

# **ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**

**НА ДМА**

**ВЪЗЛОЖЕНА ОТ  
ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС  
/ИН-ПРОПЪРТИС/ АДСИЦ**

София, май 2015 г.

## СЪДЪРЖАНИЕ

СЪДЪРЖАНИЕ	2
ДОКЛАД	3
1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО	3
1.1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА	3
1.2. ЦЕЛ И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА	3
1.3. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА	3
1.4. ДАТА НА ОГЛЕДА	3
1.5. ДАТА И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА	3
1.6. МЕТОДИКИ И ПРОЦЕДУРИ НА ОЦЕНКАТА	3
<b>ЧАСТ ПЪРВА. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ИМОТ</b>	4
1. СОБСТВЕНОСТ	4
2. ТЕХНИЧЕСКИ И ЕКСПЛОАТАЦИОННИ ХАРАКТЕРИСТИКИ	4
2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	4
2.2. ВИД НА ИЗПОЛЗУВАНЕ	4
2.3. РАЗМЕРИ	4
<b>ЧАСТ ВТОРА. ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА</b>	4
1. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ	4
2. ФАКТОРИ, ВЛИЯЕЩИ ВЪРХУ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ, ОТЧЕТЕНИ ПРИ ОЦЕНКАТА	4
3. ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА	5
3.1. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД – МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ	7
ОЦЕНКА НА АКТИВА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД	7
ОЦЕНКА НА АКТИВА ПО РАЗХОДНИЯ МЕТОД	8
4. ИЗВОДИ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ	9

**ДОКЛАД**  
върху пазарна оценка на  
**Недвижим имот – урегулиран поземлен имот, гр.  
София**

**1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО**

**1.1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА**

Обект на оценката е правото на строеж в УПИ VIII-96, кв. 258, местност "Павлово-Бъкстон", гр. София.

**1.2. ЦЕЛ И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА**

Целта на оценката е определяне на справедлива пазарна стойност на правото на строеж в урегулиран поземлен имот.

**1.3. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА**

Оценката, изразява справедливата пазарна стойност на имота, т.е. стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

**1.4. ДАТА НА ОГЛЕДА**

Оценителят се е запознал с документацията през месец май 2015 г.

**1.5. ДАТА И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА**

Оценката е направена към 28.05.2015 г. Докладът е изготвен на 28.05.2015 год. Оценъчната стойност е производна на моментното състояние на пазара и има ефективна дата шест месеца след нейното изготвяне.

**1.6. МЕТОДИКИ И ПРОЦЕДУРИ НА ОЦЕНКАТА**

Оценителят използва следните процедури при анализа:

- \* Събиране на необходимата информация от официалните статистически и пазарни източници;
- \* Събиране на информация в т.ч. и прогнозна чрез разговори с брокери на недвижими имоти и строителни организации;
- \* Произвеждане на нова информация чрез актуализиране стойностите на активите.
- \* Компютърна обработка на информацията, анализиране и оценяване на резултатите чрез прилагане на подходящи за целта алгоритми.
- \* Анализиране на информацията и извършване на необходимите корекции;
- \* Прилагане на приетите методи за оценка и анализиране на резултатите от тях.

## **ЧАСТ ПЪРВА. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ИМОТ**

### **1. СОБСТВЕНОСТ**

Собствеността на недвижимия имот е на „Здравно осигурителна компания (ЗОК) Надежда” АД, съгласно Нотариален акт за учредяване право на строеж върху недвижим имот N 142, том V, рег. N 8338, дело N 847, от 2010 от 22.07.2010 г. между „Здравно осигурителна компания (ЗОК) Надежда” АД ЕИК 131282730 и „Ви-Веста Холдинг” ЕАД.

### **2. ТЕХНИЧЕСКИ И ЕКСПЛОАТАЦИОННИ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

#### **2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

- УПИ VIII-96, кв. 258, местност “Павлово-Бъкстон”, гр. София
- Привлекателност – отлична;
- Транспортна достъпност – отлична;
- Благоустроеност – районът се характеризира с висока степен на изграденост на инженерната инфраструктура

#### **2.2. ВИД НА ИЗПОЛЗУВАНЕ**

Учредено право на строеж (ПС) в размер на 70 % от цялото ПС върху урегулиран поземлен имот, предназначен за застрояване за жилищни и обществени цели.

