

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

ПИ с идентификатор 68134.1200.643 и 68134.1200.642 ,находящи се в
гр.София, район Илинден, местност"Захарна фабрика"
заедно с изградените в тях сгради,
собственост на „НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ“ АДСИЦ

1 РЕЗЮМЕ

Обект	ПИ с идентификатор 68134.1200.643 и 68134.1200.642		
Адрес	гр.София, район Илинден, местност"Захарна фабрика"		
Предназначение	Смесено		
Описание	Промислени сгради и 2 бр.ПИ		
Обща разгъната застроена площ на сградите	кв.м.	1,910	
Оценявана площ от ПИ 68134.1200.643	кв.м.	12,991	
Оценявана площ от ПИ 68134.1200.642	кв.м.	5,694	
Конструкция на сградата	Монолитна		
Инфраструктура	Напълно изградена / ВиК, ел.захранване, телефонизация, път, комуникации		
Физическо състояние	за цялостен основен ремонт или за премахване		
Собственици	„НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ		
Възложител	„НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОФИЯ” АДСИЦ		
Изпълнител	ПРОПЛЕЙС ЕООД		
Дата на оценка	31.12.2020		
Цел на оценката	Определяне пазарната стойност на имоти за счетоводни цели		
Предложение за пазарна стойност			
на имота	9,696,430.00 лв.	или	4,957,700.00 €
в това число сгради	365,360.00 лв.		186,800.00 €
в това число земя	9,331,070.00 лв.		4,770,900.00 €

ДЕКЛАРАЦИЯ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителят, съставил настоящия Доклад, декларира, че:

- не е в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както той, така и свързаните с него лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- ще опазва търговската тайна на Възложителя и ще спазва конфиденциалност по отношение на фактите, станали му известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от него възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните му познания;
- към момента на оценката няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителят.

ОЦЕНИТЕЛ:



2. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

2.1. Ограничителни условия и допускания

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия и допускания:
Настоящата оценка е изготвена въз основа на представените от Възложителя документи и оглед на мястото. Информацията, сведенията, мненията и изчисленията, предоставени на изпълнителя и ползвани в оценката, са получени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Изпълнителят декларира, че в рамките на неговата компетентност и добросъвестност, представената оценка е истинна и пълна; е извършил оглед на оценявания обект; няма личен интерес – сегашен или замислен в бъдеще, относно оценявания имот; нито наемамото му за тази оценка, нито възнаграждението му за извършването ѝ е зависимо от изчислителната стойност. Настоящата оценка, определяща справедливата пазарна стойност, не е ангажираща за бъдещи процедури от правен и друг характер, обслужващи нуждите и интересите на възложителя. Оценката е валидна за период от 12 месеца, при условие, че не са настъпили съществени изменения в икономическата обстановка в страната. Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване (БСО-2018). Дефиницията за Пазарна стойност е следното:

„ПС е оценената сума, срещу която даден актив или задължение би трябвало да се прехвърли на датата на оценката в пряка сделка при пазарни условия между желаетел купувач и желаетел продавач, след подходящ маркетинг, при която сделка всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда “.

2.2. Информационни източници

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №95, том I, рег. №3157, дело №93 от 30.11.2016 г.;
- Кадастрални скици и схеми;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството”, “Строителен обзор”;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценяваните обекти;[2]
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2.3. Предмет на оценката

Предмет на настоящата разработка е определянето на пазарна стойност на недвижими имоти: ПИ с идентификатор 68134.1200.642, целия с площ от 5694 кв.м., находящ се в гр.София, район "Илинден", местност "Захарна фабрика", заедно с построените в него сгради с идентификатори 68134.1200.642.1, 68134.1200.642.2, 68134.1200.642.3, 68134.1200.642.4, 68134.1200.642.5 и 68134.1200.642.6, с обща РЗП от 1652 кв.м. и ПИ с идентификатор 68134.1200.643, целия с площ от 12991 кв.м., заедно с построените в него сгради с идентификатори 68134.1200.643.1 и 68134.1200.643.2, с обща РЗП от 258 кв.м.

2.4. Местонахождение и комуникационно-транспортна достъпност

Оценяваните недвижими имоти се намират в гр. София, кв. "Захарна фабрика". Кварталът в който се намират имотите е обособен като жилищен, но има и промишлени зони, тъй като в миналото на това място са функционирали различни производствени предприятия. Районът е обособен, като жилищно-административен. Привлекателността на района се обуславя от бързата връзка с центъра на гр.София, добрата комуникативност, транспортна обезпеченост и инфраструктура. Транспортът се осъществява чрез всички видове градски транспорт, включително метро.



