

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

ЕКСПЕРТИЗА

за оценка на непарична вноска

По Акт № 20130430102556/07.05.2013 г.
на АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

инж. Анастас Русков
Вещо лице,
Адрес: гр.София,
e-mail:

инж. Борислав Савов
Вещо лице
Адрес: гр. София,
e-mail:

инж. Спас Милчев
Вещо лице
Адрес: гр.София,
e-mail:

С вносител/съдружник/:
СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327

I. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА.

С Акт за назначаване на вещи лица №20130430102556/07.05.2013 г. 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 "ПАЗАРИ ВЪЗРАЖДАНЕ" ЕАД, ЕИК: 130107315, която вноска, представлява недвижим имот, собственост на СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327, а именно:

Вид на непаричната вноска:

НЕДВИЖИМ ИМОТ, представляващ УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ I- 48 /първи, отреден за имот планоснимачен номер четиридесет и осем/ - за пазар, с площ от 716.00 /седемстотин и шестнадесет/ кв. м., находящ се в кв. 166в по плана на гр. София, м. „Пробив бул. „Пенчо Славейков”, одобрен със Заповед № РД-09-50-1095 / 19.12.2012 г. на Гл. Архитект на гр. София, ул. „Димитър Петков”, при граници на имота: от изток - източно платно на ул.„Димитър Петков”, от запад - западно платно на ул. „Димитър Петков”, от север - ок.28 - ок. 29а, от юг - улица „Пиротска”.

II. ЦЕЛ НА ЕКСПЕРТИЗАТА.

Експертизата има за цел да изготви оценка за определяне пазарна стойност на недвижимото имущество собственост на вносителя и да послужи като непарична вноска в капитала на "ПАЗАРИ ВЪЗРАЖДАНЕ" ЕАД.

ОРИГИНАЛ

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Служба по регистрацията
гр. СОФИЯ
Идентифицирано с електронен подпис
Подпис:

III. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ.

За целите на експертизата бяха използвани следните документи:

- Акт за ЧОС №1300/10.01.2013 г.;
- Скица ;
- Решение №175/ 11.04.2013 г. на СОС;

други източници:

- Информация за офертни цени на земи и наеми за сграден фонд по предназначение в съответния район по местонахождение на оценявания имот в сайта на imot.bg.
- Информация за пазарни цени на готов строителен продукт по вид и предназначение в периодични издания – Строителен обзор, кн.7-8 / 2010 г.и данни към сеп. 2010 г.

IV. ОГЛЕД НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ.КОНСТАТАЦИИ.

Огледът на предложения за оценка недвижим имот, бе извършен в присъствието на трите вещите лица. При огледа констатирахме местоположението, както и индивидуализирахме имота съгласно документите за собственост.

Предлаганият за апорт недвижим имот е отреден за общественно обслужване (Устройствена зона Оо)

Кинт - 3.

V. 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:

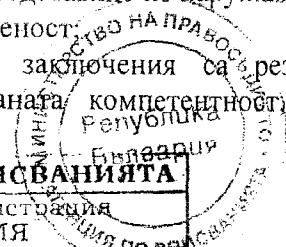
- Оценка е по правило субективна и представлява единствено преценка за стойността на имота. Възложителят или крайният потребител на оценката не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен съвет от оценителите по отношение на възможни решения за осъществяване на евентуални разпоредителни 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

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Служба по регистрацията гр. СОФИЯ
Идентично електронния образ
Подпи: _____



- ограничават единствено от изложените по-горе допускания и ограничаващи предпоставки;
- не съществуват каквито и да било лични интереси (настоящи и бъдещи) към обекта 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.

Стандарт на стойността.

Индикацията за пазарна ценност на оценяваният обект се изгражда върху стандарт за 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 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 или натрупващи се финансови или продажбени отстъпки за когото и да е от страните по сделката.

VI. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА.

