



ДОКЛАД

за определяне пазарна стойност

НОМЕР НА ОЦЕНКА

IND-2017-000000225

ОБЕКТ

МАГАЗИНИ - 27 БРОЯ

/ в монолитна сграда с акт 14 от 2008 г. /

АДРЕС

гр. София, Зона Б-19, ул. "Иван Перчемлиев"
УПИ I, кв.280а

СОБСТВЕНИК

ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АД СИЦ,
ЕИК 131158049

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АД СИЦ,
ЕИК 131158049

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

ОБЩИ ДАННИ

Номер на оценката - IND-2017-0000000225
 Вид на оценката - първоначален доклад
 Възложител - **ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АД СИЦ, ЕИК 131158049**
 Оценител - "Консултантска къща Амрита" ООД
 Ефективна дата на оценката - **28.03.2017 г.**
 Собственик - ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АД СИЦ, ЕИК 131158049
 Документ за собственост - съгласно опис в текстовата част
 Обект - **МАГАЗИНИ - 27 БРОЯ**
 Адрес - гр.София, Зона Б-19, ул. "Иван Перчемлиев", УПИ I, кв.280а
 Дата на изграждане - 2017 год. на акт 14 от 2008 г.
 Вид на конструкцията - монолитна
 Довършителни работи, състояние - стоманоб.конструкция и тухлена зидария
 Застроена площ магазини - 1 249,53 кв.м
 Ид.части от общи части за магазини - 418,15 кв.м
РЗП магазини - 1 667,68 кв.м
 Ид.части от право на строеж - общо - 16,87 %

Резултати от оценката

Метод на Сравнителните продажби -	1 304 154 €	100%
Метод на Вещната стойност -	662 038 €	0%
средна стойност към Акт 16 €/м2 -		782 €/кв.м

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Пазарна стойност към Акт 16 (EUR)*	1 304 200 €
Пазарна стойност към Акт 16 (лв.)*	2 550 800 лв.
	782 €/кв.м
Пазарна стойност към Акт 14 (EUR)*	782 500 €
Пазарна стойност към Акт 14 (лв.)*	1 530 400 лв.
	469 €/кв.м

*Стойностите са закръглени и без ДДС

Камара на независимите оценители в България
 Дружество на независими оценители
 Регистр. № 906590064 от 20.07.2010 год.
 недвижими имоти
 Машини и съоръжения
 Права на интелектуалната и индустриална собственост
 и други фактически отношения
 Търговски предприятия и вземания
 Други активи
 "КОНСУЛТАНТСКА КЪЩА АМРИТА" ООД
 ЕИК 13065433

Камара на независимите оценители в България
 Изготвил оценката:
 Оценителска правоспособност
 недвижими имоти
 Регистр. № 100101077 от 22.08.2011 год.
 Ангелина Тодорова Иванова

/инж.Ангелина Иванова/

Проверил оценката:

/инж. М. Карастоянова/

СЪДЪРЖАНИЕ

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА	2
II. ВЪВЕДЕНИЕ	3
1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА	3
2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ	3
3. ИЗПЪЛНИТЕЛ	3
4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	3
5. СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА	3
6. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА	3
7. ДАТА НА ОЦЕНКАТА – 28.03.2017 г.	3
III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА	3
1. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА	3
2. ВЪНШНИ ФАКТОРИ ОПРЕДЕЛЯЩИ ЗА СТОЙНОСТТА	4
3. ОПРЕДЕЛЯЩИ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КАЧЕСТВА НА ИМОТА	5
4. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ	5
IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ	5
V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ	5
VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА	6
1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ	6
2. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД	6
3. ПРИХОДЕН МЕТОД	6
VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ	12

Парциални стойности по ПОДОБЕКТИ /имоти/ в (€)

