Русе, Дирекция „Местни данъци и такси“.

IV. КОНСТАТИВНО-СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ 1. ОБЩИ ПРИНЦИПИ И ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНКАТА

1.1. Обекти на оценката:

ПАРАХОДСТВО БЪЛГАРСКО РЕЧНО ПЛАВАНЕ" АД, ЕИК 827183719, има намерение да учреди дъщерно дружество - **„ИМОТИ БИМАС" ЕООД**, чрез непарична вноска на недвижими имоти, собственост на дружеството, срещу които ще придобие дяловете от капитала на новоучреденото дружество.

„ПАРАХОДСТВО БЪЛГАРСКО РЕЧНО ПЛАВАНЕ" АД, като едноличен собственик има готовност да внесе в капитала чрез извършването на непарична вноска с предмет следните недвижими имоти, а именно:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.334 с площ от 7280 кв.м. по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Русе, общ.Русе, обл.Русе, одобрени със заповед № РД-18-91/15.12.2007г. на ИД на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 08.08.2018 г., с адрес на поземления имот: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“, а по данъчна регистрация: бул. „Тутракан“ № 9, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, при съсед: поземлени имоти с идентификатори: 63427.8.1421, 63427.8.325, 63427.8.335, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 207, квартал: ИПЗ, парцел: VIII.

Права на вносителя: Нотариален акт № 200, том III, рег.№ 10993, дело № 508/2009 г. на Нотариус Георги Георгиев, вписан под № 221 в Нотариалната камара, с Район на действие – Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания – Русе с вх.рег. № 8599/ 23.06.2009г., Акт № 133, Том № 19, дело № 4163/2009 г.

С описание по Скица № 15-368477 – 07.05.2020 г., издадена от СГКК - Русе.

Удостоверение за данъчна оценка изх. № 6806000776/28.01.2022 г., издадено от Община Русе, Дирекция „Местни данъци и такси“ **Сгради, които попадат върху имота:**

1.1. СГРАДА с идентификатор 63427.8.334.1, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен

имот с идентификатор **63427.8.334**, застроена площ **61 кв.м.**, брой етажи 1, предназначение - промишлена сграда;

1.2. СГРАДА с идентификатор 63427.8.334.2, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **63427.8.334**, застроена площ **866 кв.м.**, брой етажи 1, предназначение - промишлена сграда;

1.3. СГРАДА с идентификатор 63427.8.334.3, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **63427.8.334**, застроена площ **1194 кв.м.**, брой етажи 1, предназначение - промишлена сграда;

1.4. СГРАДА с идентификатор 63427.8.334.4, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **63427.8.334**, застроена площ **47 кв.м.**, брой етажи 1, предназначение - промишлена сграда;

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.1421, с площ от **117 373 кв.м.** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Русе, общ.Русе, обл. Русе, одобрени със Заповед № РД-18-91/15.12.2007 г. на ИД на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул.„Тутракан“ №9, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване до 10 метра, при съсед: поземлени имоти с идентификатори: 63427.8.323, 63427.8.320, 63427.8.947, 63427.8.321, 63427.8.315, 63427.8.1274, 63427.8.1273, 63427.8.1272, 63427.8.325, 63427.8.1269, 63427.8.334, 63427.8.335, 63427.8.336, с номер по предходен план: 63427.8.326, 63427.8.327.

Имотът е обединен от поземлен имот с идентификатор 63427.8.326 и поземлен имот с идентификатор 63427.8.327, съгласно Проект за изменение на кадастралната карта, изготвен от лицензиран геодезист - „ГЕОЧОНОВ“ ООД - гр. Русе, описан в Обяснителна записка от август 2019 г. и приет от СГКК-гр. Русе, съгласно Удостоверение с Изх. № 25-205797/26.08.2019г. на СГКК - гр. Русе.

Права на вносителя: Нотариален акт № 198, том III, рег.№ 10989, дело № 506/2009 г. на Нотариус Георги Георгиев, вписан под № 221 в Нотариалната камара, с Район на действие – Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания – Русе с вх.рег.№ 8568/23.06.2009г., Акт № 109, Том № 19, дело № 4138/2009 г.

Нотариален акт № 3, том IV, рег.№ 11000, дело № 511/2009 г. на Нотариус Георги Георгиев, вписан под № 221 в Нотариалната камара, с Район на действие – Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания – Русе с вх.рег.№ 8586/23.06.2009г., Акт № 122, Том № 19, дело № 4152/2009 г.

С описание по Скица № 15-368473 – 07.05.2020 г., издадена от СГКК - Русе.

Удостоверение за данъчна оценка изх. № 6806000779/28.01.2022 г., издадено от Община Русе, Дирекция „Местни данъци и такси“

Сгради, които попадат върху имота:

2.1. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.1, с адрес на сградата: гр.Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, със застроена площ 302 кв.м., брой надземни етажи 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: промишлена сграда;

2.2. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.2, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, със застроена площ 266 кв.м., брой надземни етажи 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Друг вид сграда за обитаване;

2.3. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.3, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен

2.15. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.21, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, със застроена площ 125 кв.м., брой надземни етажи 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда;

2.42. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.70, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, със застроена площ 122 кв.м., брой надземни етажи 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Друг вид сграда за обитаване;

2.43. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.71, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, със застроена площ 27 кв.м. (двадесет и седем квадратни метра), брой надземни етажи 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда;

2.44. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.72, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, със застроена площ 86 кв.м., брой надземни етажи 2, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда;

2.45. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.73, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, със застроена площ 27 кв.м., брой надземни етажи 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда;

2.46. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.74, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, със застроена площ 359 кв.м., брой надземни етажи 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда;

2.47. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.75, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, със застроена площ 14 кв.м. (четирнадесет квадратни метра), брой надземни етажи 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда;

2.48. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.76, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, със застроена площ 232 кв.м. (двеста тридесет и два квадратни метра), брой надземни етаж 3, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда;

2.49. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.77, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, със застроена площ 88 кв.м. (осемдесет и осем квадратни метра), брой надземни етаж 2, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда;

Всички сгради разположени в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, са собственост на „ПАРАХОДСТВО БЪЛГАРСКО РЕЧНО ПЛАВАНЕ“ АД, съгласно: Нотариален акт № 168 от 16.12.2019 г., том III, рег.№ 8151, дело № 477/2019 г. на Нотариус Албена Александрова, вписана под № 304 в Нотариалната камара, с Район на действие - Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания - Русе с вх.рег.№ 16955/17.12.2019г., Акт № 133, Том № 44, дело № 9156/2019 г.

С описание по Скица № 15-368473 - 07.05.2020 г., издадена от СГКК - Русе.

Удостоверение за данъчна оценка изх. № 6806000779/28.01.2022 г., издадено от Община Русе, Дирекция „Местни данъци и такси“.

3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.1134 с площ от **995 кв.м.** /деветстотин деветдесет и пет квадратни метра/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Русе, общ.Русе, обл.Русе, одобрени със заповед № РД18-91/15.12.2007г. на ИД на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 08.08.2018г., с адрес на имота: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“, а по данъчна регистрация - бул. „Тутракан“ № 9, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: **За**

пристанище, при съседни: поземлени имоти с идентификатори: 63427.8.324, 63427.8.325, 63427.8.1133, предишен идентификатор на имота: няма, номер по предходен план: квартал: ИПЗ, парцел: IX- 114.

Права на вносител: Нотариален акт № 4, том IV, рег.№ 11004, дело № 512/2009 г. на Нотариус Георги Георгиев, вписан под № 221 в Нотариалната камара, с Район на действие - Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания - Русе с вх.рег.№ 8589/23.06.2009г., Акт № 124, Том № 19, дело № 4154/2009 г.

С описание по Скица № 15-368464-07.05.2020 г., издадена от СГКК - Русе.