При оценката на недвижимия имот 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 разходите за оценка въз основа на разходите за създаване, представлява резултат от оценката на вещни права, сгради със съответната инфраструктура и съоръжения и ВП.

Определяне на стойността на недвижимия имот въз основа на разходите за създаване

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА	
Служба по регистрация гр. СОФИЯ	
Идентично електронния образ	
Подпис:	

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**

Стойността на терена се определя в съответствие с нивото на пазарните цени в района на имота и в зависимост от местоположението и спецификата на ПИ по **сравнителен метод (метод на пазарните аналози)**.

Определянето на единичната цена (Себестойност) на строителната реализация е извършена на базата на подходящи аналози, отразяващи реалните производствени разходи за изграждане на подобни обекти. Отчита се техническото и моралното изхабяване, както и стойността на разходите за отстраняване на различни недостатъци и повреди.

Физическото обезценяване се определя по формулата за квадратична зависимост от нейната възраст:

$$A(B\%) = \frac{1}{2} \left(\frac{T}{TН} + \frac{T^2}{TН^2} \right) \times (100 \%), \text{ където:}$$

A(B%) – физическо овехтяване;

T - възраст на сградата (или ефективна възраст на сградата в зависимост от състоянието, видима възраст на сградата)

TН - Нормативен срок за годност на сградата

Приходен метод за оценка на недвижим имот:

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

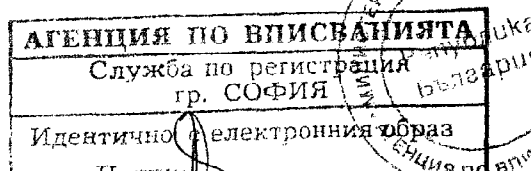
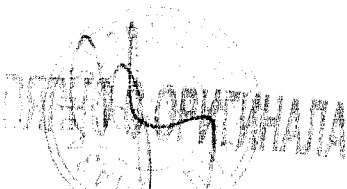
Използването на този метод се основава на принципа на пряка зависимост на капиталовата стойност на недвижим имот от приходите, които той носи.

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:

$$CV = NI \times YP, \text{ където } \begin{array}{l} CV - \text{капитална стойност} \\ NI - \text{нетен наем (годишен)} \\ YP - \text{години покупка (анюитетен фактор)} \end{array}$$

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;

$$YP \text{ на } i\% = \frac{1 - \frac{1}{(1+n)^n}}{i} \text{ или } \frac{(1+n)^n - 1}{i(1+i)^n} = \frac{1 - PV 1}{i};$$

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:

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

Остатъчен метод за определяне на стойността на право на собственост върху поземленият имот:

- Последователност в приложение на остатъчния метод за оценка:
- Определяне на строителна стойност за реализация на инвестиционно - строителен проект в ПИ при оптимални устройствени параметри/модел/;
 - Оценка на прихода след реализация при експлоатация на ново застрояване;
 - Остатъчна стойност на земята, като разлика в стойностите на приходния метод с вещни права и метод въз основа на ЧСА (само за застрояването)
- Корекции на остатъчната стойност на земята.
- Корекция на разходи за придобиване на собствеността
 - Корекция за период на реализация на инвест. проект
 - Годишен лихвен процент
 - Целева норма на печалба
- Пазарна стойност на правото на собственост на Поземлен имот, като остатъчна стойност на земята след развитие на имота.

Метод на пазарните аналози за оценка на недвижим имот:

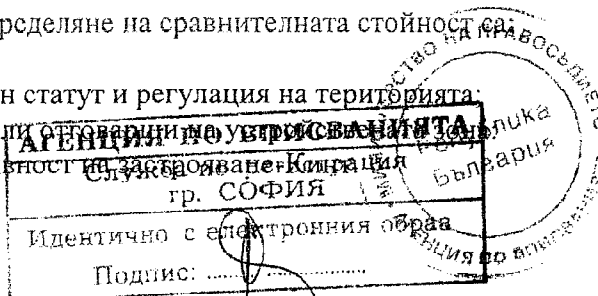
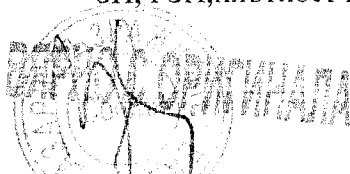
На базата на определени количествени и качествени параметри се прави съпоставка на имота, предмет на оценка, спрямо аналогични имоти, предлагани на пазара.

