

20230329104523/30.03.2023 .

ДО
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

ЕКСПЕРТИЗА

за оценка на непарична вноска

По Акт № 20230329104523/30.03.2023 г.
на АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

от вещице лица:

1. Георги Димитров Карабахчиев, ЕГН:
АДРЕС: БЪЛГАРИЯ, област София (столица).

2. Боряна Илиичева Цветкова, ЕГН:
АДРЕС: БЪЛГАРИЯ, област София (столица), гр.

3. Огнян Димитров Маринов, ЕГН:
АДРЕС: БЪЛГАРИЯ, област София (столица).

I. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА

С Акт за назначаване на вещи лица № 20230329104523/30.03.2023 г. на основание чл.72, ал.2 от Търговския закон, Длъжностно лице по регистрация назначава оценителна експертиза със задача, както е посочена в искането за назначаване на вещи лица:

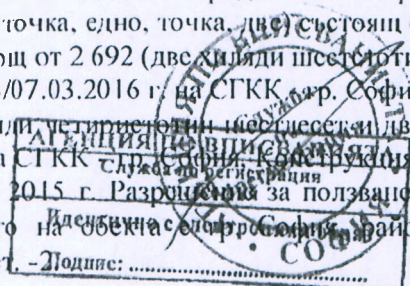
Да се изготви заключение за оценка на непарична вноска в капитала на 1. "ЦЕНТЪР ЗА ГРАДСКА МОБИЛНОСТ" ЕАД, ЕИК: 202218735

с вносителни съдружници/акционери:

Столична община, район Младост, 0006963270614

Видът на непаричната вноска е както следва:

Подземен паркинг при метростанция „Бизнес парк“ (МС16), представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.4090.510.1.2 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди и деветдесет, точка, петстотин и десет, точка, едно, точка, две) състоящ се от две подземни нива: първо подземно ниво със застроена площ от 2 692 (две хиляди шестстотин деветдесет и два) кв.м., съгласно скица на обекта № 15102903/07.03.2016 г. на СГКК гр. София; второ подземно ниво със застроена площ от 2 462 (две хиляди четиристотин шестдесет и два) кв.м., съгласно скица на обекта № 15-102903/07.03.2016 г. на СГКК гр. София. Създадена е монолитна безредова двуетажна. Година на построяване - 2015 г. Разрешение за ползване - №СТ-05-1403/ 27.08.2015 г. на ДНСК. Местонахождението на обекта е общински район „Младост“, бул. „Александър Малинов“ - Метростанция 16, ст. -



Стр.1 от 12

ВАРНО С ОРИГИЛ

20230329104523/30.03.2023 .

Самостоятелният обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлени имоти с идентификатори 68134.4090.488 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди и деветдесет, точка, четиристотин осемдесет и осем) и 68134.4090.510 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди и деветдесет, точка, петстотин и десет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед № РД18-15/06.03.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, при граници от север и от юг - МС 16 с идентификатор 68134.4090.510.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди и деветдесет, точка, петстотин и десет, точка, едно), от изток и запад - ПИ с идентификатор 68134.4090.510 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди и деветдесет, точка, петстотин и десет). За обекта е съставен ЛОС (частна) № 2173/10.03.2016 г. на Столична община - район „Младост“, вписан в имотния регистър на Агенция по вписванията с вх. № 16551/28.03.2016 г. и Схема № 15-42445 от 02.02.2017 г. на СГКК - гр. София. Съгласно цитираната схема от 2017 г., съседни самостоятелни обекти на ниво 1 са: на същия етаж - няма; под обекта - 68134.4090.510.1.1; над обекта - 68134.4090.510.1.1., а на ниво 2: на същия етаж - 68134.4090.510.1.1; под обекта - няма; над обекта - няма.

II. ЦЕЛ НА ЕКСПЕРТИЗАТА

Експертизата има за цел да изготви оценка за определяне на пазарната стойност на недвижимия имот, собственост на вносителя - Столична община, район Младост, 0006963270614 и да послужи като непарична вноска в капитала на "ЦЕНТЪР ЗА ГРАДСКА МОБИЛНОСТ" ЕАД, ЕИК: 202218735.

III. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

За целите на експертизата са използвани следните

➤ **документи:**

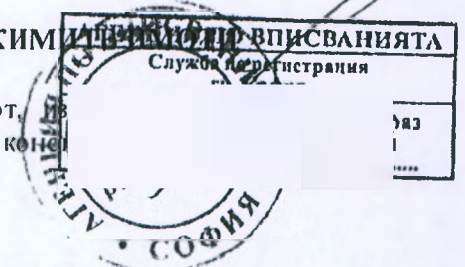
1. Акт за частна общинска собственост № 2173/10.03.2016 г. на Столична община.
2. Схема на поземлен имот № 15-1150915/ 10.12.2020 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - гр. София.
3. Решение № 16 по Протокол № 27/ 26.01.2017г. в частта за т. I, подточка 3 на Столичен общински съвет, с което СОС дава съгласие да бъдат внесени като непарична вноска в капитала на дружеството подземен паркинг при метростанция „Бизнес парк“.
4. Решение № 949 по Протокол № 67/ 15.12.2022 г. на Столичен общински съвет в качеството му на упражняващ правата на едноличен собственик на капитала на дружеството, дал съгласие за предприемане действия за извършване на оценка на непаричната вноска.

➤ **други източници:**

Информация за ofertни цени на предлагане за продажба и отдаване под наем на аналогични обекти в съответния район по местонахождение на оценявания имот в сайтовете на imot.bg, imoti.net, portalimoti.com, homes.bg и други надеждни източници.

IV. ОГЛЕД И ИНДИВИДУАЛИЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ВПИСВАНИЯТА

При огледа на предложения за оценка недвижим имот, присъстващите вени лица констатирахме местоположението, констатирани физическото състояние на имота.



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

20230329104523/30.03.2023 .

V. КОНСТАТАЦИИ ВЪЗ ОСНОВА НА ОГЛЕДА И ДОКУМЕНТИТЕ ЗА СОБСТВЕНОСТ

Вещно-правен статут на имота

Собственик на имота е Столична община, район Младост, 0006963270614, видно от представения документ за собственост: Акт за частна общинска собственост № 2173/10.03.2016 г. на Столична община.

Представителите на собственика не съобщават за дължими държавни вземания, наложени запори, тежести или възбрани, учредени ограничени вещни права, висящи съдебни спорове по отношение на оценявания имот. Избрисните данни са получени от възложителя и се считат за достоверни. Настоящия анализ на имота не е изчерпателен и може да се използва само за нуждите на заключението.

Технически параметри

Обектът на настоящата експертиза - подземен паркинг при метростанция „Бизнес парк“, се намира на бул. „Александър Малинов“, район „Младост“, гр. София.

Подземният паркинг при метростанция „Бизнес парк“ (МС16), представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.4090.510.1.2 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди и деветдесет, точка, петстотин и десет, точка, едно, точка, две) се състои от две подземни нива:

- **първо подземно ниво** със застроена площ от 2 692 (две хиляди шестстотин деветдесет и два) кв.м., съгласно скица на обекта № 15-102903/07.03.2016 г. на СГКК - гр. София;
- **второ подземно ниво** със застроена площ от 2 462 (две хиляди четиристотин шестдесет и два) кв.м., съгласно скица на обекта № 15-102903/07.03.2016 г. на СГКК - гр. София.

СТРОИТЕЛНО- ТЕХНИЧЕСКИ ПАРАМЕТРИ НА ОБЕКТА

Конструкция - монолитна безгредова двустажна.

Година на построяване - 2015 г.

Разрешение за ползване - № СТ-05-1403/ 27.08.2015 г. на ДНСК.

Предназначение на сграда с идентификатор: 68134.4090.510.1 – сграда на транспорта.

Предназначение на самостоятелен обект с идентификатор: 68134.4090.510.1.2 – гараж в сграда.

Местонахождение на обекта - гр. София, район „Младост“, бул. „Александър Малинов“ - Метростанция 16, ет. -2.

Документ за собственост – АЧОС № 2173/10.03.2016 г.

Самостоятелният обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлени имоти с идентификатори 68134.4090.488 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди и деветдесет, точка, четиристотин осемдесет и осем) и 68134.4090.510 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, четири хиляди и деветдесет, точка, петстотин и десет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София.

