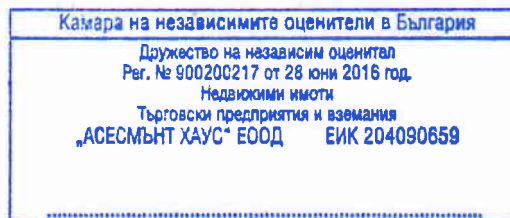


ПАЗАРНА ОЦЕНКА

НА „АН БАЛ“ ЕООД, гр.София
ЕИК 130537690

УПРАВИТЕЛ: 

инж. Антоанета Ганчева



НОЕМВРИ 2018 Г.

СОФИЯ

СЪДЪРЖАНИЕ

- I. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ЗАДАЧАТА
- II. ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО
- III. МЕТОДИЧЕСКИ ПОДХОД
- IV. ОЦЕНКА НА ЗЕМЯ И СГРАДИ СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО
- V. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ЧИСТАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ
- VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Счетоводен баланс към 31.10.2018 г.
2. Отчет за приходите и разходите за периода 01.01.2018 – 31.10.2018 г.

I. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ЗАДАЧАТА

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА

“ВИНЪС” АД, ЕИК 175 002 813

Изп.директор ЙОАНИС ПЕТРОС БОНАКИС

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА

„АСЕСМЪНТ ХАУС” ООД - София

Управител инж. Антоанета Ганчева

GSM 0878 640 688

E-mail: gancheva_a@abv.bg

3. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарна стойност на „АН БАЛ“ ЕООД, гр.София, ЕИК 130537690 за вземане на управленски решения (продажба на дялове).

4. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА

Обект на оценката е цялото дружество (определяне пазарната стойност на дяловете на дружеството)

5. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА

31.10.2018 г.

6. ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

До 30.04.2019 г.

7. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

1. Получена информация и документи от дружеството, ГФО за 2017г.

2.Счетоводен баланс към 31.10.2018 г.

3. Отчет за приходите и разходите за периода 01.01.2018 – 31.10.2018 г.

4.Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 49, том I, дело № 1376/2007 година

5.Заповед ТС 15/02.03.2012г. на кмета на община Божурище

6.Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 142, том I, рег. № 1337, дело № 348/2006 година

7.Заповед ТС 268/03.10.2006г. на кмета на община Божурище

8.Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 175, том I, дело № 192/2007 година

9.Заповед ТС 128/19.04.2007г. на кмета на община Божурище

10.Трасировъчен план

11.Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 125, том III, рег. № 1941, дело № 535/2006 година

12.Заповед ТС 277/03.10.2007г. на кмета на община Божурище

13.Трасировъчен план

14.Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 170, том IV, рег. № 2658, дело № 782/2006 година

15.Заповед ТС 345/05.12.2006г. на кмета на община Божурище, Виза

16.Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 171, том IV, рег. № 2659, дело № 783/2006 година

17.Заповед ТС 346/05.12.2006г. кмета на община Божурище, Виза

18. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 165, том I, рег. № 767, дело № 160/2006 година
19. Заповед ТС 267/03.10.2006г. на кмета на община Божурище, Виза
20. Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 152, том I, рег. № 1026, дело № 125/2012 година
21. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 40, том I, рег. № 1615, дело № 36/2009 година
22. Нормативни документи
23. Информационни източници
24. Специализирана литература

II. ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1. ПРАВЕН СТАТУТ И ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1. ЕИК/ПИК	130537690
2. Фирма	АН БАЛ
3. Правна форма	Еднолично дружество с ограничена отговорност
4. Изписване на чужд език	An bal
5. Седалище и адрес на управление	БЪЛГАРИЯ област София (столица), община Столична гр. София район р-н Оборище бул. ВАСИЛ ЛЕВСКИ № 111, вх. 3
6. Предмет на дейност	ВЪНШНА И ВЪТРЕШНА ТЪРГОВИЯ, ПРОИЗВОДСТВО НА ПРОМИШЛЕНИ, СЕЛСКОСТОПАНСКИ, ХРАНИТЕЛНИ СТОКИ И СТОКИ ЗА БИТА, ТУРИСТИЧЕСКА ДЕЙНОСТ, ХОТЕЛИЕРСТВО И РЕСТОРАНТЬОРСТВО, СТРОИТЕЛСТВО И ПРЕДПРИЕМАЧЕСКА ДЕЙНОСТ, АГЕНТСТВО И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО /БЕЗ ПРОЦЕСУАЛНО/ НА МЕСТНИ И ЧУЖДЕСТРАННИ ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, ТРАНСПОРТНИ И СПЕДИТОРСКИ УСЛУГИ, РЕКЛАМА, МАРКЕТИНГ, КОНСУЛТАНТСКИ УСЛУГИ, МЕНИДЖМЪНТ, КОНСИГНАЦИОННИ И КОМИСИОНЕРСКИ УСЛУГИ, ПОСРЕДНИЧЕСКИ УСЛУГИ ПРИ ПОКУПКО-ПРОДАЖБА И НАЕМАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ДВИЖИМИ ВЕЩИ, ОРГАНИЗИРАНЕ НА УЧЕБНИ КУРСОВЕ И СЕМИНАРИ, ОРГАНИЗИРАНЕ И ПРОВЕЖДАНЕ НА УВЕСЕЛИТЕЛНИ И РАЗВЛЕКАТЕЛНИ ПРОГРАМИ, КАКТО И ВСЯКАКВИ ДРУГИ ДЕЙНОСТИ, НЕЗАБРАНЕНИ СЪС ЗАКОН
7. Управители	ТЕОДОРΟΣ КОНСТАНТИНОС ПАПАДОПУЛОС
23. Едноличен собственик на капитала	ТЕОДОРΟΣ КОНСТАНТИНОС ПАПАДОПУЛОС
Капитал	
31. Размер	5000 лв.
32. Внесен капитал	5000 лв.
	50 дяла с номинална стойност 100 лв. всеки