#### **2.3. РАЗМЕРИ**

- Терен – имотът е целият с площ от 1 030 кв. м.
- Предвидена застроена площ – 569,5 кв. м.
- Предвидена разгъната застроена площ 3704,04 кв. м
- Кинт на парцела – 3,5

## **ЧАСТ ВТОРА. ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**

### **1. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ**

Използвани са следните информационни източници при определяне стойността на обекта:

- \* Информация за тенденциите и развитието на пазара на недвижими имоти в Република България, в частност района на оценявания актив;
- \* Приети норма и закони за овехтяване и обща експлоатационна годност;
- \* Конкурентни оферти на строителни и проектантски организации;
- \* Информация за пазара на недвижими имоти в района;
- \* Информация, получена при огледа на обекта.

### **2. ФАКТОРИ, ВЛИЯЕЩИ ВЪРХУ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ, ОТЧЕТЕНИ ПРИ ОЦЕНКАТА**

Общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти като: общата икономическа ситуация, пазара на капитала и развитието на процесите на място, нивото на цените на недвижими имоти в различните градове на страната.

Местоположение: квартал, транспортна достъпност, удобство, съседство, търговско разпределение и др.

Качеството и действителните характеристики на недвижимия имот:

- \* Размер и оформление;
- \* Инфраструктурна осигуреност;
- \* Разпределение на пространството, удобство;
- \* Действително и възможно използване, необходими инвестиции.
- \* Състоянието и развитието на земята, в строителните граници на съответните населени места.

### 3. ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА

Оценителят е запознат и прилага методиката на Института за приложна европейска икономика и в частност английските и немски методи на оценяване, адаптирани към нашите условия.

Стойността на обекта се определя от взаимната връзка цена, пазар и доходи и разглеждана като инвестиция е равна на капитализирания доход. Стойността на масовия случай се създава на база очакваната полза от имота в бъдещето, като се предвиди възможно най-добрия начин на употреба.

#### *Подход и методи за оценка*

Оценката на един актив (в качеството му на форма на притежаване на собственост и пари в неявен вид) по своята същност е процес по определяне на стойността на специфичен интерес към обекта, възникнал в конкретен момент от времето и подчинен на аргументирана цел в условията на установена икономическа ситуация и пазарни отношения при отчитане на всички характеристики на активите с присъщите им форми на управление и експлоатация, както и на потенциалните възможности за инвестиционни намерения по отношение на активите.

Справедливата пазарна стойност в оценителската практика се дефинира при използване на различни подходи в съответствие с характера на обекта на оценка и неговото предназначение.

В конкретния случай, отчитайки спецификата на разглежданите обекти и следвайки логиката на плана от процедурни действия, възможни подходи и анализни методики, свързани с коректното осъществяване на оценъчния процес, е целесъобразно и подходящо да се използва един или комбинация от следните методи за оценка:

- **метод от подхода на разходите – метод на разходите за създаване или подмяна (метод на вещната стойност)** (осигуряващ в основен аспект индикативен подход към вещевата пазарна стойност на оценяваните активи, изразяваща се като пазарна стойност в замяна и условно означена още и като амортизирана заместителна стойност - АЗС);
- **метод от пазарния подход – метод на пазарните сравнения** (осигуряващ кореспонденция на оценителските резултати с пазарния фон на пазара на оценяваните обекти);

Основните работни хипотези и допълващи приемания по приложимата методология на визираните по-горе оценъчни подходи са ориентирани в представената по-долу аналитична последователност.

По отношение на някои от оценяваните активи е целесъобразно съчетаването на метода на разходите за създаване или подмяна (осигуряващ в основен план индикативен подход към вещевата пазарна стойност на оценяваното имущество) с метода на пазарното сравнение чрез аналози (осигуряващ необходимата поддържаща пазарна информация за аналози и индиректни данни за съставни компоненти и придобивни елементи от съдържанието на оценяваното имущество), чиято приложимост е ориентирана към максимално удовлетворяване регулациите на приетия стандарт за пазарна стойност.

Поради липса на достатъчно данни свързани за извършваната в имотите дейност в настоящата оценка не е приложен метод в рамките на приходния подход.

Избраните методи формират в чисто условен аспект определена структура и последователност от анализи, които съчетават спецификата на оценяваните вещни права с



характеристиките на разглежданите обекти до степен осигуряваща необходимия пазарен баланс между ползвана пазарна информация и възможни приложни аспекти на получените в оценъчния процес стойности.

