

# **ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**

**ЗА**

**ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА АПАРТАМЕНТ  
№ 9 И ПАРКОМЯСТО № 10, НАХОДЯЩИ СЕ В СГРАДАТА  
НА УЛ. НЕОФИТ РИЛСКИ № 35, УПИ X-10, КВ 350, М. „ГГЦ  
ЗОНА Г-6-І-ЧАСТ”, РАЙОН “ТРИАДИЦА”**

**ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:  
инж. Георги Трифонов**

## ДОКЛАД

**За определяне пазарната стойност на апартамент № 9 и паркомясто № 10, находящи се в сградата на ул. Неофит рилски № 35, УПИ X-10, кв. 350, м. „ГГЦ Зона Г-6-І-част”, район “Триадица”**

### I. ОБЩА ЧАСТ

**1.1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** "ТУРИН ИМОТИ" АДСИЦ - възлагателно писмо.

**1.2. ИЗПЪЛНИТЕЛ:** инж. Георги Асенов Трифонов - лицензиран оценител на недвижими имоти – сертификат Рег. № 100101333/14.12.2009 год.

**1.3. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА:** Апартамент № 9 и паркомясто № 10, находящи се на ул. Неофит Рилски № 35, УПИ X-10, кв. 350, м. „ГГЦ Зона Г-6-І-част”, район “Триадица”

**1.4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:** Определяне справедливата пазарна стойност на **апартамент № 9** / + общи части от сградата + идеална част от земята/ и **паркомясто № 10** / + общи части от сградата + идеална част от земята/, находящи се на ул. Неофит Рилски № 35, УПИ X-10, кв. 350, м. „ГГЦ Зона Г-6-І-част”, район “Триадица” във физическото им състояние към датата на оценката и при съблюдаване на всички фактори, влияещи върху тази стойност по молба на „ТУРИН ИМОТИ” АДСИЦ.

Справедливата пазарна стойност на недвижимият имот, представлява вероятната сума, срещу която собственикът на имота, би отстъпил правото на собственост на физическо или юридическо лице, при което и двете страни действат с желание без да е оказван натиск и са достатъчно осведомени по всички въпроси, имащи отношение към сделката.

**1.5. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА:** 28.08.2010 год.

**1.6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА:** до 28.02.2011 год.

**1.7. ТЕХНИЧЕСКИ ХАРАКТЕРИСТИКИ:**

**За апартамент № 9**

Застроена площ	– 124,77 кв.м
Общи части от сграда	- 25,05 кв.м
Ид. част от земята	– 33.36 кв.м

**За паркомясто № 10**

Застроена площ	– 30,00 кв.м
Общи части от сградата	– 5,85 кв.м
Ид. част от земята	– 8,91 кв.м

**1.8. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ:**

Скица на УПИ X-10, кв. 350, м. “ЦГЧ Зона Г-6-І-част”, на район “Триадица”

Акт за собственост № 13, т. V, рег. № 6958, дело № 710/2008 год.

Разрешение за ползване № ДК-07-396/31.07.2009 год.

Оглед на недвижимите имоти.

Данни за пазара на недвижими имоти в гр. София и в района на оценявания имот.

**1.9. ПРАВЕН СТАТУТ**

Приложените документи за собственост доказват, че „ТУРИН ИМОТИ” АДСИЦ е собственик на апартамент № 9 и паркомясто № 10 от жилищната сграда построена в УПИ X-10, кв. 350, м. „ГГЦ Зона Г-6-І-част” целият с площ от 410 кв.м.

## 1.10. ОБЩИ ДАННИ ЗА ОЦЕНЯВАНИТЕ ИМОТИ С ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА .

Имотите се намират в строителните граници на гр. София, кв. 350, м. "ЦГЧ зона Г-6-1-част", район "Триадица". По ОГП на гр. София имотите попадат в централна устройствена зона.

Недвижимите имоти предмет на оценката са в централен столичен район със жилищно застрояване, с изградени необходими обществени и обслужващи сгради. Пътната мрежа е в добро състояние, в района преминава тролейбусен и трамваен транспорт. Инженерната инфраструктура в района е напълно изградена. Екологията в района е добра.

## 1.11. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА

Апартаментата и паркоместата са оценени при съпоставяне данните, получени чрез прилагане на следните методи за оценка.