2.5. Вещно-правен статут

Всички изложени по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни от оценителя. Подробното тълкуване на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта. Същото е валидно единствено за нуждите на тази оценка.

3. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕ

3.1. Определяне стойността на оценявания обект по метода на възстановителната стойност

Методът на възстановителната стойност е метод за оценка на недвижими имоти, основан на разходите по тяхното създаване или замяна. Този метод е един от основните при определяне на пазарната стойност на сградата и се базира на калкулиране на възстановителната стойност на сградата към момента на оценката. Стойността на имота се определя от разходите за придобиването на терена и създаването на всички подобрения върху него – сгради, съоръжения, благоустройствени мероприятия и др., с отчисления на суми за компенсиране на недостатъците им, т.е. отразени са влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди, функционално и икономическо обезценяване, които се определят в проценти от възстановителната стойност на сградата, на база на експертен оглед и налична информация. За целта се използват сравнителни, средни, строителни цени на квадратен метър разгъната застроена площ на различни видове новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителните, довършителни, инсталационни и други работи. Единичната цена включва разходите по проектиране и всички разходи за изграждане на обекта.

3.1.2. Определяне стойността на имота

Стойността на имота изчислена по метода на вещната стойност е както следва в Приложение №1.

Изчислена по метода на осъвременената възстановителна стойност,
пазарната стойност на оценяваните имоти, към 31.12.2020 , възлиза на:

9,346,690 лв. или 4,778,890 евро

3.2. Метод на пазарните анализи

По своята същност метода на пазарните анализи, представлява пренасяне на стойността реализирана на пазара за идентични или подобни имоти, върху имота, който е предмет на оценката. Резултатите получени по този метод са много близки до пазарните стойности, но особеностите при приложението на метода, произтичат от неповторимостта, уникалността и монополни по местоположение недвижими имоти. Тези особености се покриват с помощта на различни корекционни коефициенти, които максимално доближават стойността на пазарните анализи на метър квадратен до стойността на оценяваният имот.

В основата на метода на пазарните анализи лежи съпоставянето на оценяваният имот с подобни или идентични имоти, които са били предмет на действително реализирани сделки или на такива, които се предлагат на пазара. За тази цел се черпи информация за предлаганите на пазара недвижими имоти от агенциите за недвижими имоти, като се приемат редица допускания.

В настоящата разработка за еталонни имоти са подбрани подобни по площ имоти, разположени в района на оценявания и се приема допускането, че получената на база офертни цени осреднена стойност на 1 кв.м ще се намали с 10-20 % при реализация на пазара на имотите.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. В настоящата разработка се използва за пазарен множител цената на квадратен метър застроена площ. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

3.2.1. Определяне стойността на имота

Избрани пазарни анализи, използвани при изчисляване на средна пазарна цена на кв.м.: (Приложение №2)

Изчислена по метода на пазарните анализи,
пазарната стойност на сградите, към 31.12.2020 , възлиза на:

365,360 лв. или 186,810 евро

Избрани пазарни анализи, използвани при изчисляване на средна пазарна цена на кв.м.:

ПИ 68134.1200.643 и ПИ 68134.1200.642 (Приложение №3). Изчислена по метода на пазарните анализи,
пазарната стойност на земята, към 31.12.2020 , възлиза на:

9,331,070 лв. или 4,770,900 евро

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1. Заключение за пазарната оценка на оценявания имот

Получените резултати по различните методи формират ценови диапазон, в който попада справедливата пазарна стойност.

С оглед на правните, техническите и пазарните характеристики на имота, както и целта на оценката, са приети теглови коефициенти за отделните методи, с които е изведено заключението за справедливата пазарна стойност.

За изчисляване на пазарната стойност са използвани приходната и сравнителната стойност на оценяваните сгради с теглови коефициенти, в съотношение съответно: 0,00 : 1,00.

СТОЙНОСТ НА СГРАДИТЕ

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	тегловен коефициент		
1	МЕТОД НА РАЗХОДИТЕ	15,620.00 лв.	7,990.00 €	0.00		
2	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	365,360.00 лв.	186,810.00 €	1.00		
	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	365,360.00 лв.	186,800.00 €	1.00		
в това число:				Ликвидационна стойност		
сграда	с Идент.	68134.1200.642.1	163,920.00 лв.	83,810.00 €	131136.00	67,048.00 €
сграда	с Идент.	68134.1200.642.2	7,580.00 лв.	3,880.00 €	6064.00	3,104.00 €
сграда	с Идент.	68134.1200.642.3	8,010.00 лв.	4,100.00 €	6408.00	3,280.00 €
сграда	с Идент.	68134.1200.642.4	135,420.00 лв.	69,240.00 €	108336.00	55,392.00 €
сграда	с Идент.	68134.1200.642.5	6,940.00 лв.	3,550.00 €	5552.00	2,840.00 €
сграда	с Идент.	68134.1200.642.6	1,310.00 лв.	670.00 €	1048.00	536.00 €
сграда	с Идент.	68134.1200.643.1	19,580.00 лв.	10,010.00 €	15664.00	8,008.00 €
сграда	с Идент.	68134.1200.643.2	22,600.00 лв.	11,560.00 €	18080.00	9,248.00 €
				ОБЩО	292288.00	149,456.00 €