**Метод на разходите за създаване (Метод на вещната стойност)**

Като оценъчна база в анализа за определяне пазарната стойност на оценявания обект се приема остойността на необходимите и присъщи разходи за неговото придобиване, създаване или подмяна, отнесени към фиксирания момент за оценка при отчитане на взаимната обвързаност между очакваната пазарна цена за разглежданото имущество и най-вероятната пазарна стойност на всички разходи, произтичащи от акта на създаването му, редуцирани с определена степен на овехтяване (физическо и морално) за адекватно съпоставяне на приложената пазарна информация с вида, състоянието и качеството на всеки един от съставните елементи от имуществото към момента на извършваната оценка, което в порядък на аналитична процедурност се допълва от представените по-долу работни приемания и уточнения:

- Пазарната стойност на правото на строеж се формира на база: пазарна информация и пазарна стойност на кв.м. земя и в съответствие с разпоредбите на Правилника за прилагане на закона за държавната собственост (отм.) и предвидената плътност на застрояване по формулата:

$$\text{Цпс} = \text{К} \times \text{Цз паз.} (1 + \text{F}/2\text{S}),$$

където:

Цз паз. - пазарна стойност на земята;

К - плътност на застрояване;

F - РЗП на обекта;

S - площ на земята.

- Пазарната стойност на земята се определя на база сравнение с пазарни аналози, проучени чрез анализ за нормално очаквана ликвидност на наличната информация от пазарно предлагане в района.
- Нормално ликвидната транзакция по смисъла на предходното приемане за нормално очаквана ликвидност на наличната информация от пазарно предлагане в района се рамкира от най-вероятния срок за успешна реализация на пазарна сделка с оценявания терен в условията на неговата хипотетична или реална вакантност и претеглен по степен на условна вероятност за реализация ценови базис.
- Номиналната лихвена ставка за определяне на пропуснати ползи от алтернативни инвестиционни интереси за визирания по-горе срок на отложена транзакция се приема в размера на законната мораторна лихва<sup>1</sup> при забава и отлагане на парични вземания.
- Възможни разходи, които следва да се приспаднат при формиране на крайното заключение за нормалната ликвидна пазарна стойност на терена, в условията на неговата хипотетична вакантност, се приемат в размер на пазарно наложени 2,5 % - 5 % от стойността на очакваната сделка и се основават на разходи по фискални вземания и мероприятия, имащи отношение към оптимизиране на условията по осъществяване на предполагаемата транзакция.
- Брутната стойност на разходите за създаване на оценявания сграден фонд се редуцира с отчисления за нормално физическо овехтяване съгласно представената аналитична схема за амортизация на сложни технически системи от затворен тип, която отчита общото техническо състояние на основните конструктивни системи на сградния фонд към текущия момент на оценка в съответствие с характера и сроковете на неговата обичайна експлоатация до крайното изчерпване на нормалните му работни функции, т.е. до достигане на необходимост от осъществяване на основен ремонт.

- Брутната стойност на разходите за създаване се редуцира с допълнителни отчисления за текущо необходими ремонтно - възстановителни работи по оценявания сграден фонд, които би следвало да осигурят неговото обичайно техническо състояние за нормално физическо овехтяване, т.е. състояние, при което не съществува обективна необходимост от осъществяване на мероприятия по подсилване на носещи конструкции, ремонт на дефектирани или аварирани строителни елементи, разчистване на строителни отпадъци и др. В конкретния случай се предвиждат разходи за довършителни работи.
- Формирането на конкретна ценова индикация за пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна на сградния фонд се извършва чрез мултипликация на получената единична разходна стойност с бруто застроената площ на реализираното застрояване върху имота.

**Метод на “сравнителната стойност”**

Методът се основава на осреднена офертна цена за аналогични на оценявания имот в района на същия.

Осреднената пазарна стойност за единица се определя след привеждане на офертните цени към очаквана нормална ликвидна стойност при следните допускания:

- нормално очаквания срок за успешна пазарна реализация на оценявания обект, приет на база анализ на пазара,
- номинален лихвен процент в качеството му на санкционираща лихва при забава с цел отчитане на пропуснати ползи от отлагането на очакваната транзакция, валиден към датата на оценката,
- възможните разходи, които се приспадат допълнително при формиране на заключението за стойността, се определят в размер на 2,5% - 5% от стойността на очакваната сделка и се основават на разходи по фискални вземания и дейности, имащи отношение към оптимизиране на условията по сделката;
- прилагане на корекции.