2. СТРУКТУРА НА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ДРУГИ

АКТИВИ /хил.лв/	Към 31-12-17	Към 31-10-18
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	538	535
Общо ДМА	538	535
Вземания	1	-
Парични средства	2	1
Общо краткосрочни активи	3	1
АКТИВИ ОБЩО	541	536
ПАСИВИ /хил.лв/		
Собствен капитал		
Други видове записан капитал	5	5
Други резерви	84	84
Печалби и загуби от минали години	387	445
Текуща печалба/загуба	58	(2)
Общо собствен капитал	534	532
Задължения към доставчици	-	1
Други задължения	7	3
Общо краткосрочни пасиви	7	4
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ	541	536

В актива на баланса към 31.10.2018г., в група Земя и сгради са включени: Земя с балансова стойност от 417 хил.лв. и Сгради с балансова стойност от 115 хил.лв.

Това са Поземлени имоти на дружеството в с.Хераково, общ.Божурище, в с.Пролеша, общ.Божурище и апартамент (офис) с паркомясто в гр.София, бул.България 51А.

В статия Машини, производствено оборудване и апаратура е заведено газово котле с балансова стойност от 3 хил.лв.

Парични средства – в статия Парични сметки в брой са заведени хиляда лв.

Записания капитал се състои от 50 броя дялове, всеки с номинална стойност от 100 лева или общо 5 хил.лв. Другите резерви в размер на 84 хил.лв. са формирани от финансови резерви от минали години.

Дружеството има неразпределена печалба от минали години в размер на 445 хил.лв. и текуща загуба 2 хил.лв.

В пасива на баланса към 31.10.2018г., Задължения към доставчици е отразена сумата от хиляда лв. и в Други задължения е отразена сумата от 3 хил.лв.

Дружеството е реализирало приходи за периода 01.01-31.10.2018г.в размер на 12 хил.лв. В ОПР за периода 01.01-31.10.2018г., в Разходи са отразени разходи за суровини и материали 3 хил.лв., разходи за външни услуги 2 хил.лв., разходи за възнаграждения 3 хил.лв., разходи за осигуровки хиляда.лв., разходи за амортизация 5 хил.лв. или всичко разходи 14 хил.лв. Загубата е 2 хил.лв.

III. МЕТОДИЧЕСКИ ПОДХОД

1. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТА

Съгласно 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., в сила от 01.06.2018г., е възприет терминът:

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.

2. ПРИЕТИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

В световната практика са познати различни подходи и методи за определяне на пазарната стойност на различни обекти. Основните проблеми, свързани с приложението на един или друг от регламентираните методи е осигуряването на достоверна информация и неговото правилно приложение.

Определянето на пазарната стойност по метода на чистата стойност на активите дава представа за материалната страна на обекта на оценката и показва колко би струвал той, ако се създаде сега във вида и състоянието в които се намира.

За да се определи доходността на оценявания обект, той трябва да бъде оценен по един от методите за оценка на неговия бизнес /стопанска дейност/, като такъв може да се използва методът на дисконтирането на чистите парични потоци.

Дружеството, което се оценява не извършва стопанска дейност, поради което в конкретния случай най-подходящ за оценка остава метода на чистата стойност на активите.

3. СЪЩНОСТ НА МЕТОДА НА ЧИСТАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ

Определянето на пазарната стойност на едно дружество по този метод се основава на определянето на пазарната стойност на пасивите и активите, с които то разполага. Като обща постановка може да се приеме, че за основа на разчетите се използва актуалната пазарна стойност на активите, т.е. стойността отчитаща разходите за придобиване, степента на изхабяването им, техническото им равнище, установените дефекти, липси и окомплектовка, пазарната конюнктура и др. фактори.

Методът на чистата стойност на активите е принципен начин за определяне стойността на едно дружество и/или на неговите дялове с използване на модели, основаващи се на стойността на активите, намалена със задълженията на дружеството. В случая е използван модела на нетната балансова стойност на активите. Стойността на капитала по модела на нетната балансова стойност на активите е определена, като стойността на активите по баланса на дружеството е намалена със стойността на текущите и нетекущи задължения и всички законни вземания на инвеститори, се раздели на броя на обикновените дялове. Всяко коригиране на балансовата стойност на активите и пасивите трябва да е обосновано.