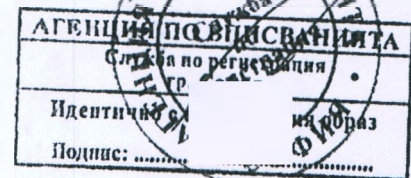
Подземният паркинг при метростанция „Бизнес парк“ има две подземни нива с пешеходна топла връзка от двете нива към спирката на метрото. Входа и изхода на автомобилите се осъществява чрез автоматични бариери за контрол на достъпа. Входа за автомобили е оборудван с информационно табло за свободните места.

ОПИСАНИЕ НА БРОЯ ПАРКОМЕСТА

На първо ниво има общо 34 броя паркоместа, в това число:

- 4 броя са за инвалиди
- 2 броя за зареждане на електрически автомобил

На второ ниво има 66 броя паркоместа.

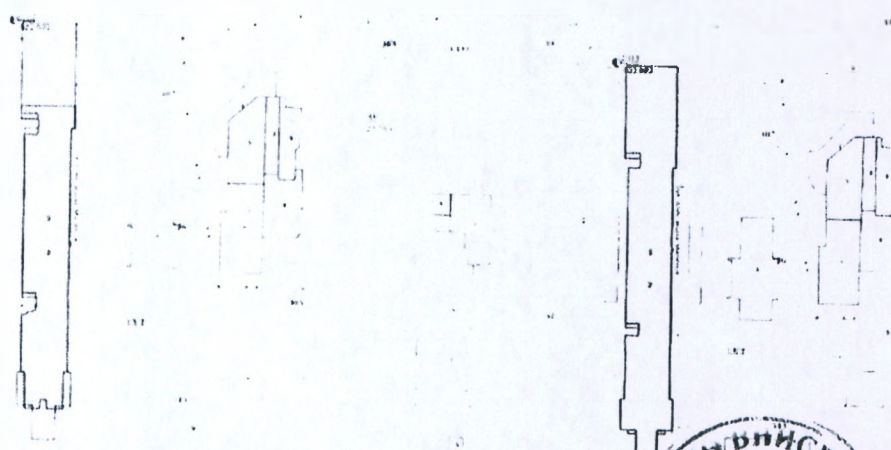


Технически параметри на имота съгласно представените документи:

ОБЕКТ:	Площ по Н.А., кв.м.	ид. части	Общо РЗП
Подземен паркинг при метростанция "Бизнес парк" МС16 с идентификатор 68134.4090.510.1.2	Общо		5 154,00 кв.м.
Ниво 1	2 692,00 кв.м.		2 692,00 кв.м.
Ниво 2	2 462,00 кв.м.		2 462,00 кв.м.
Обща площ на 100 бр. паркоместа с маркировката			1 892,00 кв.м.

ОПИСАНИЕ НА ИНСТАЛАЦИИТЕ

ИНСТАЛАЦИЯ	ИЗГРАДЕНА	НЕИЗГРАДЕНА
Електрическа инсталация	✓	
Водопроводна инсталация	✓	
Канализация	✓	
Отоплителна инсталация		✓
Телефонна и слаботочкова инсталация	✓	
Вентилационна система	✓	
Пожароизвестителна система	✓	
Пожарогасителна система	✓	
Охранителна система	Видео наблюдение	
Автоматичен контрол за достъп	✓	
Информационна система за свободните паркоместа	✓	