Обект на оценката: **МАГАЗИНИ - 27 БРОЯ**

Адрес: гр.София, Зона Б-19, ул. "Иван Перчемлиев", УПИ I, кв.280а

№	етаж	етаж/ниво	№	Имот	зп /м2/	Ид.части от сграда /%/	Ид.части от сграда /м2/	тераси над 10 м2	Редуцирана РЗП /м2/	469 €/кв.м	782 €/кв.м	€/м2	Ид.части от право на строеж /%/
										ПС към Акт 14 (€)	ПС към Акт 16 (€)		
1	1	кота +0,00 м	1	Магазин	92,30 м2	1,420	27,28 м2	0,00	119,58 м2	56 108 €	93 514 €	782 €/кв.м	1,252
2	1	кота +0,00 м	2	Магазин	72,30 м2	1,112	21,37 м2	0,00	93,67 м2	43 951 €	73 252 €	782 €/кв.м	0,981
3	1	кота +0,00 м	3	Магазин	94,80 м2	1,459	28,02 м2	0,00	122,82 м2	57 628 €	96 047 €	782 €/кв.м	1,286
4	1	кота +0,00 м	4	Магазин	116,70 м2	1,795	34,49 м2	0,00	151,19 м2	70 940 €	118 233 €	782 €/кв.м	1,583
5	1	кота +0,00 м	5	Магазин	37,60 м2	0,493	9,47 м2	0,00	47,07 м2	22 086 €	36 810 €	782 €/кв.м	0,510
6	1	кота +0,00 м	6	Магазин	22,15 м2	0,341	6,55 м2	0,00	28,70 м2	13 466 €	22 444 €	782 €/кв.м	0,300
7	1	кота +0,00 м	7	Магазин	11,35 м2	0,175	3,35 м2	0,00	14,70 м2	6 897 €	11 496 €	782 €/кв.м	0,154
8	1	кота +0,00 м	8	Магазин	33,10 м2	0,509	9,78 м2	0,00	42,88 м2	20 120 €	33 533 €	782 €/кв.м	0,449
9	1	кота +0,00 м	9	Магазин	24,60 м2	0,378	7,27 м2	0,00	31,87 м2	14 954 €	24 923 €	782 €/кв.м	0,334
10	1	кота +0,00 м	10	Магазин	29,50 м2	0,422	4,23 м2	0,00	33,73 м2	15 826 €	26 377 €	782 €/кв.м	0,382
11	1	кота +0,00 м	11	Магазин	44,80 м2	0,689	13,24 м2	0,00	58,04 м2	27 233 €	45 388 €	782 €/кв.м	0,608
12	1	кота +0,00 м	12	Магазин	23,50 м2	0,362	6,95 м2	0,00	30,45 м2	14 287 €	23 812 €	782 €/кв.м	0,319
13	1	кота +0,00 м	13	Магазин	22,55 м2	0,347	6,66 м2	0,00	29,21 м2	13 706 €	22 843 €	782 €/кв.м	0,306
14	1	кота +0,00 м	14	Магазин	68,65 м2	1,055	20,26 м2	0,00	88,91 м2	41 717 €	69 529 €	782 €/кв.м	0,930
15	1	кота +0,00 м	15	Магазин	26,17 м2	0,381	3,74 м2	0,00	29,91 м2	14 034 €	23 390 €	782 €/кв.м	0,329
16	1	кота +0,00 м	16	Магазин	54,10 м2	0,832	15,99 м2	0,00	70,09 м2	32 887 €	54 812 €	782 €/кв.м	0,734
17	1	кота +0,00 м	17	Магазин	44,11 м2	0,645	6,31 м2	0,00	50,42 м2	23 658 €	39 429 €	782 €/кв.м	0,558
18	1	кота +0,00 м	18	Магазин	57,70 м2	0,888	17,05 м2	0,00	74,75 м2	35 073 €	58 456 €	782 €/кв.м	0,783
19	1	кота +0,00 м	19	Магазин	37,60 м2	0,578	11,11 м2	0,00	48,71 м2	22 855 €	38 092 €	782 €/кв.м	0,510
20	1	кота +0,00 м	20	Магазин	50,20 м2	0,772	14,34 м2	0,00	64,54 м2	30 283 €	50 471 €	782 €/кв.м	0,681
21	1	кота +0,00 м	21	Магазин	16,90 м2	0,260	4,90 м2	0,00	21,80 м2	10 229 €	17 048 €	782 €/кв.м	0,229
22	1	кота +0,00 м	22	Магазин	37,35 м2	0,575	11,04 м2	0,00	48,39 м2	22 705 €	37 842 €	782 €/кв.м	0,507
23	1	кота +0,00 м	23	Магазин	36,65 м2	0,564	10,83 м2	0,00	47,48 м2	22 278 €	37 130 €	782 €/кв.м	0,497
24	1	кота +0,00 м	24	Магазин	37,10 м2	0,571	10,96 м2	0,00	48,06 м2	22 550 €	37 584 €	782 €/кв.м	0,503
25	1	кота +0,00 м	25	Магазин	53,65 м2	0,825	15,86 м2	0,00	69,51 м2	32 615 €	54 358 €	782 €/кв.м	0,728
26	1	кота +0,00 м	26	Магазин	70,95 м2	1,092	20,97 м2	0,00	91,92 м2	43 130 €	71 883 €	782 €/кв.м	0,962
27	1	кота +0,00 м	27	Магазин	33,15 м2	0,51	76,13 м2	0,00	109,28 м2	51 275 €	85 459 €	782 €/кв.м	0,450
Общо:					1249,53 м2		418,15 м2		1667,68 м2	782 492 €	1 304 154 €		16,865