*Удостоверение за данъчна оценка изх. № 6806000773/28.01.2022 г., издадено от Община Русе, Дирекция „Местни данъци и такси“. **Сгради, които попадат върху имота:***

3.1. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1134.1, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1134, със застроена площ от 21 кв.м./двадесет и един квадратни метра/, брой етажи -1, предназначение - Промислена сграда;

3.2. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1134.2, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1134, със застроена площ от 18 кв.м./осемнадесет квадратни метра/, брой етажи - 1, предназначение - Промислена сграда;

3.3. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1134.3, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1134, със застроена площ от 13 кв.м.

/тринадесет квадратни метра/, брой етажи - 1, с предназначение - Промислена сграда;
Всички сгради разположени в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1134, са собственост на „ПАРАХОДСТВО БЪЛГАРСКО РЕЧНО ПЛАВАНЕ“ АД, съгласно: Нотариален акт № 168 от 16.12.2019г., том III, рег.№ 8151, дело № 477/2019 г. на Нотариус Албена Александрова, вписана под № 304 в Нотариалната камара, с Район на действие - Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания - Русе с вх.рег.№ 16955/17.12.2019г., Акт № 133, Том № 44, дело № 9156/2019 г.

С описание по Скица № 15-368464-07.05.2020 г., издадена от СГКК - Русе.

Удостоверение за данъчна оценка изх. № 6806000773/28.01.2022 г., издадено от Община Русе, Дирекция „Местни данъци и такси“

4. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.339 с площ от **30 566 кв.м.** /тридесет хиляди петстотин шестдесет и шест квадратни метра/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Русе, общ.Русе, одобрени със Заповед № РД-18- 91/ 15.12.2007г. на ИД на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 08.08.2018г., с административен адрес на имота: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, при съседни: поземлени имоти с идентификатори: 63427.8.325, 63427.8.340, 63427.8.344, 63427.8.338, предишен идентификатор на имота: няма, номер по предходен план: 113, кв.: ИПЗ, парцел: III.

Права на вносител: Нотариален акт № 199, том III, рег.№ 10991, дело № 507/ 2009 г. на Нотариус Георги Георгиев, вписан под № 221 в Нотариалната камара, с Район на действие - Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания - Русе с вх.рег.№ 8581/23.06.2009г., Акт № 118, Том № 19, дело № 4148/2009 г.

С описание по Скица № 15-368492-07.05.2020 г., издадена от СГКК - Русе.

Удостоверение за данъчна оценка изх. № 6806000775/28.01.2022 г., издадено от Община Русе, Дирекция „Местни данъци и такси“.

Сгради, които попадат върху имота:

4.1. СГРАДА с идентификатор 63427.8.339.1, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с

идентификатор 63427.8.339, със застроена площ от **797 кв.м.** (седемстотин деветдесет и седем квадратни метра), брой надземни етажи - 1, брой подземни етажи - няма данни, с предназначение: Складова база, склад;

4.2. СГРАДА с идентификатор 63427.8.339.2, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.339, със застроена площ от **38 кв.м.**/тридесет и осем квадратни метра/, брой надземни етажи - 1, брой подземни етажи: няма данни, с предназначение: Промислена сграда;

4.3. СГРАДА с идентификатор 63427.8.339.7, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.339, със застроена площ от **19 кв.м.** /деветнадесет квадратни метра/, брой надземни етажи - 1, брой подземни етажи: няма данни, с предназначение: Хангар, депо, гараж;

Всички сгради разположени в поземлен имот с идентификатор 63427.8.339, са собственост на „ПАРАХОДСТВО БЪЛГАРСКО РЕЧНО ПЛАВАНЕ“ АД, съгласно: Нотариален акт № 168 от 16.12.2019 г., том III, рег.№ 8151, дело № 477/2019 г. на Нотариус Албена Александрова, вписана под № 304 в Нотариалната камара, с Район на действие - Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания - Русе с вх.рег.№ 16955/17.12.2019г., Акт № 133, Том № 44, дело № 9156/2019 г.

С описание по Скица № 15-368492-07.05.2020 г , издадена от СГКК - Русе.

Удостоверение за данъчна оценка изх. № 6806000775/28.01.2022 г., издадено от Община Русе, Дирекция „Местни данъци и такси“.

5. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.340 с площ от **27 188 кв.м.** /двадесет и седем хиляди сто осемдесет и осем квадратни метра/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Русе, общ.Русе, обл.Русе, одобрени със Заповед № РД-18- 91/15.12.2007г. на ИД на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 08.08.2018г., с административен адрес на имота: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс, при съседни: поземлени имоти с идентификатори: 63427.8.325, 63427.8.341, 63427.8.343, 63427.8.344, 63427.8.339, предишен идентификатор на имота: няма, номер по предходен план: квартал: ИПЗ, парцел: XII-550.

Права на вносител: Нотариален акт № 1, том IV, рег.№ 10996, дело № 509/2009 г. на Нотариус Георги Георгиев, вписан под № 221 в Нотариалната камара, с Район на действие - Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания - Русе с вх.рег.№ 8569/23.06.2009г., Акт № 110, Том № 19, дело № 4139/2009 г.

С описание по Скица № 15-368516-07.05.2020 г., издадена от СГКК - Русе.

Удостоверение за данъчна оценка изх. 6806000777/28.01.2022 издадено от Община Русе, Дирекция „Местни данъци и такси“. **Сгради, които попадат върху имота:**

5.1. СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.1, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, със застроена площ от **297 кв.м.**, едноетажна, брой подземни етажи: няма данни, с предназначение: Промислена сграда;

5.2. СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.2, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, със застроена площ от **101 кв.м.**, брой надземни етажи-1, брой подземни етажи: няма данни, с предназначение: Промислена сграда; **5.3. СГРАДА**

с идентификатор 63427.8.340.3, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, с площ от **26 кв.м.**, брой надземни етажи: 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда;

5.4. СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.7, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, със застроена площ от **391 кв.м.**, брой надземни етажи: 2, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда;

5.5. СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.8, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, със застроена площ от **182 кв.м.**, брой надземни етажи: 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: промишлена сграда;

5.6. СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.9, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, със застроена площ от **112 кв.м.**, брой надземни етажи 1, брой подземни етажи: няма данни, с предназначение: Друг вид сграда за обитаване;

5.7. СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.10, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, със застроена площ от **290 кв.м.**, брой надземни етажи: 1, брой подземни етажи: няма данни, с предназначение: Промислена сграда;

5.8. СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.11, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, със застроена площ от **14 кв.м.**, брой надземни етажи: 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда;

5.9. СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.12, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, със застроена площ от **33 кв.м.**, брой надземни етажи: 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда; **5.10.**

СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.14, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, със застроена площ от **172 кв.м.**, брой надземни етажи: 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Друг вид сграда за обитаване;

5.11. СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.15, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, със застроена площ от **234 кв.м.**, брой надземни етажи: 3, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда; **5.12.**

СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.16, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, със застроена площ от **563 кв.м.**, брой надземни етажи: 2, брой подземни етажи: няма данни, с предназначение: Промислена сграда;

Всички сгради разположени в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, са собственост на „ПАРАХОДСТВО БЪЛГАРСКО РЕЧНО ПЛАВАНЕ“ АД, съгласно: Нотариален акт № 168 от 16.12.2019г., том III, рег.№ 8151, дело № 477/2019 г. на Нотариус Албена Александрова, вписана под № 304 в Нотариалната камара, с Район на действие - Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания - Русе с вх.рег.№ 16955/17.12.2019г., Акт № 133, Том № 44, дело № 9156/2019 г.

С описание по Скица № 15-368516-07.05.2020 г., издадена от СГКК - Русе.

Удостоверение за данъчна оценка изх. № 6806000777/28.01.2022 г., издадено от Община Русе, Дирекция „Местни данъци и такси“.

6. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.341 с площ от **2 908 кв.м.** (две хиляди деветстотин и осем квадратни метра) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Русе, общ.Русе, обл.Русе, одобрени със Заповед № РД1891/15.12.2007г. на ИД на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 07.05.2020г., с адрес на поземления имот: гр. Русе, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: **Залинии на релсов транспорт**, при съседни: поземлени имоти с идентификатори:

63427.8.343, 63427.8.340, 63427.8.325, предишен идентификатор на имота: няма, номер по предходен план: 501034100;

Права на вносителя: Нотариален акт № 168 от 16.12.2019г., том III, рег.№ 8151, дело № 477/2019 г. на Нотариус Албена Александрова, вписана под № 304 в Нотариалната камара, с Район на действие – Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания – Русе с вх.рег.№ 16955/17.12.2019г., Акт № 133, Том № 44, дело № 9156/2019 г.

С описание по Скица № 15-368541-07.05.2020 г., издадена от СГКК - Русе. Удостоверение за данъчна оценка изх. № 6806000774/28.01.2022 г., издадено от Община Русе, Дирекция „Местни данъци и такси“

7. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.343 с площ от **2 588 кв.м.** (две хиляди петстотин осемдесет и осем квадратни метра) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Русе, общ.Русе, обл.Русе, одобрени със Заповед № РД1891/15.12.2007г. на ИД на АГКК, с адрес на имота: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: **За линии на релсов транспорт**, при съсед: поземлени имоти с идентификатори: 63427.8.325, 63427.8.341, 63427.8.344, 63427.8.340, номер по предходен план: 550, квартал: ИПЗ, парцел: XIII.

Права на вносителя: Нотариален акт № 2, том IV, рег.№ 10998, дело № 510/ 2009 г. на Нотариус Георги Георгиев, вписан под № 221 в Нотариалната камара, с Район на действие – Русенски районен съд, вписан в Службата по вписвания – Русе с вх.рег.№ 8587/23.06.2009г., Акт № 123, Том № 15, дело № 4153/2009 г.

С описание по Скица № 15-558675- 08.08.2018 г., издадена от СГКК - Русе. Удостоверение за данъчна оценка изх. № 6806000771/28.01.2022 г., издадено от Община Русе, Дирекция „Местни данъци и такси“

1.2. Ефективна дата на оценката: Оценката е изготвена в съответствие с представените в настоящия доклад параметри на заданието към дата: 29.04.2022 г., на която дата е направен оглед на оценяваните активи.

1.3. Предпоставки и ограничаващи условия: Изготвеният доклад е свързан с представените по-долу декларативни удостоверения:

1. анализите, становищата и заключенията в настоящия доклад са изготвени в съответствие със съществуващите национални и международни стандарти при спазване на необходимата за целта професионална етика;
2. оценката определя стойността на активите, освободени от тежести;
3. за извършване на оценката е направен оглед на анализирания материални активи в присъствието на упълномощен представител;
4. изложените в доклада данни, анализи и заключения са изготвени в резултат на непредубедено мислене и в рамките на притежаваната професионална компетентност;
5. представените заключения са приложими само за конкретната цел, отразена в доклада, като отчитат специфичните пазарни и конюнктурни условия и направените заключения за стойността имат справедлив и актуален характер към фиксираната дата в доклада;
6. установяването на крайната стойност не е свързано под никакъв предлог с крайното възнаграждение и не съществуват каквито и да било лични интереси към обекта на оценката, както и към съответните страни по една евентуална сделка;
7. информацията, която е свързана с доверителни данни в доклада, както и вторична информация, която би навредила на интересите на възложителя не е предоставяна и не може да се предоставя на трети лица, освен в случаите на надлежно прилагане на закона.

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 и ограничения. В случая Правата върху собствеността са извлечени от документи за собственост и документи от кадастъра. Не са взети предвид никакви запазени права или ограничения върху правата на собственост, които биха могли да съществуват върху собствеността с изключение на изрично оказаните в доклада.
- 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:

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

- Притежаването на настоящата експертиза или копие от нея не предполага наличие на права за цялостна или частична публикация, което изключва и възможността за използването ѝ от трети лица без да са предварително упълномощени за това от възложителя на оценката или действащи по силата на надлежно приложен закон.

- Представените в експертизата параметри, анализи и стойности са приложими единствено и само за специфичните цели на оценката.

- Изложените данни, анализи и заключения имат неподвеждащ характер и представляват резултат на непредубедено мислене в рамките на притежавана от вещите лица професионална компетентност, а тяхното представяне под формата на писмена експертиза, ориентирана за нуждите на възложителя, не нарушава по никакъв начин права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуална собственост.

- Настоящата оценка е извършена в условията на съществена несигурност, причинена от редица наслоени международни фактори, започвайки от обявената на 11 март 2020 г. от Световната здравна организация „глобална пандемия“, през инвазията в Украйна от 24.02.2022 г., нови «локдауни» в Китай във връзка с разпространението на зараза с COVID-19, спиране на газови доставки за България и Полша и други фактори, които може да окажат неизвестното бъдещо въздействие върху пазара на недвижими имоти.

- Не съществуват каквито и да са лични интереси от страна на вещите лица по отношение на обектите за оценка и към страни по евентуална сделка или други разпоредителни действия с него, в този смисъл крайното възнаграждение за изготвяне на оценката не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или умишлено направляване на стойността с цел облагодетелстване и/или постигане на финансови ефекти от последващи (бъдещи) събития.

- Вещите лица не могат да предоставят на трети лица информация свързана с доверителните данни и резултатите от настоящата оценка, както и косвена информация, която би могла да навреди на интересите и правата на възложителя, освен в случаите определени от надлежно прилагане на закон или нарочни пълномощия.

Удостоверения и декларации:

Оценителите, изготвили и подписали настоящия доклад, в качеството си на вещи лица, като поемат съответната отговорност, удостоверяват, че съгласно техните знания и убеждения:

- изложените в настоящия доклад данни и факти, въз основа на които могат да се вземат решения, са верни и коректни, като тяхното представяне не нарушава права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуална собственост;
- докладваните приемания, анализи, становища и заключения са резултат от непредубедено мислене в рамките на притежаваната компетентност, като се ограничават единствено от изложените по-горе допускания и ограничаващи предпоставки;
- не съществуват каквито и да било лични интереси (настоящи и бъдещи) към обектите на настоящата оценка;
- крайното възнаграждение за изготвянето на настоящия доклад не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или с умишлено направляване на стойността, целящо облагодетелстване каузата на (Възложителя) или други лица;
- анализите, становищата и заключенията в настоящия доклад са изготвени в съответствие с оценителските стандарти при спазване на необходимата за целта професионална етика;
- не е предоставяна и няма да се предоставя на трети лица информация, свързана с доверителни данни, станали известни във връзка с изготвянето на настоящия доклад, както и вторична информация, която би могла да навреди на интересите на клиента (Възложителя), освен в случаите, определени от надлежно прилагане на закон и за нуждите на лица, нарочно упълномощени от клиента.

1.4. Източници на информация: Оценката е извършена след оглед на място, който констатира фактическата физическа наличност на оценяваните имоти и тяхното конкретно състояние към датата на огледа. При извършване на оценката оценителите се основават единствено на предоставените писмени документи, касаещи оценяваните имоти и резултатите от извършения оглед. При формиране на заключението е използвана информация от публично достъпни източници и информация от агенции за недвижими имоти.

1.5. База на стойността: пазарна стойност

Пазарната стойност на имота е определена като са приложени 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.

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи са единствено условията на свободен пазар.

Пазарната стойност е оценената сума, срещу която даден актив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

В Рамката на МСО е отбелязано, становището на IVPB, че дефинициите на справедлива стойност в МСФО съответстват на пазарна стойност в международните стандарти, което се приема и от БСО.