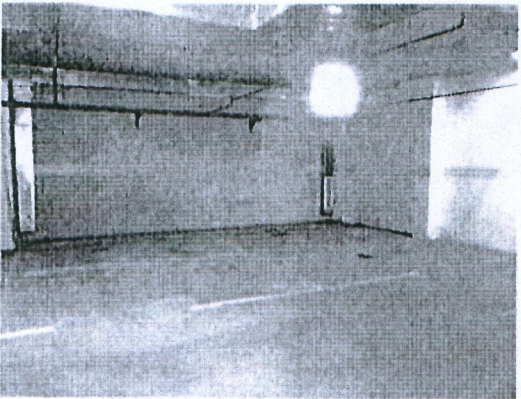
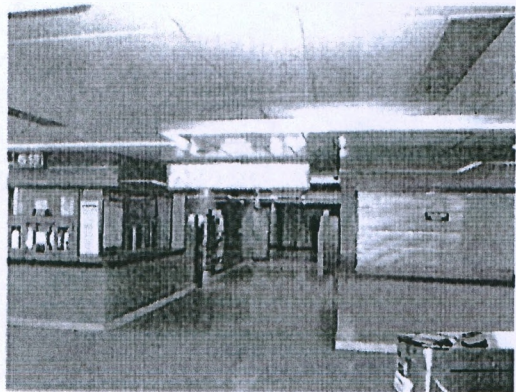
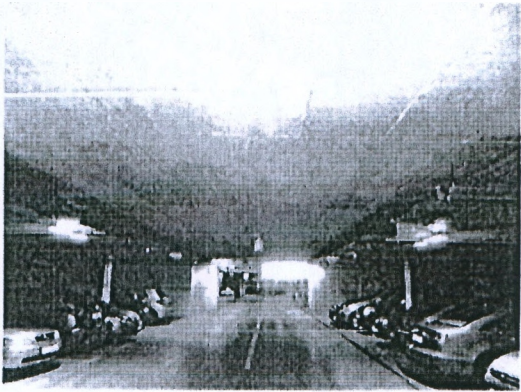
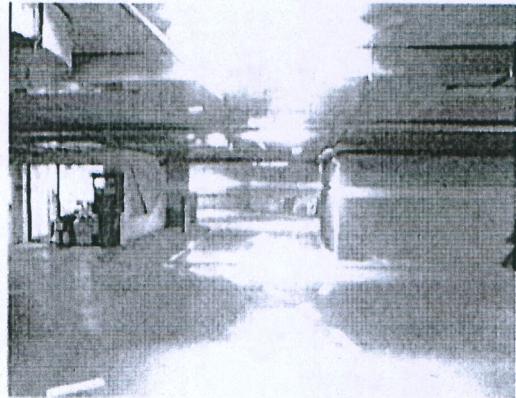
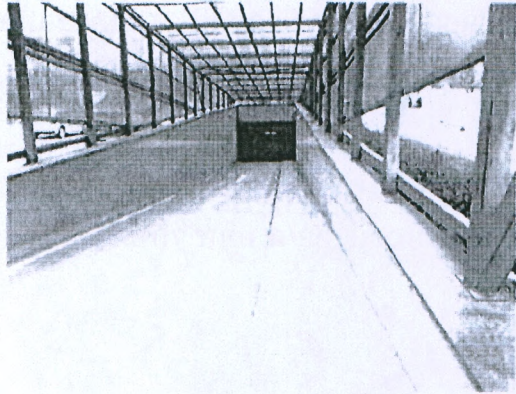
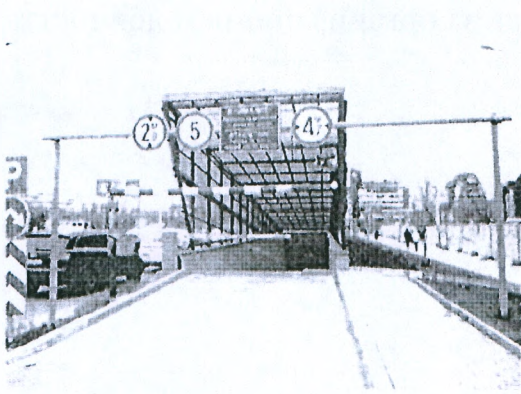


Огледът на обекта е извършен на 10.04.2023 г. при кое...

АГЕНЦИЯ ПОВЕ **ЗАНАУКАТА**
ИЛИ **НАУКАТА**
ИЛИ **НОРОВОТО**
 Идентичен електронния образ
 Подпис: **СОФИЯ**
 от 12

ВЯРНО С ОРИГИНАЛ

20230329104523/30.03.2023 .



АГЕНЦИЯ ПО ВЪВЕЖДАНИЯТА
Служба по регистрация
гр. София
Идентификатор:
Подпис:
ри образ
СОФИА

ВЯРНО С ОРИГИНАЛ

20230329104523/30.03.2023 .

VI. 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 с 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;

- 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;

- доколкото настоящото заключение е валидно към датата на неговото съставяне 13.04.2023 г. и към законовата структура към тази дата, по-късното му използване може да изисква актуализиране. Вещите лица препоръчват използването му да бъде не по-късно от 13.10.2023 г., но само при условие, че няма значителни промени в нивата на пазарните цени на недвижимите имоти;

- Не съществуват, или поне не са известни на вещите лица никакви действителни или потенциални конфликти на интерес.

Ефективна дата на оценката: 13.04.2023 г.