II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

Извършване пазарна оценка на недвижими имоти, **МАГАЗИНИ - 27 БРОЯ**, обособена част от сграда, построена в гр. София, Зона Б-19, ул. "Иван Перчемлиев".
Степен на завършеност Акт 14 от 2008 г.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АД СИЦ, ЕИК 131158049, л.к. г-н Серов 0888/314188.

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Колектив от „Консултантска къща **АМРИТА**“ **ООД**, Булстат 130565483, данъчен адрес и адрес на управление - София 1407, ул. „Хенрик Ибсен“ № 15.
Инж.Ангелина Иванова - Сертификат № 100101977 за оценка на недвижими имоти
инж. Магдалина Карастоянова - Сертификат № 100100986 за оценка на недвижими имоти

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне на пазарната на стойност на имота.

5. СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на възприетите **международни стандарти за оценяване (МСО)**. Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за пазарна стойност в съответствие със споменатите по-горе международни стандарти за оценяване – оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

6. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Метод на вещната стойност
- Метод на сравнителните продажби

7. ДАТА НА ОЦЕНКАТА – 28.03.2017 г.

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

1. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Оценяваният обект представлява **вътрешно обособени имоти – МАГАЗИНИ - 27 БРОЯ**. По документ за собственост – нот. акт № 157, т. II, рег.№ 3998, дело 319/2009 г.; Констативен протокол с № СА-7000-355/01.07.2008 г. за изграден Бизнес център на груб строеж; Акт/образец 14/12.06.2008 г/ за приемане на конструкцията - участък между оси 4-12 и А-Е до кота било +18,40 м; договор за доброволна делба от 22.12.2006 г.; таблица за площобразуване; имотите са с параметри както следва:

№	Ет.	етаж/ниво	№	Имот	ЗП /м2/	Ид.части от сграда /%/	Ид.части от сграда /м2/	тераси над 10 м2	Редуцирана РЗП /м2/	Ид.части от право на строеж /%/
1	1	кота +0,00 м	1	Магазин	92,30 м2	1,420	27,28 м2	0,00	119,58 м2	1,252
2	1	кота +0,00 м	2	Магазин	72,30 м2	1,112	21,37 м2	0,00	93,67 м2	0,981
3	1	кота +0,00 м	3	Магазин	94,80 м2	1,459	28,02 м2	0,00	122,82 м2	1,286
4	1	кота +0,00 м	4	Магазин	116,70 м2	1,795	34,49 м2	0,00	151,19 м2	1,583
5	1	кота +0,00 м	5	Магазин	37,60 м2	0,493	9,47 м2	0,00	47,07 м2	0,510
6	1	кота +0,00 м	6	Магазин	22,15 м2	0,341	6,55 м2	0,00	28,70 м2	0,300
7	1	кота +0,00 м	7	Магазин	11,35 м2	0,175	3,35 м2	0,00	14,70 м2	0,154