**А. ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ**, основаващ се на проучване на качествата и недостатъците на недвижимия имот и отразява производствените разходи за изграждане на физическото му състояние, на шпакловка, без настилки, фаянс, кухнеско и санитарно обзавеждане. Освен това пазарната му стойност зависи до голяма степен от местоположението на имота, степен на изграденост на инженерната инфраструктура, функционалността на имота, възможната му продаваемост и привлекателност, пазара на недвижимите имоти.

Корегирането на възстановителната стойност и привеждането ѝ към условията на пазара на недвижими имоти се извършва с коефициенти по следната формула:

$$Ц = С \times К, \quad К = К_i \times К_m \times К_p$$

**Б. МЕТОД НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИ ДОХОДИ /метод на приходната, увеличената стойност/**, основаващ се на графични и аналитични пресмятания на инвестиционния потенциал, с цел определяне стойността на имота в настоящия момент.

Този метод е подходящ за имоти, които са определени за получаване на приходи. Водещото тук е какво олихвяване ще донесе инвестиционния капитал.

Очакваните бъдещи доходи от оценявания обект са формирани на база приходи от наем на подобни обекти в района, към датата на оценяване, като са отчетени качествата и местоположението на оценявания имот. В очакваните разходи при този метод са включени разходи свързани със стопанисването на имота: данък сгради, такса смет, застраховки, текущи разходи за ремонт.

Основната формула на изчисления има следния вид:

$$EW = REV, \quad \text{където } V = (1 \times p)^n - 1 / (1 \times p)^n \times p$$

Цената на земята е получена между стойностите определени по методите на "вещната стойност" и "остатъчната стойност".

При "вещната стойност" се отчита себестойността и пазарната стойност на възможната строителна реализация.

Процентът на участие на земята в пазарната стойност на строителната реализация е определен по метода на швейцарския експерт Волфганг Негели, актуализиран за условията в Р България и зависи от редица критерии, като местоположение, привлекателност на района, транспортна обезпеченост, изграденост на инфраструктурата, пазарните стойности на недвижимите имоти в района. Пазарната стойност на земята е определена като процент от общата пазарна стойност на възможната в/у

терена строителна реализация с показатели (плътност 40 % и Кинт = 3,00), включваща пазарната стойност на строителната реализация и стойността на земята по следната формула:

$$\text{Ц паз.з.} = \text{Пз} \cdot \text{Цпаз.стр.} / (1 - \text{Пз}),$$

Оценката изготвена по "остатъчния метод", отчита скрития потенциал за генериране на доходи при алтернативно ползване.

Очакваните бъдещи доходи от имота са формирани на база приходи от средни пазарни наемни цени за подобни обекти в района, към датата на оценката, като са отчетени качествата и местоположението на конкретния имот. Приетият наем за помещенията е 13,70 лв/кв.м.

В основните разходи за стопанисване са включени: данък сгради, такси смет, застраховки и текущи ремонти, явяващи се 30 % от brutните приходи.

За определяне бъдещата стойност на завършения имот се използва формулата:

$$EW = RE \times V, \text{ където } V = [(1+p)^n - 1] / (1+p)^n \cdot p$$

Сравнението на разходите за финансиране на разработката и приходите от отдаването на обекта под наем показват, че бъдещата приходна стойност на новопостроения недвижим имот превишава разходите на финансиране, която разлика, изхождайки от същността на метода може да приемем, че представлява бъдещата цена на имота към датата на оценката.

Дисконтирайки бъдещата стойност, получаваме настоящата стойност на недвижимия имот.

От така определените стойности за апартамента, паркомястото и земята се извеждат пазарните им стойности, включващи и общите части от сградата и идеалните части от земята.

#### 1.12. ЕКСПЕРТНИ СТОЙНОСТИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА.

**За апартамент № 9 - 335 660 лв**

(Апартамент + общи части от сградата + ид. част от земята)

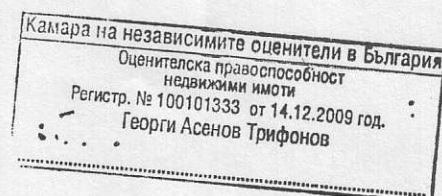
**За паркомясто № 10 - 40 284 лв**

(Паркомясто + общи части от сградата + ид. част от земята)

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ:** Предлагам стойността от **375 944 лв** ( триста седемдесети пет хиляди деветстотин четиридесет и четири лева ), като справедлива пазарна стойност на **апартамент № 9, паркомясто № 10 и земята към тях**, находящи се в жилищната сграда на ул. „Неофит Рилски“ № 35, УПИ X-10, кв. 350 м. „Центъра“, район „Триадица“. Стойността е определена без ДДС.

