



ДОКЛАД

за определяне на ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ

16 ПАРКОМЕСТА

В СУТЕРЕНА НА ОФИСНО-ЖИЛИЩНА
СГРАДА

АДРЕС

София, ж.к. Младост 3, бул. "Ал. Малинов" 51

СОБСТВЕНИК

„БИАНОР ХОЛДИНГ“ АД ЕИК 175061032

КРЕДИТОИСКАТЕЛ

„БИАНОР ХОЛДИНГ“ АД

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ефективна дата на оценката -
файл -

- ПАРКОМЕСТА -

София, 01.03. 2016 г.
gar_16 br_Mladost-3_Chastna-2016

СЪДЪРЖАНИЕ

ДОКЛАД	1
ОБЕКТ.....	1
АДРЕС.....	1
СОБСТВЕНИК	1
II. ВЪВЕДЕНИЕ	3
1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО	3
2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ.....	3
3. ИЗПЪЛНИТЕЛ.....	3
4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	3
5. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА.....	3
6. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА	3
7. ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 07 Ноември 2015 год.	3
III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА	3
1. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА	3
2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.....	5
8. СТРОИТЕЛНА КОНСТРУКЦИЯ НА СГРАДАТА	6
9. АРХИТЕКТУРНА ХАРАКТЕРИСТИКА.....	6
10. ИНСТАЛАЦИИ.....	6
11. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	7
IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ	7
V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ	7
VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА /методология	7
1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ.....	7
2. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД.....	8
3. ПРИХОДЕН МЕТОД.....	8
VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ	

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЩИ ДАННИ

Възложител / Кредитоискател	- „БИАНОР ХОЛДИНГ“ АД, Булстат 175061032
Изпълнител / Оценител	- "Консултантска къща Амрита" ООД
Ефективна дата на оценката	- 01.03.2016 година
Собственик	- „БИАНОР ХОЛДИНГ“ АД, Булстат 175061032
Документ за собственост	- Нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 107, том II, рег. № 3812, дело № 298/2008г. Нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 144, том I, рег. № 1764, дело № 139/2008г. Разреш. за ползване СТ-05-1560/16.12.2009 г.
Обект	- 16 бр. ПАРКОМЕСТА
Адрес	- София, кв."Младост-3" УПИ № II - 1591 кв. 1А, паркоместа в сутерена на сградата
Дата на изграждане	- 2009 год.
Вид на конструкцията	- монолитно - ст.бенон + тухла
Застроена площ на Общи части	- 167,16 кв.м
Застроена площ ПАРКОМЕСТА 16 бр.	- 202,44 кв.м
Разг. застроена площ	- РЗП = 369,60 кв.м
Ид. части сграда и пр. на строеж /Общо/	- 6,64 %
Площ на поземления имот /УПИ/	- 3384,0 кв.м

Резултати от оценката

Метод на Сравнителните продажби	- 128 744 €
Метод на Приходите	- 135 286 €
Метод на Вещната стойност	- 172 872 €
Тежест на Сравнителната стойност	- 60%
Тежест на Приходната стойност	- 40%
Тежест на Вещната стойност	- 0%
Изчислена Крайна Пазарна стойност	- ПС = 131 361 €

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Пазарна стойност в (€)*	- ПС = 131 400 €
Пазарна стойност в (лв)*	- 257 000 лв
Стойност в €/кв.м. / върху РЗП /	- ПС = 356 €/кв.м

*Стойностите са закръглени без вкл. ДДС

Изготвил оценката:

1

инж. Илияна Кръстева

Проерил оценката:

2

инж. Магдалина Карастоянова

II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Актуализиране на пазарна оценка на недвижим имот, представляващ 16 бр. паркоместа на сутеренен етаж, находящи се в сграда в София, "Младост 3".

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

„БИАНОР ХОЛДИНГ“ АД

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

"Консултантска къща АМРИТА" ООД, Булстат 130565483, инж. Илияна Кръстева - Сертификат 100 100 984 за оценка на недвижими имоти

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне на пазарна стойност на недвижими имот.

5. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на възприетите международни стандарти за оценяване (МСО). Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за пазарна стойност в съответствие със споменатите по-горе международни стандарти за оценяване – сумата, срещу която даден актив или пасив 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

6. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Метод на Вещната стойност
- Метод на Сравнителните продажби
- Приходен метод

7. ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 01 Март 2016 год.