8	1	кота +0,00 м	8	Магазин	33,10 м ²	0,509	9,78 м ²	0,00	42,88 м²	0,449
9	1	кота +0,00 м	9	Магазин	24,60 м ²	0,378	7,27 м ²	0,00	31,87 м²	0,334
10	1	кота +0,00 м	10	Магазин	29,50 м ²	0,422	4,23 м ²	0,00	33,73 м²	0,382
11	1	кота +0,00 м	11	Магазин	44,80 м ²	0,689	13,24 м ²	0,00	58,04 м²	0,608
12	1	кота +0,00 м	12	Магазин	23,50 м ²	0,362	6,95 м ²	0,00	30,45 м²	0,319
13	1	кота +0,00 м	13	Магазин	22,55 м ²	0,347	6,66 м ²	0,00	29,21 м²	0,306
14	1	кота +0,00 м	14	Магазин	68,65 м ²	1,055	20,26 м ²	0,00	88,91 м²	0,930
15	1	кота +0,00 м	15	Магазин	26,17 м ²	0,381	3,74 м ²	0,00	29,91 м²	0,329
16	1	кота +0,00 м	16	Магазин	54,10 м ²	0,832	15,99 м ²	0,00	70,09 м²	0,734
17	1	кота +0,00 м	17	Магазин	44,11 м ²	0,645	6,31 м ²	0,00	50,42 м²	0,558
18	1	кота +0,00 м	18	Магазин	57,70 м ²	0,888	17,05 м ²	0,00	74,75 м²	0,783
19	1	кота +0,00 м	19	Магазин	37,60 м ²	0,578	11,11 м ²	0,00	48,71 м²	0,510
20	1	кота +0,00 м	20	Магазин	50,20 м ²	0,772	14,34 м ²	0,00	64,54 м²	0,681
21	1	кота +0,00 м	21	Магазин	16,90 м ²	0,260	4,90 м ²	0,00	21,80 м²	0,229
22	1	кота +0,00 м	22	Магазин	37,35 м ²	0,575	11,04 м ²	0,00	48,39 м²	0,507
23	1	кота +0,00 м	23	Магазин	36,65 м ²	0,564	10,83 м ²	0,00	47,48 м²	0,497
24	1	кота +0,00 м	24	Магазин	37,10 м ²	0,571	10,96 м ²	0,00	48,06 м²	0,503
25	1	кота +0,00 м	25	Магазин	53,65 м ²	0,825	15,86 м ²	0,00	69,51 м²	0,728
26	1	кота +0,00 м	26	Магазин	70,95 м ²	1,092	20,97 м ²	0,00	91,92 м²	0,962
27	1	кота +0,00 м	27	Магазин	33,15 м ²	0,51	76,13 м ²	0,00	109,28 м²	0,450
		Общо:			1249,53 м²		418,15 м²		1667,68 м²	16,865

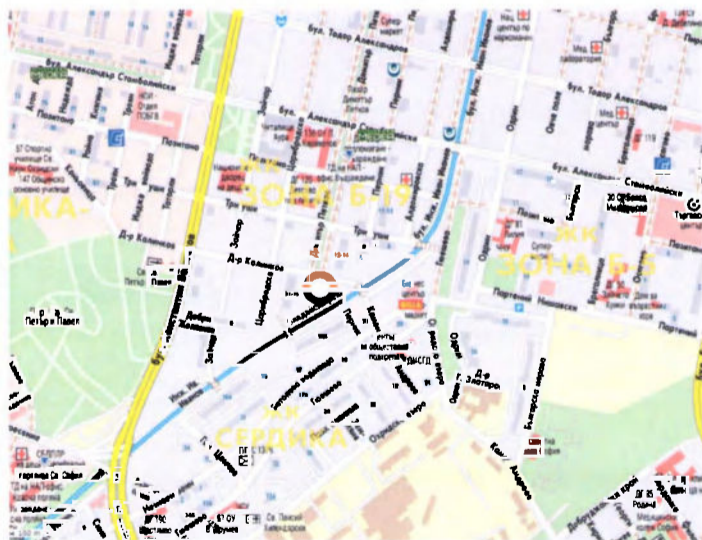
Имотът е с адрес: гр.София, Зона Б-19, ул. "Иван Перчемлиев".

