

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

**САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА – МАГАЗИН С
ИДЕНТИФИКАТОР 68134.4354.196.23.1
НАХОДЯЩ СЕ В Ж.К. ЛЮЛИН 4, БЛ. 464, ВХ. Б,
ЕТАЖ 1, собственост на "ЕЛАНА Фонд за
земяделска земя" АДСИЦ гр . София**

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

**Пазарна стойност: 188 700 лева
96 481 евро**

**София
Май 2020 год.**

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на настоящата пазарна оценка е недвижим имот: **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА – МАГАЗИН С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.4354.196.23.1 НАХОДЯЩ СЕ В Ж.К. ЛЮЛИН 4, БЛ. 464, ВХ. Б, ЕТАЖ 1, собственост на "ЕЛАНА Фонд за земеделска земя" АДСИЦ гр. София.**

Целта на оценката е определяне на **пазарна стойност** на имота за нуждите на "ЕЛАНА Фонд за земеделска земя" АДСИЦ гр. София.

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Пазарната оценка е изготвена от "КОНСУЛТ КОМЕРС ИНЖЕНЕРИНГ- Ю. Антоv" ЕООД - лицензиран оценител на цели предприятия, на недвижими имоти и на машини и съоръжения със сертификати №№ 500100368, 100101133, и 300100408, издадени от КНОБ. Сертификатите на оценителя е представени като *Приложение No 1*.

3. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

Пазарната оценка на имота е валидна към **18.05.2020 год.**, към Законите и Наредбите, които са в сила към тази дата. Оценката е изготвена на базата на анализ на предоставената ни информация към същата дата.

Огледът на оценявания обект е извършен на **18.05.2020 год.**

4. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Съставителите считат, че валидността на оценката може да бъде в сила до шест месеца след изготвяне на доклада. След тази дата стойностите по оценката трябва да бъдат преразгледани и актуализирани, ако това е необходимо.

Оценката е изготвена при отчитане на икономическите условия в страната и столицата и пазара на недвижими имоти, развиващ се при действието на валутен борд и относителна икономическа стабилност.

5. БАЗА НА СТОЙНОСТТА

Базата за стойността представлява декларация за основните допускания, използвани във връзка с изготвяне на оценката. Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящата пазарна оценка, са подчинени на изискванията тя да отговаря на стандарта *"Пазарна стойност"* /англ. *Market Value*), като за основа е приета дефиницията, дадена от Международните стандарти за оценяване (IVS):

Пазарната стойност е *„Оценената сума, срещу която даден актив или пасив би трябвало да се прехвърли 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. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Настоящият Доклад е изготвен въз основа на предоставената документация, огледите и конкретните данни, установени на място. Оценителят счита официално предоставената информация за достоверна и е изградил своята оценка на нейна основа.

Настоящата документация е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и не може да бъде предоставяна на трети лица без разрешение на Възложителя.

Оценителят декларира, че няма никакви настоящи или бъдещи интереси към оценявания обект, както и към Възложителя, които биха повлияли върху оценката.

7. ИЗПОЛЗВАНИ ДОКУМЕНТИ И МАТЕРИАЛИ, СВЪРЗАНИ С ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

При изготвяне на оценката са ползвани следните документи и материали, предоставени от Възложителя. Документи за собственост */Приложение № 2/*:

- *Нотариален акт за прехвърляне собственост на недвижим имот вместо изпълнение на парично задължение № 68, том V, рег. № 7891, дело № 735 от 24.11.2015 год.*
- *Схема на самостоятелен обект в сграда № 15-570051 от 25.6.2019 г.*

Отчетена е и получената на място информация, както и данните от извършения оглед.

При изготвяне на оценката са взети в предвид и следните документи и нормативни актове:

- Набор от пазарни свидетелства от брокерски къщи и агенции за недвижими имоти в страната и региона, както и обяви в различни интернет сайтове: www.imot.bg, www.alo.bg и др./
- Български стандарти за оценяване, одобрени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България, в сила от 01.06.2018 г.
- Европейски стандарти за оценяване приети от TEGoVA
- ЗПСК; ЗУТ;
- Закона за независимите оценители в България
- Методика за подготовка на оценители на недвижими имоти, издадена от Камарата на независимите оценители в България и др.

II. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

1. ПРАВЕН СТАТУТ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

1.1. Правен статут

Оценяваният имот представлява **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА – МАГАЗИН С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.4354.196.23.1 НАХОДЯЩ СЕ В Ж.К. ЛЮЛИН 4, БЛ. 464, ВХ. Б, ЕТАЖ 1, собственост на "ЕЛАНА Фонд за земеделска земя" АДСИЦ гр . София .**

Основание за собствеността са представените документи / Приложение № 2 /.

Към датата на оценката, имотът не се използва по предназначение, ползва се като офис само част от него.

1.2. Местоположение

Сградата, в която е разположен обектът на оценка се намира в ж.к. Люлин 4. Кварталът граничи с бул. „Захари Стоянов” и ж.к. Люлин 3 на североизток, с бул. „Панчо Владигеров” и ж.к. Люлин 6 на изток, с бул. „Райчо Даскалов” и ж.к. Люлин 5 на югозапад и Околовръстен път посредством ул. „Филиповско шосе” на запад. Комплексът е застроен предимно с панелни и ЕПК блокове, построени в края на 70-те и началото на 80-те години на ХХ в. Новите тухлени сгради са малко на брой и са съсредоточени в близост до бул. „Панчо Владигеров” и пазара. Жилищната сграда, в която е разположен обектът на оценка е с лице към бул. Добринова скала, в близост до спирка на МГТ и др. Транспортната достъпност е добра. Пътищата са с трайна настилка от асфалт

2. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ И ИЗВОДИ ЗА СЪСТОЯНИЕТО МУ

Оценяваният магазин/офис се намира на 1-ви етаж в жилищната сграда /партер/ сглобяема конструкция /панелна/. Сградата е построена през 1984 год. и е с партерно ниво с търговски помещения и седем жилищни етажи. Покрив – плосък, с топло и хидроизолация. Изпълнението на довършителните работи в общите части на сградата е стандартно /по БДС/.

Съгласно представените документи за собственост, оценяваният имот е със застроена площ **225.60** кв.м. Към датата на оценката магазинът се използва като офис – ползва се само част от него.

Имотът представлява търговски обект с витрина към бул. Добринова скала с лице над 12 метра. Четири самостоятелни витрини с преход, като две от търговските помещения са обединени в една търговска зала. Следва офис, който също е част от търговската зала и още четири помещения и два санитарни възела. Подовите настилки са мозайка, стените и таваните са с латекс.

Дограмата е дървена и ПВЦ със стъклопакет. Санитарните помещения са с теракот и фаянс. Магазинът - офис разполага с втори вход.

Пред търговския обект има тераса и отделно широко стълбище към голям паркинг за над 30 коли с удобен подход и изход.

Съгласно представения Нотариален акт, към имота се припадат и 4.73 % ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж.

Като цяло, общото състояние на оценявания имот е добро.

Като недостатък може да се посочи фактът, че в блока са настанени много ромски семейства в общински жилища.

III. ОЦЕНЪЧНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ

Съгласно изискванията на Закона за независимите оценители в България и БСО, при оценката на обекта са използвани:

- *Метод на пазарните сравнения;*
- *Метод на разходите;*
- *Приходен метод /капитализиране на дохода за определен период/;*

1. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите продажни и офертни пазарни цени на подобни имоти в района на гр. София, ж.к. Люлин 4 и съседните му райони от различни специализирани източници:

- информация от агенции за недвижими имоти, брокерски къщи, специализирани издания за извършени сделки с подобни имоти в района на оценявания обект;

- проучване и съпоставяне на цените на недвижимите имоти при извършени сделки;

- ценова информация от предложения за продажба на аналогични имоти в района на оценявания обект от www.imot.bg; www.alo.bg.

- отчитане на техническите и икономическите параметри с оглед определяне на коригирани цени;

- отчитане на конюнктурата на пазара и др.

На практика, обаче е трудно да се получи точна информация за реално сключени сделки. По тази причина, определянето на пазарната стойност на оценявания имот се извършва, като се вземат за база предлагани /офертни/ цени на еталонни обекти, при което се извършват корекции, произтичащи от особеностите на оценявания обект.

