

До

Агенция по вписванията

към Министерство на правосъдието

Относно: Акт за назначаване на вещи лица № 20140226120423/27.02.2014 г
на основание чл. 72, ал.2 от Търговския закон

ТРОЙНА ОЦЕНИТЕЛСКА ЕКСПАРТИЗА

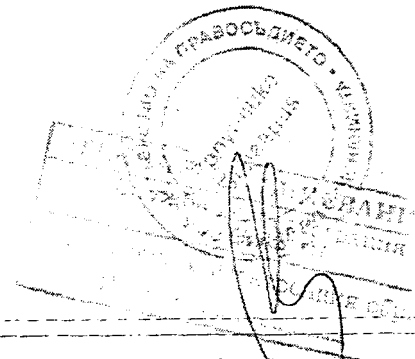
ВЕЩИ ЛИЦА:

1. Александър Костадинов- гр. София, пощ.

2. Ангелина Маринова- гр. София, пощ.код

3. Детелина Мильова – гр. София, пощ. Код

София, март 2014 г



Уважаеми г-н/г-жо Председател,

По искане за назначаване на вещи лица от "Столичен електротранспорт ЕАД, ЕИК 121683785 с вносител "Столична община", ЕИК 000696327 с Акт за назначаване на вещи лица № 20140226123/27.02.2014 г сме назначени за вещи лица със **Задача:** Изготвяне на заключение за оценка на непарична вноска в капитала на

"Столичен електротранспорт" ЕАД, ЕИК 121683785

I. Задача на експертизата

Задачата на експертизата съгласно формулировката в молбата на "Столичен електротранспорт", ЕИК: 121683785 както следва:

Изготвяне на заключение за оценка на непарична вноска в капитала на "СТОЛИЧЕН ЕЛЕКТРОТРАНСПОРТ" ЕАД представляваща право на собственост върху урегулиран поземлен имот с идентификатор 68134.512.172, отреден за "друг вид обществен обект, комплекс" (скица на поземлен имот № 10687/24.02.2014 г), по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-18-53/23.11.2011 г, съдържащ 4 637 (четири хиляди шестотин тридесет и седем по нот.акт) кв.м. и 4 562 кв.м. (четири хиляди петстотин шестдесет и два кв.м.) по скица, находящ се в гр. София, район Сердика, бул. "Княгиня Мария Луиза" № 193.

II. Основание за извършване на оценката

Настоящата оценка се извършва на основание чл. 72, ал. 2 от ТЗ

III. Обект и предмет на оценката

Обектът на оценката е право на собственост върху недвижим имот- ПИ с идентификатор 68134.512.172, находящ се на бул. "Мария Луиза" № 193, район "Сердика", гр. София.

Предмет на оценката е определянето на пазарната стойност на право на собственост върху недвижимия имот, предмет на оценката.

Вид на непаричната вноска:

Недвижим имот, находящ се в град София, район "Сердика", бул."Княгиня Мария Луиза" № 193, представляващ по Акт за частна общинска собственост № 1412/10.06.2009 г., вписан в Службата по вписванията гр.София с акт № 130, том CVIII, рег.№ 37913 от 04.09.2009 г. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ III /трети/, отреден за обществено жилищно строителство, попадащ в кв.6 /шести/ по действащия регулационен план на София, одобрен със Заповед № РД-50-09-204 от 08.04.1987 г., местността "ГГЦ-Зона В-17", съдържащ 4637 /четири хиляди шестотин тридесет и седем/ кв.м., при граници по АОС: изток - ул.Княз Церетелев, запад - УПИ 14, УПИ II; север - ул.Вишовград; юг - УПИ IV, а по скица на поземлен имот № 10687/24.02.2014 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - гр.София ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.512.172 /шест осем едно три четири точка пет едно две точка едно седем две/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-53/23.11.2011 г., находящ се в град София, район Сердика, бул."Княгиня Мария Луиза" № 193 с площ от 4562 /четири хиляди петстотин шестдесет и два/ кв.м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг обществен обект; комплекс, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал 6, парцел III, при съседи по скица: поземлени имоти с идентификатори 68134.512.176, 68134.512.170, 68134.512.171, 68134.512.169, 68134.512.206, 68134.512.173.

