

Д Е К Л А Р А Ц И Я

по чл. 19, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел


Долуподписаният/ата, **ниж. Нина Василева Дакева** – лицензиран оценител на недвижими имоти, ЕГН 5601181970, с лична карта № 118903106, издадена от МВР – Враца на 06.12.2001 г.,

Д Е К Л А Р И Р А М, Ч Е:

1. Не притежавам пряко или непряко акции в „Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца;
2. Не съм член на съвета на директорите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца;
3. Не съм свързано лице с член на съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от акциите на „Инвест пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца;
4. Не съм продавач на недвижимия имот, член на управителен или контролен орган, съдружник или акционер в продавача, както и свързано лице с продавача, с член на управителния или контролния му орган, с негов съдружник или акционер;
5. Не мога да бъда повлиян/а от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

30.04.09г.

ДЕКЛАРАТОР:


(Нина Василева Дакева)

ДОКЛАД ЗА БИЗНЕС ОЦЕНКА

СБО 1

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 12259.1024.65 ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА НА ГР. ВРАЦА - СТАР ИДЕНТИФИКАТОР КВ.308, УНИ II, III И IV ПО ПЛАНА НА ГР. ВРАЦА С НЕЗАВЪРШЕНО СТРОИТЕЛСТВО - ЖИЛИЩНА СГРАДА С МАГАЗИНИ, ИЗПЪЛНЕНА В ГРУБ СТРОЕЖ НА КОТА + 0,00,

Местонахождение: гр. Враца, кв. 308, II ра зона – ЦГЧ

Адрес на обекта: гр. Враца, бул. „2 –ри юни” № 18

Собственост: „Инвест Пропърти” АДСИЦ, гр. Враца

РЕЗЮМЕ

Възложител: “ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, ВРАЦА

Предназначение: Продожба на имота

Дата на огледа на обекта: 29/04/2009 год.

Лица присъствали при огледа:

Маринета Бориславова Минкова – изпълнителен директор на дружеството

Оценяван имот: Поземлен имот № **12259.1024.65** по кадастралната карта на гр. Враца, одобрена със заповед № РД-18-43/16.09.2005 год. на Изпълнителния директор на АК, изменена със заповед КД-14-06-06/12.01.2006 год., в едно със незавършено строителство - ЖИЛИЩНА СГРАДА С МАГАЗИНИ изпълнена в груб строеж на кота + **0,00**, с обща площ **1943 кв.м.**, с административен адрес: гр. Враца, бул. “2-ри юни” № 18.

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ /без ДДС/ - 1 354 750 лв.
Словом: /едни млн. триста петдесет и четири хил. седемстотин и петдесет лв./

ИЛИ

692 672 евро

Словом: /шестстотин деветдесет и две хил. шестстотин седемдесет и две евро/

Ефективна дата на доклада: 28.04.09 год.

Срок на пазарна адекватност: шест месеца или до дата 28.10.2009 год.

Оценител:


инж. Нина Василева Дакева
лицензиран от АП оценител на недвижими имоти

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА /СБО 1 – IV/

1.Обект на оценка: Поземлен имот № 12259.1024.65 по кадастралната карта на гр. Враца, одобрена със заповед № РД-18-43/16.09.2005 год.на Изпълнителния директор на АК, изменена със заповед КД-14-06-06/12.01.2006 год., ведно с незавършено строителство - ЖИЛИЩНА СГРАДА С МАГАЗИНИ изпълнена в груб строеж на кота + 0,00, с обща площ 1943 кв.м., с административен адрес: гр. Враца, бул. ”2-ри юни” № 18.

2.Представени документи и източници на информация:

1. Нотариален акт за покупко продажба на недвижим имот № 21, т. XXVI, вх. рег. № 8535, дело 5908/2006 год. на служба по вписванията Враца;
2. Скица № 06-3284–с/08.12.2006 год. на Поземлен имот № 12259.1024.75 от Служба по кадастъра Враца;
3. Инвестиционни проекти по части: Конструктивна, Ел., В и К, ОВиК, ПБЗ, Вертикална планировка, Паркоустройство;
4. Обобщена стойностна сметка на обекта;
5. Техническа информация за обекта и лични впечатления за състоянието му към момента на огледа.

Оценителят в тази оценка се е позовал изцяло на данни, факти и информация осигурена му от възложителя и собственика на оценяваният имот и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани от него допълнително.

СОБСТВЕНИК на оценяваният имот – “ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, ВРАЦА

3.Предназначение и приложение на оценката: Определяне на справедливата пазарна стойност на имота към датата на оценка, във връзка с продажбата му.