За целите на оценката е използван следния пазарен множител:

Офертна цена / РЗП на имота

При формиране на пазарния множител са извършени целесъобразни корекции за местоположение, площ, инфраструктура, използване и др. Предвид динамиката на пазара, е извършено и допълнително сконтиране за офертност поради вероятно намаление при предоговарянето на офертните цени.

Разчетите по определяне на пазарен аналог и формиране пазарната стойност на имота по метода на пазарните сравнения са дадени в ***Приложение № 3.***

Извършвайки целесъобразни корекции за определяне на крайната пазарна стойност на имота се формира пазарен множител от **524 евро/кв.м** или **1026 лева/кв.м**. На тази база, оценителят предлага пазарната стойност на оценявания **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА – МАГАЗИН С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.4354.196.23.1 НАХОДЯЩ СЕ В Ж.К. ЛЮЛИН 4, БЛ. 464, ВХ. Б, ЕТАЖ 1, собственост на "ЕЛАНА Фонд за земеделска земя" АДСИЦ гр . София , след закръгление, възлиза на */Приложение № 3/:***

231 360 лева

Словом: Двеста тридесет и една хиляди, триста и шестдесет лева

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА ПО РАЗХОДЕН МЕТОД

Същността на метода се заключава в извеждане на пазарна стойност на база производствени разходи /разходи за строителство/ за единица обем или

площ, коригирани в съответствие с ценовата конюнктура и отчитане на фактическото им състояние към датата на оценката. При това се отчита:

- *местоположение, функционално предназначение, строителна зона, транспортна достъпност, инфраструктура;*
- *вид на конструкцията;*
- *нормативен амортизационен срок;*
- *продължителност на експлоатация;*
- *възможен срок за бъдеща експлоатация и начин на ползване и др.*

Анализират се цените за ново строителство на такива недвижими имоти, които се доближават в максимална степен до характеристиките на оценявания обект. Възприетите изходни стойности са подбрани диференцирано, съобразно специфичните условия и отчитат местоположението на имота. Данните за цените се вземат от периодичното професионално издание „Стройексперт“ и се коригират със съответни коефициенти:

➤ **физическо овехтяване.** отчитащ овехтяването на сградата. За база се използва нормативния амортизационен срок и изминалите години на експлоатация.

За определяне на остатъчната експлоатационна годност се използва квадратичната формула:

$$X = 1/2 \cdot \left(\frac{t_m}{t_n} + \frac{t_m^2}{t_n^2} \right) \cdot 100 \%,$$

$$Кег. = (100 - X) / 100 ;$$

където: t_m - изминал период на експлоатация - от въвеждането на

сградата в експлоатация до момента на оценката: 36 години;

t_n - нормативен период за експлоатация на сградния фонд: 90 години.

➤ **функционална обезценка,** отчитащ степента на съответствие на сградата със сегашните строителни изисквания. Коефициентът се състои от два компонента:

- **неотстраними недостатъци,** отчитащи конструктивната надеждност, съответствието на сградата с действащите нормативи, сеизмична осигуреност и експлоатационна пригодност /коефициент/;

- *отстранени недостатъци*, изразяващи необходимите разходи за извършване на ремонтни работи и отстраняване на евентуални повреди по сградата, възникнали през експлоатационния период /може да се представи в стойност или като коефициент/.

➤ *икономическа обезценка*, отчитащ икономическата целесъобразност и пригодност на сградата, местонахождението ѝ, наличието и характера на комуникациите в района и др.

Пазарната стойност на 1 кв.м. застроена площ /при този тип изпълнение на строителните работи/ е актуализирана с действащите цени на производителя, включващи всички разходи и такси, както и печалбата на предприемача. Възприетите инвестиционни стойности са съобразени с публикуваните в месечното списание на "Стройексперт СЕК". Вещната стойност е получена с помощта на еталон от СЕК увеличена с процент за проектиране и надзор и намалена със съветното овехтяване. В случая е използван еталон № 12 стандарт + 20 % др. разходи. Определено е и ОПС = 20 % от СМР.

