

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА ДМА

**ВЪЗЛОЖЕНА ОТ
„ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС”
АДСИЦ**

София, април 2011 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
ЧАСТ ПЪРВА. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ИМОТ	4
1. СОБСТВЕНОСТ	4
2. ТЕХНИЧЕСКИ И ЕКСПЛОАТАЦИОННИ ХАРАКТЕРИСТИКИ	4
2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	4
2.2. ВИД НА ИЗПОЛЗУВАНЕ	4
2.3. ОПИСАНИЕ	4
ЧАСТ ВТОРА. ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА	5
1. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ	5
2. ФАКТОРИ, ВЛИЯЕЩИ ВЪРХУ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ, ОТЧЕТЕНИ ПРИ ОЦЕНКАТА	6
3. ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА	6
3.1. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД – МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ	6
ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД	6
3.2. МЕТОД НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ	7
ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ	7
4. ИЗВОДИ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ	8

ДОКЛАД
върху пазарна оценка на
Недвижими имоти, гр. София

1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

1.1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА

Обект на оценката са недвижими имоти, изградени изцяло, находящи се в строяща се сграда „Бизнес център“ с адрес гр. София, Столична община - район "Възраждане", местност "Зона Б-19" (деветнадесет), кв. 280А (двеста и осемдесет, буква "А"), УПИ I (първи) за ЖС, КОО по плана на гр. София, собственост на „Ви-Веста Холдинг“ ЕАД.

1.2. ЦЕЛ И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА

Целта на оценката е определяне на справедлива пазарна стойност на недвижимия имот с цел покупко - продажба.

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 обекта на оценката и документацията през месец април 2011 г.

1.5. ДАТА И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Оценката е направена към 01.04.2011 г. Докладът е изготвен на 04.04.2011 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 „Ви-Веста Холдинг“ ЕАД, установена с нотариален №117, том VII, рег. N 8837, дело № 1234 / 2007 г. от 31.07.2007 г.

2. ТЕХНИЧЕСКИ И ЕКСПЛОАТАЦИОННИ ХАРАКТЕРИСТИКИ

2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

- Адрес - Столична община, район "Възраждане", местност "Зона Б-19" (деветнадесет), кв. 280А (двеста и осемдесет, буква "А"), УПИ I (първи) за ЖС, КОО по плана на гр. София;
- Привлекателност – отлична;
- Транспортна достъпност – отлична;
- Благоустроеност – районът се характеризира със висока степен на изграденост на инженерната инфраструктура

2.2. Вид на използване

Изградени изцяло имоти находящи се в строяща се сграда „Бизнес център“, Столична община, район "Възраждане", местност "Зона Б-19" (деветнадесет), кв. 280А (двеста и осемдесет, буква "А"), УПИ I (първи) за ЖС, КОО по плана на гр. София. Целият с площ 7099 кв. м.

2.3. ОПИСАНИЕ

Офис № 64 находящ се в гр. София, Столична община, Район „Възраждане“ на 6 етаж от сградата, със застроена площ от 57.58 кв. м., заедно с припадащите му се 0,759 % идеални части от общите части на сградата, които изчислени в квадратни метри представляват 7.45 кв.м., като общата квадратура на офиса с включени идеални части е 65.03 кв.м. заедно с 0.667 % идеални части от правото на строеж върху земята;

Офис № 64а находящ се в гр. София, Столична община, Район „Възраждане“ на 6 етаж от сградата, със застроена площ от 159.47 кв. м., заедно с припадащите му се 2.101 % идеални части от общите части на сградата, които изчислени в квадратни метри представляват 20.63 кв.м., като общата квадратура на офиса с включени идеални части е 180.10 кв.м. заедно с 1.848 % идеални части от правото на строеж върху земята;

Офис № 65 находящ се в гр. София, Столична община, Район „Възраждане“ на 6 етаж от сградата, със застроена площ от 61.34 кв. м., заедно с припадащите му се 0,808 % идеални части от общите части на сградата, които изчислени в квадратни метри представляват 7.94 кв.м., като общата квадратура на офиса с включени идеални части е 69.28 кв.м. заедно с 0.711 % идеални части от правото на строеж върху земята;

Офис № 66 находящ се в гр. София, Столична община, Район „Възраждане“ на 6 етаж от сградата, със застроена площ от 34.68 кв. м., заедно с припадащите му се 0.457 % идеални части от общите части на сградата, които изчислени в квадратни метри представляват 4.49 кв.м., като общата квадратура на офиса с включени идеални части е 39.17 кв.м. заедно с 0.402 % идеални части от правото на строеж върху земята;

Офис № 67 находящ се в гр. София, Столична община, Район „Възраждане“ на 6 етаж от сградата, със застроена площ от 36.90 кв. м., заедно с припадащите му се 0,486 % идеални части от общите части на сградата, които изчислени в квадратни метри представляват 4.77 кв.м., като общата квадратура на офиса с включени идеални части е 41.67 кв.м. заедно с 0.428 % идеални части от правото на строеж върху земята;

Офис № 68 находящ се в гр. София, Столична община, Район „Възраждане“ на 6 етаж от сградата, със застроена площ от 39.33 кв. м., заедно с припадащите му се 0,518 % идеални части от общите части на сградата, които изчислени в квадратни метри представляват 5.09 кв.м., като общата квадратура на офиса с включени идеални части е 44.42 кв.м. заедно с 0.456 % идеални части от правото на строеж върху земята;