Ограничително условие: Резултатите в тази оценка могат да се използват само в контекста на предназначението и приложението и.

4.Дата на оценката /ефективна дата/: Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя за стойността - 29.04.2009 год.

Стандарт за стойността: Справедлива пазарна стойност

Приложени стандарти за оценяване: „Стандарти за бизнес оценяване” СБО 1-7 По ПМС 113 от 31/05/2002, обн.ДВ бр.57 от 11/06/2002, в сила от 11/06/2002, изм. Бр.115 от 30/12/2004 в сила от 30/12/2004 год.

Справедлива пазарна стойност (пазарна стойност): Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си към датата на оценка, преминавайки от ръцете на желасц и добре информиран продавач в ръцете на желасц и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или прииуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

5. Изискани методи при настоящата оценка: Изведена е справедлива стойност по:

При оценка на земята:

Метод на сравнителната стойност

Метод на остатъчната стойност

При оценка на незавършено строителство:

Метод на разходите

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ /СБО 1 – V/

1.ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА

Имотът е разположен в централната част на гр. Враца, на главна транспортна улица, в близост до идеален център.Привлекателен жилищен и обществен район.

Развитие на района: добро

Транспортна достъпност: добра

Поддържане: добро

Тенденции за развитие на пазарните цени на имоти от типа на оценявания: много добри

Пазарно предлагане на собственост от вида на оценяваната: балансирано

Пазарно търсене на собственост от вида на оценяваната: балансирано

Инженерна инфраструктура на района:

◆ Водопровод	-	Да
◆ Канализация	-	Да
◆ Електрификация	-	Да
◆ Телефонизация и/или друга кабелна мрежа	-	Да
◆ Улична мрежа с трайна пътна настилка	-	Да

2. ОПИСАНИЕ НА ИМОТА И ИСТОРИЯ

2.1. Правен статут: Видно от представеният Нотариален акт за покупко продажба на недвижим имот № 21, т. XXVI, вх. рег. № 8535, дело 5908/2006 год. на служба по вписванията Враца, същият е собственост на “ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АД СИЦ, ВРАЦА.

На оценителят не са представени документи за наличие на права и/или ограничения върху имота

2.2. Градоустройствен статут: Урбанизирана; за жилищни нужди

2.3. Градоустройствени показатели: Плътност на застрояване - 70%; Площ озеленяване – 30%; Н – до 15 м./3- 5 ет./; Киш – 2,8. Площ на парцела – 1943 кв.м. Бъдеща Застроена площ 871,76 кв.м., Разгъната застроена площ, съгласно одобрен архитектурен проект – 7 055,37 кв.м.

3. ОПИСАНИЕ ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

Имотът представлява незастроен парцел от 1943 кв.м., съгласно скица на имота издадена от служба по кадастъра Враца. В парцела е започнато изграждане на жилищна сграда с магазини, състояща се от две тела, които са обединени и са с общ вход от към бул. „2 - ри юни“. Инвестиционният проект предвижда: **Сутерен** – разпределение: подземен гарж с 22 броя паркоместа; помещение за трафопост; абонатна, машинно за асансьор; водомерно помещение; асансьор и стълбищна клетка. **Партер** – разпределение: централен вход за жилищна сграда със стълбищна клетка; асансьор; 6 броя магазини; 43 броя мазета и общо складово помещение. **I ви етаж** – разпределение: 9 броя апартаменти; фитнес зала с вход от вътрешен двор. **II ри етаж** – разпределение: 10 броя апартаменти. **III ти етаж** – разпределение: 10 броя апартаменти. **IV ти етаж** – разпределение: 9 броя апартаменти; I во подпокривно ниво, състоящо се от 6 броя ателиета и 3 броя апартаменти; **II –ро подпокривно ниво**, състоящо се от 3 бр. ателиета и 3 броя апартаменти; **Покрив** – 1 брой апартамент. Общо РЗП на обекта е **7 055,37 кв.м.**, съгласно одобрен архитектурен проект. Към момента на изготвяне на оценката обекта има одобрен архитектурен проект и издадено строително разрешение.

4. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА СТРОИТЕЛНО МОНТАЖНИТЕ РАБОТИ КЪМ ДАТАТА НА ОГЛЕДА И ОЦЕНКАТА.