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Имотите, представляващи **МАГАЗИНИ**, идентифициращи се както е описано по-горе, са собственост на **ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АД СИЦ, ЕИК 131158049**.

Забележка: Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Настоящото тълкувание на правното състояние не е предмет на този доклад и **не представлява изчерпателен анализ** на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства, намерили място в доклада, са валидни само към датата на оценка.

2. ВЪНШНИ ФАКТОРИ ОПРЕДЕЛЯЩИ ЗА СТОЙНОСТТА



Местоположение

Оценяваните офиси са обособена част от сградата, изградена на пресечната на **бул. „Инж. Иван Иванов“** и **ул. „Доктор Калинков“**, източно от бул. Константин Величков, на брега на Влайска река. Сградата се намира на 1.5 км от идеалния център на града.

Екология

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Основен източник на шум, вибрации и замърсяване на въздуха с отработени газове се явява интензивния трафик на МПС по столичните

булеварди.

Инфраструктура и елементи на КОО

Районът на оценявания имот е с изградени **основни елементи на Локалната инженерна инфраструктура** /Ел, ВиК, ТЕЦ, кабелизация, улици/. Уличната мрежа и прилежащата вертикална планировка около сградите в квартала е изградена и е в добро състояние.

Всички елементи за Комплексно обществено обслужване /**КОО** - училища, детски градини, здравни заведения, заведения за обществено хранене, търговски обекти, ателиета за услуги и пр./ **са много добре застъпени** в района.

Транспорт

Транспортната достъпност до имота е много добра за МПС и за пешеходци. До имота има три вида обществен транспорт – автобуси, тролейбусни линии и трамвайни линии, както и маршрутни таксиметрови линии. Районът ползва станции на СОФИЙСКИ МЕТРОПОЛИТЕН – Константин Величков и Опълченска.

Сграден фонд

Сградният фонд представлява своеобразна смесица от стари и новопостроени тухлени кооперации, офис-сгради, търговски обекти и заведения.

3. ОПРЕДЕЛЯЩИ ХАРАКТЕРИСТИКИ И КАЧЕСТВА НА ИМОТА

Строителна конструкция на сградата

Сградата, в която се намира оценявания имот, е **със степен на завършеност Акт 14 от 2008 г.** Основна носеща конструкция на сградата е стоманобетонен скелет, състоящ се от греди, колони и подови плочи. Тухлените зидове изпълняват само преградни и носещи функции. Фундаментите са комбинация от ивични основи по периферията на сградата и единични фундаменти под вътрешните колони. Различните по своя характер вертикални товари се поемат от етажните плочи и греди и се предават върху стоманобетоните колони и от там посредством фундаментите изтичат в земната основа. Хоризонталната устойчивост на конструкцията е осигурена посредством система от стоманобетонени рамки в надлъжна и напречна посока, образувани от стоманобетоните колони и греди.

Архитектурна характеристика

Оценяваните МАГАЗИНИ са на първи етаж /партерен/. Към момента на оценката сградата е на груб строеж с частично изградени стени.

Инсталации

Всички външни мрежи и проводни към сградата (ВиК, ел. захранване) са изпълнени.

4. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Оценяваните имоти са разположени в сграда, намираща се в зона Б19, разположена в квартал в близост до центъра с отлични комуникации. Сградата е със степен на завършеност Акт 14 от 2008 г.

IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

• Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ – **28.03.2017 г.** и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализиране.

• Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.

• Заключениеята на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата, освен в случаите предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателни стойности, както е в случая.

Оценителите, заедно и поотделно, декларираме и заверяваме с подписите си, че:

- Не съм свързано лице с възложителя на оценката по смисъла на §1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по

смисъла на §1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс

- Нито аз нито свързано с мен лице по смисъла на §1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс имаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката.

- Нямам задължения към собственика или възложителя на оценката.

