

ДО
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
гр.София 1111, ул. Елисавета Багряна №20

ЕКСПЕРТИЗА

за оценка на непарична вноска

По Акт №20110509150214/17.05.2011 г.
на АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

от

Анастас Русков Русков

Вещо лице,

Адрес: гр.София, жк „Св.Троица”, зона Б-18, бл.2, ап.168
e-mail: etarus_a@b-trust.org

Антоанета Трифонова Стоянова

Вещо лице

Адрес, гр. София, ж.к. Белите брези бл.29, ет.10, ап. 34
e-mail: inv@gbg.bg

Борислав Младенов Савов

Вещо лице

Адрес: гр. София, ж.к.Лозенец, ул.Бунтовник №29
e-mail: borislav.m.savov@gmail.com

С вносител/съдружник/:

" СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327

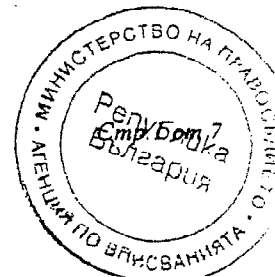
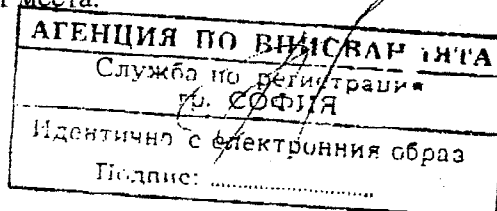
I. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА.

С Акт за назначаване на вещи лица № 20110509150214/17.05.2011 година, на основание чл.72, ал.2 от Търговския закон, Длъжностно лице по регистрацията назначава оценителна експертиза, със задача, както е посочена в искането за назначаване на вещи лица:

Да се даде заключение, за непарична вноска в капитала на "СПОРТНА СОФИЯ-2000" ЕАД, ЕИК: 130328274 а именно:

Вид на непаричната вноска:

Универсална спортна зала „Триадица", с обща застроена площ от около 2 066, 68кв.м., изградена в УПИ I, кв.1, по плана на м. „Жилищна група „ Мотописта - II част, находяща се на ул. „Метличина поляна" №14, състояща се от: зала за волейбол и баскетбол, тренировъчна малка зала, трибуна с коментаторска кабина, зала за шах, четири броя съблекални, офис с баня, абонатна станция, стая за тренъори, два броя кабинети, лекарски кабинет, акумулаторно помещение, помещение за ел. Табло, фойе с два броя тоалетни помещения, гардеробни и кафе - аперитив, фойе с два броя тоалетни помещения, гардеробни и кафе - аперитив обособено в част от фойето с около двадесет места.



II. ЦЕЛ НА ЕКСПЕРТИЗАТА.

Експертизата има за цел да изготви оценка за определяне пазарна стойност на недвижимото имущество собственост на вносителите и да послужи като непарична вноска в капитала на "СПОРТНА СОФИЯ-2000" ЕАД, ЕИК: 130328274 .

III. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ.

За целите на експертизата бяха използвани и проверени следните източници на информация:

- 1) Акт за частна общинска собственост №1565, от 28.03.2011г.
- 2) Решение №557 от 21.10.2010 г. на СОС
- 3) Публична информация за недвижими имоти от подобен вид на оценявания имот, маркетингови проучвания и пазарни анализи на база официална статистическа информация на Национален статистически институт, Агенцията по вписвания и др. достоверни източници
- 4) Информация за пазарни цени на готов строителен продукт по вид и предназначение в периодични издания – Строителен обзор.

IV. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С ИЗГОТВЯНЕТО НА ОЦЕНКАТА

Предположения и ограничаващи предпоставки

Настоящият оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, освен в случаите когато в доклада е упоменато друго, са свързани със следните допускания:

- Правото на собственост може да се търгува и е неограничено и свободно от всякакви запазени права на трети лица, тежести, посегателства, сервитути и ограничения.
- Не съществуват решения, предстоящи дела или предстоящи жалби, които биха могли да окажат влияние върху стойността.