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

1. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Оценяваните обекти представляват:

Паркомясто Б1 /"Б" едно/, на сутерен 2 /две/ в секция „Б" на сградата, с квадратура от 12.67 /дванадесет цяло и шестдесет и седем стотни/ кв. м, заедно с припадащите му се 0,41 % /нула цяло и четиридесет и едно на сто/ идеални части от общите части от тази част на сградата. Общата квадратура на паркомясто Б1 с включените идеални части, е 23,13 кв.м.. Стойността на имота е в размер на 7 000 /седем хиляди/ евро;

Паркомясто Б2 /"Б" две/, се на сутерен 2 /две/ в секция „Б" на сградата, с квадратура от 12.67 /дванадесет цяло и шестдесет и седем стотни/ кв. м, заедно с припадащите му се 0,41 % /нула цяло и четиридесет и едно на сто/ идеални части от общите части от тази част на сградата. Общата квадратура на паркомясто Б2 /"Б" две/ с включените идеални части, е 23,13 кв. м. Стойността на имота е в размер на 7 000 /седем хиляди/ евро;

Паркомясто Б3 /"Б" три/, находящо се на сутерен 2 /две/ в секция „Б" на сградата, с квадратура от 12.67 /дванадесет цяло и шестдесет и седем стотни/ кв. м, заедно с припадащите му се 0,41 % /нула цяло и четиридесет и едно на сто/ идеални части от общите части от тази част на сградата. Общата квадратура на паркомясто Б2 /"Б" две/ с включените идеални части, е 23,13 кв. м. Стойността на имота е в размер на 7 000 /седем хиляди/ евро;

Паркомясто Б4 /"Б" четири/, находящо се на сутерен 2 /две/ в секция „Б" на сградата, с квадратура от 12.76 /дванадесет цяло и седемдесет и шест стотни/ кв. м, заедно с припадащите му се 0,41 % /нула цяло и четиридесет и едно на сто/ идеални части от общите части от тази част на сградата, състояща се от офиси и складове, и от правото на строеж върху мястото за тази част от сградата. Общата квадратура на паркомясто Б4 /"Б" четири/ с включените идеални части, е 23,30 кв. м. Стойността на имота е в размер на 8 000 /осем хиляди/ евро;

Паркомясто Б5 /"Б" пет/, находящо се на сутерен 2 /две/ в секция „Б" на сградата, с квадратура от 12.76 /дванадесет цяло и седемдесет и шест стотни/ кв. м, заедно с припадащите му се 0,41 % /нула

цяло и четиридесет и едно на сто/ идеални части от общите части от тази част на сградата, състояща се от офиси и складове, и от правото на строеж върху мястото за тази част от сградата. Общата квадратура на паркомясто Б5 /"Б" пет/ с включените идеални части, е 23,30 кв. м. Стойността на имота е в размер на 8 000 евро;

Паркомясто Б6 /"Б" шест/, находящо се на сутерен 2 /две/ в секция „Б“ на сградата, с квадратура от 12.48 кв. м, заедно с припадащите му се 0,40 % /нула цяло и четиридесет на сто/ идеални части от общите части от тази част на сградата, състояща се от офиси и складове, и от правото на строеж върху мястото за тази част от сградата, състояща се от офиси и складове, при граници: гаражен подход от две страни, паркомясто Б5 /"Б" пет/, паркомясто Б12 . Идеалните части от общите части на сградата, принадлежащи към паркомясто Б6 /"Б" шест/, изчислени в квадратни метри, възлизат на 10,30 кв. м. Общата квадратура на паркомясто Б6 /"Б" шест/ с включените идеални части, е 22,78 кв. м.

Паркомясто Б7 /"Б" седем/, находящо се на сутерен 2 /две/ в секция „Б“ на сградата, с квадратура от 12.42 /дванадесет цяло и четиридесет и две стотни/ кв. м, заедно с припадащите му се 0,40 % идеални части от общите части от тази част на сградата. Общата квадратура на паркомясто Б7 с включените идеални части, е 22,68 кв. м. Стойността на имота е в размер на 7 000 /седем хиляди/ евро;

Паркомясто Б8 /"Б" осем/, находящо се на сутерен 2 /две/ в секция „Б“ на сградата, с квадратура от 12.67 кв. м, заедно с припадащите му се 0,41 % идеални части от общите части от тази част на сградата, състояща се от офиси и складове, и от правото на строеж върху мястото за тази част от сградата. Общата квадратура на паркомясто Б8 /"Б" осем/ с включените идеални части, е 23,13 кв. м. Стойността на имота е в размер на 7 000 евро;

Паркомясто Б9 /"Б" девет/, находящо се на сутерен 2 /две/ в секция „Б“ на сградата, с квадратура от 12.67 /дванадесет цяло и шестдесет и седем стотни/ кв. м, заедно с припадащите му се 0,41 % идеални части от общите части от тази част на сградата. Общата квадратура на паркомясто Б9 /"Б" девет/ с включените идеални части, е 23,13 кв. м. Стойността на имота е в размер на 7 000 /седем хиляди/ евро;

Паркомясто Б10 /"Б" десет/, находящо се на сутерен 2 /две/ в секция „Б“ на сградата, с квадратура от 12.76 /дванадесет цяло и седемдесет и шест стотни/ кв. м, заедно с припадащите му се 0,41 % идеални части от общите части от тази част на сградата. Общата квадратура на паркомясто Б10 /"Б" десет/ с включените идеални части, е 23,30 кв. м. Стойността на имота е в размер на 8 000 /осем хиляди/ евро;