4. ОЦЕНЯВАНЕ НА ЗЕМЯ И СГРАДИ

В конкретния случай за определяне пазарната стойност на активите земя и сгради, най-подходящ е Сравнителния метод /метод на пазарните аналози/

Пазарната стойност при този метод се формира на база резултатите от извършения оглед и от местоположението на обекта и след извършване на необходимите пазарни проучвания. Оценката е съобразена с: площите по документи за собственост; разположението; степента на изградената инфраструктура; степента на развитие на района; степента на строителното използване.

В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите продажни и/или предлагани офертни пазарни цени на подобни обекти в района.

Изборът на пазарните аналози се извършва чрез сравнителния метод. Трябва да се има предвид, че трудно могат да се намерят два напълно еднакви обекта при съществуващото голямо разнообразие от конструкции и строително изпълнение, както и на факторите, определящи равнището на пазарната стойност - местоположението на имотите в един и същи район, или поне с такива райони, където търсенето и предлагането са близки с тези на оценявания обект.

Определят се коефициенти за местоположение, коефициент за изграденост на инженерната инфраструктура, местоположението на имота спрямо републиканската пътна мрежа и основни пазари. Стойността на имота по този метод се определя от стойностите на аналозите, корегирани с коефициентите характеризиращи оценявания обект.

Корегираните пазарни стойности очертават диапазона, в който се очаква да попадне справедливата пазарна стойност на оценявания имот. Най-вероятното ѝ равнище ще зависи и от допълнителни съображения и фактори, неотчетени чрез внесените корекции.

Получените корегирани стойности на аналозите определят минималната цена, под която продавачът няма интерес да извърши продажбата и максималната цена, за която той може да претендира и с която обикновено започват преговорите по сделката за покупко-продажба. Когато се изчислява стойността на един обект по този метод, трябва да са налице обективна и субективна сравнимост. За да се подпомогне правилната преценка, трябва да се вземат предвид степента на близост на разглежданите имоти по площ и възможности за използване.

Стойността на обекта на оценката се определя по следната формула:

$$\text{Цср.} = \frac{\text{Цо}_1 + \text{Цо}_2 + \text{Цо}_3 + \dots + \text{Цо}_N}{N}$$

където:

Цо - продажната (офертната) цена на даден обект-аналог, приет за сравнение, лв./м² ;

N - брой на сравняваните обекти.

Стойността на оценявания имот, определена по този метод, ще се изчисли чрез зависимостта:

$$\text{Цпа} = \text{Цср.} \times Q$$

където:

Цпа - Пазарната цена оценявания имот, определена по метода на пазарните аналози (на базата на усреднената цена от аналогични обекти), лв.

Цср.- Усреднената цена от аналогични обекти , лв./м²

Q - Площта на оценявания имот, кв.м.

IV. ОЦЕНКА НА ЗЕМЯ И СГРАДИ СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

Поземлени имоти на дружеството в с.Хераково, община Божурище

А. Местоположение

Намира се на 19 км западно от София и 35 км източно от сръбската граница, в близост до шосето за Калотина. Освен селото на по 2-3 км са разположени и махалите Скала махала, Кантон, Бобен, Белица, Каракачан махала. Релефът е хълмист. Между Белица - Бобен - Кантон - Каракачан махала тече Беличка река - с много чиста вода и условия за риболов. Над Кантон махала съществува изкуствено създаден язовир, който е зарибен. В землището има борова и широколистна гора.

Имотът е в края на селото до него се стига по черен път, наблизо няма ток и вода.

Б. История и документи

Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 49, том I, дело № 1376/2007 година, „АН БАЛ“ ЕООД закупува земеделски имот в землището на с.Хераково, общ.Божурище -ливада с площ от 3.000дка в местност Орозица, имот 040011, ЕКАТТЕ 77246.

Със Заповед ТС 15/02.03.2012г. кмета на община Божурище е одобрил Проект за подробен устройствен план – ПЗР. С плана за регулация се създава нов УПИ XI-040011, кв.1, м.Орозица, с.Хераково, общ.Божурище, с плана за застрояване се създава устройствена зона Жм.

В. Оценяване

От направените проучвания, за парцели в с.Хераково, има 71 обяви за парцели със средна стойност 22 евро/кв.м. Приемаме следните оферти като максимално близки до разглеждания имот.

№	Местоположение	Площ /кв.м./	Цена /евро/	Цена в евро/кв.м. хКкор.	Коригира на цена в евро/кв.м.
1	<u>Пазарно свидетелство 1</u>	800	20000	25.00x0.90	22.50
2	<u>Пазарно свидетелство 2</u>	755	21140	28x0.90	25.20
3	<u>Пазарно свидетелство 3</u>	1100	31000	28.18x0.80	22.55
	ВСИЧКО				23.42

1 - Ккор.=0.90 без проект за разделяне

2 - Ккор.=0.90 без проект за разделяне

3 - Ккор.=0.80 без проект за разделяне и проект за къща

Пазарно свидетелство 1

Продава УПИ, 800 кв. м., м. Хераково - Плана, с. ХЕРАКОВО, общ. Божурище, обл. Софийска. Панорама към Витоша, Черни Връх, Стара планина. Равен терен. ТОК И ВОДА (Вик) В НЕПОСРЕДСТВЕНО СЪСЕДСТВО. Издадено РАЗРЕШЕНИЕ ЗА КЛАДЕНЕЦ/СОНДА в рамките на парцела. Продава се директно от СОБСТВЕНИКА.