АГЕН	
Иден	
Подп.	

ВЯРНО С ОРИГИНАЛ

VII. ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

Приложими стандарти за оценяване: Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общо събрание на Камарата на независимите оценители в България (КНОБ) и влезли в сила от 01.06.2018 г.

База на стойността: Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарната стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи са единствено условията на свободния пазар.

Подход и методи за оценка

Оценката на един имот (в качеството му на форма на притежаване на собственост и пари в неявен вид), по своята същност е процес на определяне на стойността на специфичен интерес към имота, възникнал в конкретен момент от времето и подчинен на аргументирана цел, в условията на определена икономическа ситуация и пазарни отношения, при отчитане на всички характеристики на имота, с присъщите му форми на управление и експлоатация.

Оценката на недвижимия имот е извършена по два метода: сравнителен метод (метод на пазарните аналози), който отразява най-точно пазарната ситуация към датата на оценка и по метода на приходната стойност, отразяващ разумно очакваните бъдещи приходи от наемни отношения за остатъчния период на ползване на имота.

Пазарната стойност на оценявания имот се определя в рамките на ценовия диапазон определен от стойностите, получени по съответните методи, след претегляне на тези стойности с подходящи теглови коефициенти.

Съдържание на методите за оценка

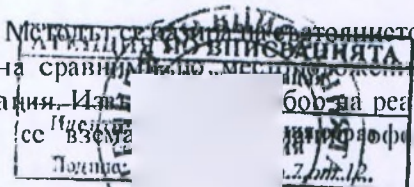
Докладът за оценка е съставен в съответствие със Закона за независимите оценители, Международните стандарти за оценяване и указанията издавани от КНОБ.

Най-общо индикацията за пазарна стойност може да се получи отчитайки трите основни подхода към стойността:

- Пазарен подход;
- Разходен подход;
- Приходен подход.

В конкретния случай, изхождайки от вида на имота – подземен паркинг, експлоатационното му състояние и характера на пазара на аналогични имоти, оценителите приемат да бъдат приложени: метода на пазарните аналози/сравнителен метод и приходния метод.

Сравнителен метод/Метод на пазарните аналози/ Методът се използва за установяване на пазара за недвижими имоти чрез пазарните стойности на сравними, по местоположение и предназначение имоти, за които е налична ценова информация. Използват се всички сключени наскоро сделки и/или оферти - продава, не



ВЯРНО С ОРИГИНАЛ

20230329104523/30.03.2023 .

отклоняващи се съществено от средните шива. Извършва се сравнителен анализ при който се определят различията площ, местоположение, допустимост на застрояване и др. Правят се корекции за съответствие на характеристиките на имотите, след което се изчислява средна претеглена цена на имота.

В случая се сравняват подземни паркоместа и се определя средната пазарна единична цена за 1 кв. м. паркомясто. Пазарната стойност на оценявания имот е определена като произведение от частта от РЗП, заста от паркоместа и средната пазарна единична цена за 1 кв. м. паркомясто.

Методът на приходната стойност се основава на презумпцията, че стойността на недвижимия имот, зависи от размера на приходите, получавани от собственика при целогодишно отдаване под наем на имота. Пазарната стойност е сумата от приведените към момента на оценката разумно очаквани бъдещи приходи от наемни отношения за остатъчния период на ползване на активите. Върху разумно очакваните приходи е наложено ограничението, те да са действителни, т.е. собственикът на активите действително да получи доходите в случай, че прогнозата на основата, на която тези доходи са определени се потвърди. При разработване на прогнознния период са направени предположенията, че под наем се отдават площите на целия недвижим имот и наемните отношения са целогодишни и продължават през целия период на остатъчна годност на недвижимия имот.

В рамките на метода се използва следната формула:

$$C = V \cdot X \cdot ЧИИ,$$

където:

C - справедлива пазарна стойност в лв.;

V - пазарен множител;

ЧИИ - чист паричен поток в лв., представляващ нетен доход от наем след приспадане на разходите.

Брутният доход включва трайно реализуеми приходи от наем. Разходите са сума от отчисления за разходи за управление, разходи за поддръжка, ремонтни работи, данъци и такси.