пазарната стойност на оценяваните имоти към 31.12.2020 , възлиза на:

365,360 лв. или 186,800 евро

СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

№	МЕТОД	Пазарна стойност в лева	Пазарна стойност в EUR	тегловен коефициент
1	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	9,331,070.00 лв.	4,770,900.00 €	1.00
	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	9,331,070.00 лв.	4,770,900.00 €	1.00
в това число:		ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		Ликвидационна стойност
	ПИ с Идент. 68134.1200.642	2,843,520.00 лв.	1,453,870.00 €	2274816.00
	ПИ с Идент. 68134.1200.643	6,487,550.00 лв.	3,317,030.00 €	5190040.00
				ОБЩО
				7464856.00
				3,816,720.00 €

Обща стойност на оценяваните имоти към 31.12.2020 , възлиза на:

9,696,430 лв. или 4,957,700 евро

Обща ликвидационна стойност към 31.12.2020 , възлиза на:

7,757,144 лв. или 3,966,176 евро

ОЦЕНИТЕЛ:



Приложение №1

ОБЕКТ - конструкция	ПЛОЩ (РЗП в м2)	ГОДИНА НА ИЗГРАЖДАНЕ	ОСТАТЪЧНА ГОДНОСТ (в години)	Уедрена цена приета в изчисленията - еталонна на СЕК (в лв/м2)	Възстановителна стойност на сградата	Обезценяване от възраст на строителната конструкция (%)	Обезценяване от възраст на строителната конструкция (лева)	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди (%)	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди (лева)	Функционално обезценяване (%)	Функционално обезценяване (лева)	Стойност на земята (лева)	Стойност на имотите към датата на оценката (лева)	Стойност на имота към датата на оценката (евро)
РЗП на сграда с идентификатор 68134.1200.643.1	127.00	1898 год.	28	650	82550	73.74	60870	20	16510	5	4127.5		1042.5	533
РЗП на сграда с идентификатор 68134.1200.643.2	131.00	1898 год.	28	650	85150	73.74	62790	20	17030	5	4257.5		1072.5	548
РЗП на сграда склад 4 с идентификатор 68134.1200.642.1	806.00	1898 год.	28	650	523900	73.74	386340	20	104780	5	26195		6585	3367
РЗП на сграда работилница с идентификатор 68134.1200.642.2	51.00	1898 год.	28	650	33150	73.74	24450	20	6630	5	1657.5		412.5	211
РЗП на сграда трафопост с идентификатор 68134.1200.642.3	59.00	1898 год.	28	650	38350	73.74	28280	20	7670	5	1917.5		482.5	247
РЗП на сграда склад 3 с идентификатор 68134.1200.642.4	680.00	1898 год.	28	650	442000	73.74	325940	20	88400	5	22100		5560	2843
РЗП на сграда гараж с идентификатор 68134.1200.642.5	45.00	1898 год.	28	650	29250	73.74	21570	20	5850	5	1462.5		367.5	188
РЗП на сграда портиерна с идентификатор 68134.1200.642.6	11.00	1898 год.	28	650	7150	73.74	5270	20	1430	5	357.5		92.5	47
ПИ с идентификатор 68134.1200.643	12,991.00											6,487,550		
ПИ с идентификатор 68134.1200.642	5,694.00											2,843,520		
ОБЩО	1,910				1,241,500		915,510		248,300		62075	9,331,070	9,346,690	4,778,890