Пазарно свидетелство 2

10 имота, всеки със самостоятелно УПИ в НАЙ - ХУБАВАТА част на с. ХЕРАКОВО, общ. БОЖУРИЩЕ. Имотите са в най-високата част на селото до парк и гората. На границата на имота има ток и вода. Парцелите са отредени за жилищно строителство. Кота корниз 10м. До имота - има ново построена къща. Оформя се зона за ново строителство.

Пазарно свидетелство 3

ОТЛИЧЕН РЕГУЛИРАН ИМОТ ЗА ЖИЛИЩНО СТРОИТЕЛСТВО, БЕЗ ДЕНИВЕЛАЦИЯ, В СЪСЕДСТВО С НОВИ КЪЩИ, СРЕД МНОГО ЗЕЛЕНИНА. ТОКЪТ И ВОДАТА СА ДО ИМОТА. ПРЕДЛАГА СЕ С ПРОЕКТ ЗА КЪЩА С РЗП 325 кв. м. НА 2 ЕТАЖА.

Приемаме средна коригирана офертна стойност 23.42 евро/кв.м., която допълнително коригираме с коефициент 0.95 за офертна стойност, курс на еврото 1.95583 лева.

Пазарната стойност на имота е:

ПС=23.42x0.95x3000= 66747евро или 130545.79 лева

Поземлени имоти на дружеството в с.Пролеша, община Божурище

А.Местоположение

Село Пролеша отстои на 17 km от центъра гр. София и на 5 мин. по магистралата за Калотина, на около 2 km в посока запад-северозапад от гр. Божурище. През селото преминава пътят Костинброд - Хераково. Селото е изключително живо, с много нови, целогодишно обитаеми къщи, магазини, аптека, хотел с външен басейн и др. Тук бизнеса си развиват два мебелни завода - Метрон и АМО, фирма 'Левском' за сушене на дървен материал и фирми 'Форесттрейд' и 'Европанел' за изработка на паркет, греди и дограма от дъбов материал. В индустриалната зона има и леярна за изработване на църковни камбани и свещници. В центъра на селото се намира хотел-ресторант 'Жарковата къща' с тенискорт и плувен басейн. Обществения транспорт се осъществява посредством автобуси и маршрутни такситата, чиято начална спирка се намира в центъра на гр. Божурище. Връзка с гр. София - автобус 54 с начална спирка метростанция 'Сливница'. На около 2 km се намира и ж. п. спирка 'Бригадир' на линията Перник - Волуяк.

Б.История и документи

1. Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 142, том I, рег. № 1337, дело № 348/2006 година, „АН БАЛ“ ЕООД закупува Нива с площ от 1.500дка в местност Долен Сват, в землището на с.Пролеша общ. Божурище, имот 019002 с ЕКНМ 58606. Със Заповед ТС 268/03.10.2006г. кмета на община Божурище е одобрил Проект за подробен устройствен план – ПЗР. С плана за регулация се създава нов УПИ III-019002, кв.9, кв.Максим Горки, гр.Божурище, обл.Софийска, с плана за застрояване се създава устройствена зона от разновидност предимно производствена Пп.

2. Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 175, том I, дело № 192/2007 година, „АН БАЛ“ ЕООД закупува Нива с площ от 4.645дка в местност Песоко, в землището на с.Пролеша общ. Божурище, имот 041045. Със Заповед ТС 128/19.04.2007г. кмета

на община Божурище е одобрил Проект за подробен устройствен план – ПЗР за земеделски имот 041045 в землището на с.Пролеша общ. Божурище с който се образува УПИ III-041045, кв.66, м.Песоко, с.Пролеша, общ.Божурище и подход към имота от новопроектирана улица с площ 572 кв.м. като се създава устройствена зона от разновидност предимно жилищна с малка височина Жм. Съгласно трасировъчен план УПИ III-041045 е разделен на УПИ с площи между 500 и 600кв.м.

3. Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 125, том III, рег. № 1941, дело № 535/2006 година, „АН БАЛ“ ЕООД закупува Нива с площ от 3.498дка в местност Песоко, в землището на с.Пролеша общ. Божурище, имот 041079. Със Заповед ТС 277/03.10.2007г. кмета на община Божурище е одобрил Проект за подробен устройствен план – ПЗР, с плана за регулация двата имота (УПИ III-041045 и имот 041079) се обединяват, след което се образуват УПИ с площи между 500 и 600кв.м. и подход към имотите от новопроектирана улица, като се създава устройствена зона от разновидност предимно жилищна с малка височина Жм. Съгласно трасировъчен план са обособени УПИ с площи между 500 и 600кв.м.

4. Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 170, том IV, рег. № 2658, дело № 782/2006 година, „АН БАЛ“ ЕООД закупува Ливада с площ от 0.845дка в местност Соленяка, в землището на с.Пролеша общ. Божурище, имот 034038. Със Заповед ТС 345/05.12.2006г. кмета на община Божурище е одобрил Проект за подробен устройствен план – ПЗР за земеделски имот 034038 в землището на с.Пролеша общ. Божурище с който се образува нов УПИ II-034038, кв.11, м. Соленяка, с.Пролеша, общ.Божурище, с плана за застрояване се създава устройствена зона от разновидност предимно производствена Пп. Издадена е виза на 01.02.2007г., имота е отреден „За склад, офис, магазин” на втора линия на път Е-80.

5. Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 171, том IV, рег. № 2659, дело № 783/2006 година, „АН БАЛ“ ЕООД закупува Ливада с площ от 0.402дка в местност Соленяка, в землището на с.Пролеша общ. Божурище, имот 034039. Със Заповед ТС 346/05.12.2006г. кмета на община Божурище е одобрил Проект за подробен устройствен план – ПЗР за земеделски имот 034039 в землището на с.Пролеша общ. Божурище с който се образува нов УПИ II-034039, кв.11, м. Соленяка, с.Пролеша, общ.Божурище, с плана за застрояване се създава устройствена зона от разновидност предимно производствена Пп. Издадена е виза на 01.02.2007г., имота е отреден „За автосервиз” на път Е-80.

6. Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 165, том I, рег. № 767, дело № 160/2006 година, „АН БАЛ“ ЕООД и ДЖИ ЕМ ЕС 2000 ООД, закупуват по ½ от Нива с площ от 1.998дка в местност Черна бара, в землището на с.Пролеша общ. Божурище, имот 013063. Със Заповед ТС 267/03.10.2006г. кмета на община Божурище е одобрил Проект за подробен устройствен план – ПЗР за земеделски имот 013063 в землището на с.Пролеша общ. Божурище с който се образува нов УПИ V-013063, кв.12, м. Черна бара, с.Пролеша, общ.Божурище, с плана за застрояване се създава устройствена зона от разновидност предимно производствена Пп. Издадена е виза на 07.12.2006г. „За склад, офис, магазин”, имота е на първа линия на път Е-80. Съгласно Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 152, том I, рег. № 1026, дело № 125/2012 година, ДЖИ ЕМ ЕС 2000 ООД, дарява на БС ЕООД, собствената си ½ част от УПИ V-013063 „За склад, офис, магазин”, целия с площ от 1998кв.м., кв.12, м. Черна бара, с.Пролеша, общ.Божурище.

В. Оценяване

В.1. Оценяване на имоти от устройствена зона Пп

-УПИ III-019002, кв.9, местност Долен Сват, с.Пролеша общ. Божурище с площ от 1500кв.м., на път Е-80 след с.Пролеша.

-УПИ П-034038, кв.11, м. Соленяка, с.Пролеша, общ.Божурище с площ от 845кв.м., на втора линия на път Е-80, намират се срещу Ситроен.

-УПИ П-034039, кв.11, м. Соленяка, с.Пролеша, общ.Божурище с площ от 402кв.м., на втора линия на път Е-80, намират се срещу Ситроен.

-½ идеална част от УПИ V-013063, кв.12, м. Черна бара, с.Пролеша, общ.Божурище целия с площ от 1998кв.м., на първа линия на път Е-80, след с.Пролеша.

Приемаме следните оферти като максимално близки до разглеждания имот.

За имоти на път Е-80, срещу Ситроен

№	Местоположение	Площ /кв.м./	Цена /евро/	Цена в евро/кв.м. xКкор.	Коригира на цена в евро/кв.м.
1	<u>Пазарно свидетелство 1</u>	3145	75700	24.07x2.50	60.18
2	<u>Пазарно свидетелство 2</u>	4002	150000	37.48x1.6	59.97
3	<u>Пазарно свидетелство 3</u>	3000	90000	30x1.90	57.00
					59.05

1 - Ккор.= 2.50 за големина, за регулация, за местоположение

2 - Ккор.= 1.60 за големина, за регулация

3 - Ккор.=1.90 за големина, за спешност

Пазарно свидетелство 1

Имотът граничи с производствено предприятие в промишлената зона на село Пролеша. Намира се на втора линия на пътя за Калотино. Има лице на път. Съдействи при промяна на статута Възможност за обединяване със съседен парцел с площ Имотът е със статут на нива, но е до регулация. в съседния терен ток и вода.

Пазарно свидетелство 2

Продавам парцел от 4000кв. м. равен с 25м. лице на втора линия, бул.Европа. Парцелът се намира срещу СИТРОЕН, не е в регулация, попада в строителна зона. Документите са окомплектовани готови за сделка.

Пазарно свидетелство 3

3000 кв. м, Регулация, Ток, Вода, СПЕШНА ПРОДАЖБА срещу Ситроен, с ПУП за офис, магазин кафе. Имотът попада изцяло в устройствена зона СМФ 2 /смесена многофункционална зона втори тип/, със следните застроителни показатели: -плътност на застрояване- 60% -КИНТ 1, 2, -минимална озеленена площ- 30 %

За УПИ П-034038, кв.11, м. Соленяка, с.Пролеша, общ.Божурище с площ от 845кв.м., на втора линия на път Е-80 и

ЗаУПИ П-034039, кв.11, м. Соленяка, с.Пролеша, общ.Божурище с площ от 402кв.м., на път Е-80

Приемаме средна коригирана офертна стойност 59.05 евро/кв.м., която допълнително коригираме с коефициент 0.95 за офертна стойност, курс на еврото 1.95583 лева.

