



ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне на справедливата пазарна стойност
на недвижим имот-

Търговски комплекс "Явор", находящ се в УПИ I-210, в кв.11,
район "Младост" по плана на I-ви м.р. на гр. Варна,
собственост на "Явор" АД, гр.Варна

юли 2009
гр. Варна

РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

- | | |
|--|-----------------------------------|
| 1. Крайна оценка на имота, в т.ч.: | 12 105 900,00 лв. |
| - сграда Търговски комплекс "Явор": | 8 720 950,00 лв. |
| - УПИ I-210: | 3 384 950,00 лв. |
| 2. Площ на оценявания имот: | |
| сграда Търговски комплекс "Явор"- търговска част: | 4 905,58 кв.м. |
| сграда Търговски комплекс "Явор"- паркинг сутерен: | 1 517,71 кв.м. |
| УПИ I-210: | 3 846,00 кв.м. |
| 3. Ефективна дата на оценката: | 21 юли 2009 год. |
| 4. Срок на валидност на оценката: | шест месеца |
| 5. Възложител: | "Явор" АД - гр. Варна |
| 6. Изпълнител: | "Булекс Консулт" ЕООД - гр. Варна |

Управител на "Булекс Консулт" ЕООД :

/Б. Найденов/



Оценката съдържа:

- I. Обща част.
- II. Приложен стандарт на стойността
 1. Справедлива пазарна стойност.
- III. Използвани методи на оценка.
 1. Метод на разходите
 2. Метод на пазарния аналог
 3. Метод на приходната стойност
- IV. Правен статут
- V. Характеристика на обекта на оценка.
- VI. Оценка по метода на разходите.
- VII. Оценка по метода на пазарния аналог
- VIII. Оценка по метода на приходната стойност.
- IX. Окончателна стойност на имота.
- X. Ограничителни условия и допускания

I. ОБЩА ЧАСТ

Предмет на настоящата оценка е определянето на справедливата пазарна стойност на правото на собственост, ползване и разпореждане върху оценявания недвижим имот.

Оценката се прави, за да послужи за обезпечение при кредитиране.

Оценката се извършва от екип на Булекс Консулт ЕООД, гр. Варна с лиценз № 4765 от Агенцията за Приватизация за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, права на интелектуална и индустриална собственост и цели предприятия.

Нормативните документи, които са спазени от оценителите са: Стандарти СБО номера 1-9 на АП – София, Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители

За изготвянето на оценката са послужили:

- измерванията и огледите, извършени от оценителите,
- Нотариален акт за продажба на недвижим имот №125, том II, рег. №2359, дело №306/2008г.,
- Удостоверение за въвеждане в експлоатация №63/22.06.2009г.,
- Скица №АГ-08-2600/9/07.04.2008г.,
- информация от Възложителя,
- набор от пазарни свидетелства от брокерски къщи и агенции за недвижими имоти в страната и региона, както и обяви в различни медии /в."Имоти", в."Варненски имоти", www.imot.bg, www.imoti.net и др./.

II. ПРИЛОЖЕНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

Справедлива пазарна стойност - предполагаемата пазарна цена, срещу която имуществото би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на продавача в ръцете на купувача, при което и двамата действат с желание, без да им е оказван натиск и достатъчно добре познават имащите отношение факти.

III. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

1. **Метод на разходите /възстановителна стойност/** - чрез определяне на разходите за изграждане на обекта "като нов", по цени към датата на оценката и отчитане на овехтяването му, наличието на строителни недостатъци и степента на функционалната му годност.
2. **Метод на пазарния аналог** - чрез редукция на усреднената цена на аналогови обекти към цената на оценявания обект с определяне на корективите за местоположение, функционални предимства или недостатъци.
3. **Метод на приходната стойност** - чрез редукция на прогнозните приходи от оценявания обект и преобразуването им в стойност на обекта чрез дисконтиране на паричните потоци.

IV. ПРАВЕН СТАТУТ

Съгласно приложените към оценката документи, собственик на имота е “Явор” АД, със седалище гр. Варна, Булстат 103006276.