IV. База на стойността (на оценката)

Отчитайки целта на оценката базата на стойността (оценката) е пазарната стойност.

Определение: (МСО)

Пазарната стойност – това е разчетната парична сума, за която би се състоя размяната на актива към датата на оценката между заинтересован купувач и заинтересован купувач в резултат на търговска сделка след провеждането на необходимия маркетинг, при която всяка от страните би действала бидейки добре осведомена, пресметливо и без принуда.

V.Ефективна дата на оценката е 24 .03.2014 год.

VI. Обем на извършените изследвания

Оценката е изготвена след проучване на пазара на недвижимите имоти при ползването на специализирани сайтове като imot.bg и imoti.net.

VII. Характер и източници на използваната информация

- Източник на информация използвана за целите на оценката се явяват
- Акт № 1412 за частна общинска собственост от 10.06.2009 г
- Нот. Акт № 1, том I, рег.№ 591, дело № 1/2011 г
- нот. Акт № 2, том I, рег.№ 592, дело № 2/2011 г
- Акт № 625 за общинска собственост от 12.03.2001 г.
- Скица на поземлен имот № 10687/24.02.2014 г
- Решение № 729 на Столичен общински съвет от 19.12.2013 г
- Офертни цени от imot.bg

VIII. Допускания и ограничителни условия

Определянето на пазарна стойност е извършено при *следните ограничителни условия*

- Предоставените от страна на молителя документи, справки и друга информация е приета за достоверна и не е била подлагана на допълнителна проверка;
- Оценката е по правило субективна и представлява единствено преценка на оценителите за стойността на активите;
- Посочените площи и размери в оценката се основават на данни по нотариални актове и актуалната скица;
- Отговорността на оценителите не се разпростира върху подадена погрешна и/или неточна информация. Ако бъде открита такава информация, оценителите не носят отговорност;
- За нуждите на настоящата оценка са преценявани фактите и условията, които са съществували към датата на оценка. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката;
- Анализите и стойностите, представени в настоящата оценка, са приложими само за конкретната цел, отразена в доклада и не могат да бъдат използвани извън контекста на същия;
- Вещите лица не поемат отговорност за въпроси от правен характер;
- Нито целият доклад, нито части от него могат да бъдат разпространявани публично чрез реклама, връзки с обществеността, новини, продажби или други средства за разпространение без писменото съгласие на изпълнителите на настоящия доклад за оценка;
- Всички анализи, предположения и изводи са извършени обективно и без въздействие от страна на трети лица;
- Оценителите, подписали настоящия доклад, нямат настоящ или бъдещ интерес към предмета на оценка;