Обекта е изпълнен в груб строеж /сутерен с паркоместа/ до кота + 0,00. Излята е бетонова плоча на кота + 0,00 над сутерена. Изпълнени са вътрешни стълби - от сутерена до кота +0,00. Изградени са външна канализация и водопровод. Изградени са канализационната и водопроводна мрежа с отклоненията в сградата. Изпълнено е заустване в градския уличен колектор.

4. ПАЗАРНИ ПОЗИЦИИ НА ИМОТА

Общият инвестиционен пазар и реалното търсене в района на подобен вид обекти като цяло към момента на оценката са добри. Конкретните пазарни позиции на оценявания имот се определят също като добри и се влияят от действието на следните фактори:

Силни страни на имота:

*обекта е с много добро местоположение в ЦГЧ – в близост до идеален център;

*транспортната достъпност до имота е много добра;

*започнато е строителство на жилищна сграда с магазини, съгласно одобрен архитектурен проект;

Слаби страни на имота:

*не се отчитат

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

/Методология на оценяване СБО 1 VIII/

Обектът се оценява по общоприети и официално публикувани методи и стандарти за бизнесоценяване:

Чрез претегляне стойността на отделните методи се дава заключение за справедлива пазарна стойност на обекта към датата на оценяване, която по мнение на оценителя е най вероятната му пазарна стойност.

1. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ЗЕМЯТА

1.1. Оценка по сравнителния метод

Оценката на земята по метода на сравнителните продажби се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти и на другите действащи пазарни регулатори пр сделки с недвижими имоти, които са извършени при пазарна конкуренция и удовлетворяват изискванията за сравнимост с предмета на настоящата оценка.

Сравнимите имоти са избрани от реални продажби на подобни имоти, направени през месец август от Община Враца. Избраните имоти са с най близки характеристики до оценявания имот.

Влияние върху цената на земята оказват фактори като:

- разположение – добро

- степен на развитие на района – добро;

- инфраструктура – пътища, комуникации; транспортни връзки;

- застрояване – 70%; озеленяване – 30%; Н – до 15 м., Кинт. – 2,8; бъдеща РЗП – 7148,38

Оценка земя – ПИ 12259.1024.65, бул. „2-ри юни“, гр. Враца

Пазарни свидетелства	Площ кв.м.	Предназначение	Достигната цена лева	Цена 1 кв.м. лева	Коеф. за съотв.	Коригирана на цена 1 кв.м. лева
ж.к. Втори юни, ул. „Ген. Леонов“	380	за жил. строителство	63840	168	1,5	252
ж.к. „Река Лева“, ул. Войнишка	110	за общ. строителство	19800	180	1,5	270
ж.к. „Река Лева“, ул. Петропаволска	360	за общ. строителство	56880	158	1,5	237
СРЕДНО:						253

Наименование на оценявания имот	Площ /кв.м./	Предна значение /кв.м./	Паз.с-ст м/кв /лв./	Обща паз. с-ст /лв./	Коеф.за пазарна реализ.	ОЦЕНКА /лева/
ПИ12259.1024.65, бул. „2-ри юни“	1943	за изграждане на жил. сграда с на магазини	253	491579	0,90	467000
за 1 кв.м.:						240,35

Стойността на земята по сравнителния метод възлиза на 467 000,00 лв.

1.2. Оценка по метода на остатъчната стойност

Този метод се използва, когато има възможност за развитие на даден имот.

По този метод стойността на имота се определя, като разлика от стойността след разработването и пълните разходи за разработване.

Методът на остатъчната стойност стъпва на множество прогнози, но дава информация на потенциални инвеститори за преценка ефективността на дадена инвестиция.

Схема на метода: $A - B = C$

- A - стойност на имота след разработката
- B - брутни разходи за разработване, вкл. печалба на предприемача
- C - Стойност на терена

Оценка земя – ПИ 12259.1024.65, бул. „2-ри юни“, гр. Враца

№	Наименование	Площ	Ед.с-ст лв./м ²	Обща с-ст /лв./
А.Стойност на имота след разработката				<u>5 670 685</u>
1	Жилища - апартаменти	5234,49	781	4 088 137
2	Мази	251,76	370	98 690
3	Магазини и фитнес	620	2000	1 240 000
4	Подземни гаражи	1042,13	234	243 858
В.Стойност на сградата с включени инвестиционни разходи				<u>4 807 888</u>
1	Строителна стойност на имота			3 468 477
2	Инвестиционно проектиране			387 000
3	Узаконяване на проекти и строително разрешение			43 671
4	Строителен надзор		3,00%	104 054
5	Инвеститорски контрол		1,2%	41 621
6	Реклама и реализация на пазара		2%	69 370
8	Печалба на предприемача		20%	693 695
С.Остатъчна стойност на земята				862 797
1	Корекция на остатъчната стойност на земята			
2	Период на развитие на инвестиционния проект – 2г.			
3	Годишен лихвен % - 6%			
Остатъчна стойност на земята след корекция				767 889
Кръгло				767 900