Съпоставката отчита:

- техническия характер – оценка на структуроопределящите качества на имота
- оценката факторите, от които зависят търсенето, предлагането имоти.

Специфични показатели при определяне на сравнителната стойност са:

- площ, форма на имота;
- местоположение с идентичен статут и регулация на територията;
- градоустройствени показатели от утвърдените документи за застрояване;
- ЗП, РЗП, плътност и интензивност на застрояване.



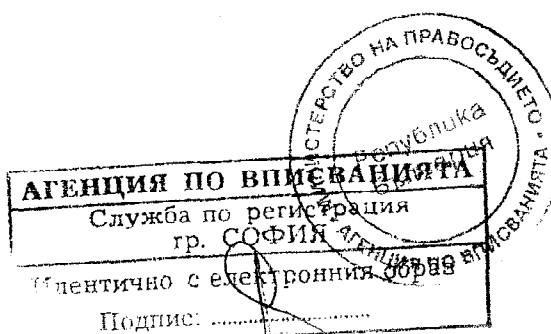
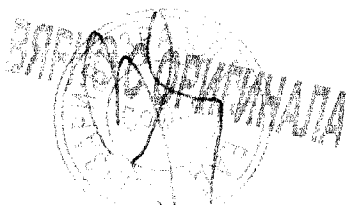
- наличие на тежести, други утежняващи условия;
- дата и време на сравнение и други индивидуални критерии;

Последователността в оценката на правото на собственост върху недвижим имот е следната:

- Определяне пазарни свидетелства за прилагане на сравнителен метод;
- Определяне критериите за сравнимост за имота и стойността на самия имот.
- Коригираната цена на единица площ от пазарните аналози.

VII. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 15.05.2013 Г.

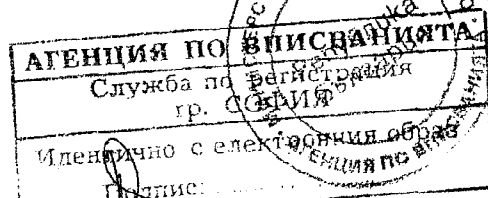
VIII. ОЦЕНКА.



СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
 Приложение № 2 към Решение № 291 по Протокол №41/13.06.2013 г.