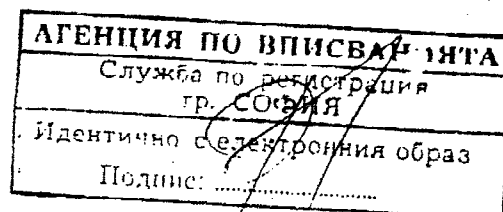
Настоящият оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, са направени въз основа на следните ограничителни условия:

- Оценката е по правило субективна и представлява единствено преценка за стойността на имота. Възложителят или крайният потребител на оценката не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен съвет от оценителите по отношение на възможни решения за осъществяване на евентуални разпоредителни и дериватни на тях действия с оценявания обект в неговата цялостна или частична имотна съставност.
- За нуждите на настоящата оценка са преценявани фактите и условията, които са съществували към датата на оценката. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката.
- Оценителите не могат да поемат отговорност за въпроси, изискващи експертен опит в други области: геоложки, строителни, електрически, конструктивни и други инженерни и свързани с околната среда въпроси, без да се ограничават с посочените.

Удостоверения и декларации.

Оценителите, изготвили и подписали настоящия доклад, като поемат съответната отговорност, удостоверяват, че съгласно техните знания и убеждения:

- изложените в настоящия доклад данни и факти, въз основа на които могат да се вземат решения, са верни и коректни, като тяхното представяне не нарушава права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуална собственост;
- докладваните приемания, анализи, становища и заключения са резултат от непредубедено мислене в рамките на притежаваната компетентност, като се ограничават единствено от изложените по-горе допускания и ограничаващи предпоставки;



- не съществуват каквито и да било лични интереси (настоящи и бъдещи) към обектите на настоящата оценка;
- крайното възнаграждение за изготвянето на настоящия доклад не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или с умишлено направляване на стойността, целящо облагодетелствуване каузата на (Възложителя) или други лица;
- анализите, становищата и заключенията в настоящия доклад са изготвени в съответствие с оценителските стандарти при спазване на необходимата за целта професионална етика;
- не е предоставяна и няма да се предоставя на трети лица информация, свързана с доверителните данни и резултатите в настоящия доклад, както и вторична информация, която би могла да навреди на интересите на клиента (Възложителя), освен в случаите, определени от надлежно прилагане на закон и за нуждите на лица, нарочно упълномощени от клиента.

Стандарт на стойността.

Индикацията за пазарна ценност на оценяваните обекти се изгражда върху стандарт справедлива пазарна стойност. За нуждите на конкретния случай тя се определя от съдържанието на представената по-долу дефиниция, която има подчертано икономически характер и съответствува на възприетите в оценителската практика международни стандарти за стойността.

Справедливата пазарна стойност е най-вероятната цена, на която следва разумно да се очаква възмездно прехвърляне на вещни права върху конкретен обект чрез частен договор към момента на извършена оценка в условията на открит и конкурентен пазар при допускане, че:

- страните по сделката (продавач и купувач) са типично мотивирани и разумно аргументирани към условията на предстоящата сделка и съобразно с това обстоятелство действуват благоразумно и информирано по начин, който те считат за тяхна най-добра полза при отсъствие на взаимна обвързаност;
- налице е разумен срок от време за предлагане на предстоящата сделка в условията на конкурентен пазар, без да се отчитат оферти на специални купувачи, ръководени от крайни цели и скрити стимули;
- възмездно прехвърляне на права по сделката се извършва по ефективен начин чрез пари в брой и без отложени плащания, при което крайната цена представлява нормалните съображения за продадена собственост, незасегната от специални и натрупващи се финансови или продажбени отстъпки за когото и да е от страните по сделката.

V. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

При оценката на недвижимото имущество са използвани следните методи за оценка на недвижими имоти:

Метод на разходите (Вещната стойност) за оценка на недвижим имот:

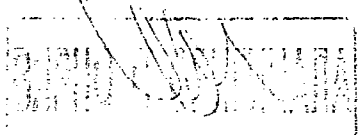
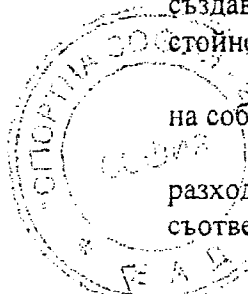
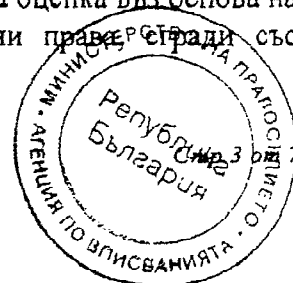
Използването на този метод за оценка се основава на теоретичната постановка за зависимост на стойността на сградите, строителните съоръжения и подобрения, от разходите за тяхното създаване. Същността на метода се състои в определяне на стойността на разходите за създаването на съответния обект при отчитане на степента на завършеност и всички стойностнообразуващи фактори, към момента на оценката и съответните пазарните условия.