Използвайки изложената методика, пазарната стойност на недвижимия имот по разходния метод, след закръгление възлиза на */Приложение № 4/*:

133 200 лева

Словом: Сто тридесет и три хиляди, и двеста лева

2. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА ДОХОДА

Метода на капитализиране на дохода за определен период е особено подходящ, когато се оценява доходоносен имот за който са известни равнищата на наемите /приходите от имота/.

На това място ще изложим само главните принципи на използваната методика.

В основата на метода е капитализирането на дохода, който би се получил от отдаване на оценявания обект под наем за определен период от време – равен на остатъчния му срок на годност /метод на приходната стойност/.

При прилагането на метода се използва зависимостта:

$$C = V \cdot \text{ЧПП},$$

където: C - справедлива пазарна стойност;

V - пазарен множител;

ЧПП - чист паричен поток - нетен доход от наем след приспадане на присъщите разходи и данъци.

Пазарният множител V се определя по зависимостта:

$$V = \frac{qn - 1}{qn \cdot (q - 1)}$$

където: n - оставащ период за експлоатация по норматив в години:
48 год.

q - норма на капитализация – 9 %

$$q = 1 + \frac{P}{100}$$

където: P - лихвен процент

Брутният доход включва трайно реализируеми приходи от наем. Разходите са сума от отчисления за: разходи за управление; комисионна по продажба; разходи за поддръжка; ремонтно-възстановителни работи; разходи за такси и данъци; риск за отпадане на наема и приспадане за незаетост.

Приходите от наем са определени на базата на офертна информация за отдавани под наем подобни имоти в района на Люлин, след извършене на целесъобразни корекции. При разчетите е определен пазарен аналог от 3 евро/кв.м. или 6 лева/кв.м. /Приложение № 5/.

Използвайки, изложената методика, пазарната стойност на имота, определена по метода на капитализиране на дохода, след закръгление, възлиза на / /Приложение № 6/:

154 450 лева

Словом: Сто петдесет и четири хиляди четиристотин и петдесет лева

IV. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КРАЙНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА

1. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КРАЙНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

За илюстриране на крайните заключения относно оценката на недвижимия имот, данните за стойностите са приведени в следната Таблица:

Но по Ред	Оценъчен метод	Пазарна стойност в лева
1.	По метод на пазарните сравнения	231 360
2.	По разходен метод	133 200
3.	По приходен метод /капитализиране на дохода/	154 450

С оглед формиране на експертното заключение относно крайната оценка, направено е следното претегляне на отделните оценки в зависимост от вероятността за сбъждане на приетите хипотези при тяхното изготвяне:

Методи за оценка	Пазарна стойност - в лева	Тегловен коэффициент
По метод на пазарните сравнения	231 360	0,50
По разходен метод	133 200	0,20
По приходен метод /капитализиране на дохода/	154 450	0,30

Отчитайки всички факти, по състоянието на оценявания имот, неговото местоположение, както и общата макро-икономическа обстановка в страната, оценителят предлага крайната пазарна стойност на недвижимия имот - **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА – МАГАЗИН С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.4354.196.23.1 НАХОДЯЩ СЕ В Ж.К. ЛЮЛИН 4, БЛ. 464, ВХ. Б, ЕТАЖ 1, собственост на "ЕЛАНА Фонд за земеделска земя" АДСИЦ гр . София , след закръгляне, да бъде**

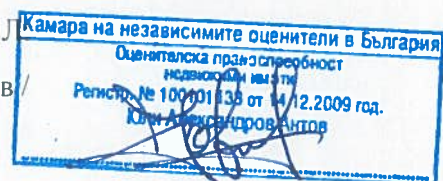
188 700 лева

**Словом: Сто осемдесет и осем хиляди и
седемстотин лева**

Оценителят, съставил настоящия Доклад, декларира, че няма лични интереси и отношения към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка. Тя е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните му знания.

м. май 2020 г.
гр. София

ОЦЕНИТЕЛ
/ Юли Антонов /



Управител „Консулт Комерс инженеринг Ю.Антонов“ ЕООД

/ Юли Антонов /