Паркомясто Б11 /"Б" единадесет/, се на сутерен 2 /две/ в секция „Б“ на сградата, с квадратура от 12.76 кв. м, заедно с припадащите му се 0,41 % идеални части от общите части от тази част на сградата, състояща се от офиси и складове, и от правото на строеж върху мястото за тази част от сградата. Общата квадратура на паркомясто Б11 с включените идеални части, е 23,30 кв. м. Стойността на имота е в размер на 8 000 евро;

Паркомясто Б12 /"Б" дванадесет/, се на сутерен 2 в секция „Б“ на сградата, с квадратура от 12.48 кв. м, заедно с припадащите му се 0,40 % идеални части от общите части от тази част на сградата, състояща се от офиси и складове, и от правото на строеж върху мястото за тази част от сградата. Общата квадратура на паркомясто Б12 с включените идеални части, е 22,78 кв. м. Стойността на имота е в размер на 8 000 евро;

Паркомясто Б13 /"Б" тринадесет/, находящо се на сутерен 2 /две/ в секция „Б“ на сградата, с квадратура от 12.61 кв. м, заедно с припадащите му се 0,41 % идеални части от общите части от тази част на сградата, състояща се от офиси и складове, и от правото на строеж върху мястото за тази част от сградата. Общата квадратура на паркомясто Б13 с включените идеални части, е 23,02 кв. м. Стойността на имота е в размер на 8 000 /осем хиляди/ евро;

Паркомясто Б14 /"Б" четиринадесет/, находящо се на сутерен 2 /две/ в секция „Б“ на сградата, с квадратура от 11.66 кв. м, заедно с припадащите му се 0,38 % /нула цяло и тридесет и осем на сто/ идеални части от общите части от тази част на сградата, състояща се от офиси и складове, и от правото на строеж върху мястото за тази част от сградата. Общата квадратура на паркомясто Б14 с включените идеални части, е 21,29 /двадесет и едно цяло и двадесет и девет стотни/ кв. м. Стойността на имота е в размер на 8 000 /осем хиляди/ евро;

Паркомясто Б15 /"Б" петнадесет/, находящо се на сутерен 2 /две/ в секция „Б“ на сградата, с квадратура от 12.61 кв. м, заедно с припадащите му се 0,41 % /нула цяло и четиридесет и едно на сто/ идеални части от общите части от тази част на сградата. Общата квадратура на паркомясто Б15, с включените идеални части, е 23,02 кв. м. Стойността на имота е в размер на 8 000 /осем хиляди/ евро;

Паркомясто Б26 /"Б" двадесет и шест/, находящо се на сутерен 2 /две/ в секция „Б“ на сградата, с квадратура от 13,79 кв. м, заедно с припадащите му се 0,53 % идеални части от общите части от тази част на сградата, състояща се от офиси и складове, и от правото на строеж върху мястото за тази част от сградата. Общата квадратура на паркомясто Б26 /"Б" двадесет и шест/ с включените идеални части, е 29,74 кв. м.

Сградата с оценяваните имоти се намира в гр. София, в **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с площ от **3 384** кв.м., съгласно скица с № 61/19.04.2004г. на СО - Район "Младост", съставлява **УПИ № II - 1591 от квартал 1 А** по устройствения план на град София., **за който са представени следните документи:**

Нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 107, том II, рег. № 3812, дело № 298/2008г. (за паркоместа Б7 до Б15 и паркомясто Б15).

Нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 144, том I, рег. № 1764, дело № 139/2008г.- (за паркоместа Б1 до Б6)

Разрешение за ползване СТ-05-1560/16.12.2009 г.

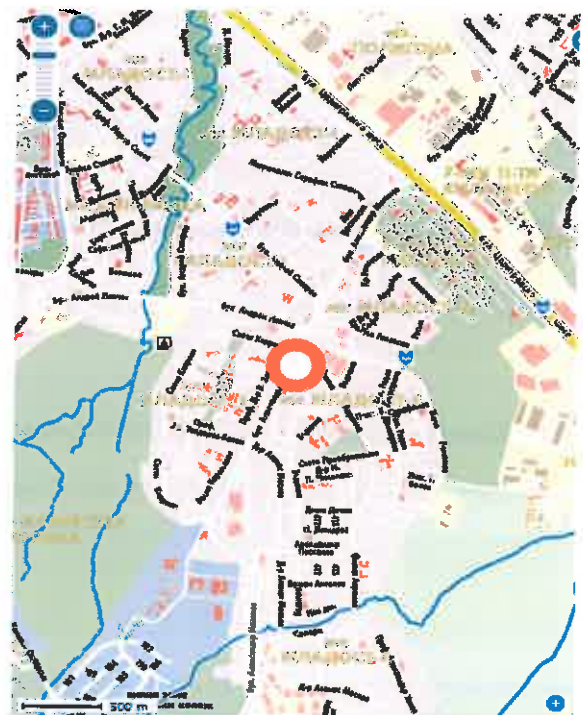
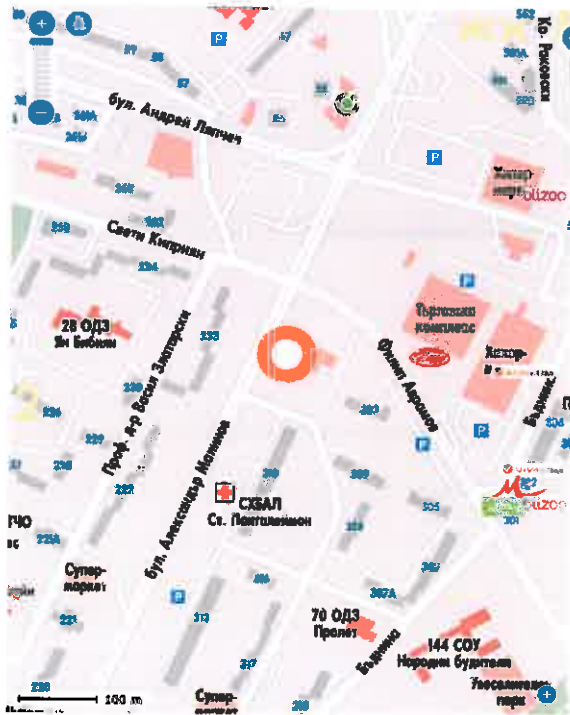
Адрес на имота: гр. София, местност "Младост 3", бул. "Александър Малинов" 51.