Същевременно прилагането на метода изисква и извършване на оценка на вещни права на собственост върху земята (или идеални части от нея).

Окончателната стойност, получена при приложението на метода на оценка въз основа на разходите за създаване, представлява резултат от оценката на вещни права, свързани със съответната инфраструктура и съоръжения и ВП.

Определяне на стойността на неизпълнените СМР и подобрения.

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Служба по регистрации гр. София
Идентично с електронния образ
Полпис:



Метода се състои в следното:

Разходите за придобиване на парцела земя (право на строеж) + разходите за създаването на сградите и съоръженията върху него определят стойността на недвижимия имот

Схема на метода

Стойност на земята (заедно с разходите за придобиването и)

+ Брунтните разходи за изграждане на аналогична сграда

- Евентуалните отчисления за:

Физическо овехтяване, (определено по квадратична формула)

Морално овехтяване, неактуалност

Технически дефекти

= Стойност на имота

Приходен метод за оценка на недвижим имот:

За определяне на пазарната стойност на недвижими имоти по метода на приходната стойност е използвана методика за оценка, подходяща за сгради (части от сгради) с остатъчен срок на ползване 80 години.

Използването на този метод се основава на принципа на пряка зависимост на капиталовата стойност на недвижим имот от приходите, които той носи.

Определянето на капиталовата стойност на недвижим имот по този метод се извършва чрез трансформация на стойността на равномерни годишни приходи (от наем или приход от пряката дейност) в стойност, равностойна на пазарната стойност на недвижимия имот. Това трансформиране се извършва посредством нормата на капитализация на недвижимия имот за безкраен период от време. Чрез нея се определя сегашната (към момента на оценката) стойност на поредица от бъдещи парични приходи. Стойността на наема, необходим за създаване на математичния модел при прилагане на метода на приходната стойност, се формира на базата на проучване на пазарни свидетелства и адаптирането им към параметрите на оценяваните имоти на базата на редуцирана приходна площ.

Пазарните свидетелства се черпят от проучвания на пазара на наеми, сключени сделки, близки по време и към датата на оценката, за имоти подобни или с приравнени параметри като: местоположение, вид и предназначение, състояние и завършеност на инфраструктура, строителни съоръжения и транспортна достъпност.

Приходната стойност на имота по този метод се определя както следва:

При този метод имота се определя като инвестиция направена от собственика с цел генериране на бъдещи доходи. Т.е. ще трансформираме пазарната стойност на имота в очакваните от него равностойни равномерни годишни приходи (наеми), което произтича от връзката между годишния доход от имота и неговата стойност по формулата:

$CV = NI \times YP$, където

CV – капитална стойност

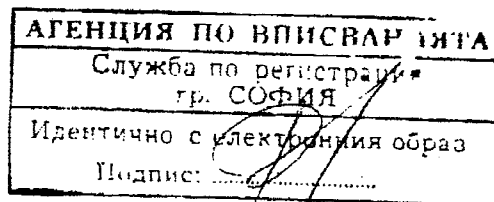
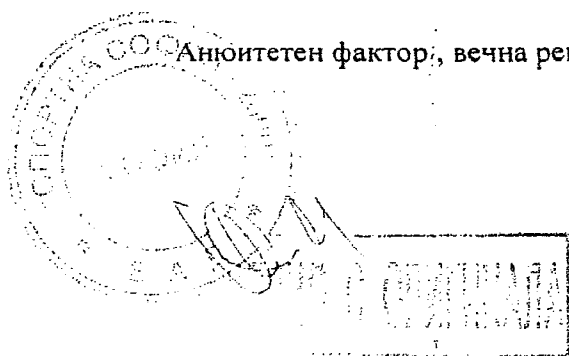
NI – нетен наем (годишен)

YP – години покупка (анюитетен фактор)

Размерът на пазарната стойност на имота (CV), необходим при определяне стойността на наема, е определен на база разходите за придобиване на подобен на оценявания парцел земя.