л.7 от вс.л.8

ОЦЕНЯВАЕМ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ		УПИ 1-48 - за пазар, кв.166 в гр.София, бул."Д.Петков", м.пробив бул."П.Славейков"				
ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ - Оо					Мярка	Стойност
1	Площ на оценявания имот /кв.м/			кв.м	716.00	
2	Максимална плътност на застрояване			%	60	
3	Коефициент на интензивност на застрояване Кинт (подземен)			Кинт	1.5	
4	Максимално площ за озеленяване			%	30	
5	Максимална Застроена площ /ЗП - кв.м/			кв.м	430	
6	Максимална Разгъната застроена площ /РЗП-кв.м/			кв.м	1 100	
I. ОСТАТЪЧЕН МЕТОД						
A ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПРИСЪЩИТЕ РАЗХОДИ ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ						
Времетраене на строителството: процент г =					3 15	години %
ПРИСЪЩИ РАЗХОДИ		Мярка	Стойност разходи FV	Време за изграждане	Дисконтов фактор	Настояща стойност PV
		лв./кв.м	лв.	год.	Df	лв.
1	Разходи за СМР	342.50	376 750.00	1.5	0.8109	305 496.68
2	Разходи за проект и узаконяване	48.75	53 625.00	1.5	0.8109	43 483.10
3	Разходи за строителен надзор	3.90	4 290.00	3	0.6575	2 820.74
4	Разходи за инвеститорски контрол	3.90	4 290.00	3	0.6575	2 820.74
5	Разходи за вертикална планировка	39.00	11 169.60	3	0.6575	7 344.19
6	Разходи външни мрежи	5%	22 506.23	3	0.6575	14 798.21
7	Непредвидени разходи	10%	47 263.08	3	0.6575	31 076.24
8	Разходи по придобиването на имота	3%	14 178.92	1	0.8696	12 329.50
9	Печалба за предприемача	10%	47 263.08	3	0.6575	31 076.24
10	Маркетинг и реклама	3%	14 178.92	3	0.6575	9 322.87
11	Управление	10%	47 263.08	3	0.6575	31 076.24
РАЗХОДИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ПРОЕКТА			642 800.00			491 600.00
B ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА						
НАИМЕНОВАНИЕ					Мярка	Стойност
1	Нормативна експлоатационна годност			год.	80	
2	Разгъната застроена площ на обекта			кв.м	1 100.00	
3	Полезна /приходна/ площ			кв.м	825.00	
4	Наем за единица площ			лв./кв.м/м.	8.00	
5	Брутен месечен доход			лв./м.	6 600.00	
6	Прогнозен брутен годишен доход от обекта			лв./год.	79 200.00	
7	Рискове за отпадане на наема			Кот.н.	0.9	
8	Прогнозен нетен годишен доход от обекта			лв	64 152.00	
9	Доходоносен период			год	80	
10	Норма на капитализация			%	7.5	
11	Аноитетен фактор				13.2924	
12	Бъдеща стойност на обекта /Future Value/			лв.	852 732.93	
13	Лихвена ставка г			%	15	
14	Df				0.756	
15	Настояща стойност на обекта /Present Value/			лв.	644 788.60	
16	Настояща стойност на разходите по изграждане на обекта			лв.	491 600.00	
ОПРЕДЕЛЕНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО ОСТАТЪЧЕН МЕТОД					лв.	153 200.00
17	Некоригирана Остатъчна стойност			лв.	153 200.00	
18	Корекционен коефициент				1.10	
ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА УПИ ПО ОСТАТЪЧЕН МЕТОД					лева	126 600.00
II. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ						
№	Вид имот	Цена/егго	Кв.м	Цена егго/кв.м	Коф. подобие	Кор.цена EUR/кв.м
1	бул."Д.Петков" КИНТ 3	200 000.0	250.0	800.00	0.60	480.00
2	Зона "Б-19" Кинт 3	232 000.0	480.0	483.33	0.50	241.67
Валутен курс					1.95583	лв./егго
Определена средна цена за 1 кв.м					360.83	егго/кв.м
Корекционен коефициент за офертни цени					0.90	
Корекционен коефициент за особени качества					1.00	
ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ УПИ ПО МПА					454 800.00	лева
III. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ИПС НА ИМОТА КАТО СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА МЕЖДУ ОМ И МПА						
А/ Остатъчен метод					70	
Б/ Метод на пазарните анализи					30	
ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА УПИ					285 000.00	



IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

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

225 100.00 лева

(двеста двадесет и пет хиляди и сто)

Непаричната вноска, изцяло вносима в капитала на "ПАЗАРИ ВЪЗРАЖДАНЕ" ЕАД, ЕИК: 130107315 в размер на 225 100 лева, се равнява на:

225 100 акции с номинална стойност от по **1 (един)** лев всяка.

Вещи лица:

1.

2. 

3.

15 Май 2013 г.

/инж.Спас Милчев/

/инж.Борислав Савов/

/инж.Анастас Русков/

ПРЕДСЕДАТЕЛ

/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/