Заклучение

Имотът, представляващ **16 бр. ПАРКОМЕСТА НА СУТЕРЕНЕН ЕТАЖ 2**, и идентифициращи се както е описано по-горе, е собственост на „БИАНОР ХОЛДИНГ“ АД

• **Забележка:** Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Настоящото тълкувание на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка.

2. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ



Оценяваният имот се намира на бул. "Александър Малинов", ж.к. "Младост 3", гр.София. Микрорайонът е в близост и до един от главните столични булеварди /бул."Цариградско шосе"/ и се намира на около 5500 м, от идеалния център на столицата. От север граничи с бул."Цариградско шосе", кв."Полигона" и Комплекс на БАН и Стопанско-делова зона, от запад – бул."Ал.Малинов", ж.к. "Младост -1" и ж.к. "Младост - 2", от юг - ж.к. "Младост - 4" от изток - ж.к. "Младост-3". Кварталът на оценявания имот има добра привлекателност като място за живеене, както и за търговска и друга делова активност. От търговска гледна точка мястото е доста оживено, с клиентопоток.

Екология

В микрорайона на имота има непосредствени и трайни източници на вредни емисии във водата и почвата, но има значителни източници на шум и вибрации по прилежащите по периферията главни булеварди, по които има интензивни потоци от МПС и друг вид наземен транспорт. Оценяваният имот се намира на възлово кръстовище.

Инфраструктура и елементи на КОО

Районът на оценявания имот е с изградени **основни елементи на Локалната инженер-на инфраструктура** /ел.захранване, ВиК, улици, топлоснабдяване/. Уличната мрежа и прилежащата вертикална планировка около сградите са в добро състояние. Възможностите за открито паркиране на леки автомобили в близост до сградите са добри.

От 1000 до 3500 м. от квартала има спортни зали, комплекси и редица места за културен отдих и развлечения. Всички основни елементи на Комплексното обществено обслужване /КОО - учебни, детски и здравни заведения, заведения за обществено хранене, търговски обекти - всякакъв вид, ателиета за услуги и пр./ са добре застъпени в района, и задоволяват нуждите на обитателите му. До 400 м. има три хипермаркета /"Била" , "Кауфланд" и

"Хит"/,мебелни магазини/" Деница"/, частни здравни клиники , заведения за бързо хранене/"Макдоналдс", пицария "Верона" , "ХЕПИ" и др./.

Развива се и инфраструктурата в региона - през май 2013 пуснаха в експлоатация нова спирка на Метрото (на 300 м. от сградата). Пусната е в експлоатация естакадата на бул. Сахаров (връзка между Младост 1 и 2), също така е открит и новия участък (разширение) на околоръстния път - в района на бизнеспарк Младост 4. Така се облекчава трафика по бул. Александър Малинов, където е разположена сградата.

Транспорт

Транспортната достъпност на микрорайона на имота е **мн.добра** за леки автомобили и за пешеходци /до 400 м. от имота има три вида обществен транспорт шест автобусни и няколко маршрутни таксиметрови линии. Комуникацията с централната градска част и съседните районите от източната част на столицата се осъществява по добре поддържаните прилежащи магистрални булеварди. **Метростанция „Ал.Малинов“** е на 200 м. от обекта, на кръстовището на "Ал.Малинов" и "Филип Аврамов", подобряваща значително транспортната достъпност. Има подписан договор със „Софийско метро" за изграждане на топла подземна пешеходна връзка със станцията.

Сграден фонд

Кварталът е застроен около 70 % с голямо разнообразие от предимно жилищни сгради - средноетажни многосекционни и няколко високоетажни блока. Като вид строителство преобладават сградите изпълнени по строително конструктивните системи ЕПЖС и ЕПК и класическото монолитно строителство. През последните години са изградени много нови сгради, предимно жилищни с магазини и офиси в партерните етажи, със скелетно-гредови и безгредови носещи конструкции.