Стойността на земята се определя в съответствие с нивото на пазарните цени в страната и в зависимост от местоположението и спецификата на парцела, изградеността на инфраструктурата за дадения район.

Анюитетен фактор, вечна рента или Години – Покупка;



$$YR_{py@i\%} = \frac{1 - \frac{1}{(1+i)^n}}{i} \text{ или } \frac{(1+i)^n - 1}{i(1+i)^n} = \frac{1 - PV 1}{i};$$

Години – покупка или анюитетен фактор наричаме сегашната стойност на сума от дисконтирани анюитети за периода @ i%. Години – покупка представлява сумата от дисконтовите фактори. Всички стойности са по малки от n и не надвишава $\frac{1}{i}$;

Когато срокът е за “вечни времена”, Анюитетния фактор наричаме Вечна рента:

$$YR \text{ in perpetuity } @i\% = \frac{1}{i}$$

Нормата на капитализация е оценена в размер на 7.5% .

VI. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 03.06.2011 г.

VII. КОНСТАТИВНА ЧАСТ

Огледът бе извършен от трите вещи лица. При огледа констатирах местоположението, конструкцията състоянието на обекта, както и индивидуализирахме имота съгласно документите за собственост

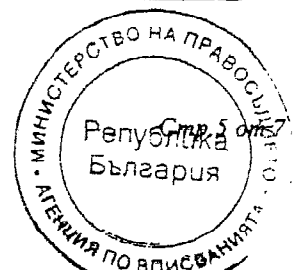
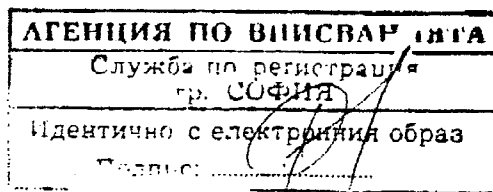
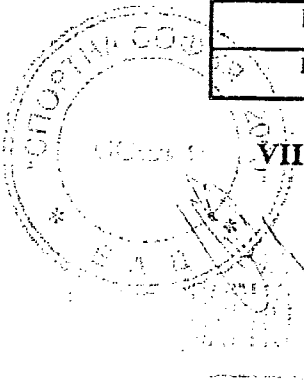
Обект на оценка е Универсална спортна зала “Триадица” находяща се на ул. “Метличина поляна” № 14 и представлява масивна сграда със застроена площ 2 066.68 кв.м. Залата е предоставена за управление на район “Триадица” с Решение № 30/29.01.2009 год. на Столичния общински съвет. Включва основна зала за волейбол и баскетбол и две помощни зали подходящи за борба, джудо, гимнастика, спортни танци, аеробика, помещения подходящи за кафе и магазин за спортни принадлежности и др. Комплексът разполага с необходимите съблекални и сервизни помещения. Залата разполага с 530 седящи места и е много функционална. Всички съоръжения са подходящи за провеждане на различни спортни инициативи, тренировъчен и учебен процес, свободни спортни занимания и турнири, първенства от “А” групи. Базата дава възможност също така да се провеждат и различни мероприятия като презентации, дискотеки, концерти, събрания и културни инициативи.

Залата се нуждае от ремонт и подмяна на осветлението, ремонт на ОВ инсталацията, външно боядисване, осигуряване на пожароизвестителна и пожарообезопасителна техника, смяна на дървени врати с алуминиеви и премахване на ламперия, предписани от Противопожарната служба, изграждане на общодостъпна среда за хора с увреждания – рампа, тоалетна за инвалиди, обезопасителни мрежи за прозорците, както и подмяна на очертанията на баскетболното игрище, съобразно новите изисквания на федерацията по баскетбол и др. Поради характера на строителството на зала Триадица в нея няма изградено складово помещение и мазета. По тази причина до сега за склад се използва преграденото фоайе на залата, пред официалния вход, поради което той е затворен. Нарушени са всички изисквания за нормалното функциониране на залата, пожарната безопасност и задължителното наличие на аварийни изходи.