Приложение №2						
Пазарна стойност в евро	Разгъната застроена площ в кв.м.	Сравнителна стойност евро/кв.м.	КОР.КОЕФИЦИЕНТ		Коригирана стойност евро/кв.м.	Описание на имота
407,000	1,628	250	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	-30%	113	Захарна фабрика. Производствено помещение в реновирана производствено, складова сграда с офиси на ул. Кукуш. Състои се от промишлено помещение 1400 кв. м, 3 бр. офиси, санитарни помещения и склад. Намира се в сграда с луксозни общи части. ПВЦ дограма навсякъде, санитарни помещения на теракот и фаянс, офиси на ламинат и латекс. Подходящо е за всякакъв вид производствена дейност, може да се преустрои
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	-20%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	-5%		
530,000	1,260	421	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	-40%	126	двуетажна сграда с таван, в промишлена зона Военна рампа . Сградата е със застроена площ от 420 кв. м. , РЗП 1260 кв. м. и предназначение 'промишлена сграда'. Продава се заедно с 1/3 идеална част от урегулиран поземлен имот с площ от 2686 кв. м. , с лице към бул. Илиянци. Възможност да се надстрои с един или два етажа.
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	-20%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	-10%		
550,000	1,700	324	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	-30%	113	Захарна фабрика, ул. Кукуш административно-производствено помещение на втори етаж; изградена офисна част с 5 самостоятелни офиса, санитарни възли, PVC дограма; ламинира паркет и гранитогрес. ; височина 4. 2 м. , под мозайка
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	-20%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	-15%		

ПАРАМЕТРИ	ИЗМЕРИТЕЛ	СТОЙНОСТ
Сравнителна стойност	евро/кв.м.	117
Валутен курс	лв/€	1.95583
РЗП на сграда с идентификатор 68134.1200.643.1		127.00
РЗП на сграда с идентификатор 68134.1200.643.2		131.00
РЗП на сграда склад 4 с идентификатор 68134.1200.642.1		806.00
РЗП на сграда работилница с идентификатор 68134.1200.642.2		51.00
РЗП на сграда трафопост с идентификатор 68134.1200.642.3		59.00
РЗП на сграда склад 3 с идентификатор 68134.1200.642.4		680.00
РЗП на сграда гараж с идентификатор 68134.1200.642.5		45.00
РЗП на сграда портиерна с идентификатор 68134.1200.642.6	кв.м.	11.00
Корекционен коефициент за пазарна реализация		0.80
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКА на сграда с идентификатор 68134.1200.643.1	лв.	19,580
	€	10,010
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКА на сграда с идентификатор 68134.1200.643.2	лв.	22,600
	€	11,560
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКА на сграда с идентификатор 68134.1200.642.1	лв.	163,920
	€	83,810
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКА на сграда с идентификатор 68134.1200.642.2	лв.	7,580
	€	3,880
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКА на сграда с идентификатор 68134.1200.642.3	лв.	8,010
	€	4,100
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКА на сграда с идентификатор 68134.1200.642.4	лв.	135,420
	€	69,240
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКА на сграда с идентификатор 68134.1200.642.5	лв.	6,940
	€	3,550
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКА на сграда с идентификатор 68134.1200.642.6	лв.	1,310
	€	670

Приложение №3						
Пазарна стойност в евро	Площ в кв.м.	Сравнителна стойност евро/кв.м.	КОР.КОЕФИЦИЕНТ		Коригирана стойност евро/кв.м.	Описание на имота
900,000	3,600	250	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	0%	288	Парцел с лице на бул. Европа, близо до представителството на Тойота, магазин Айко. Комуникативно местоположение, между бул. Сливница и Околовръстен път. Регулационната зона е Смф2 - смесена многофункционална зона с плътност 60 %, кинг 1. 2. Изградени комуникации - ток и вода. Равен терен с правилна форма, асфалтов достъп, лице
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	10%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	5%		
525,000	2,100	250	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	-5%	275	УПИ -лице 40м на бул. Сливница, плътност 40, кинг. 2. ,виза за многофункционална 5 етажна сграда и подземни гаражи. За парцела има втори подход откъм съседна улица, успоредна на булеварда.
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	10%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	5%		
1,300,000	5,180	251	КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА СЪСТОЯНИЕ	5%	289	Парцел с лице на бул. 'Сливница', Модерно предградие. Имотът попада в зона СМФ,
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА ФУНКЦИОНАЛНОСТ	5%		
			КОР.КОЕФИЦИЕНТ ЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	5%		

ПАРАМЕТРИ	ИЗМЕРИТЕЛ	СТОЙНОСТ
Сравнителна стойност	евро/кв.м.	284
Валутен курс	лв/€	1.95583
Площ на ПИ 68134.1200.643	кв.м.	12,991
Площ на ПИ 68134.1200.642	кв.м.	5,694
Корекционен коефициент за пазарна реализация		0.90
СТОЙНОСТ НА ПИ 68134.1200.643 КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКА	лв.	6,487,550
	€	3,317,030
СТОЙНОСТ НА ПИ 68134.1200.642 КЪМ ДАТАТА НА ОЦЕНКА	лв.	2,843,520
	€	1,453,870