V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ

при изготвяне на оценката /изходна, нормативна, методична и друга/

- Документи, идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект и друга писмена и графична информация имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:
 - ◆ нот. акт № 157, т. II, рег.№ 3998, дело 319/2009 г.;
 - ◆ договор за доброволна делба от 22.12.2006 г.;
 - ◆ Констативен протокол с № СА-7000-355/01.07.2008 г. за изграден Бизнес център на груб строеж;
 - ◆ Акт/образец 14/12.06.2008 г/ за приемане на конструкцията - участък между оси 4-12 и А-Е до кота било +18,40 м;
 - ◆ таблица за площобразуване;
 - ◆ скица на имота/2012 г.;
 - ◆ снимки на имота.
- Международни стандарти за оценяване

VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

/методология и калкулации/

1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

При извършване на оценката на сградата е използван метода на вещната стойност.

Технологично вещната стойност на всеки обект е изградена по следните показатели:

- Натура /физически показатели/ - разгъната застроена площ и застроен обем
- Нормативна и експлоатационна годност - **НГ**
- Остатъчна експлоатационна годност – **ОЕГ = НГ – А.**
- Много често при по-стари сгради се налага да се определя експертна остатъчната годност /**ОЕГ_е**/, зависеща от фактическото физическо състояние на имота - най-вече дълговечността на носещата му конструкция, при което
- **НГ_е = ОЕГ_е + А**
- Действителна възраст на сградата /съоръжението/ - **А = Д_о – Д_{в.е.}**
/където **Д_о** е – датата на оценката а **Д_{в.е.}** е датата на въвеждане на сградата или строителното съоръжение в експлоатация/
- Окрупнени текущи и актуализирани /минали/ **цени на м² /кв. м/ и м³ /куб. м/**
- Инвестиционна стойност /производствена - в случая възстановителна на нов аналог/

Техническо /физическо/ обезценяване - **Wm.a.** Стойността на обезценяването определяме с ползване на **квадратичен процент на овехтяване** /амортизация/, отчитащ по-точно специфичния начин, по който се износват сградите и строителните съоръжение в сравнение с други дълготрайни активи. Процентът на амортизация се определя с емпирична зависимост

$$Wm.a. = 0,5 * \left(\frac{A^2}{НГ^2} + \frac{A}{НГ} \right) * 100\%$$

Разходи за отстраняване на повреди и недостатъци /експертно определян процент от стойността на новия аналог/. Тези повреди и недостатъци възникват вследствие: неправилна експлоатация на обекта – безстопанственост; естествена неравномерност в износването на различни части и елементи на строежа; в зависимост от вида и дълготрайността на вложените материали и от качеството на СМР. Друга причина ускоряваща процеса на физическо стареене са конструктивни и функционални недостатъци заложили още в процеса на проектиране и строителство.

Определянето на **производствените разходи** се базира на **калкулации** /по осреднени пазарни - текущи цени/ на стойността на строително-монтажните работи. Данните намерили място в доклада са почерпани от изданията на „**Стройексперт СЕК**“, които при нужда, актуализираме експертно към датата на оценката. Отчита се /приспада се/ и

стойността на евентуално необходимите разходи за **отстранени повреди и недостатъци и неотстранени дефекти** /ако има такива/.

2. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

При метода на **сравнителните продажби** се прави оценка чрез пряко сравнение на разглеждания имот с подобни на него, които са били продадени, като цената се определя въз основа на тези предишни сделки или оферти. При използването на този метод а необходимо данните за сравняемите имоти да бъдат действително сходни - имотите да са подобни, да са в същия район и времето на сделката или офертата и датата, за която се изготвя оценката, да са близки.

Основните етапи при метода на сравнителните продажби са:

- ◆ определяне източниците на информация;
- ◆ намиране данни за наскоро сключени сделки или оферти с подобни имоти;
- ◆ определяне стойността на различията между оценявания имот и сравняемите имоти.
- ◆ приравняване стойността на сравняемите имоти към стойността на оценявания имот, съответно чрез прибавяне или изваждане стойността на съответното различие.
- ◆ определяне на окончателната цена - анализирайки събраната информация.

Основната формула на подхода на сравнителните продажби е:

Продажна цена на сравняемия имот	+/-	Стойност на различието	=	Стойност на оценявания имот
-------------------------------------	-----	---------------------------	---	--------------------------------

Методът на сравнителните продажби е базиран на предположението, че информиран купувач не би платил за имот повече от разхода за придобиване на съществуващ имот с подобна употреба. При този подход оценката се базира върху анализа на цените и другите условия на сделките с подобни или сравними недвижими имоти.