Офис № 69 находящ се в гр. София, Столична община, Район „Възраждане“ на 6 етаж от сградата, със застроена площ от 89.43 кв. м., заедно с припадащите му се 1.178 % идеални части от общите части на сградата, които изчислени в квадратни метри представляват 11.57 кв.м., като общата квадратура на офиса с включени идеални части е 101.00 кв.м. заедно с 1.036 % идеални части от правото на строеж върху земята;

Офис № 70 находящ се в гр. София, Столична община, Район „Възраждане“ на 6 етаж от сградата, със застроена площ от 38.74 кв. м., заедно с припадащите му се 0.510 % идеални части от общите части на сградата, които изчислени в квадратни метри представляват 5.01 кв.м., като общата квадратура на офиса с включени идеални части е 43.75 кв.м. заедно с 0.449 % идеални части от правото на строеж върху земята;

Офис № 70а находящ се в гр. София, Столична община, Район „Възраждане“ на 6 етаж от сградата, със застроена площ от 23.13 кв. м., заедно с припадащите му се 0.305 % идеални части от общите части на сградата, които изчислени в квадратни метри представляват 2.99 кв.м., като общата квадратура на офиса с включени идеални части е 26.12 кв.м. заедно с 0.268 % идеални части от правото на строеж върху земята;

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.

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 ИМОТА 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 оценяваните активи е:

ОФЕРТИ ЗА ПРОДАЖБИ НА ОФИСНИ ПЛОЩИ В РАЙОНА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ				
N	Местоположение на имота	Площ /кв.м./	Офертна цена EUR	Цена EUR/кв.м.
1	град София, зона Б-18	22	21,000	955
2	град София, зона Б-18	68	53,500	787
3	град София, зона Б-18	75	65,000	867
4	град София, зона Б-18	115	112,000	974
5	град София, зона Б-18	155	132,000	852
6	град София, зона Б-18	50	35,000	700
7	град София, зона Б-18	82	67,000	817
8	град София, зона Б-19	143	135,000	944
	Осреднена цена на предлагане EUR/кв.м.			862

за района			
Осреднена цена на предлагане лв./кв.м. за района			1,686
Отбив за завишение на офертни цени			0.15
Отбив за завишение на офертни цени			131.39
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			730.44
Пазарна цена на имота лв./кв.м. за района			1,428.62
Пазарна цена на оценяваният имот в евро	606.29		442,860.38
Пазарна цена на оценяваният имот в лв.	606.29		866,159.62

3.2. МЕТОД НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ

По своята същност методът може да се разглежда като граничен случай определящ най-ниско възможната стойност на оценяваните активи. В зависимост от продължителността на ликвидацията на активите тя може да бъде нормална или бърза. В първия случай времето за ликвидация на активите е достатъчно, за да се получат възможно най-добрите резултати от продажбата.

По модел определянето на ликвидационната стойност се базира на презумпцията, че ликвидационната стойност на активите при нормална ликвидация е равна на СПС минус разходите за ликвидация и ако е сумите постъпват през различен период от време, то същите се дисконтират.

ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ

При използването на този метод оценителят изхожда от следните предпоставки:

- очакван срок за ликвидация – 12 месеца
- дисконтираща норма – определена на базата на съставките за:
 - безрискова норма – 4%,
 - норма за риск на отрасъла – 10%
 - и риск за продажбата на конкретните активи – 4%
- общо по билдъп метода – 18%
- разходи за ликвидация – 20 %

Разходите са определени по експертен път на база пазарни аналози и изчисления

Недвижим имот	Оценка /лв./
недвижими имоти, изградени изцяло, находящи се сграда „Бизнес център“, етаж 6	
Ликвидационна стойност	587,226

4. ИЗВОДИ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Пазарната стойност може да се получи чрез относителното притегляне на стойности по двата метода. Сравнителния метод на база пазарни аналози има по-голяма значимост, тъй като той показва обективните възможности за пазарна реализация на имота и затова на резултатите по този метод се придава по-голяма значимост в сравнение с резултатите по другите методи. Съгласно методите за оценяване на недвижими имоти двете получени индикации на стойността се отнасят 1:9 в полза на метода на пазарните аналози.

Воден от тези съображения оценителят счита, че справедливата пазарна стойност на недвижимите имоти, находящи се в строяща се сграда „Бизнес център“, етаж 6, с адрес гр. София, Столична община - район "Възраждане", местност "Зона Б-19" (деветнадесет), кв. 280А (двеста и осемдесет, буква "А"), УПИ I (първи) за ЖС, КОО по плана на гр. София, собственост на „Ви-Веста Холдинг“ ЕАД към дата 01.04.2011 г. е:

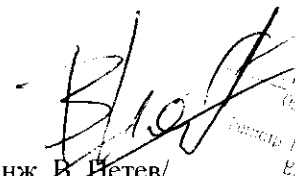
Недвижим имот	СПС /лв./	СПС /EUR/
недвижими имоти, изградени изцяло, находящи се в строяща се сграда „Бизнес център“, етаж 6	615,123	367,682

1 EUR = 1,95583 лв.,

* *Забележка – стойността не отчита ДДС*

София, 04.04.2011 г.

Оценител:


инж. В. Петев
независимите оценители в България
(с оценителска правоспособност
машини и съоръжения
Регистър № 200100185 от 14.12.2009 год.
Васил Николов Петев
Оценителска правоспособност
права на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения
Регистър № 400100078 от 14.12.2009 год.
Васил Николов Петев
Камара на независимите оценители в България