Пазарната стойност на имотите е определена като са приложени Българските стандарти за оценяване (БСО), които са рецепция на международните стандарти за оценяване и на европейските стандарти, относими към регулацията на оценяването, съгласно българското законодателство.

База/норма на стойността на недвижимите имоти: 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.

1.6. Методи на оценка: За определяне на пазарната стойност на имота са използвани методи и подходи за оценяване, регламентирани в Българските стандарти за оценяване БСО.

Съобразно целта на оценката и характера на имотите е прието да се ползва метода на пазарните сравнения. В съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО), издание – 2018 г., не е задължително да се прилагат теглови коефициенти на резултатите, получени при прилагането на различните подходи (респ. методи). Избира се един подход (респ. метод), който в зависимост от вида на имота, се определя като най-подходящ. Допустимо е само този избран метод да се използва за определяне на пазарната стойност на обекта.

Метод на **пазарните сравнения** (пазарните аналози) - базира се на сравнителен анализ (по отношение на предварително избрани фактори) на регистрираната информация за извършени продажби на имоти, близки по качества и параметри до оценявания. Методът на пазарните сравнения се основава на анализа на цените и другите условия на сделки с подобни или сравними с оценяваните недвижим и имоти. Включват се следните операции:

1. Набиране и проучване на информация за извършени продажби на сравними с оценяваните недвижими имоти;
2. Съпоставяне и сравнителен анализ на оценявания със сравнимите продадени имоти;
3. Добавки или удръжки поради специфични или необикновени условия;
4. Извеждане на стойността.

2. ОБЩО ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ АКТИВИ

2.1. Местоположение:

Оценяваните имоти се намират на север от бул. Тутракан в Източна промишлена зона на гр. Русе, където е разположено Пристанище Изток, и много промишлени сгради. В гр. Русе се намира най-голямото българско речно пристанище, има възможност за достъп чрез всички видове транспорт. В района на Източна промишлена зона, разположена по протежение на два основни булеварда в града – бул. "България" и бул. "Тутракан",



функционират редица големи предприятия.

Имотите са съседни, с изградена техническа инфраструктура. Същите са представлявали площадка на първата българска рафинерия за преработка на нефт и нефтопродукти *Нефтопреработващ завод "Леон Таджер"*, построен преди повече от 70 години. След 1989 г. същият е преименуван на „БИМАС“ АД и приватизиран. Местоположението на оценяваните имоти е много добро.

2.2. Инженерна инфраструктура в района:

- Водоснабдяване и Канализация;
- Електрозахранване;
- Районно осветление;
- Асфалтова улична настилка;

Анализ на района:

- | | |
|---|------------------------------------|
| • Местоположение | промишлена зона на гр. Русе |
| • Разстояние до центъра | - около 5 км |
| • Гъстота на застрояване в района | - <50% |
| • Движение на цените (на подобни имоти) | - балансирано търсене и предлагане |
| • Търсене | - неутрално |
| • Предлагане | - неутрално |
| • Търсене/предлагане | - равновесие |
| • Срок за продажба | - 12 месеца |
| • Преобладаваща функция | - промишлена |
| • Възраст на застрояването | - от 1962 до 1992 год. |
| • Транспорт | - достъп на клиенти и доставчици |

2.3 ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТИТЕ НА ОЦЕНКА:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.334 с площ от 7280 кв.м. по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Русе, общ.Русе, обл.Русе, одобрени със заповед № РД-18-91/15.12.2007г. на ИД на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 08.08.2018г., с административен адрес на имота: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“, а по данъчна регистрация: бул. „Тутракан“ № 9, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, при съседни: поземлени имоти с идентификатори: 63427.8.1421, 63427.8.325, 63427.8.335, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 207, квартал: ИПЗ, парцел: VIII., заедно с построените върху него:

1.1. СГРАДА с идентификатор 63427.8.334.1, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.334, застроена площ 61 кв.м, брой етажи 1, предназначение – промишлена сграда;

1.2. СГРАДА с идентификатор 63427.8.334.2, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.334, застроена площ 866 кв.м., брой етажи 1, предназначение – промишлена сграда;

1.3. СГРАДА с идентификатор 63427.8.334.3, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.334, застроена площ 1194 кв.м, брой етажи 1, предназначение – промишлена сграда;

1.4. СГРАДА с идентификатор 63427.8.334.4, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен

имот с идентификатор 63427.8.334, застроена площ 47 кв.м, брой етажи 1, предназначение – промишлена сграда;



№ по акт	Идентификатор	Наименование	Наименование	ОПИСАНИЕ	площ ПИ	год. на постр.	Брой етажи	ЗП м ²	РЗП м ²
		на ДМА	на ДМА	НИ / СГРАДИ	м ²				
1	63427.8.334	Поземлен имот			7280				
2	63427.8.334.1	Промислена сграда	Зарядна за акумулатори и битови помещения	Година на изграждане 1985. Сглобяема едропанелна стоманобетонна конструкция на един етаж с плосък покрив.		1985 г.	1	61	61
3	63427.8.334.2	Промислена сграда	СГРАДА ЗА ПРОИЗВОДСТВО И ВТВЪРДЯВАНЕ НА АЛУМИНИЕ В СУЛФАТ	Година на изграждане 1977. Сглобяема едропанелна стоманобетонна конструкция на един етаж с плосък покрив.		1977 г.	1	866	866
4	63427.8.334.3	Промислена сграда		Година на изграждане 1977. Сглобяема едропанелна стоманобетонна конструкция на един етаж с плосък покрив.		1977 г.	1	1194	1194
5	63427.8.334.4	Промислена сграда	СГРАДА РЕАГЕНТНА	Година на изграждане 1985. Сглобяема едропанелна стоманобетонна конструкция на един етаж с плосък покрив.		1985 г.	1	47	47
		Само Сгради						2168	2168
								ЗП	РЗП

Теренът е равен, неограден самостоятелно. Част от същия до сградите е имал асфалтова настилка.

Общо състояние на сградния фонд: всички сгради не са използвани от години, подлежат на пълно възстановяване, за да се ползват пълноценно в производствен процес /налични ЖБ контрукции и стенно ограждане/. Инфраструктурата подлежи на възстановяване.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ: Имотът е в задоволително състояние и с добро местоположение за развитие на производствена и складова дейност.

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.1421, с площ от **117 373 кв.м.** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Русе, общ.Русе, обл. Русе, одобрени със Заповед № РД-18-91/15.12.2007 г. на ИД на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул.„Тутракан“ №9, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване до 10 метра, при съсед: поземлени имоти с идентификатори: 63427.8.323, 63427.8.320, 63427.8.947, 63427.8.321, 63427.8.315, 63427.8.1274, 63427.8.1273, 63427.8.1272, 63427.8.325, 63427.8.1269, 63427.8.334, 63427.8.335, 63427.8.336, с номер по предходен план: 63427.8.326, 63427.8.327.