Имотът представлява:

- **Сграда Търговски център “Явор”** с обща РЗП от 6 423,29 кв.м., разпределени, както следва:
 - подземна част:
 - втори подземен етаж, състоящ се от склад и подземен паркинг за 27 автомобила с РЗП от 1 517,71,
 - първи подземен етаж, представляващ боулинг зала с РЗП от 1 517,71 кв.м.,
 - надземна част:
 - първи етаж, състоящ се от пет магазина, банков офис и кафене с РЗП от 848,00 кв.м.,
 - втори етаж, състоящ се от един магазин за промишлени стоки с РЗП от 1031,00 кв.м.,
 - трети етаж, състоящ се от ресторант и четири магазина за промишлени стоки с РЗП от 1 031,00 кв.м.,
 - тавански етаж, състоящ се от фитнес зала и офиси с РЗП от 477,87 кв.м.

Разгънатата застроена площ на комплекса е групирана в зависимост от предназначението си – търговски площи отдавани под наем, включващи надземните етажи и първи подземен етаж, където е разположена боулинг залата и паркинг и складова част, разположени на втори подземен етаж.

- **УПИ №I-210**, отреден за търговски комплекс, находящ се в гр. Варна, район “Младост”, кв.11 по плана на I-ви м.р., с площ от 3 846,00 кв.м., при граници: бул. “Република”, бул. “Цар Освободител” и улици.

V. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

1. Местоположение, достъп и предназначение.

Оценяваният имот е с адрес гр. Варна, Западна Промислена Зона - Север. Теренът е с лека денivelация, има правилна форма. Районът е отреден за застрояване с обекти с промишлено предназначение и складови площи и е напълно благоустроен.

Имотът е комуникационно обезпечен за пешеходен и автомобилен достъп.

Предимства на имота- изградена инфраструктура – водопровод, канализация и електрификация, местоположение на кръстовището на две големи градски пътни артерии.

Недостатъци на имота- има сервитутни ограничения- през територията на имота преминава магистрален водопровод.

Предназначение – имотът е предназначен за търговска и развлекателна дейност и офисни нужди.

2. Инфраструктура на района.

| | |
|----------------|-------|
| Водопровод | - има |
| Канализация | - има |
| Електрификация | - има |
| Телефонизация | - има |

| | |
|--------------|--------|
| Топлофикация | - няма |
| Улична мрежа | - има |

3. Строителна конструкция и описание на сградата

Сградата е триетажна с един тавански и два подземни етажи. Конструкцията е монолитна. Покривът е плосък. На партера е направена облицовка от керамични плочи, останалата фасада е облицована с еталбонд. Дограмата е алуминиева боядисана в цвят. В средата на сградата е оформен стъклен купол, а около таванския етаж е обособена тераса. Във вертикално отношение комуникацията се осъществява чрез стълбище, три асансьора и ескалаторна система. Парапетите на стълбището са от триплекс с елементи от неръждаема стомана. Декоративните колони изградени в обслужващите части са покрити с гранитогрес и еталбонд. Спазени са всички строителни изисквания по БДС и действащите нормативи за монтаж на вътрешните и външни инсталации. Сградата е луксозно изпълнение, въведена в експлоатация през 2009г.

Теренът е облагороден, изграден е паркинг, оформени са зелени площи с паркова растителност, монтирано е външно осветление. Настилката около сградата е клинкер.

4. Технически характеристики

Застроена площ на оценявания имот:

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Сграда Търговски център "Явор"- РЗП: | 6 423,29 кв.м. |
| в т.ч. втори подземен етаж- | 1 517,71кв.м. |
| първи подземен етаж- | 1 517,71 кв.м. |
| първи надземен етаж- | 848,00 кв.м. |
| втори надземен етаж- | 1 031,00 кв.м. |
| трети надземен етаж- | 1 031,00 кв.м. |
| тавански етаж- | 477,87 кв.м. |
| Земя: | 3 846,00 кв.м. |

5. Довършителни АС работи

Тавани: гипсокартон, шпакловка, латекс, венецианска мазилка

Стени: гипсокартон, шпакловка, латекс, фаянс в санитарните помещения

Подове: гранитогрес, ламинат във фитнес залата, PVC плочи в боулинг залата, теракот в санитарните помещения

Дограма: външна- алуминиева боядисана в цвят, вътрешна – MDF, входна врата с фотоклетка тип витрина

Инсталации и

оборудване: централна климатизация с възможност за регулиране на температурата в отделните помещения, пожароизвестителна и пожарогасителна инсталации, ескалаторна система, напоителна система

6. Други данни

Обектът на оценката се намира в Западна промишлена зона- север, в район напълно обезпечен в комуникационно и инфраструктурно отношение. Не се забелязват строителни недостатъци. Имотът може да намери реализация на пазарни нива,

въпреки спецификата и мащаба на строителството. Предимство се явяват местоположението, качествено луксозно изпълнение на СМ и довършителните работи и липсата на подобни инвестиционни имоти на пазара на имоти в гр. Варна.