Аноитетният фактор (множител) за настоящата стойност на актив с постоянен доход се определя по формулата :

$$V = (1 - (1 + r)^{-n})/r.$$

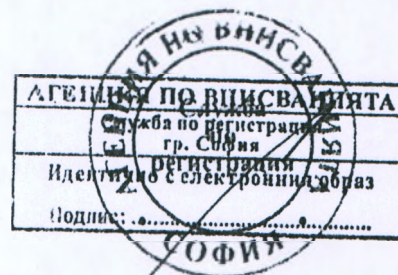
В случая се сравняват подземни паркоместа и се определя средната пазарна единична месечна наемна цена за 1 кв. м. паркомясто. Брутният месечен приход от наем на оценявания имот е определена като произведение от частта от РЗП заста от паркоместа и средната пазарна единична месечна наемна цена за 1 кв. м. паркомясто.

VIII. ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

1. Определяне стойността на имота по метода на пазарните аналози.

Оценяваният обект Подземен паркинг при метростанция „Бизнес парк“ (МС16) е разположен в гр. София, район Младост, бул. „Александър Малинов“

Данни за продажбата на терени/парцели за района на в гр. София, район Младост по ел. сайт: www.imot.bg;



ВАРНО С ОРИГИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение № 1 към Решение № 595 по Протокол № 79/29.06.2023г.

л.9 от вс.л.12

20230329104523/30.03.2023 .

Определяне на пазарна стойност на Подземен паркинг до МС 16 по сравнителен метод				Приложение 2			
Информационен източник: www.imot.bg							
Аналог 1: Вид имот: ГАРАЖ подземен Цена: EUR 41000 Местоположение: град София, район Младост 2 Данни: Площ: 60 кв.м., Тухла Допълнителна информация: ХОУМ АЙ ДИ представя, голям и просторен подземен ГАРАЖ с автоматична врат, подходящ за няколко автомобила с дълбочина от 4.85м и ширина 10м. Автоматична врата	https://www.imot.bg/real-estate/5&adv=16163098838229930	41 000 €	60	733,33 €	1,00	Местоположение	
					0,80	Предназначение самостоятелно ползване и др. нужди	
					1,00	Инфраструктура	
					1,00	Етаж	
					0,80	Състояние, добро, автоматична врата	
					0,80	Площ	
					1,00	Друго	
					0,51	ОБЩ Корек к-т	
					0,51	375,47 €	734 лв
					Аналог 2: Вид имот: ГАРАЖ Цена: EUR 26900 Местоположение: град София, район Младост 2, ул. "Кириян" Данни: Площ: 46 кв.м., Тухла, 2010г Допълнителна информация: Самостоятелен подземен гараж с квадратура от 46 кв.м., с общите части и 24 кв.м., чиста площ в жилищна сграда построена 2010 г. Подземното ниво е без влага, намираща се в блок 206Б на метри от ул. Свети Кириян	https://www.imot.bg/real-estate/5&adv=16165938303835578	26 900 €
0,80	Предназначение самостоятелно ползване и др. нужди						
1,00	Инфраструктура						
1,00	Етаж						
0,80	Състояние, удобен за ползване						
0,80	Площ с допълнителна площ						
1,00	Друго						
0,51	ОБЩ Корек к-т						
0,51	299,41 €	586 лв					
Аналог 3: Вид имот: ГАРАЖ Цена: EUR 25000 Местоположение: град София, район Младост 2 Данни: Площ: 16 кв.м. Допълнителна информация: Предлагаме четири гаража в сугерена на нова сграда с акт 16, единичен гараж 15.45м2 на цена от 25 000евро, единичен гараж 17.78м2 на цена от 25 000евро, двоен гараж 30.37м2 на цена от 40 000евро	https://www.imot.bg/real-estate/5&adv=16167508408873510	25 000 €	16	1 562,50 €			
					0,80	Предназначение самостоятелно ползване	
					1,00	Инфраструктура	
					1,00	Етаж	
					0,80	Състояние, нов	
					1,00	Площ	
					1,00	Друго - Вид строителство ЕПЖС	
					0,64	ОБЩ Корек к-т	
					0,64	1 000,00 €	1 956 лв
					Средна офертна стойност		

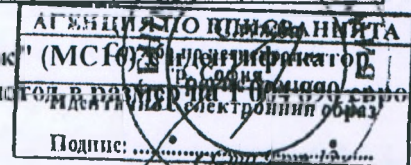
Коригирана средна офертна стойност от представените оферти:				558,29 €	1 091,92 лв
Срок за реализиране на сделка в месеци	12				
Дисконтов процент -Блуника	5,00%	отбив за оферти		0,9513	
Притога за оценката/ кв.м.				531,12 €	1 038,78 лв