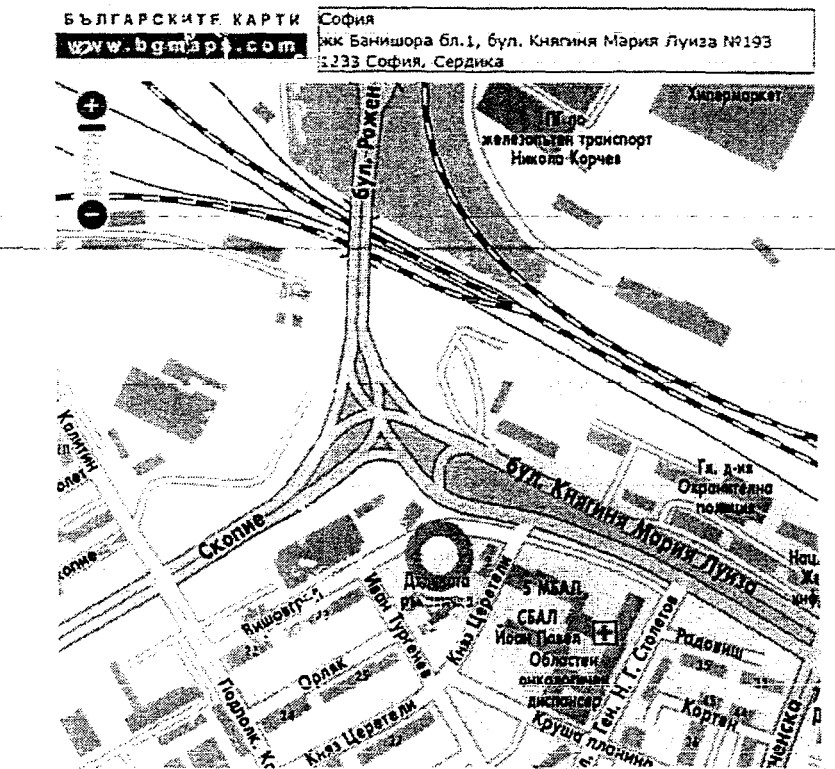


IX. Описание на обекта на оценката

1. Местоположение

Обектът , предмет на оценка се намира в урбанизирана територия с начин на трайно ползване : за друг обществен обект, комплекс.

Районът е застроен с жилищни и обществени сгради. Същият е с изградена инженерна инфраструктура и улична мрежа. В близост се намират детско заведение, 5-та градска болница, 7-ми ДКЦ, централна транспортна поликлиника, търговски център и други. На около 200 м има спирка на трамвай № 18. Непосредствено до изхода на метростанция Княгиня Мария Луиза.



2. Описание на обекта , предмет на оценката

Обектът, предмет на оценка представлява застроен парцел с лице на бул. "Княгиня Мария Луиза" и с площ по Акт за частна общинска собственост №

1412 от 10.06.2009 г. 4 637 кв.м. и по скица на поземлен имот № 10687 / 24.02.1014 г. - 4 562 кв.м. Границите на имота съгласно нотариални актове са:
Изток - ул. "Княз Церетелев"
Запад - УПИ I-4, УПИ II
Север -бул. "Княгиня Мария Луиза"
Юг - УПИ IV

Върху парцела е изграден комплекс от сгради , представляващи сграда-ведомствено общежитие , състояща се от две тела-на 17 и 18 етажа, функционално свързани със сутерен и общ асансьор, двуетажна сграда, представляваща обособена част от ведомствено общежитие "Банишора", едноетажна сграда за експлоатация, сграда-ведомствено общежитие, състояща се от две тела-на 13 и 14 етажа, функционално свързани със сутерен и общ асансьор. Общата разгъната застроена площ на цялото застрояване е 14 436,74кв.м. Сградите са в много лошо експлоатационно състояние и не се обитават. Парцелът не е ограден. В парцела има всички комуникации, необходими за функционирането на сградите върху него.

За целите на оценката е работено с площ на парцела по актуална скица – 4562 кв.м.

X. Методи за оценка и резултати

1. Стандарт на стойността, подходи и методи на оценка

ЕСО1: Пазарна стойност: „Оценена сума, срещу която имуществото би трябвало да бъде заменено на датата на оценката, между желаещ купувач и желаещ продавач в пряка сделка след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда."

Най-общо индикацията за справедлива пазарна стойност може да се получи отчитайки трите основни подхода към стойността: подход на пазара, подход на прихода и подход на разходите.

В конкретния случай изхождайки от местоположението, предназначението и характера на пазара на аналогични имоти, оценителите приемат да бъдат приложени подхода на пазара и подхода на разхода чрез следните методи за оценка:

Сравнителен метод - този метод се базира на пазарния подход и по своята същност представлява анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики.