Сгради, които попадат върху имота:

2.1. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.1, с адрес на сградата: гр.Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, със застроена площ 302 кв.м., брой надземни етажи 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: промишлена сграда;

2.2. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.2, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, със застроена площ 266 кв.м., брой надземни етажи 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Друг вид сграда за обитаване;

2.3. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.3, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, със застроена площ 255 кв.м., брой надземни етажи 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: промишлена сграда;

2.4. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.4, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, със застроена площ 207 кв.м., брой надземни етажи 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: сграда за енергопроизводство,

2.5. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.5, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, със застроена площ 80 кв.м., брой надземни етажи 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Друг вид сграда за обитаване;

2.6. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.6, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, със застроена площ 81 кв.м., брой надземни етажи 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Друг вид сграда за обитаване;

2.7. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.7, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, със застроена площ 31 кв.м., брой надземни етажи 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда;

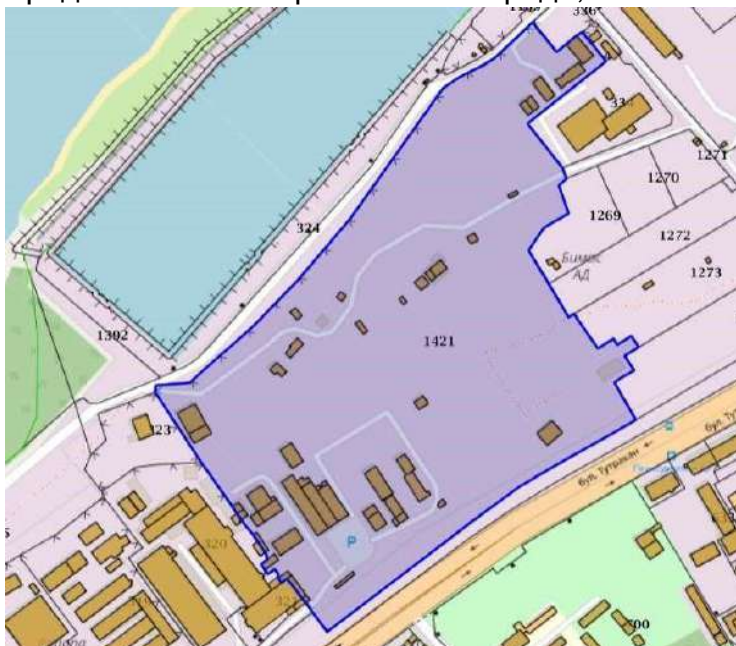
2.8. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.8, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, със застроена площ 56 кв.м., брой надземни етажи 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда;

2.9. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.9, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, със застроена площ 125 кв.м., брой надземни етажи 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда;

2.10. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.10, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, със застроена площ 54 кв.м., брой надземни етажи 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда;

два квадратни метра), брой надземни етаж 3, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда;

2.49. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1421.77, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1421, със застроена площ 88 кв.м. (осемдесет и осем квадратни метра), брой надземни етаж 2, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда;



№ по акт	Идентификатор	Наименование на ДМА	Наименование на ДМА	ОПИСАНИЕ	площ ПИ	год. на постр.	Брой	ЗП	РЗП
		По скица	По нот. акт	НИ / СГРАДИ	м²		етажи	м²	м²
6	63427.8.1421	поземлен имот			117 373				
7	63427.8.1421.1	Промислена сграда	РЕМОНТНО МЕХАНИЧЕН ЦЕХ	Година на изграждане 1961. Сглобяема едропанелна стоманобетонна конструкция на един етаж с плосък покрив.		1961 г.	1	302	302
8	63427.8.1421.2	Друг вид сграда за обитаване	ЛОКОМОТИВНО ДЕПО С БИТОВИ ПОМЕЩЕНИЯ	Година на изграждане 1970. Сглобяема едропанелна стоманобетонна конструкция на един етаж с плосък покрив с обслужващ канал за локомотиви		1970 г.	1	266	266
9	63427.8.1421.3	Промислена сграда	МЕДИЦИНСКИ ПУНКТ	Година на изграждане 1992. Едноетажна сграда с масивна носещата конструкция.		1992 г.	1	255	255
10	63427.8.1421.4	Сграда за енергопроизводство	ЕЛ. ПОДСТАНЦИЯ ТРАФОПОСТ	Година на изграждане 1965. Едноетажна монолитна стоманобетонна конструкция.		1965 г.	1	207	207

11	63427.8.1421.5	Друг вид сграда за обитаване	СГРАДА ПОМПЕНО	Година на изграждане 1970. Едноетажна монолитна стоманобетонна конструкция.		1970 г.	1	80	80
12	63427.8.1421.6	Друг вид сграда за обитаване	СГРАДА ПОМПЕНО	Година на изграждане 1970. Едноетажна монолитна стоманобетонна конструкция.		1970 г.	1	81	81
13	63427.8.1421.7	Промислена сграда	СГРАДА АВТОКАНТАР	Година на изграждане 1965. Едноетажна монолитна стоманобетонна конструкция.		1965 г.	1	31	31
14	63427.8.1421.8	Промислена сграда	ОТКРИТ СКЛАД НА АЛУМИНИЕВ СУЛФАТ	Година на изграждане 1965. Едноетажна монолитна стоманобетонна конструкция.		1965 г.	1	56	56
15	63427.8.1421.9	Промислена сграда		Година на изграждане 1965. Едноетажна монолитна стоманобетонна конструкция.		1965 г.	1	125	125
16	63427.8.1421.10	Промислена сграда		Година на изграждане 1965. Едноетажна монолитна стоманобетонна конструкция.		1965 г.	1	54	54
17	63427.8.1421.11	Промислена сграда		Година на изграждане 1965. Едноетажна монолитна стоманобетонна конструкция.		1965 г.	1	94	94
18	63427.8.1421.73	Промислена сграда		Година на изграждане 1965. Едноетажна монолитна стоманобетонна конструкция.		1965 г.	1	27	27
19	63427.8.1421.12	Промислена сграда	ФИЛТЪРНО ОТДЕЛЕНИЕ	Година на изграждане 1965. Едноетажна сграда с масивна носещата конструкция.		1965 г.	1	40	40
20	63427.8.1421.14	Промислена сграда		Година на изграждане 1965. Едноетажна сграда с масивна носещата конструкция.		1965 г.	1	59	59
21	63427.8.1421.21	Промислена сграда		Година на изграждане 1965. Едноетажна сграда с масивна носещата конструкция.		1965 г.	1	125	125
22	63427.8.1421.25	Промислена сграда		Година на изграждане 1965. Едноетажна сграда с масивна носещата конструкция.		1965 г.	1	97	97
23	63427.8.1421.19	Промислена сграда	ПОМПЕНА СТАНЦИЯ	Година на изграждане 1984. Сглобяема стоманобетонна конструкция на един етаж с плосък покрив.		1984 г.	1	62	62

24	63427.8.1421.34	Промислена сграда	ПРОИЗВОДСТВЕНА СГРАДА	Година на изграждане 1965. Носещата конструкция е стоманобетонна скелетна, ограждащите стени са изпълнени с тухлена зидария и оградни панели.		1965 г.	1	401	401
25	63427.8.1421.41	Промислена сграда	ПРОИЗВОДСТВЕНА СГРАДА РЕАКТОРНО ОТДЕЛЕНИЕ	Година на изграждане 1965. Носещата конструкция е стоманобетонна скелетна, ограждащите стени са изпълнени с тухлена зидария и оградни панели.		1965 г.	3	181	543
26	63427.8.1421.46	Промислена сграда	ЕЛ. ПОДСТАНЦИЯ КИП И А	Година на изграждане 1970. Носещата конструкция е масивна, двуетажна, ограждащите стени са изпълнени с тухлена зидария		1970 г.	2	248	496
27	63427.8.1421.47	Промислена сграда	СКЛАД ЗА ХИМИКАЛИ	Година на изграждане 1992. Носещата конструкция е масивна, едноетажна, ограждащите стени са изпълнени с тухлена зидария		1992 г.	1	159	159
28	63427.8.1421.51	Промислена сграда	СГРАДА ЗА РАЗФАСОВКА НА МАСЛА И БИТОВИ ПОМЕЩЕНИЯ	Година на изграждане 1985. Едноетажна монолитна стоманобетонна конструкция.		1985 г.	1	272	272
29	63427.8.1421.50	Промислена сграда	СГРАДА ПРОИЗВОДСТВО НА	Година на изграждане 1985. Едноетажна монолитна стоманобетонна конструкция.		1985 г.	1	19	19
30	63427.8.1421.53	Промислена сграда	ХЛАДИЛНИ И ТУРБИННИ МАСЛА	Година на изграждане 1961. Едноетажна, сглобяема, стоманобетонна, промишлена сграда.		1961 г.	1	397	397
31	63427.8.1421.52	Промислена сграда	СКЛАДОВЕ - ЦЕНТРАЛНИ	Година на изграждане 1985. Едноетажна монолитна стоманобетонна констр.		1985 г.	1	15	15
32	63427.8.1421.49	Промислена сграда		Година на изграждане 1985. Едноетажна монолитна стоманобетонна конструкция.		1985 г.	1	69	69
33	63427.8.1421.54	Промислена сграда		Година на изграждане 1961. Едноетажна, сглобяема, стоманобетонна, промишлена сграда.		1961 г.	1	710	710
34	63427.8.1421.55	Промислена сграда		Година на изграждане 1961. Едноетажна, сглобяема, стоманобетонна, промишлена сграда.		1961 г.	1	478	478
35	63427.8.1421.57	Промислена сграда	СГРАДА ПРОИЗВОДСТВО НА	Година на изграждане 1992. Масивна, едноетажна		1992 г.	1	33	33
36	63427.8.1421.58	Промислена сграда	И АШПАТАРНИ	Година на изграждане 1992. Масивна, едноетажна		1992 г.	1	179	179