8. СТРОИТЕЛНА КОНСТРУКЦИЯ НА СГРАДАТА

Основната носеща конструкция е стоманобетонна, изпълнена от колони, греди, плочи, шайби, външни и вътрешни ограждащи стени от тухли. Покривната конструкция е изпълнена от стоманобетон. Към момента на огледа сградата се в намира в мн.добро физическо състояние. Не се наблюдават недопустими пукнатини и деформации по носещите елементи, както и външни признаци за загуба устойчивост на земната основа от улягания, пропадъчни и свлачищни явления или от високи подпочвени води.

9. АРХИТЕКТУРНА ХАРАКТЕРИСТИКА

Сградата се състои от **5 секции - А, Б, В, Г, Д**, със следното разпределение по нива:

На коти -10.00 м. и -7.00 м.: паркинги, гаражи, абонатни станции и мазета;

На кота -4 м.: супермаркет, магазини със складови помещения;

Приземно ниво: магазинни и складови помещения, сервизни помещения; отделен вход за офисно-магазинната част;

На коти +3.8м. и + 7.6 м. : магазини и сервизни помещения;

На етажи от кота +9.625м. нагоре са проектирани **ОФИСИ** в секции **А** и **Б** и **АПАРТАМЕНТИ** във **В** и **Д**. Секция **Г** е с височина до кота +14.40 м. Входят на всяка секция включва входно файе с охрана, санитарен възел и кухненски бокс. Сградата се класифицира като клас **А / I група/.** В **атриума** на секции **В** и **Д** е проектирана водна завеса.

Изпълнението на довършителните работи е с луксозни материали. Във всички магазинни помещения е монтирана пожароизвестителна уредба и СОТ. Сервизните и общите части от оценявания обект са с окачен таван тип "Армстронг", гранитогрес, латекс, витрини съгласно проект. Всички прозорци и външни врати са изцяло с алуминиева дограма с двоен прекъснат термомост, интериорните врати са с дървена (MDF) дограма. По всички външни стени е изградена топлоизолация тип "сандвич". Фасадите са с вароциментова и минерална мазилка, с богато остъкляване. Санитарните възли са облицовани с теракот и обзаведени със съответният фаянс. Стените са шпакловани и боядисани с латекс. Подът е с теракотни плочки в общите части и мокрите помещения. Всички инсталации са изградени и изпробвани дали функционират нормално. Предвидена е централна климатизация и отопление.

Оценяваните паркоместа се намират в сутерена на сградата, с достъп от източната страна на сградата чрез рампа. Достъпът е контролиран.

10. ИНСТАЛАЦИИ

Всички външни мрежи и проводи към сградата/ВиК, Ел. тел., СОТ, пожароизвестителна уредба/ са изпълнени. Ще има оборудвана абонатна станция с изградени вътрешни връзки. Същото важи и за всички вътрешни инсталации и сградно оборудване, вкл. осветителна и силова, звънчева, телефонна и интернет, гръмоотводна, заземителна и вътрешна вентилационна за санитарните възли. Сградата ще е денонощно охранявана и достъпа до нея ще е контролиран.

11. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Сградата се намира в развиващ се и предпочитан за живеене и делова активност квартал в югоизточната част на столицата, изпълнена с много добро качество на СМР и довършителни работи по проект, надвишаващи изискванията на БДС. Обектът и има функционалност и даваща възможност да се експлоатира по основното му предназначение – **16 броя ПАРКОМЕСТА** за собствени бизнес нужди. **В момента на огледа офис частите са запълнени, както и търговската част - сключени са договори за около 80 % от търговските площи.**

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ **01.03.2016г.**, и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността на сегашното оценяване да се счита до **01.09.2016 г.**, след което сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или потвърдени, ако се окажат същите.

- Заклученията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота **нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата**, освен в случаите предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателни стойности, както е в случая.

Оценителите, заедно и поотделно, ДЕКЛАРИРАМЕ И ЗАВЕРЯВАМЕ С ПОДПИСИТЕ СИ, че:

- Наемането ни за изготвяне на настоящата оценка е **независимо** от изчислените крайни пазарни стойности или друг доказан с експертизата материален интерес.

- Сега и в бъдеще, нямаме личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ни свързват общи интереси, и които биха повлияли **върху** обективността на настоящата експертиза, и че тя е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните ни знания и опит.

- В рамките на нашата компетентност и доколкото ни е било известно, информацията ползвана в този доклад е истина и не сме укрили умишлено важни факти и/или обстоятелства. Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителите не поемат отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умишлено.