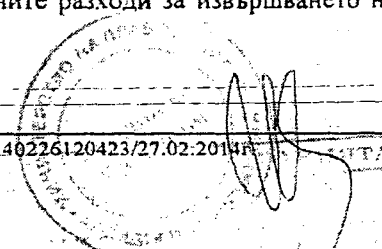
За определяне на пазарната стойност на имота е извършено проучване на пазара на аналогични имоти в съответните райони и аналогични по привлекателност райони на оценяваните. Като аналози са подбрани оферти „продава" и реализирани сделки в периода януари 2014г

При оценката по този метод са ползвани данни от реализирани сделки за аналогични имоти, предоставени от посреднически агенции за недвижими имоти, както и информация от специализирани сайтове - www.imot.bg, www.imoti.net и др.

ПАЗАРНИ ДАННИ				
Сравнителни аналози	Обект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Описание / Вид на имота	Парцел	Парцел град София Баншиора ул. Подлом, Калитин Регулацик: ДА Ток: ДА Вода: ДА Допълнителна информация: Продават се две съседни УПИ с площ от 6780 и 4280, с лице 15 м. на ул. Подл. Калитин - ул. Стелетов и ул. Подл. Калитин. Има идещ проект за сграда с РЗП от 46500 кв. м. надземно. За повече информация посетете на тел. 0198441120 ОБЕРТА - 476 Публикувано в 18:29 на 29 март, 2014 год. http://www.imoti.info/objekt/476 Цена: 4 294 000 EUR 472.71 EUR / кв.м Квадратура: 11000 м2	Парцел град София Баншиора Регулацик: ДА Ток: ДА Вода: ДА Описание: За жилищно-офисно-дуплексна информация: УПИ за жилищно-офисно-дуплексна. Площта: РЗП приблизително 5 000 кв. м., Кв = 15 м, плътност 50%, Конт = 2, 3, озеленяване 35%. Виза. Публикувано в 13:06 на 14 март, 2014 год. http://www.imoti.info/objekt/476 Цена: 715 000 EUR 595.83 EUR / кв.м Квадратура: 1200 м2	Парцел град София Баншиора Регулацик: ДА Ток: ДА Вода: ДА Описание: Виза, За жилищно-офисно-дуплексна информация: Парцел в кв. Баншиора, УПИ с Виза за проектиране на сграда, съвременна и ПП, предназначена за жилищно-офисно-дуплексна с площ от 6770 кв. м. и лице 15 м. Плътност 50%, Конт = 2, 3, озеленяване 35%. Виза. Публикувано в 17:36 на 18 октомври, 2013 год. http://www.imoti.info/objekt/476 Цена: 2 298 000 EUR 514.66 EUR / кв.м Квадратура: 4273 м2
Офертна цена (EUR)		5 200 000	715 000	2 200 000
Площ (кв.м)	4 562,00	11 000,00	1 200,00	4 273,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		472,73	595,83	514,66
Описание за офертата (%)		-10%	-10%	-10%
Фактори				
Актуалност на офертата	Март, 14	20 март, 2014 год.	14 март, 2014 год.	10 октомври, 2013 год.
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр.София	гр.София	гр.София	гр.София
Корекция (%)		0%	0%	0%
Градостроителни разрешения	застрел с мобилни сгради	Има идещ проект за сграда с РЗП от 40000 кв. м. надземно	РЗП приблизително 5 000 кв. м., Кв = 15 м, плътност 50%, Конт = 2, 3, озеленяване 35%	плътност 60, КИИТ 3, 5
Корекция (%)		-%	-3%	-3%
Площ	4 562	11 000	1 200	4 273
Корекция (%)		10%	-2%	0%
Изглед, достъпност, релеф, форма	непроявена	до изоставянето на Бул. Стелетов и ул. Подл. Калитин	7700	до Бул. Ган. Стелетов
Корекция (%)		0%	0%	0%
Външни връзки (на захранване, ВК, газификация, ТЕЦ)	ВК, ел., ТЕЦ	ВК, ел.	ВК, ел.	ВК, ел.
Корекция (%)		0%	0%	0%
Вертикален планировка (озеленяване, алеи, локални пътища, отряди, др.)		ища информация	ища информация	ища информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Предвидените	Урбанизация	Урбанизация	Урбанизация	Урбанизация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Други				
Корекция (%)		0%	0%	0%
Крайна корекция (%)		-3%	-12%	-15%
Стойност след корекции (EUR/кв.м)		€ 445.06	€ 464.54	€ 437.83
Стойност след корекция (EUR/кв.м) / Обект на оценката:			679 BGN	448 EUR
Крайна пазарна стойност (EUR):	2 decimale		4 010 000 BGN	2 050 100 EUR