37	63427.8.1421.59	Промислена сграда	СКЛАД ЗА ЗАПАЛИТЕЛНИ ТЕЧНОСТИ /ДО ДЪРВОД-РАБОТИЛНИЦА	Година на изграждане 1992. Масивна, едноетажна сграда.	1992 г.	1	59	59
38	63427.8.1421.61	Промислена сграда	АРХИВ	Година на изграждане 1992. Масивна, едноетажна сграда.	1992 г.	1	51	51
39	63427.8.1421.62	Промислена сграда	ГАРАЖИ И СЪБЛЕКАЛНИ	Година на изграждане 1992. Масивна, двуетажна сграда.	1992 г.	2	64	128
40	63427.8.1421.64	Промислена сграда		Година на изграждане 1992. Масивна, двуетажна сграда.	1992 г.	2	29	58
41	63427.8.1421.63	Промислена сграда	ТЕХНИЧЕСКИ ПРОГРЕС	Година на изграждане 1961. Масивна, двуетажна сграда.	1961 г.	2	173	346
42	63427.8.1421.60	Промислена сграда		Година на изграждане 1961. Масивна, едноетажна сграда.	1961 г.	1	90	90
43	63427.8.1421.65	Промислена сграда	СГРАДА СЪБЛЕКАЛНИ	Година на изграждане 1962. Масивна, едноетажна сграда.	1962 г.	1	89	89
44	63427.8.1421.67	Промислена сграда	ПОМПЕНА СТАНЦИЯ С БИТОВИ ПОМЕЩЕНИЯ	Година на изграждане 1962. Масивна, едноетажна сграда.	1962 г.	1	104	104
45	63427.8.1421.66	Друг вид сграда за обитаване	АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА С ЦЕНТРАЛНА ХИМИЧЕСКА ЛАБОРАТОРИЯ	Година на изграждане 1962. Масивна, четириетажна, административна сграда.	1962 г.	4	347	1388
46	63427.8.1421.68	Друг вид сграда за обитаване	ДЪРВОДЕЛНА РАБОТИЛНИЦА	Година на изграждане 1965. Едноетажна монолитна стоманобетонна конструкция.	1965 г.	1	61	61
47	63427.8.1421.69	Промислена сграда	ПОРТАЛ С НАВЕС	Година на изграждане 1964. Едноетажна монолитна стоманобетонна конструкция.	1964 г.	1	63	63
48	63427.8.1421.70	Друг вид сграда за обитаване	СГРАДА ЗА АДМИНИСТРАТИВНО БИТОВО ОБСЛУЖВАНЕ	Година на изграждане 1965. Едноетажна монолитна стоманобетонна конструкция.	1965 г.	1	122	122
49	63427.8.1421.71	Промислена сграда		Година на изграждане 1965. Едноетажна монолитна стоманобетонна конструкция.	1965 г.	1	27	27
50	63427.8.1421.72	Промислена сграда	ТРАФОПОСТ	Година на изграждане 1965. Едноетажна монолитна стоманобетонна конструкция на два етажа.	1965 г.	2	86	172
51	63427.8.1421.74	Промислена сграда	АВТОСЕРВИЗ ЗА МПС	Година на изграждане 1985. Едноетажна, сглобяема, стоманобетонна, промишлена сграда.	1985 г.	1	359	359
52	63427.8.1421.56	Сграда за обществено хранене	РАБОТНИЧЕСКА	Година на изграждане 1965. Масивна, едноетажна сграда.	1965 г.	1	297	297

53	63427.8.1421.75	Промислена сграда	И СТОЛ С КУХНЯ И КАНЦЕЛАРИИ	Година на изграждане 1965.		1965 г.	1	14	14
			НА ВТОРИ ЕТАЖ И КАФЕ СЛАДКАРНИЦА	Масивна, едноетажна					
54	63427.8.1421.76	Промислена сграда		Година на изграждане 1965. Масивна, триетажна, административна сграда.		1965 г.	3	232	696
55	63427.8.1421.77	Промислена сграда		Година на изграждане 1965. Масивна, двуетажна, административна сграда.		1965 г.	2	88	176
		Само Сгради						7477	10 032
								ЗП	РЗП

Теренът е с денивелация и е терасиран в северната част, частично ограден. Част от същия до сградите е с асфалтова настилка.

Общо състояние на сградния фонд: сградите са строени в голям времеви период. Сградите не са използвани от години, сградите в югозападната част на имота подлежат на основен ремонт, а останалите – на пълно възстановяване, за да се ползват пълноценно в производствен процес /налични ЖБ контрукции и стенно ограждане/. Инфраструктурата подлежи на възстановяване. По-голямата част от инфраструктурата подлежи на възстановяване.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ: *Имотът е в задоволително състояние и с добро местоположение за развитие на производствена и складова дейност.*

3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.1134 с площ от **995 кв.м.** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Русе, общ.Русе, обл.Русе, одобрени със заповед № РД-18-91/15.12.2007г. на ИД на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 08.08.2018г., с адрес на имота: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“, а по данъчна регистрация - бул. „Тутракан“ № 9, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: **За пристанище**, при съсед: поземлени имоти с идентификатори: 63427.8.324, 63427.8.325, 63427.8.1133.

Сгради, които попадат върху имота:

3.1. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1134.1, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1134, със застроена площ от 21 кв.м, брой етажи -1, предназначение - Промислена сграда;

3.2. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1134.2, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1134, със застроена площ от 18 кв.м., брой етажи - 1, предназначение - Промислена сграда;

3.3. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1134.3, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.1134, със застроена площ от 13 кв.м., брой етажи - 1, с предназначение - Промислена сграда;



№ по акт	Идентификатор	Наименование На ДМА	Наименование На ДМА	ОПИСАНИЕ	площ на ПИ	год. на постр.	Брой етажи	ЗП	РЗП
		По скица	По нот. акт	НИ / СГРАДИ	м²			м²	м²
56	63427.8.1134	поземлен имот			995				
57	63427.8.1134.1	Промислена сграда	ПОМПЕНА СТАНЦИЯ С ПОМПЕНА ШАХТА 1 ПОДЕМ	Година на изграждане 1957. Шахта с кръгла стоманобетонна конструкция.		1957 г.	1	21	21
58	63427.8.1134.2	Промислена сграда	СГРАДА МАЛКО ПОМПЕНО	Година на изграждане 1983. Едноетажна тухлена сграда с масивна носещата конструкция.		1983 г.	1	18	18
59	63427.8.1134.3	Промислена сграда		Година на изграждане 1957. Шахта с кръгла стоманобетонна конструкция.		1957 г.	1	13	13
		Само Сгради						52	52
								ЗП	РЗП

Теренът е равен, ограден, граничи със Зимовника на ИА „Проучване и поддържане на река Дунав“ в гр.Русе.