V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект и друга писмена и графична информация, имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:

- Разрешение за строеж № 73/30.01.2006г.;
- Нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 107, том II, рег. № 3812, дело № 298/2008г.- (за паркоместа Б7 до Б15 и паркоместо Б15),).
- Нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 144, том I, рег. № 1764, дело № 139/2008г.- (за паркоместа Б1 до Б6)
- Обяснителна записка- Архитектурна част от фаза работен проект на инвеститора
- Одобен архитектурен проект от 16.12.2005г. от ДАГ;
- Одобен архитектурен проект от 26.01.2006 г. от ДАГ;
- Одобен проект от 30.07.2009 г. от ДАГ;
- Разреш. за ползване СТ-05-1560/16.12.2009 г.
- Актуални цветни фотоси на имота, **отвън и отвътре**, заснети от Оценителя

VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА /МЕТОДОЛОГИЯ

1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

При извършване на оценката на сградата е използван метода на вещната стойност.

Технологично вещната стойност на всеки обект е изграждана по следните показатели :

- Натура /физически показатели/ - разгъната застроена площ и застроен обем
- Нормативна и експлоатационна годност - НГ
- Остатъчна експлоатационна годност – ОЕГ = НГ – А.
- Много често при по-стари сгради се налага да се определя експертна остатъчната годност /ОЕГе/, зависеща от фактическото физическо състояние на имота - най-вече дълго вечността на носещата му конструкция, при което $НГе = ОЕГе + А$
- Действителна възраст на сградата /съоръжението/ - А = До – Дв.е. /където До е – датата на оценката а Дв.е. е датата на въвеждане на сградата или строителното съоръжение в експлоатация/
- Окрупнени текущи и актуализирани / минали / цени на м2 /кв.м./ и м3 /куб.м./
- Инвестиционна стойност /производствена - в случая възстановителна на нов аналог/
- Техническо /физическо/ обезценяване - $W_m.a$. Стойността на обезценяването определяме с ползване на квадратичен процент на овехтяване /амортизация/, отчитащ по-точно специфичния начин, по който се износват сградите и строителните съоръжения в сравнение с други дълготрайни активи.

- o Процентът на амортизация се определя със емпирична зависимост.
- o Разходи за отстраняване на повреди и недостатъци
- o Определянето на производствените разходи се базира на калкулации на стойността на строително-монтажните работи. Данните намерили място в доклада са почерпани от изданията на "Строй експерт СЕК", които при нужда, актуализираме експертно към датата на оценката.
- o Отчита се и стойността на евентуално необходимите разходи за отстранени повреди и недостатъци и неотстранени дефекти /ако има такива/.

2. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за оферти и реално извършени сделки в последните три до шест месеца на местния пазар на недвижимост или на други сравними пазари, за сравними аналози. При определяне пазарна стойност по **метода на пазарните аналози** се сравняват само факторите /вътрешни качества на имота и външни/икономически/ характеристики/, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

- Предназначение на сравняваните обекти /при незастроени УПИ - регулац. Статут/;
- Местоположение на обекта спрямо сравняваните обекти и.;
- Време на осъществяване на сделките със сравнимите обекти
- Възраст на сравняваните обекти
- Начин на строителство /при оценка на УПИ - степен на предвиждане на бъдещето застрояване - строителни възможности на терена по утвърдени регулац. планове/
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните обекти;

Разликите в сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект са коригирани съответно /в "плюс" или в "минус"/ според по-добрите и по-слаби характеристики на обектите с експертни коефициенти отразяващи степента качествените и количествени отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на 1 м2 за съответния обект по отношение на сравнявания.

3. ПРИХОДЕН МЕТОД

Пазарната стойност, определена по метода на Очакваните приходи /чисти парични потоци/ включва:

- Определяне на потенциалния Брутен годишен приход, който е най-вероятно да се получава от имот при отдаването му под наем или аренда на пазарни цени, на един благоразумен и добре информиран наемател, който действа на добре развит и конкурентен пазар /свободен, открит /.
- Определяне на Приспадания от брутния паричен поток, които включват:
 - риск от отпадане на наем поради незаетост или несъбрани наемни вноски;
 - фиксирани разходи /данък сгради, такса смет, застраховки и др./
 - оперативни разходи / управление и поддръжка на имота /;
- Определяне на Чистия паричен приход /поток/;
- Определяне периода, през който имотът ще носи приходи;
- Определяне Нормата на възвращаемост от очаквания доход /средно оптимистична прогноза/ и анюитетния фактор за нетна настояща стойност на бъдещите приходи;
- Превръщане на очакваните бъдещи чисти приходи от имот в нетна настояща стойност, явяваща се най-вероятна Приходна пазарна стойност на имота.

Таблица 1.