Пазарната стойност е:

ПС=59.05x0.95x(845+402)= 69953.58евро или 136817.32 лева

За 1/2 идеална част от УПИ V-013063, кв.12, м. Черна бара, с.Пролеша, общ.Божурище целия с площ от 1998кв.м., на първа линия на път Е-80

Приемаме средна коригирана офертна стойност 59.05 евро/кв.м., която допълнително коригираме с коефициент 0.95 за офертна стойност и 0.95 за идеална част, курс на еврото 1.95583 лева.

Пазарната стойност е:

ПС=59.05x0.95x0.95x999= 53239.33евро или 104127.08 лева

За УПИ III-019002, кв.9, местност Долен Соват, с.Пролеша общ. Божурище с площ от 1500кв.м.

Приемаме средна коригирана офертна стойност 59.05 евро/кв.м., която допълнително коригираме с коефициент 0.95 за офертна стойност и 0.95 за местоположение, курс на еврото 1.95583 лева.

Пазарната стойност е:

ПС=59.05x0.95x0.95x1500= 79938.94евро или 156346.97 лева

В.2. Оценяване на имоти от устройствена зона Жм

- УПИ III-041045 с площ от 4645кв.м. и имот 041079 с площ от 3498кв.м.се обединяват, след което се образуват УПИ-та с площи между 500 и 600кв.м. и подход към имотите от новопроектирана улица с площ от 953.80кв.м.

От направените проучвания, за парцели в с.Пролеша, има 63 обяви за парцели със средна стойност 31 евро/кв.м. Приемаме следните оферти като максимално близки до разглеждания имот.

№	Местоположение	Площ /кв.м./	Цена /евро/	Цена в евро/кв.м. xКкор.	Коригира на цена в евро/кв.м.
1	<u>Пазарно свидетелство 1</u>	1100	44000	40.00x1.30	52.00
2	<u>Пазарно свидетелство 2</u>	2496	89500	35.85x1.50	53.78
3	<u>Пазарно свидетелство 3</u>	783	39150	50.00x1.10	55.00
					53.59

Пазарно свидетелство 1

Отличен регулиран парцел с ВИЗА за проектиране, находящ се до Центъра на селото, с 30м лице на асфалтова улица, ток и вода до парцела. Канал. Кладенец за поливане. Идеален за 2 къщи, с целогодишен достъп. Изрядни документи.

Пазарно свидетелство 2

УПИ с. Пролеша, общ. Божурище, Област Софийска с размери 78м/32м. Регулация, ток, вода, трафопост. ул. Васил Левски. Квартал само с нови къщи, отличен равен парцел за изграждане на къща, прекрасна панорама, лесен и бърз достъп 8км/5мин от Околовръстен път на София.

Пазарно свидетелство 3

ДВА УПИ НАХОДЯЩИ СЕ В С. ПРОЛЕША МОЖЕ ДА СЕ ЗАКУПЯТ ЗАЕДНО ИЛИ ПО ОТДЕЛНО. В БЛИЗОСТ ЗА ЗАСТРОЕНИ НОВИ КЪЩИ.

Приемаме средна коригирана офертна стойност 53.59 евро/кв.м., която допълнително коригираме с коефициент 0.95 за офертна стойност и 1.20 за изгр.на жилищен комплекс, курс на еврото 1.95583 лева.

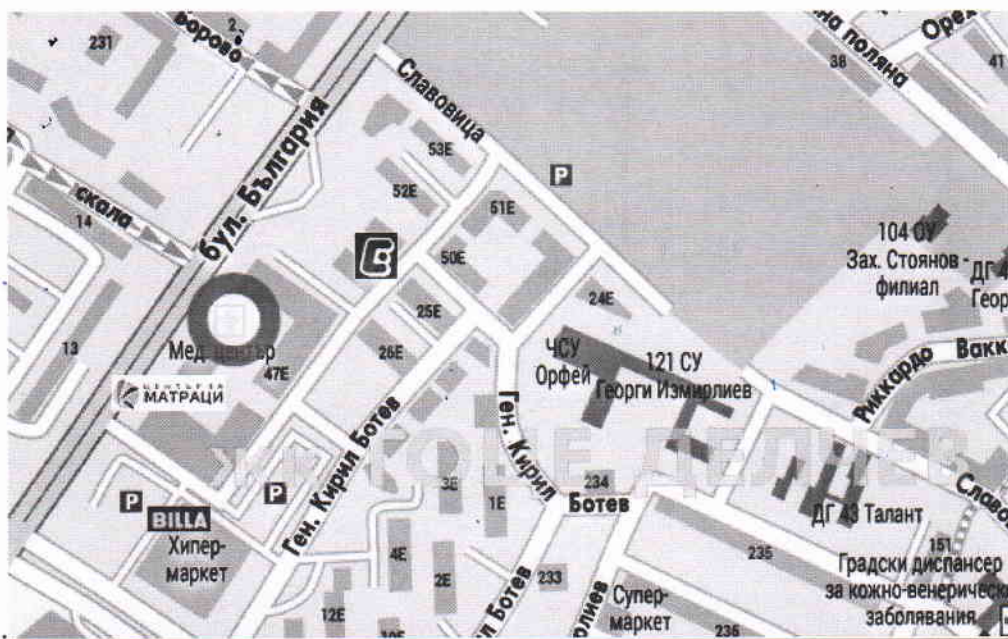
Пазарната стойност е:

ПС=53.59x0.95x1.20x(4645+3498-953.80)= 439206.92евро или 859014.07 лева

Апартамент(офис) и паркомясто в гр.София, бул.България 51А

А.Местоположение

Разположени са в сградата на Джъмбо, на бул.България, в ж.к.Гоце Делчев, сградата е с охрана и контрол на достъпа.



Б.История и документи

Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 40, том I, рег. № 1615, дело № 36/2009 година, „АН БАЛ“ ЕООД купува:

1.Апартамент А8, на 4ти надпартерен етаж (втори жилищен етаж) със застроена площ 70.86кв.м., състоящ се от дневна-трапезария с кухненски бокс, две спални, входно антре, баня-тоалетна, заедно с мазе АМ8 с площ 3.61кв.м., заедно с 1.6436% идеални части от общите части от блок А, които отговарят на 0.249% ид.части от общите части на целия Комплекс(равняващи се на 11.85кв.м.), както и 0.249%ид.части от правото на собственост върху УПИ П-962,1012, кв.8, по плана на гр.София, м.Мотописта II част с площ от 5122кв.м., бул.България 51А, сградата на Джъмбо (равняващи се на 12.75кв.м. земя). Продавачът дава своето съгласие „АН БАЛ“ ЕООД да ползва апартамента си за офис.

2.Паркомясто 112 на кота -9.98м, в сутерена на сградата със застроена площ от 18кв.м., заедно с 0.9596% идеални части от общите части от паркинг на кота -9.98, които отговарят на 0.102%

ид.части от общите части на целия Комплекс (равняващи се на 4.86кв.м.), както и 0.102%ид.части от правото на собственост върху описания по-горе УПИ(равняващи се на 5.22кв.м. земя).

В.1.Оценяване на офис

Апартаментата и общите части са луксозно изпълнени, В апартаментата има оборудван кухненски бокс с вградени уреди. Под – теракот и ламиниран паркет, стени – латекс, окачени тавани. Апартаментата е с изглед към бул.България и към Витоша. Към момента е отдаден под наем за офис.

За офиси в ж.к.Гоце Делчев има 24 обяви за продажба със средна цена 1259 евро/кв.м.

Доп.инф.	Цена в евро	Кв.м	Цена/кв.м.	К съотв.	евро/кв.м.
ОФИС 100м2 С УНИКАЛНА ГЛЕДКА КЪМ ВИТОША, В СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ, АКТ 16 ОТ 2011год., тухла, ет.3/9, локално отопление. РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ:ПРОСТОРНО ПОМЕЩЕНИЕ С ТЕРАСА И ИЗГЛЕД КЪМ ВИТОША, ВЪЗМОЖНОСТ ДА СЕ ОТДЕЛИ СЕРВИЗНО И WC. ПОД-ГРАНИТОГРЕС, СТЕНИ-ЛАТЕКС, PVC ДОГРАМА, ОФИСНО ОСВЕТЛЕНИЕ. ЦЕНТРАЛНА КЛИМАТИЗАЦИЯ / ОТОПЛЕНИЕ, ОХЛАЖДАНЕ/, ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ, ИНТЕРНЕТ, ОКАБЕЛЕН, ПОЖАРОИЗВЕСТИЯВАНЕ. ДВА АСАНСЬОРА. ПРЕДЛАГАМЕ ПОДЗЕМНИ ПАРКОМЕСТА НА ЦЕНА 16000 EUR . ИЗЛОЖЕНИЕ- ЮГ. ОТЛИЧНИ КОМУНИКАЦИИ- СПИРКА НА ТРАМВАЙ 7, АВТОБУСИ, БИЛЛА, ДЖЪМБО, МОЛ 'БЪЛГАРИЯ, НА 10МИН. С КОЛА ТОП ЦЕНТЪР.	109000	100	1090	-0.95за оферта -1.10 за площ -1.20 за местопол ожение	1366.86
Дизайнерски решен, модерен офис в сърцето на кв. Гоце Делчев. Комфортно работно пространство с обособена заседателна зала, кухненски бокс със зона за отдих, баня и тоалетна. Помещенията са климатизирани, има оптичен интернет, СОТ, соларна защита на дограмата. Към офиса прилежи обширна тераса, обособена като летен кът за отдих. Възможност за ползване на надземно паркомясто срещу наем и бонус към него подземен гараж. Самостоятелен вход към входа, поддържан перфектно. В непосредствена близост до БГ радио, ресторант, магазини. Партер/6, локално отопление, тухла.	115000	100	1150	-0.95 за оферта -0.95за етаж -1.10 за площ -1.20 за местопол ожение	1370.00
Ул. Костенски водопад, срещу 'CALIPSO', странично за сградата, тухла 2006г., партер/6. Много подходящо за медицински кабинет, учебен център, офис на застрахователна фирма, счетоводна къща, фирма за електронна търговия, специализиран магазин, салон за красота и т. н. Състои се от партерно помещение с южно изложение 76 кв. м. и сутеренно помещение 21 кв. м. , плюс идеални части от сградата. Статут на магазин. Собственик физическо лице, не се начислява ддс върху посочената	130000	113	1150.44	-0.95 за оферта -0.95за етаж -1.15 за площ -1.20 за местопол ожение	1432.82