VI. ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА РАЗХОДИТЕ / вещна стойност / .

1. Определяне разходите за изграждане на сградата “като нова”

Извършените СМР на обекта са остойностени по усреднени цени за стандартни строежи, изградени в България през последните години по типизирани проекти. Съставени са количествени сметки и вариантни спецификации за необходимите труд, строителни материали, механизация и видове работи, които се приемат за начална анализна цена.

В еталонните цени на СМР са включени разходни коефициенти за груб строеж, столарски работи, довършителни работи, инсталации и комунални връзки, както и допълнителни разходи в размер на 98% върху цената на труда и леката механизация, 30% върху тежката механизация и средна печалба от 15%.

Използван е еталон административно -търговска сграда- луксозно изпълнение. към стойността са прибавени и разходите за специфично оборудване на сградата: асансьори, ескалатори, ОВК и др., както и трайно прикрепените подобрения върху терена, съгласно данни на Възложителя.

| № | Наименование | Мярка | Стойност |
|----|---|------------|---------------------|
| 1 | Площ на търговска част | кв.м. | 4 905.58 |
| 2 | Площ на подземен паркинг- втори подземен етаж | кв.м. | 1 517.71 |
| 3 | Цена на еталон - админ. търговска сграда- лукс. изпълн. | лв./кв.м. | 963.70 |
| 4 | Корекц. коефициент за втори подземен етаж | 0.4 | 385.48 |
| 5 | Стойност на АС част | лв. | 5 312 554.30 |
| 6 | Допълнителни разходи в т.ч.: | | |
| 7 | за проектиране, такси по започване | 5.0% | 265 627.71 |
| 8 | за строителен надзор | 1.3% | 69 063.21 |
| 9 | за инвестиционен контрол | 1.0% | 53 125.54 |
| 10 | други | 3.0% | 159 376.63 |
| 11 | Строителна ст-ст на имота като нов | | 5 859 747.39 |
| 12 | Дата на въвеждане в експлоатация/възраст | год. | новопостроен |
| 13 | Нормативен срок | год. | 80 |
| 14 | Остатъчна експлоатационна годност | год. | 80 |
| 15 | Коригиращи фактори в т.ч.: | | |
| 16 | физическо овехтяване на АС част | 0.0 | 0.00 |
| 17 | разходи за довършване | 0% | 0.00 |
| 18 | допълнителни разходи: асансьори, ескалатори, вентилационна система, оборудване за боулинг | лв. | 2 159 500.00 |
| 19 | допълнителни разходи за облагородяване на терена-плочници, паркинг, осветление, напоителна с-ма и др. | лв. | 421 000.00 |
| 20 | Строителна ст-ст на имота към момента | лв. | 8 440 247.39 |
| | Закръглено | | 8 440 250.00 |

2. Определяне стойността на земята.

Стойността на 1 кв.м земя е определена по пазарен метод - чрез ползване на информация за средни пазарни цени на реализирани сделки със земи в зоната на оценявания имот.

През периода април- юни 2009 год. пазарните цени на урегулирани поземлени имоти с изградена инфраструктура в този район на града са между 250,00 – 550,00 евро/кв.м. в зависимост от площта на парцела и възможността за стопанска реализация, като цените на градски парцели за застрояване на търговско-административни сгради с инвестиционна цел остават стабилни, поради съсредоточаването на бизнес единици в района. Данните са от няколко агенции за недвижими имоти и касаят парцели в пределите на гр. Варна с площ от 2500,00 до 5000,00 кв.м.

Предвид ограничителните обстоятелства (преминаващия през имота магистрален водопровод), определяме цената на земята с 20% по-ниска от максималната за района в размер на 450,00 евро/кв.м.

$$3\,846,00 \text{ кв.м.} \times 450,00 \text{ евро/кв.м.} = 1\,730\,700,00 \text{ евро}$$

При централен курс на БНБ 1,95583 лв/евро, **определяме стойността на земята по метода на пазарните аналози на**

$$1\,730\,700,00 \text{ евро} \times 1,95583 \text{ лв/евро} = 3\,384\,954,98 \text{ лв.}$$

Закръглено 3 384 950,00 лв.