Определя се стойност на правото на собственост на ПИ с идентификационен № 68134.512.172 4 010 000 лева

Метод на остатъчната стойност – този метод се базира на разходния подход чрез определяне стойността на съответната земя и тя да се добави към амортизираните разходи за подмяна на подобренията. Методът на остатъчната стойност е подходящ за изготвяне на оценка на поземлени имоти, за които има ясно определени застроителни параметри, съществуваща планова възможност за застрояване, а също така и при елемент на непроявена стойност, която би могла да се прояви след извършване на определени капиталовложения за разработване на имота. Остатъчната стойност на представлява, общо казано, разликата между стойността му след извършване на разработката и пълните разходи за извършването на тази разработка.



Стойността на завършената разработка е хипотетичната стойност на това, което би могло да бъде построено в имота при т.нар. най-добро използване, определена по инвестиционния метод /чрез предполагаемите приходи от наеми на построените обекти/, според евентуалните приходи от продажба на построените обекти или чрез комбинация от двете.

Пълните разходи за разработката включват абсолютно всички разходи за проектиране и проучване, подготовка на терена, строително-монтажни работи, вертикална планировка, строителен надзор, административни разходи, цена на финансирането, реклама и посредничество, печалба на предприемача и т.н.

Съгласно философията на метода на остатъчната стойност, най-доброто използване на имота предполага, той да участва в разработката с цел постигане на максималните застроителни параметри.

Стойността на земята се определя при отчитане на най-ефективно и добро използване на имота като цяло, включително на всички взаимозависими активи. Подходът е да се определи стойността на земята, която ще бъде необходима за алтернативно използване, тъй като очевидно съществуващите сгради не се обитават, не се поддържат и са изгубили своята полезност за собственика. Тъй като имотът е с предназначение за друг обществен обект, комплекс, а в момента е застроен с общежития, които съдържат гарсонieri и стаи за обитаване, може да се приеме, че в настоящата ситуация това не е най-доброто използване на имота и същия би могъл да се застрои с офис сграда, или съществуващите сгради да се преустроят така, че да се ползват като офис сгради. За извършване на оценката ще се приеме, че имотът ще бъде застроен с офис сгради.

Приета РЗП от съществуващото застрояване.

Средна пазарна цена на офиси в кв. Банишора, гр. София по оферти на imot.bg
718 Е/кв.м.

настоящо РЗП = 14 500, 0 кв.м.

Приходи на база РЗП - 14 500 кв.м. x 718 Е/кв.м. = 10 411 000 Е = 20 361 800 лева

Разходи за реализация на инвестиционния проект

Разходи за изграждане на сградите
съгл. СЕК еталон

651 лв /кв.м.

Разгънатата застроена площ

14 500 кв.м.

Обща стойност

9 439 500 лв

Разходи за инвестиционно проектиране (при цена 10 Е/кв.м.)

283 600 лв

Разходи за изграждане на външни мрежи и проводни 1 % върху ПР

94 400 лв

Разходи за вертикална планировка (при цена 12 Е/кв.м.)
4 562 кв.м. x 23, 5 лв/кв.м.