Оценка по метода на СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ

курс на EUR: 1.95583 лв

Оценяван имот	Площ /кв.м./	коэффициент за площ	Пазарна стойност лв/кв.м.	Пазарна ст-ст /€/ 1 004 890 €	Пазарна ст-ст /лв/ 1 965 400 лв
Подземен паркинг при метростанция "Бизнес парк" МС16 с идентификатор 68134.4090.510.1.2	1892.00	1.00	1 038.78	1 001 893 €	1 965 400
СТОЙНОСТ НА ПЛОЩТА				1 004 890 €	1 965 400 лв

За Подземен паркинг при метростанция „Бизнес парк“ (МС16) с идентификатор 68134.4090.510.1.2 е определена стойност по сравнителен метод или 1 965 400 лева.



ВАРНО С ОРИГИНАЛ

20230329104523/30.03.2023 .

Оценка по метода на приходната стойност.

Исходни данни:

МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНАТА СТОЙНОСТ за определяне на пазарната месечна наемна цена на подземен паркинг до МС 16 с идентификатор 68134.4090.510.1.2								
Данни за сравнителни обекти	Площ (кв. м.)	Офертна наемна цена (лева)	Офертна наемна цена (лева/кв. м.)	Коефициент Ки/о	Пазарна наемна цена (лева/кв. м.)	Коеф. Кс		
1	18,72	100,00	5,34	0,95	5,07			
ЕГД ЛЮИ №1 Видимост Парко място подземен Цена 100 лв Площ 18,72 кв. м. Местоположение София, Младост 4 Описание Двама под наем парко места от 18,72 кв. м. в сутеренния гараж на блок 620 в Младост 4. Намира се срещу Бизнес Парк, на ъгъла на бул. А. Миланов и ул. Арх. В. Томизевски https://www.imot.bg/regnum/ср/акт_5&adv_2p165873997517510	Корекционни коефициенти			Референтни стойности		Коеф. за оценявания обект	Коеф. за сравнявания обект	Стойност на корекциите
	K1	Местонахождение	0,80	1,20	1,00	1,00	0,00	
	K2	Конструкция	0,80	1,20	1,00	1,00	0,00	
	K3	Площ	0,80	1,20	1,00	1,10	0,10	
	K4	Разнолож. във височ.	0,96	1,08	1,00	1,00	0,00	
	K5	Благоустр. Съоръж.	0,87	1,14	1,00	1,00	0,00	
	K6	Подобр., състояние	0,85	1,15	1,00	1,00	0,00	
Обща стойност на корекциите							0,10	
Стойност на Кс							0,90	
ПРИВЕДЕНА наемна цена (ЕВР/кв. м.)							4,57	
ТЕЖЕСТ							33,33%	
2	13,00	120,00	9,23	0,95	8,77			
ЕГД ЛЮИ №2 Видимост Гараж Цена 120 лв Местоположение град София, Младост 1 Данни Площ 13 кв. м. Допълнителна информация Парко места под наем Открити Парко места под наем 120 лв Страната в която са разположени е Акт 16 от 2021г. В близост до южната дъга на Околовръстен път 169В https://www.imot.bg/regnum/ср/акт_5&adv_2p165971228192245	коефициенти			референтни стойности		коеф. за оценявания обект	коеф. за сравнявания обект	стойност на корекциите
	K1	Местонахождение	0,80	1,20	1,000	1,00	0,00	
	K2	Конструкция	0,80	1,20	1,20	1,20	0,00	
	K3	Площ	0,80	1,20	1,05	1,00	0,05	
	K4	Разнолож. във височ.	0,96	1,08	1,00	1,00	1,00	
	K5	Благоустр. Съоръж.	0,87	1,14	1,00	1,10	0,00	
	K6	Подобр., състояние	0,85	1,15	0,90	1,10	0,20	
Обща стойност на корекциите							0,15	
Стойност на Кс							0,85	
ПРИВЕДЕНА наемна цена (лева/кв. м.)							7,45	
ТЕЖЕСТ							33,33%	
3	18,92	90,00	4,76	0,95	4,52			
ЕГД ЛЮИ №3 Видимост Подземен буфет паркинг Цена 90 лева и м Площ 15,125 кв. м. Местоположение град София, бул. Цариградско шосе до МС 19 Допълнителна информация Цената е за превзатата абонаментна карта МС 19 с на същата линия https://www.sofintaffic.bg/bg/traffic/sport/parking/abc-bufetite-parking-p1	коефициенти			референтни стойности		коеф. за оценявания обект	коеф. за сравнявания обект	стойност на корекциите
	K1	Местонахождение	0,80	1,20	1,00	1,00	0,00	
	K2	Конструкция	0,80	1,20	1,20	1,20	0,00	
	K3	Площ	0,80	1,20	1,05	1,00	0,00	
	K4	Разнолож. във височ.	0,96	1,08	1,00	1,00	0,00	
	K5	Благоустр. Съоръж.	0,87	1,14	1,00	1,00	0,00	
	K6	Подобр., състояние	0,85	1,15	1,00	1,00	0,00	
Обща стойност на корекциите							0,00	
Стойност на Кс								
ПРИВЕДЕНА наемна цена (лева/кв. м.)								
Пазарна месечна наемна цена в (лева/кв. м.)								
Пазарна месечна наемна цена в (евро/кв. м.) /по фикс. на ВНБ								
Пазарна месечна наемна цена на ПМ в подземен паркинг МС 16 в евро/кв. м.)								