В конкретния случай, поради невъзможност да се приложи метода на сравнителната стойност в неговата пълнота (липса на достатъчно свидетелства с пълна идентификационна информация) същият се прилага единствено като информативен.

### 3.1. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД – МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

При този метод индикация за стойността на оценявания обект се получава след сравнението му с подобни или с близки до неговите характеристики обекти предмет на реално извършени сделки. При този метод основен елемент е богатата информационна база данни за пазара на недвижими имоти.

### ОЦЕНКА НА АКТИВА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД

Според направеното пазарно проучване и конкурентни оферти на строителни и проектантски организации, агенции за недвижими имоти, както и собствени източници, пазарната цена на оценявания имот е:

ОФЕРТИ ЗА ПРОДАЖБИ НА ПАРЦЕЛИ В РАЙОНА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ				
N	Местоположение на имота	Площ /кв.м./	Офертна цена EUR	Цена EUR/кв.м.
1	град София, Павлово - Бъкстон	421	200,000	475
2	град София, Павлово - Бъкстон	600	300,000	500

3	град София, Павлово - Бъкстон	2,052	2,000,000	975
4	град София, Павлово - Бъкстон	931	470,000	505
5	град София, Павлово - Бъкстон	955	480,000	503
6	град София, Павлово - Бъкстон	400	150,000	375
	Осреднена цена на предлагане EUR/кв.м. за района			555
	Осреднена цена на предлагане лв./кв.м. за района			1,086
	Отбив за завишение на офертни цени			0.05
	Отбив за завишение на офертни цени			24.99
	Отбив за състояние на сградния фонд и местоположение			0.00
	Отбив за състояние на сградния фонд			0.00
	Пазарна цена на имота EUR/кв.м. за района			530
	Пазарна цена на имота лв./кв.м. за района			1,037
	Пазарна цена на оценяваният имот в евро	1030		546,281
	Пазарна цена на оценяваният имот в лв.	1030		1,068,433

### ОЦЕНКА НА АКТИВА ПО РАЗХОДНИЯ МЕТОД

Застроена площ (кв.м.)		569.5
Разгърнатата застроена площ, кв.м.		3704,04
Разходи за проектиране (€/кв.м.)		16
Разходи за строителен надзор (€/кв.м.)		5
Себестойност на сградния фонд (€/кв.м.)		груб строеж 485.00
		външни съоръжения и инсталации 135.80
Дата на оценката		01.2015 г.
Видове работи		Разходи
Разходи за проектиране (€)		57,792.00
Разходи за изграждане на груб строеж (€)		1,751,820.00
Външни съоръжения (€)		146,664.00
Разходи за строителен надзор (€)		18,060.00
Вертикална планировка и инженерна инфраструктура 5%		94,924.20
Специализирани сградни инсталации (€)		183,470.54
Приемателни комисии (€)		5,000.00
Общо разходи (€)		2,257,730.74
Нормален срок за реализация на строителния продукт (мес.)		24
Дисконтова норма		1.12426
Бъдеща стойност на разходите по финансирането (€)		280,549.39
Настояща стойност на разходите по финансирането (€)		249,541.01
Инвестиционна стойност на развитието (€)		2,507,271.75
Физическо износване (%)		22.222%
Физическо износване (€)		557,171.50
Строителни недостатъци и повреди (€)		39,002.01
Функционално обезценяване (€)		95,554.91
Вещна стойност (€)		1,815,543.34
Вещна стойност в лева на строителните съоръжения		3,550,894.12



Вещна стойност в лева на обекта в едно със съответните общи части от сградата	3,735,540.62
<b>Пазарна стойност на имота в лева</b>	<b>3,735,540</b>
ПС, лв.	<b>1,867,770</b>

\* Забележка – стойността не отчита ДДС

#### 4. ИЗВОДИ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Воден от съображенията, оценителят счита, че справедливата пазарна стойност на правото на строеж УПИ VIII-96, кв. 258, местност "Павлово-Бъкстон", гр. София, гр. София, към дата 28.05.2015 г. е равна на оценката по разходния метод:

Обект	СПС, лв.
УПИ VIII-96, кв. 258, местност "Павлово-Бъкстон", гр. София	<b>1,867,770</b>

\* Забележка – стойността не отчита ДДС

1 EUR = 1,95583 лв.,

София, 28.05.2015 г.

Оценител:



/инж. Спас Милчев/