Стойност на земята по остатъчния метод след закръгляне 767 900,00 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПС ЗЕМЯ

Методи	Стойност	Тегловен коеф.	Претеглена стойност
Сравнителен метод	467 000	0,50	233 500
Остатъчен метод	767 900	0,50	<u>383 950</u>
СПС кръгло			617 450 лева

2. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА СГРАДА – НЕЗАВ. СТРОИТЕЛСТВО

Метод на разходите

Методът отчита стойността на имота в съответствие със степента на неговата завършеност към датата на извършване на огледа. Изчислява се стойността на сградата по усреднени за страната стойности на изграждане съгласно СЕК, съобразно изготвения инвестиционен проект и получената стойност се намалява с разходите, необходими за доизграждане на сградата и въвеждането и в експлоатация.

Взета е предвид степента на завършеност на сградата, която покрива критериите за издаване разрешение за ползване.

№	Наименование	Строителна стойност по еталоните на СЕК	Степен на изпълнение към датата на оценка
1.	Вид на имота	Жилищна сграда с магазини	
2.	Година на изграждане	2009 год.	
3.	Бруто застроена площ	7055,37 кв.м.	
4.	Цена на кв. метър застроена площ	803,74 лв/кв.м.	104,50 лв/кв.м.
	- груб строеж	40% 321,50	64,30 20%
	- дограми - РУС със стъклопакет	10% 80,37	0,00 0,00%
	- довършителни работи	20% 160,75	0,00 0,00%
	- инсталации	8% 64,30	12,85 20%
	- комунални връзки	2% 16,07	6,43 40%
	- печалба на строителя	20% 160,75	20,90
Степен на изпълнение на СМР на обекта		62,00%	
Производствена /инвестиционна/ стойност			към датата на оценка 737 286 лв.
Физич. износване на сградата в %		0,00%	
Вещна стойност на имота (кръгло) лв.			737 300,00

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ СГРАДА - НЕЗАВЪРШЕНО СТРОИТЕЛСТВО 737 300,00 лева

IV. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Справедливата Пазарната Стойност на Поземлен имот № 12259.1024.65 по кадастралната карта на гр. Враца, одобрена със заповед № РД-18-43/16.09.2005 год. на Изпълнителния директор на АК, изменена със заповед КД-14-06-06/12.01.2006 год., ведно с незавършено строителство - ЖИЛИЩНА СГРАДА С МАГАЗИНИ изпълнена в груб строеж на кота + 0,00, с обща площ 1943 кв.м., с административен адрес: гр. Враца, бул. "2-ри юни" № 18, възлиза на **1 354 750 лв.** /един млн. триста петдесет и четири хил. седемстотин и петдесет лв./

ОЦЕНИТЕЛ: 
/инж. Нина Василева Дакева/

Декларация на оценителя:

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката и декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с лицата собственик, кредитоискател и възложител, и че ще опазва търговската тайна и спазва конфиденциалност относно фактите станали му известни в процеса на работа;
- ✓ Нито наемането ми за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг доказан от експертната материален интерес;
- ✓ При извършване на оценката съм приложила най-доброто от професионалните си знания и опит, и не съм укрила умишлено съществени факти и/или обстоятелства.
- ✓ Документите, сведенията, мненията и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята че заслужават доверие и/или от Възложителя, поради което Изпълнителят – оценителят поема отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умишлено;
- ✓ Оценителят няма сегашен или евентуално бъдещ финансов интерес от оценяваният имот при неговата пазарна реализация

ОЦЕНИТЕЛ: 
/ишж. Нина Василева Дакева/

ПРИЛОЖЕНИЯ

Лиценз на оценителя

Снимков материал

При възлагане на оценка е валиден
само оригиналът на този документ!

Агенция за
приватизация

Лиценз

№ 10 937

3 август 2007 година

Агенцията за приватизация
издава настоящия лиценз

на

НИНА ВАСИЛЕВА ДАКЕВА

ЕГН 5601181970

за оценка

на недвижими имоти.

*Валиден за оценка на недвижими имоти
с съст. на Ул. "Св. Кирил и Методий" № 10
м. София 1000*

Лицензът е валиден за неопределен срок.

Изпълнителен директор:

Т. Николов