Първата стъпка е проучването на информацията за всички извършени продажби на имоти, които биха удовлетворили изискванията за сравнимост с оценявания имот по отношение на физически и други характеристики и ползи от потреблението, ако в района на оценявания обект няма такива или ако броят им е недостатъчен, може да се използва информация за извършени продажби и от други райони с подобни или близки характеристики.

Друго важно изискване е ценовите и други условия на продажбите да са представителни за състоянието на пазара на недвижими имоти към времето на оценката. Ето защо, за да се приеме, че информацията от извършените продажби е представителна за реалните пазарни цени към момента на оценката, това трябва да са открити пазарни сделки или оферти, близки по време до датата на оценката.

Въз основа на извършеното проучване се съставя извадка от продажбите, които в най-голяма степен отговарят на условията за сравнимост.

Втората стъпка е свързана със съпоставяне и сравнителен анализ на оценявания и продадените имоти, включени в извадката, по местоположение и физически характеристики – с подходяща количествена или качествена оценка. Обикновено винаги съществуват важни различия по отношение на местоположението, възрастта, състоянието на сградите, размерите и т.н., които трябва да се изследват от гледна точка на въздействието им върху цените. Този анализ трябва задоволително да обоснове посоката и размера на ценовите корекциите, които се извършват в следващата фаза на оценката.

Третата стъпка е коригирането на цените на сделките, включени в извадката, в размери и по начин, които позволяват да се елиминира влиянието на:

- ☞ разликата във времето между продажбите и датата на оценката;

- ☞ специфичните условия на сделките, ако има такива (напр. облекчени финансови условия);
- ☞ местоположението;
- ☞ физическите и други разлики между оценявания и сравнимите обекти.

Получените по такъв начин коригирани цени по всеки един от сравнимите обекти определят стойностния диапазон на оценката.

Последната, четвърта стъпка е определянето на заключението за пазарната стойност на оценявания обект.

1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

МАГАЗИНИ - 27 БРОЯ

гр.София, Зона Б-19, ул. "Иван Перчемлиев", УПИ I, кв.280а

парко места и
гаражи

Характеристики / показатели	Стойности	Забележки
Дата на изграждане	2017 год.	
Вид на конструкцията	монолитна	
Амортизационен срок /експертно мнение /	60 год.	на акт 14 от 2008 г.
Остатъчна експлоатационна годност	60 год.	
Застроена площ магазини	1 249,53 кв.м	еталон 05/2016 г
Стойност за изграждане	269 €/кв.м	
Ид.части от общи части на сградата	418,15 кв.м	
Стойност за изграждане	269 €/кв.м	
Стойност на обекта като нов /по БДС без УПИ /	449 358 €	

Разлики "в плюс" на аналога

Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация -подобрения /размер - %/	7%	външни мрежи и проводни
Калкулация	31 455 €	
Допълнителни разходи /размер - %/	12%	проектиране, узаконяване, надзор
Калкулация	53 923 €	
Стойност на обекта като нов /без УПИ/	534 736 €	

Разлики в "минус" от аналога:

Недостатъци - неизпълнени, недовършени или с лошо качество СМР и довършителни работи /%/	20,0%	
Калкулация на недостатъци	89 872 €	
Възстановена Инвест. стойност на Сградата	444 864 €	

Разлики "в минус" - обезценявания/ или завишения/ :

Обезценяване поради остаряване /амортиз./	0,0%	квдратичен % на амортизация
Стойност на обезценяването поради остаряване	0 €	
Отстраними строит.недостатъци / за ремонт - %/	0%	
Калкулация	0 €	
Функционално обезценяване / размер - % /	0%	
Калкулация	0 €	
Икономическо обезценяване/размер - %/	0%	
Калкулация	0 €	
Вещна стойност само на Строителната част	444 864 €	

Поземлен дял

Пазарна стойност на имотите по сравнит.продажби	987 155 €	
Процентно участие на правото на строеж	22,00%	
Стойност на поземлен дял	217 174 €	