**Евровата равностойност на оценката е 192 217,11 евро, без ДДС.**

ЛИЦЕНЗИРАН ОЦЕНИТЕЛ:.....  
/инж. Г. Трифонов/



кв. 350, м. "ГГЦ-Г-6. УПИ X-10

№	Величини, параметри	Площи, стойности и др
<b>I</b>	<b>Метод ЧСА</b>	
1	Разгъната застроена площ	1435
2	Стойност на 1 кв.м РЗП	700
3	Строителна стойност	1004500
4	Пазарен коефициент	1.656
5	Пазарна стойност	1663452
6	% на обезщетение	30
<b>7</b>	<b>Стойност на терена</b>	<b>712908</b>
<b>II</b>	<b>Остатъчен метод</b>	жил. пом
1	Нетна площ	1148
3	Месечен наем	13.70
4	Годишен наем	188731
5	Разходи за стопанисване в %	56619
6	Нетен приход	132112
7	Лихвен процент	0.06
8	Лихвен множител	16.62
<b>9</b>	<b>Бъдеща стойност на прихода</b>	<b>2195375</b>
10	Строителни разходи	1004500
11	Финансови разходи	60270
12	Проектански разходи	60270
13	Печалба на предприемача	219537
14	Разходи за продажба	87815
<b>15</b>	<b>Бъдеща стойност на разходите</b>	<b>1432392</b>
<b>16</b>	<b>Бъдеща стойност на терена</b>	<b>762982</b>
17	Брой месеци за изграждане	24
<b>18</b>	<b>Настояща стойност на терена</b>	<b>615308</b>
<b>III</b>	<b>Пазарна стойност на терена</b>	<b>132822</b>
	<b>33.36</b>	<b>10807</b>
	<b>8.91</b>	<b>2886</b>

Камара на независимите оценители в България  
Оценителска правоспособност  
недвижими имоти  
Регистр. № 100101333 от 14.12.2009 год.  
Георги Асенов Трифонов

## Чиста стойност на активите

ОБЕКТ	Застр. площ	Стойн. на 1 кв. м.	Обща стойн.	% на овеж.	Стойн. на овежт.	Подобреня	Недостатъци	Актуал. стойн.	Ки	Км	Кп	Пазарна стойност сграда	% на пр. на строеж	Стойн. на пр. на стр.	Пазарна стойност на имота
Апартамент № 9	149.82	900	134838	0				134838	1.2	1.2	1.45	281542	20	70385	351927
<b>Приходен метод</b>															
<b>19.848</b>															
Апартамент № 9	99.82	16.7	20004	0.25	5001	15003	0.05	19.848		297778	324853				

Камакс на независимите оценители в България  
 Оценителска правоспособност  
 Независими имоти  
 Регистр. № 100101333 от 14.12.2009 год.  
 Георги Асенов Трифонов

## Чиста стойност на активите

ОБЕКТ	Застр. площ	Стойн. на 1 кв.м.	Обща стойн.	% на овех.	Стойн. на овехт.	Подобрения	Недостатъци	Актуал. стойн.	Ки	Км	Кп	Пазарна стойност сграда	% на пр.на строеж	Стойн. на пр.на стр.	Пазарна стойност на имота
паркомясто 35,85 кв.м	35.85	600	21510	0				21510	1.2	1.2	1.1	34072	14	5547	39618
<b>Приходен метод</b>															
16.618															
ОБЕКТ	Нетна площ	Наем на 1 кв.м.	Бруто стойн.	% на разх.	Стойн. на разх.	Нетна стойн.	лихва	лихв. множ.	недос татъци	Пазарна стойност на имота	Пазарна цена				
паркомясто 35,85 кв.м	24.00	10.5	3024	0.3	907	2117	0.06	16.618		35177	37398				

Кметара на независимите оценители в България

Оценителска правоспособност

недвижими имоти

Регистр. № 100101333 от 14.12.2009 год.

Георги Асенов Трифонов