3. Определяне вещната стойност на имота.

| | |
|------------------------------|-------------------------|
| Строителна стойност на имота | 8 440 250,00 лв. |
| Стойност на земята | <u>3 384 950,00 лв.</u> |
| Вещна стойност на имота | 11 825 200,00 лв. |

Стойността на имота по метода на разходите определяме на 11 825 200,00 лв.

VII. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИЯ АНАЛОГ

Същността на метода се изразява в прякото сравнение на оценявания обект с други аналогични недвижими имоти, които са били обект на продажба или пазарно предлагане. В резултат на проучване на пазара на недвижими имоти в гр. Варна за периода април- юни 2009г., извършен чрез няколко агенции на недвижими имоти, както и на информация, публикувана в специализираните издания, се формира стойност, която представлява възможно най- точен пазарен индикатор.

Тъй като пазарната цена се влияе от особеностите на всеки отделен обект, под внимание са взети следните съществени фактори – местоположение, инфраструктурна обезпеченост, строителна технология (конструкция), физическо състояние, степен на луксозност, функционалност и др. За да се отрази паричната или процентна величина на забелязаните различия, цените на еталонните обекти са коригирани с коефициенти.

Поправките се правят, изхождайки от това, как различията биха се оценили от типичния купувач на пазара и с колко те увеличават или намаляват пазарната стойност на имота.

| Показател | Обект | Аналог №1 | Аналог №2 |
|-------------------------------------|---|---|--------------------------------|
| Описание | Търговски комплекс, 4 етаж, ЗПЗ, до Кауфланд | Търговска и бизнес сграда, 4 етаж, идеален център Варна | Търговски център, Владиславово |
| РЗП търговска част, кв.м. | 4 905.58 | 5 333.00 | 4 440.00 |
| Площ на парцела, кв.м. | 3 846.00 | | |
| Продажна цена, EUR | | 13 099 700.00 € | 3 500 000.00 € |
| Продажна цена, EUR/кв.м. | | 2 456.00 € | 788.00 € |
| Средна некоригирана цена, EUR/кв.м. | 1 622.00 € | | |
| Конструкция | монолитна, фасада стъкло и керамични плочи | монолитна, окачена фасада стъкло | монолитна |
| | | 1.00 | 1.00 |
| Местоположение | комуникативен район, кръстовището на Кауфланд | Морско училище | Метро и Техномаркет |

| | | | |
|---|--|---|--|
| | | 2.50 | 0.90 |
| Инфраструктурна и комуникационна обезпеченост | много добра | отлична | добра |
| | | 1.50 | 0.80 |
| Човекопоток | интензивен автомобилен трафик | отличен пешеходен и автомобилен достъп | ограничен |
| | | 2.00 | 0.60 |
| Състояние към момента/ степен на луксозност / други данни | новопостроена, луксозна, ескалатори, външно оформление на терена, собствена земя | новопостроена, конструкции за рекламни пана, луксозна, паркинг - 2211 кв.м., ресторант, магазини, офиси | 3 търговски етажа и 1 складов, асансьори, ескалатори, климатизация |
| | | 1.50 | 0.60 |
| Възможност за паркиране | подземен и надземен паркинг | подземен паркинг | паркоместа |
| | | 1.00 | 0.90 |
| Усреднен корекц.коэф. | 1.19 | 1.58 | 0.80 |
| Коригирана цена за 1 кв.м. | 1 361.00 € | | |
| Стойност на имота | 6 676 494.00 € | | |

Имайки предвид горните обстоятелства и особеностите на оценявания имот, приемаме пазарна цена на обекта в размер на **13 058 100,00 лв.** при централен курс на БНБ от 1,95583 лв/евро.

VIII. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

Методът на приходната стойност стъпва на класическото определение, че стойността на имота се измерва с настоящата стойност на всички очаквани приходи и ползи от него, които ще бъдат генерирани в бъдеще. Методът се реализира по формулата:

$$\text{ПрС} = (\text{ЧП} - r \% \times \text{СтЗ}) \times \text{АФНС} + \text{СтЗ}, \text{ където:}$$

ПрС – приходна ст-ст

ЧП – чист доход

r - средна възвръщаемост от аналогичен недвижим имот, определен на база подходящи покупни цени и съответстващия им чист доход

АФНС – анюитетен фактор настояща ст-ст

СтЗ – ст-ст на земята

Като базисен годишен доход е послужил годишния наем от обекта, който собственикът на имота би получил при отдаването му под наем. През последните години се забелязва стабилно търсене на търговски, складови и административни площи за наемане в крайморските туристически райони, както за сезонно, така и за целогодишно ползване.