662 038 €

Стойност на Имотите по метода "Вещна стойност"

МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

МАГАЗИНИ - 27 БРОЯ

Адрес: гр.София, Зона Б-19, ул. "Иван Перчемлиев", УПИ I, кв.280а

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен имот № 1	Сравнителен имот № 2	Сравнителен имот № 3			
	ОФИСИ	ОФИС	ОФИС	ОФИС			
Източник на информацията		https://www.imot.bg/pgai/imot.cgi?act=5&adv=1a148460480212618&slink=2likvi&f1=1	https://www.imot.bg/pgai/imot.cgi?act=5&adv=1a147998208674351&slink=2likvi&f1=1	https://www.imot.bg/pgai/imot.cgi?act=5&adv=1a142418821533530&slink=2likvi&f1=1			
Продажна цена		520 000 €	448 000 €	580 000 €			
Прод. цена Евро/м2		743 €/кв.м	877 €/кв.м	1 144 €/кв.м			
Изравнение	Описание	Описание	±	Описание	±	Описание	±
Начин на продажба		оферта	-37	оферта	-44	оферта	-57
			-5%		-5%		-5%
Площ на имотите	1 667,68 кв.м 27 бр.	700,00 кв.м	0	511,00 кв.м	0	507,00 кв.м	0
			0%		0%		0%
Местоположение	зона Б-19	Княжево бул.Цар Борис III	74 10%	Дианабад ул.Н.Габровски	0 0%	Гоце Делчев ул.Костенски водопад	0 0%
Състояние на имота	шпакловка замазка	с настилки	-37	с настилки	-44	шпакловка замазка	0
			-5%		-5%		0%
Етаж	първи партерен	-	0	първи	0	партер	0
			0%		0%		0%
Вид на конструкцията	монолитна	МОНОЛИТНА	0	МОНОЛИТНА	0	МОНОЛИТНА	0
			0%		0%		0%
Отопление климатизация	ЛО на газ проектно	ЛО	0	ЛО	0	ЛО	0
			0%		0%		0%
функционалност			0		0	400 м2 тераса извън площта	-57 -5%
			0%		0%		
Степен на завършеност	към акт 16	акт 16 2008	0	акт 16 2005	0	акт 16 2009	0
			0%		0%		0%
Особеност на имота	не	не	0	обзаведен	-44	цена с 16 бр. ПМ	0
			0%		-5%		-15%
Търговска привлекателност	мн.добро / за квартала/	мн.добро	0	мн.добро	0	мн.добро	0
			0%		0%		0%
Общо изравнение			0		-132		-286
			0%		-15%		-25%
Приравнена цена	782 €/кв.м	743 €/кв.м		745 €/кв.м		858 €/кв.м	

VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

МАГАЗИНИ - 27 БРОЯ

Адрес: гр.София, Зона Б-19, ул. "Иван Перчемлиев", УПИ I, кв.280а

Офиси

Метод на оценяване	Стойности	Тежест
Метод на Сравнителните продажби	1 304 154 €	100%
Метод на Вещната стойност	662 038 €	0%

средна стойност към Акт 16 €/м2

782 €/кв.м

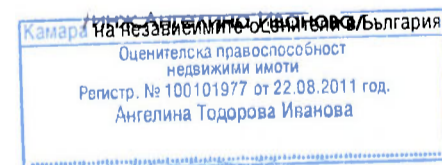
Пазарна стойност към Акт 16

1 304 200 €

Пазарна стойност към Акт 14

782 500 €

Изготвил оценката:



 КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100101977 от 22 август 2011 год.

АНГЕЛИНА ТОДОРОВА ИВАНОВА

родена на 01 февруари 1962 год. в гр. Хасково, община Хасково

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протокол № 34 от 18.08.2011 год. от Управителния съвет на КНОБ

ВАЖИ ЗА ОЦЕНКА НА

ОФИСИ 9 БРОЯ
ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС АД СИЦ,
ЕИК 131158049
гр.София, Зона Б-19, ул."Иван
Перчемлиев", УПИ I, кв.280а



Людмила Сивова