Цени на услуги предоставяни в Спортна зала “Триадица”

ВИД ЗАЛА	За ползване от лицензирани спортни клубове и организации към нац. федерации	За първенства от “А” групи, презентации, дискотеки, концерти, събрания, спортни и културни инициативи
I. ГОЛЯМА ЗАЛА	50,00 лв./час	150,00 лв./час
II. СРЕДНА ЗАЛА	20,00 лв./час	60,00 лв./час
III. МАЛКА ЗАЛА	12,00 лв./час	35,00 лв./час

VIII. ОЦЕНКА



СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
 Приложение № 1 към Решение № 591 по Протокол № 98/06.10.2011 г.
 л.6 от вс.л.7

ОЦЕНЯВАН ОБЕКТ (сграда, част от сграда)	Универсална спортна зала „Триадна“ изградена в УПИ I, кв. I, по плана на м. „Жилищна група „Мотописта - II“ част,находяща се на ул. „Метличина поляна“ №14	
А. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ		
I. КОНСТРУКТИВНА ХАРАКТЕРИСТИКА	Метална	
1 Тип конструкция	-	
2 Етажност	-	
II. АРХИТЕКТУРНА И ИНСТАЛАЦИОННА ХАРАКТЕРИСТИКА:	Метална,PVC мазилка мозайка, настилки	
1 Дограма	Да	
2 Вътрешно стенни покрития	Да	
3 Под	Да	
4 Водопровод и канал	Да	
5 Отоплителна инсталация	Да	
III. ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:	мярка	стойност
1 Разгъната застроена площ РЗП	м ²	2 066.68
2 Мазе (светла площ)	м ²	0.00
3 Година на построяване	год.	-
4 Експлоатационен срок	год.	80
5 Видима физическа възраст	год.	30
IV. РАЗХОДИ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ:		
1 Разходи за проектиране и узаконяване	лв/м ²	39.20
2 Разходи за СМР	лв/м ²	1 000.00
3 Разходи за строителен надзор	лв/м ²	9.20
4 Разходи за инвеститорски контрол	лв/м ²	4.90
5 Непредвидени разходи	%	5.00
6 Печалба на предприемача	%	10.00
7 Стойност на обекта като нов	лв.	2 503 359.15
8 Физическо овехтяване (квадратична формула)	%	25.78
9 Коефициент за морално овехтяване	Кмо	0.90
10 Коефициент за строителни недостатъци	Ксн	0.90
11 Възстановителна стойност	лв.	1 504 949.11
V. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИД ЧАСТИ И ПРАВОТО НА СТРОЕЖ		
1 Определено право на строеж	лв.	2 256 814.56
ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МВС	лева	3 761 800.00
Б. ПРИХОДЕН МЕТОД		
1 Приходна площ	м ²	2066.68
2 Брутен годишен доход	лв./год.	35 000.00
3 Рискове за отпадане на наема	Кот.и.	0.95
4 Разходи стопанисване и експлоатация на обекта	%	15.00
5 Нетна годишна печалба	лв.	28 913.04
6 Доходоносен период	год	50
7 Норма на капитализация	%	7.5
8 Анюитетен фактор		12.9748
ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО ПРИХОДЕН МЕТОД	лева	375 100.00
ИНДИКАТИВНА ПС КАТО СРЕДНО ПРЕТЕГЛЕНО (70% МВС, 30% ПМ)	лева	2 745 800.00



АГЕНЦИЯ ПО ВЛИСВАНИЯТА
 Служба по регистрация
 гр. СОФИЯ
 Идентично с електронния образ
 Подпис: _____



СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Приложение № 1 към Решение № 591 по Протокол № 98/06.10.2011 г.

л.7 от вс.л.7

VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

Оценката на непаричната вноска, формирана от стойността на предложения за апорт недвижим имот, собственост на " **СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327** е:

2 745 800 лева

(два милиона седемстотин четиредесет и пет хиляди и осемстотин)

Непаричната вноска, изцяло вносима в капитала на "**СПОРТНА СОФИЯ-2000**" ЕАД, ЕИК: 130328274, в размер на **2 745 800.00** лева, се равнява на:

2 745 800	акции с номинал от по 1 (един) лева всяка или на
274 580	акции с номинал от по 10 (десет) лева всяка или на
27 458	акции с номинал от по 100 (сто) лева всяка.

03.06.2011 г.

Вещи лица:

Анастас Русков

Антоанета Стоянова

Борислав Савов



АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Служба по регистрации гр. СОФИЯ
Идентично с електронния образ
Поллис:

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/АНДРЕЙ ИВАНОВ/