107 200 лв

Разходи за финансиране на проекта (при използване на 50 % кредитен ресурс за

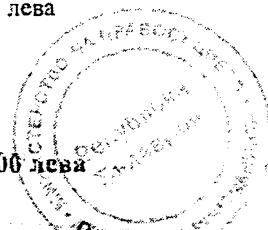
Реализиране на строителните дейности на проекта, продължителност на Предприемаческия цикъл 3 години и средна цена на ресурса 9, 5 %)	458 000 лв
Печалба за предприемача (в размер на 15%) и цена на риска от предприемаческата инициатива (в размер на 7%) – 22 % върху ПР вкл. Изграждане на външни мрежи и проводни и изпълнение на вертикална планировка	2 121 000 лв
разходи за строителен и авторски надзор (при цена 3 Е/кв.м.)	85 100 лв
разходи за управление на инвестиционния проект (при цена 6 %) от ПР включително изграждане на външни мрежи и проводни и изпълнение на вертикална планировка	578 500 лв
правни, административни и други(непредвидени) разходи в размер на 7 % върху приходи от продажби)	1 425 300 лв
Общо разходи за финансиране на предприемаческата инициатива	14 592 600 лв

Тези разходи са за извършените подобрения върху терена. Те не включват стойността на терена.

Определяне стойността на земята:

Стойност на инвестиционния проект след неговото развитие	20 361 800 лв
Общо разходи за реализиране на инвестиционния проект	14 592 600 лв
Нетен резултат в края на предприемаческия цикъл	5 769 200 лв
Норма на дисконтиране	10 %
Дисконтов фактор	0, 75131
Остатъчна (настояща) стойност на поземления имот в реални граници 4 562 кв.. (по кадастрална скица)	4 334 458 лева
Корекционен коеф. $K = 0, 95$, тъй като имотът е застроен	
$4 334 458 \times 0, 95 =$	4 117 735 лева

Определя се стойност на правото на собственост на ПИ с идентификационен № 68134.512.172 **4 117 700 лева**



XI. Заключение

Анализирайки пригодимостта на всеки от посочените методи към оценявания имот и предназначението на оценката считаме, че справедливата пазарна стойност на недвижимия имот трябва да се определи на основа на получените стойности по методите „Сравнителен“ и „Остатъчен“ в съотношение съобразно тяхната тежест, както следва:

№	Метод на оценяване	Площ по скица (кв.м)	Стойност по метод (лв)	Отн.тегло
1	Сравнителен метод	4562	4010000	70%
2	Стойност по метод "Остатъчен метод"		4117700	30%
ПС (със закръгляние)			4042400	100%
ПС за кв.м.			886.10 лв	453.06 €

*Стойностите са без ДДС!

Пазарната стойност на парцела възлиза на 4 042 400 лв. /четири милиона четиридесет и две хиляди и четиристотин/ лева.

Непаричната вноска в капитала на „Столичен електротранспорт“ ЕАД, ЕИК: 121683785, с вносител СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК 000696327, представлява правото на собственост върху имота с пазарна стойност:

Стойност на непаричната вноска: 4 042 400 лв., словом: /четири милиона четиридесет и две хиляди и четиристотин / лева, равняваща се на:

4 042 400 / четири милиона четиридесет и две хиляди и четиристотин / дяла по 1 /един/ лев.

404 240 / четиристотин и четири хиляди двеста и четиридесет / дяла по 10/ десет/ лева.

40 424 / четиридесет хиляди четиристотин двадесет и четири / дяла по 100 /сто/ лева.

24.03.2014 г

Вещи лица:

София

Александър Костадинов

Ангелина Маринова

Детелина Мильова

Оценка на непарична вноска - акт за назначаване на вещи лица №20140226120423-27-02-2014

ПРЕДСЕДАТЕЛ

/ЕЛЕН БЕРДЖИКОВ/