Разчетите за прогнозните приходи са извършени чрез съпоставка с пазарните цени на наемите за подобни площи в района, както и въз основа на предоставени данни от Възложителя за сключените договори за наем. Тъй като договорените наемни цени за първата година са преференциални (25% под договорените за периода на

договора), за целите на оценката са взети под внимание тези приходи, които ще бъдат реализирани през втората година, като са приведени към настоящия момент чрез дисконтиране при годишна лихвена ставка 8%.

В приходите се включва и таксата за управление.

| № | Наименование | Мярка | Стойност |
|---|---|-----------|-------------------|
| 1 | РЗП на сградата | кв.м. | 6 423.29 |
| 2 | Приходна площ (ползна)- 60% от РЗП | кв.м. | 3 760.50 |
| 3 | Месечен наем (очакван) | лв./кв.м. | 59 066.07 |
| 4 | Месечен приход от наеми (дисконтиран при 8%) и такса управление | лв. | 72 289.27 |
| 5 | Годишен наем | лв. | 867 471.25 |
| 6 | Разходи за стопанисване - 25% | лв. | 216 867.81 |
| 7 | Риск от отпадане на наема - 10% | лв. | 86 747.12 |
| 8 | Предполагам чист год. наем | лв. | 563 856.31 |

| | | | |
|----|------------------------------------|------------|-------------------|
| 9 | Площ на ПИ | кв.м. | 3 846.00 |
| 10 | Цена на земята | лв./кв.м. | 880.12 |
| 11 | Стойност на земята | лв. | 3 384 941.52 |
| 12 | Ст-ст на рентиращата се земя - 60% | лв. | 2 030 964.91 |
| 13 | Лихвена ставка на земята | % | 5% |
| 14 | Дял на земята в чистия доход | лв. | 101 548.25 |
| 15 | Чист год.приход от сградата | лв. | 462 308.06 |
| 16 | Год.на въвеждане в експлоатация | | 2009 |
| 17 | Експлоатационна годност (еталон) | год. | 80 |
| 18 | Остатъчна експлоатационна годност | год. | 80 |
| 19 | Лихвена ставка за сградата | % | 7.5% |
| 20 | Пазарен множител (АФНС) | | 13.2924 |
| 21 | Приходна ст-ст на сградата | лв. | 6 145 183.71 |
| 22 | Необходими разходи за довършване | лв. | 0.00 |

| | | | |
|-------------------|---------------------------------------|------------|---------------------|
| 24 | Приходна ст-ст на сградата | лв. | 6 145 183.71 |
| 25 | Приходна ст-ст на имота (общо) | лв. | 9 530 125.23 |
| Закръглено | | лв. | 9 530 100.00 |

Приходната стойност на обекта определяме на 9 530 100,00 лв.

IX. ОКОНЧАТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

За крайна оценка на земята се използват получените стойности по трите метода на оценка, претеглени с избрани тегловни коефициенти, както следва:

| | Стойност, лв | Тегл.коэф. | Претеглена ст-ст, лв |
|---------------------------|---------------|------------|----------------------|
| Метод на разходите | 11 825 200,00 | 0,2 | 2 365 040,00 |
| Метод на пазарния аналог | 13 058 100,00 | 0,6 | 7 834 860,00 |
| Метод на приходната ст-ст | 9 530 100,00 | 0,2 | 1 906 020,00 |

Сбор: 12 105 920,00 лв.
Закръглено: 12 105 900,00 лв.

При така направените изчисления и допускания определяме справедливата пазарна стойност на недвижим имот - Търговски комплекс "Явор", находящ се в УПИ I-210, в кв.11, район "Младост" по плана на I-ви м.р. на гр. Варна, собственост на "Явор" АД, гр.Варна, на 12 105 900,00 (дванадесет милиона сто и пет хиляди и деветстотин) лева, от които:

| | |
|-------------------------------------|-----------------|
| - сграда Търговски комплекс "Явор": | 8 720 950,00 лв |
| - УПИ I-210: | 3 384 950,00 лв |

Х. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Оценителите декларират, че:

- нямат настоящ или бъдещ интерес при изготвяне на настоящата оценка
- спазени са изискванията и ограниченията на Стандарти СБО №№ 1-9 на АП - София и Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители
- изведените в оценката стойности са препоръчителни и отразяват субективното мнение на оценителите

Управител на Булекс Консулт ЕООД:

/Б. Найденов/