ПОДОБЕКТИ /ИМОТИ/ В (€)

Обект на оценката:

16 бр. ПАРКОМЕСТА

София, кв. "Младост-3" УПИ № II - 159 I кв. 1 А,
паркоместа в сутерена на сградата

Крайна Пазарна стойност на Имотите Общо: ПС = 131 400 €

Стойност в €/м2/РЗП ПС = 356 €/м2

№	ет.	Имот	Иа. части (%)	Кц = 1,00		РЗП /м2/	№
				Общи части /м2/	ПАРКОМЯСТО /м2/		
1	-2	ПАРКОМЯСТО Б 1	0,41	10,46	12,67	23,13	1
2	-2	ПАРКОМЯСТО Б 2	0,41	10,46	12,67	23,13	2
3	-2	ПАРКОМЯСТО Б 3	0,41	10,46	12,67	23,13	3
4	-2	ПАРКОМЯСТО Б 4	0,41	10,54	12,76	23,30	4
5	-2	ПАРКОМЯСТО Б 5	0,41	10,54	12,76	23,30	5
6	-2	ПАРКОМЯСТО Б 6	0,40	10,30	12,48	22,78	6
7	-2	ПАРКОМЯСТО Б 7	0,40	10,26	12,42	22,68	7
8	-2	ПАРКОМЯСТО Б 8	0,41	10,46	12,67	23,13	8
9	-2	ПАРКОМЯСТО Б 9	0,41	10,46	12,67	23,13	9
10	-2	ПАРКОМЯСТО Б 10	0,41	10,54	12,76	23,30	10
11	-2	ПАРКОМЯСТО Б 11	0,41	10,54	12,76	23,30	11
12	-2	ПАРКОМЯСТО Б 12	0,40	10,30	12,48	22,78	12
13	-2	ПАРКОМЯСТО Б 13	0,41	10,41	12,61	23,02	13
14	-2	ПАРКОМЯСТО Б 14	0,40	9,63	11,66	21,29	14
15	-2	ПАРКОМЯСТО Б 15	0,41	10,41	12,61	23,02	15
16	-2	ПАРКОМЯСТО Б 26	0,53	11,39	13,79	25,18	16
		Общо:	6,64 %	167,16 м2	202,44 м2	369,60 м2	131 500 €

1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Обект: 16 бр. ПАРКОМЕСТА

Адрес: София, кв."Младост-3" УПИ № II - 1591 кв. 1А, паркоместа в сутерена на сградата

Характеристики / показатели	Стойности	Забележки
Дата на изграждане	2009 год.	
Вид на конструкцията	монолитно - ст.бенон + тухла	
Амортизационен срок /експертно мнение /	80 год.	нормативна
Остатъчна експлоатационна годност	74 год.	претеглена възраст -6 год.
Застроена площ Общи части	167,16 кв.м	Еталон 05
Стойност за изграждане Общи части	346 €/кв.м	
Застроена площ ПАРКОМЕСТА	202,44 кв.м	691
Стойност за изграждане ПАРКОМЕСТА	346 €/кв.м	
Стойност на обекта като нов /по БДС без УПИ /	127 697 €	

Разлики "в плюс"на аналога

Ст. на елементи подлежащи на Допълълнит. калкул. %	7%	външни мрежи; трафопост; др.
Ст. на елементи подл. на Допълълнит. калкул. /какул./	8 939 €	
Допълнителни разходи	12%	проектиране , стр.надзор
Допълнит. Разходи	15 324 €	
Стойност на обекта като нов /без УПИ/	151 959 €	

Разлики "в минус" - обезценявания/ или завишения/ :

Обезценяване поради остаряване /амортиз./	4,0%	квадратичен % на амортизация
Стойност на обезценяването поради остаряване	11 274 €	
Отстраними Строит. недостатъци / за ремонт - %/	0%	
Отстраними Строителни недостат. /калкулация /	0 €	
Функционално обезценяване / размер - % /	0%	
Функционално обезценяване / калкулация /	0 €	
Икономическо обезценяване/размер - %/	0%	
Икономическо обезценяване/калкулация/	0 €	
Вещна стойност само на Строителната част	140 686 €	

"Право на строеж"

Стойност на имота по сравнителни продажби	128 744 €
Процентно участие на правото на строеж /или УПИ/	25%
Ст. на правото на строеж /или поземлен дял на УПИ /	32 186 €

Стойност на Имотите по метода "Вещна стойност"

172 872 €

3. МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ НАЕМИ

16 бр. ПАРКОМЕСТА

София, кв. "Младост-3" УПИ № II - 1591 кв. 1А, паркоместа в сугерена на сградата

СРАВЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен №1	Сравнителен №2	Сравнителен №2
Источник цена	16 бр. ПАРКОМЕСТА	гараж Младост	гараж Младост	гараж Младост
Изравнение	Агенция за НИ	Агенция за НИ	Агенция за НИ	Агенция за НИ
Начин на предлагане	оферта	оферта	оферта	оферта
брой	1	1	1	1
Местоположение	мн.добро	Младост-2	Младост-2	Младост-4
Състояние на имота	мн. добро	мн. добро акт 16	мн. Добро акт 16	мн. Добро акт 16
Функционалност	паркоместа	гараж	гараж	гараж
Етаж	сугерен	-1	-1	-1
Вид на конструкцията	массивна	массивна	массивна	массивна
Асансьор	стоманобет	стоманобет	стоманобет	стоманобет
Прилежаща верт.планировка	да	да	да	да
особености	мн. Добра	мн. Добра	Добра	Добра
подобрения	ролетна врата	ролетна врата	ролетна врата	ролетна врата
Търговска пригодност	контр.достъп	ролетна врата	ролетна врата	ролетна врата
включителност	мн.добра	мн.добра	мн.добра	мн.добра
Общо изравнение	0	-15%	-1	0
Приравнена цена	49,25 €/брой	52,15 €/брой	52,15 €/брой	43,46 €/брой