Общо състояние на сградния фонд: всички сгради подлежат на пълен ремонт, за да се ползват пълноценно в производствен процес. Част от инфраструктурата подлежи на възстановяване.

4. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.339 с площ от **30 566 кв.м.** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Русе, общ.Русе, обл.Русе, одобрени със Заповед № РД-18- 91/15.12.2007г. на ИД на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 08.08.2018г., с административен адрес на имота: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, при съседни: поземлени имоти с идентификатори: 63427.8.325, 63427.8.340, 63427.8.344, 63427.8.338.

Сгради, които попадат върху имота:

4.1. СГРАДА с идентификатор 63427.8.339.1, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.339, със застроена площ от 797 кв.м., брой надземни етажи - 1, брой подземни етажи - няма данни, с предназначение: Складова база, склад; **4.2.**

СГРАДА с идентификатор 63427.8.339.2, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.339, със застроена площ от 38 кв.м., брой надземни етажи - 1, брой подземни етажи: няма данни, с предназначение: Промислена сграда; **4.3. СГРАДА с идентификатор 63427.8.339.7**, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.339, със застроена площ от 19 кв.м., брой надземни етажи - 1, брой подземни етажи: няма данни, с предназначение: Хангар, депо, гараж;



№ по акт	Идентификатор	Наименование На ДМА	Наименование На ДМА	ОПИСАНИЕ	площ ПИ	год. на	Брой	ЗП	РЗП
		По скица	По нот. акт	НИ / СГРАДИ	м²	постр.	етажи	м²	м²
№	63427.8.339	поземлен имот			30 566				
60	63427.8.339.1	Складова база, склад	Закрит склад	Година на изграждане 1981. Едноетажна сграда с масивна носещата конструкция. Двускатен ламаринен покрив.		1981 г.	1	797	797
61	63427.8.339.2	Промислена сграда		Година на изграждане 1981. Едноетажна сграда с масивна носещата конструкция. Едноскатен ламаринен покрив.		1981 г.	1	38	38
62	63427.8.339.7	Хангар, депо, гараж		Година на изграждане 1981. Едноетажна сграда – ЖБ гаражна клетка. Едноскатен ламаринен покрив в/у ЖБ плоча.		1981 г.	1	19	19
63		Само Сгради						854	854
								ЗП	РЗП

Теренът е с лека денивелация, частично ограден. Част от същия до сградите е с асфалтова настилка.

Общо състояние на сградния фонд: всички подлежат на ремонт, за да се ползват пълноценно в производствен процес. Част от инфраструктурата подлежи на възстановяване.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ: *Имотът е в задоволително състояние и с добро местоположение за развитие на производствена и складова дейност.*

5. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.340 с площ от **27 188 кв.м.** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Русе, общ.Русе, обл.Русе, одобрени със Заповед № РД-18- 91/15.12.2007г. на ИД на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 08.08.2018г., с административен адрес на имота: гр.Русе, кв. ИПЗ, бул. „Тутракан“№ 3, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс, при съседни: поземлени имоти с идентификатори: 63427.8.325, 63427.8.341, 63427.8.343, 63427.8.344, 63427.8.339.

Сгради, които попадат върху имота:

5.1. СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.1, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, със застроена площ от **297 кв.м.**, едноетажна, брой подземни етажи: няма данни, с предназначение: Промислена сграда;

5.2. СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.2, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, със застроена площ от **101 кв.м.**, брой надземни етажи-1, брой подземни етажи: няма данни, с предназначение: Промислена сграда;

5.3. СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.3, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, с площ от **26 кв.м.**, брой надземни етажи: 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда;

5.4. СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.7, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, със застроена площ от **391 кв.м.**, брой надземни етажи: 2, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда;

5.5. СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.8, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, със застроена площ от **182 кв.м.**, брой надземни етажи: 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: промислена сграда;

5.6. СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.9, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, със застроена площ от **112 кв.м.**, брой надземни етажи 1, брой подземни етажи: няма данни, с предназначение: Друг вид сграда за обитаване;

5.7. СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.10, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, със застроена площ от **290 кв.м.**, брой надземни етажи: 1, брой подземни етажи: няма данни, с предназначение: Промислена сграда;

5.8. СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.11, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, със застроена площ от **14 кв.м.**, брой надземни етажи: 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда;

5.9. СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.12, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, със застроена площ от **33 кв.м.**, брой надземни етажи: 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда;

5.10.

СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.14, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, със застроена площ от **172 кв.м.**, брой надземни етажи: 1, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Друг вид сграда за обитаване;

5.11. СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.15, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, със застроена площ от **234 кв.м.**, брой надземни етажи: 3, брой подземни етажи: няма данни, предназначение: Промислена сграда;

5.12. СГРАДА с идентификатор 63427.8.340.16, с адрес на сградата: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 3, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 63427.8.340, със застроена площ от **563 кв.м.**, брой надземни етажи: 2, брой подземни етажи: няма данни, с предназначение: Промислена сграда;



№ по	Идентификатор	Наименование	Наименование	ОПИСАНИЕ	площ ПИ	год. на	Брой	ЗП	РЗП
		на ДМА	на ДМА	НИ / СГРАДИ	м²	постр.	етажи	м²	м²
64	63427.8.340	поземлен имот			27188				
65	63427.8.340.1	Промислена сграда	СГРАДА ПЪЛНАЧНО ЗА ВАРЕЛИ	Година на изграждане 1985. Едноетажна тухлена сграда с масивна носещата конструкция.		1985 г.	1	297	297
66	63427.8.340.2	Промислена сграда	СГРАДА ПРЕЧИСТВАТЕЛНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ И ПОМПЕНО	Година на изграждане 1985. Едноетажна тухлена сграда с масивна носещата конструкция.		1985 г.	1	101	101
67	63427.8.340.3	Промислена сграда		Година на изграждане 1985. Едноетажна тухлена сграда с масивна носещата конструкция.		1985 г.	1	26	26
68	63427.8.340.7	Промислена сграда	Сграда главен корпус	Година на изграждане 1985. Двуетажна монолитна стоманобетонова конструкция.		1985 г.	2	391	782
69	63427.8.340.8	Промислена сграда	Помпена станция пречиствателна	Година на изграждане 1983. Едноетажна тухлена сграда с масивна носещата конструкция.		1983 г.	1	182	182

70	63427.8.340.10	Промислена сграда	СГРАДА ЗА МЕЖДИННИ ТЕХНОЛОГИЧНИ ПОМПИ	Година на изграждане 1983. Едноетажна тухлена сграда с масивна носещата конструкция.		1983 г.	1	290	290
71	63427.8.340.11	Промислена сграда		Година на изграждане 1983. Едноетажна тухлена сграда с масивна носещата конструкция.		1983 г.	1	14	14
72	63427.8.340.12	Промислена сграда		Година на изграждане 1983. Едноетажна тухлена сграда с масивна носещата конструкция.		1983 г.	1	33	33
73	63427.8.340.14	Друг вид сграда за обитаване	СГРАДА КАНЦЕЛАРИИ	Година на изграждане 1983. Едноетажна тухлена сграда с масивна носещата конструкция.		1983 г.	1	172	172
74	63427.8.340.15	Промислена сграда	СГРАДА ПАРНИ КОТЛИ	Година на изграждане 1985. Носещата конструкция е метална, изпълнена със ст.б. панели.		1985 г.	3	234	702
75	63427.8.340.9	Друг вид сграда за обитаване	СГРАДА РАЗЛИВОЧНО ОТДЕЛЕНИЕ	Година на изграждане 1985. Носещата конструкция е метална, изпълнена със ст.б. панели.		1985 г.	1	112	112
76	63427.8.340.16	Промислена сграда		Година на изграждане 1985. Носещата конструкция е метална, изпълнена със ст.б. панели.		1985 г.	2	563	1126
		Само Сгради						2415	3837
								ЗП	РЗП

Теренът е равен, частично ограден. Част от същия е с асфалтова настилка.