цена.					
Стойност в евро/кв.м.				Средно:	1389.89
Стойност в евро					114957.80
Стойност в лева					224837.92

Апартаментът ще бъде оценяван като офис, със застроена площ от 70.86кв.м. На 0.249% ид.части от общите части на целия Комплекс отговарят 11.85кв.м.или общо 82.71кв.м.

В.2.Оценяване на паркомясто

За гаражи в ж.к.Гоце Делчев има 6 обяви за продажба със средна цена 799 евро/кв.м.

Доп.инф.	Цена в евро	Кв.м	Цена/кв.м.	К съотв.	евро/кв.м.
ПОДЗЕМНИ ПАРКОМЕСТА ОТ 14 ДО 18м2 В ЛУКС СГРАДА ОТ 2010година, бул.България. С ПОДХОД РАМПА С ДИСТАНЦИОННО УПРАВЛЕНИЕ, ТОПЛА ВРЪЗКА АСАНСЬОР , ВХОД С ЧИП, ВИДЕОНАБЛЮДЕНИЕ.	16000	18	888.88	-0.95 за оферта	844.44
Представяме на Вашето внимание, подземен гараж в нова кооперация от 16 кв. м. оборудван с врата тип 'летящо крило'. Подход към подземните гаражи с автоматична врата с дистанционно управление. Под с гранитогрес и чешма с отделна партида за студена вода и отделен електромер. Висок таван, ул.Славовица.	15700	16	981.25	-0.95 за оферта	932.19
Предоставяме на Вашето внимание подземно паркомясто, намиращо се в кв. Мотописта. Строителство-тухла. Контролиран достъп.	10300	14	735.71	-0.95 за оферта -1.25 за местоположение	873.66
Стойност в евро/кв.м.				Средно:	883.43
Стойност в евро					15901.74
Стойност в лева					31101.10

Паркомясто на кота -9.98м, в сутерена на сградата със застроена площ от 18кв.м.

Недвижими имоти на „АН БАЛ“ ЕООД

Земя и сгради	Пазарна стойност в евро	Пазарна стойност в лева
УПИ XI-040011, кв.1, м.Орозица, с.Хераково, общ.Божурище	66747.00	130545.79
УПИ II-034038, кв.11, м. Соленяка, с.Пролеша, общ.Божурище 845кв.м. УПИ II-034039, кв.11, м. Соленяка, с.Пролеша 402кв.м.	69953.58	136817.32
½ идеална част от УПИ V-013063, кв.12, м. Черна бара, с.Пролеша, общ.Божурище	53239.33	104127.08
УПИ III-019002, кв.9, местност Долен Соват, с.Пролеша общ. Божурище	79938.94	156346.97
УПИ III-041045 и имот 041079 се обединяват, след което се образуват УПИ-та с площи между 500 и 600кв.м. и подход към имотите от новопроектирана улица с площ от 953.80кв.м.	439206.92	859014.07
Апартамент(офис)в гр.София, бул.България 51А Паркомасто в гр.София, бул.България 51А	130859.54	255939.02
ВСИЧКО	839945.31	1642790.25

V.ОЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО ПО МЕТОДА НА ЧИСТАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ

Активи на „АН БАЛ“ ЕООД към 31.10.2018 г.

Наименование	Стойност, лева
Земя и сгради	1642790
Машини, съоръжения и оборудване	3000
Парични средства	2000
СБОР:	1647790

Данните, посочени в горната таблица са получени чрез пресмятания и от баланса на дружеството към 31.10.2018 г.

Стойността на задълженията на дружеството се вземат от баланса му към 31.10.2018 г. Определянето на техния размер е дадено в следващата таблица.

Задължения на „АН БАЛ“ ЕООД към 31.10.2018 г.

Наименование	Стойност, лева
Задължения към доставчици	1000
Други задължения	3000
СБОР:	4000

От получената стойност за активите се вадят задълженията за намиране пазарната стойност на „АН БАЛ“ ЕООД към 31.10.2018 г., която възлиза на $1647790 - 4000 = 1643790$ лева.

VI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Пазарната стойност на АН БАЛ“ ЕООД, София ЕИК 130537690 към 31.10.2018г. е:

ПС = 1643 790 лева

Брой дялове 50

Пазарна стойност на 1 дял е 32875.80 лева

ОЦЕНИТЕЛ: 

/инж. Антоанета Ганчева/

**Лицензиран оценител на недвижими имоти със
Сертификат за оценителска правоспособност рег.
№ 100101259/14.12.2009г.**

**Лицензиран оценител на търговски предприятия
и вземания със Сертификат за оценителска
правоспособност рег. № 500100423/14.12.2009г.**