Стойност на наема за имота по "Сравнителния метод"

788 €

2. МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

Обект: 16 бр. ПАРКОМЕСТА

Адрес: София, кв."Младост-3" УПИ № II - 1591 кв. 1А, паркоместа в сутерена на сградата

Характеристики и показатели	Стойности
Прих. площ на Имота /ПАРКОМЕСТА/	202,44 кв.м
Брой на ПАРКОМЕСТА	16 бр..
Стойност на наема на бр	49,25 €/кв.м
Месечен наем / Бруто	788 €
Годишен наем от целия имот	9 457 €
Разходи по стопанисване /процент - годишно/	10%
Разходи по стопанисване /калкулация/	946 €
Риск от отпадане на наема(глобално 3% по Рос/Брахман)	3%
Риск от отпадане на наема (по Рос/Брахман) - калкулация	284 €
Предполагам Трайно реализиран чист наем/приход/ от Имота	8 227 €/год

Приходна стойност - Сграда / част от сграда

Чист приход от сградата / годишно /	8 227 €
Година на въвеждане в експлоатация на обекта	2009 год.
Експлоатационен срок	80 год.
Остатъчна експлоатационна годност на обекта	74 год.
Лихвена ставка на сградата /норма на възвръщаемост/	6,0%
Множител / анюитетен фактор за ННС /	16,4432
Приходна стойност само от Сграда / или част от сграда /	135 286 €

Необходими разх. за ремонт, за довършване / или завишения	0 €
Приходна стойност на Имотите	135 286 €

3. МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

Обект: 16 бр. ПАРКОМЕСТА

Адрес: София, кв. "Младост-3" УПИ № II - 1591 кв. 1А, паркоместа в сутерена в сградата на сградата

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот		Сравнителен имот № 1		Сравнителен имот № 2	
	16 бр. ПАРКОМЕСТА	Сравнителен имот № 1	Сравнителен имот № 2	Сравнителен имот № 2	Сравнителен имот № 2	Сравнителен имот № 2
Източник	имот.бг	имот.бг	имот.бг	имот.бг	имот.бг	имот.бг
Продажна цена	6 500 €	9 000 €	9 000 €	8 500 €	8 500 €	8 500 €
Прод. цена Евро/м ²	361,1 €/кв.м	375,0 €/кв.м	375,0 €/кв.м	425,0 €/кв.м	425,0 €/кв.м	425,0 €/кв.м
Изражение	Описание	±	Описание	±	Описание	±
Начин на договаряне	оферта	-36	оферта	-38	оферта	-43
Начин на продажба	оферта	-10%	оферта	-10%	оферта	-10%
Застроена площ /РРЗП/	369,60 кв.м	0	24,00 кв.м	0	20,00 кв.м	0
Местоположение	ЗП	0%	ЗП	0%	ЗП	0%
Състояние на имота	Метро Сили	0	Младост 3	0	Младост 2	0
Функционалност по предазн.	Ал. Малинов	0%	мн.добро	0%	Ал.Малинов	0%
Етаж	мн.добро	0	мн.добро	0	мн.добро	0
ТЕЦ	паркинг в сутерен	0	мн.добра	0	мн.добра	0
Търговска привлекателност	сутерен	0	сутерен	0	сутерен	0
Общо изражение	добра	0%	добра	0%	добра	0%
Приравнена цена	348 €/кв.м	325 €/кв.м	338 €/кв.м	383 €/кв.м	383 €/кв.м	383 €/кв.м
		-10%		-10%		-10%
Стойност на имота по "Сравнителния метод"						
						128 744 €

VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Обект: 16 бр. ПАРКОМЕСТА

Адрес: София, кв. "Младост-3" УПИ № II - 1591 кв. 1А, паркоместа в сутерена на сградата

Резултатите от експертизата са следните:

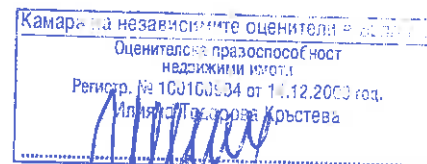
Метод на оценяване	Стойности	Тежест
Метод на Сравнителните продажби	128 744 €	60%
Метод на Приходите	135 286 €	40%
Метод на Вещната стойност	172 872 €	0%
Изчислена Крайна Пазарна стойност	ПС = 131 361 €	

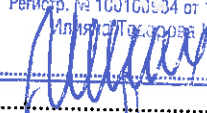
Крайна Пазарна стойност - Кръгло :

ПС = 131 400 €

или върху РРЗП - 356 €/кв.м

Експерт-оценители:



1. 
инж. Илияна Кръстева

2. 
инж. Магдалина Карастоянова