Общо състояние на сградния фонд: сградите са строени в голям времеви период. Сградите в югозападната част на имота подлежат на текущ ремонт, а останалите – на основен ремонт или пълно възстановяване, за да се ползват пълноценно в производствен процес /налични ЖБ контрукции и стенно ограждане/.

Инфраструктурата подлежи на възстановяване.

Част от инфраструктурата подлежи на възстановяване.

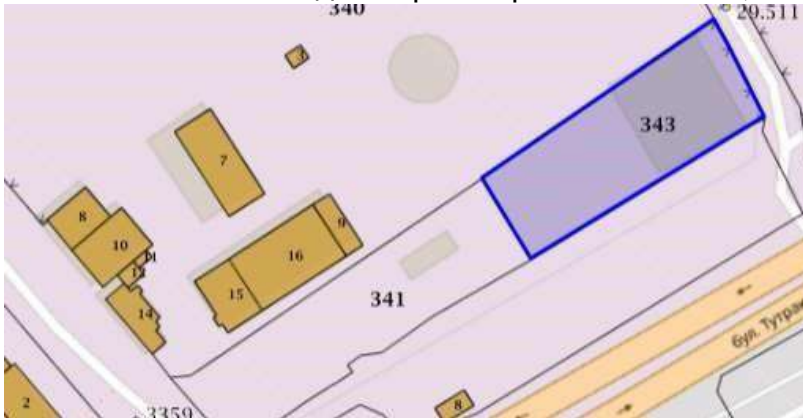
ЗАКЛЮЧЕНИЕ: *Имотът е в сравнително добро състояние и с много добро местоположение за развитие на производствена и складова дейност.*

6. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.341 с площ от **2 908 кв.м.** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Русе, общ.Русе, обл.Русе, одобрени със Заповед № РД-1891/15.12.2007г. на ИД на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 07.05.2020г., с адрес на поземления имот: гр. Русе, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: **За линии на релсов транспорт**, при съсед: поземлени имоти с идентификатори: 63427.8.343, 63427.8.340, 63427.8.325,



Поземленият имот е разположен в непосредствена близост до бул. "Тутракан", през същият преминава жп линия.

7. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.343 с площ от **2 588 кв.м.** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Русе, общ. Русе, обл. Русе, одобрени със Заповед № РД-1891/15.12.2007г. на ИД на АГКК, с адрес на имота: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: **За линии на релсов транспорт**, при съсед: поземлени имоти с идентификатори: 63427.8.325, 63427.8.341, 63427.8.344, 63427.8.340.



Поземленият имот е разположен в непосредствена близост до бул. "Тутракан", през същият преминава жп линия.

3. ИЗЧИСЛЕНИЯ ЗА СТОЙНОСТТА:

Във връзка с поставената задача е определена пазарната стойност на имотите, като при оценка на сградите и поземления имот е използван Метод на пазарните сравнения (аналози) /Пазарен подход/, като за целта е направено проучване на търсенето и предлагането на подобни имоти в различни агенции за недвижими имоти. Ползвани са данни от специализираната преса и сайтове за пазара на недвижими имоти на близки по вид до оценяваните имоти обекти, квадратура и размери имоти в района на гр. Русе. Изчисленията на пазарната стойност на имотите, са извършени на база площта по представените актуални скици. Таблиците за избор на пазарни аналози са в приложение към настоящата експертиза,

Експертизата/оценката/ е направена в условията на сложна международна обстановка, като процесите в пазарните условия на настоящия етап са силно динамични.

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА:

На основание на гореизложеното, експертите по настоящата експертиза представят заключението си, като изчисленията по настоящата експертиза са представени в табличен вид – приложение към настоящата експертиза.

Пазарната стойност на недвижимите имоти е както следва:

№	<i>Недвижими имоти в гр.Русе</i>	<i>Пазарна стойност /лева/</i>
1	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.334 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Русе, общ.Русе, с адрес на имота: гр.Русе, кв.„Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ №9, заедно с построените в него сгради	396 630
2	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.1421 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Русе, общ.Русе, обл. Русе, с адрес на поземления имот: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул.„Тутракан“ №9, заедно с построените в него сгради	5 044 040
3	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.1134 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Русе, общ. Русе, обл.Русе, с адрес на имота: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“ № 9, начин на трайно ползване: За пристанище, заедно с построените в него сгради	78 060
4	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.339 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Русе, общ.Русе, обл.Русе, с адрес на имота: гр.Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“, заедно с построените в него сгради	1 524 280
5	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.340 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Русе, общ. Русе, обл.Русе, с адрес на имота: гр.Русе, кв. ИПЗ, бул. „Тутракан“№ 3, заедно с построените в него сгради	1 874 450
6	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.341 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Русе, общ.Русе, обл.Русе, с адрес на имота: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, начин на трайно ползване: За линии на релсов транспорт	44 200
7	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.343 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Русе, общ.Русе, обл.Русе, с адрес на имота: гр. Русе, кв. „Източна промишлена зона“, бул. „Тутракан“, начин на трайно ползване: За линии на релсов транспорт	39 340
	ОБЩО	9 001 000

ОБЩО пазарната стойност на имотите възлиза на 9 001 000 лева (девет милиона и хиляда) лева *Определените стойности са без включен ДДС.*

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ НА ЕКСПЕРТИЗАТА:

Общата пазарна стойност на непаричната вноски, включваща недвижими имоти, описани в искането за назначаване на вещи лица, в капитала на „ИМОТИ БИМАС“ ЕООД в процес на учредяване, с вносител/съдружници/ акционери „ПАРАХОДСТВО БЪЛГАРСКО РЕЧНО ПЛАВАНЕ“ АД, ЕИК: 827183719, **възлиза на 9 001 000 лева (девет милиона и хиляда) лева.**

Горната стойност е изведена към ефективна дата 29.04.2022 г. – датата на огледа.

Тази стойност, експертите предлагат на Агенцията по вписване като стойност на НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА, **внесена от „ПАРАХОДСТВО БЪЛГАРСКО РЕЧНО ПЛАВАНЕ“ АД, ЕИК: 827183719 в капитала на „ИМОТИ БИМАС“ ЕООД** в процес на учредяване, както и на евентуалните кредитори за техните бъдещи вземания, като се съобразят с евентуалните забавяния по плащания на лихви и съдебни разходи при случай на неизпълнение договореността от страна на кредитополучателя. Предложената стойност дава информация до колко вносителят може да запише размера на капитала на дружеството.

Така вносителят „ПАРАХОДСТВО БЪЛГАРСКО РЕЧНО ПЛАВАНЕ“ АД, ЕИК: 827183719 може да придобие непарична вноски в капитала на „ИМОТИ БИМАС“ ЕООД, в процес на учредяване, както следва:

до 9 001 000 (девет милиона и хиляда) дяла
от капитала на „БИМАС ИМОТИ“ ЕООД – в процес на
учредяване, по 1 (един) лев всеки един от тях или

до 900 100 (деветстотин хиляди и сто) дяла
от капитала на „БИМАС ИМОТИ“ ЕООД – в процес на
учредяване, по 10 (десет) лева всеки един от тях или

до 90 010 (деветдесет хиляди и десет) дяла
от капитала на „БИМАС ИМОТИ“ ЕООД – в процес на учредяване,
по 100 (сто) лева всеки един от тях

ПРИЛОЖЕНИЕ:

Таблицы за избор на пазарни аналози и изчисления за пазарната стойност

Дата на заключението: 06.05.2022 година.

Вещи лица:

1. 
Красимир Кирилов Паскалев

2. 
Валентин Йорданов-Велизаров

3. 
Жулиета Йорданова Тодорова