ВЯРНО С ОРИГИНА

Оценъчни анализи – изчисления

Приложение 4

Оценка по метода на приходната стойност на подземен паркинг МС 16 идентификатор 68134.4090.510.1.2			
№	Показател	Мярка	
1	Бруто площ	кв.м.	5154,00
2	Приходна площ	кв.м.	1892,00
3	Наемна цена	евро/кв.м.	2,82
4	Месечен приход от наем	евро	5335,44
5	Годишен приход от наем	евро	64025,28
6	Разходи за стопанисване и управление	%	5
		евро	3201,26
7	Риск от неизостат	%	25
		евро	16006,32
8	Предполагам годишен доход	евро	44817,70
9	Данък общ доход 10%	%	4481,77
10	Чист приход /от обекта/	евро	40335,93
11	Експлоатационна годност	год.	80
	Година на въвеждане в експлоатация		2015
12	Остатъчна експлоатационна годност	год.	72
13	Норма на капитализация	%	6,5
14	Апонтетен фактор		15,68
15	Приходна стойност	евро	632467,33
10	Пазарна стойност на обекта	лева	1236998,57

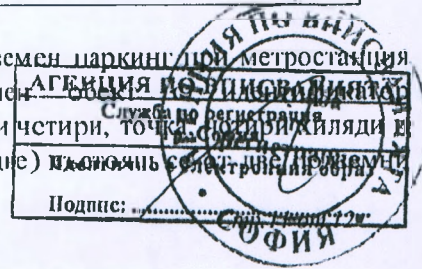
Индикативна пазарна стойност на Подземен паркинг при метростанция „Бизнес парк“ (МС16) с идентификатор 68134.4090.510.1.2 по приходен метод – 632 467,33 евро или 1 236 998,57 лева, закръглено 1 237 000,00 лева

IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пазарната стойност на имота е определена при следната ценова индикация за Подземен паркинг при метростанция „Бизнес парк“ (МС16) с идентификатор 68134.4090.510.1.2

РЕКАПИТУЛАЦИЯ		
Пазарна стойност на подземен паркинг при МС 16 с идентификатор 68134.1090.510.1.2		
Стойност	Стойност по метода в лева	Тежест %
По метод на пазарните аналози в лева	1 965 400,00	50
По метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем в лева	1 237 000,00	50
Пазарна стойност на подземен паркинг при МС 16 в лева	1 601 200,00	

Пазарната стойност на имота представляващ подземен паркинг при метростанция „Бизнес парк“ (МС16), представляващ самостоятелен обект в зони за жилищно-делови сгради с идентификатор 68134.4090.510.1.2 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, десет хиляди и деветдесет, точка, петстотин и десет, точка, едно, точка, две) е 1 601 200,00 лева.



ВАРНО С ОРИГИНА

20230329104523/30.03.2023 .

нива: първо подземно ниво със застроена площ от 2 692 (две хиляди шестстотин десет и два) кв.м., съгласно скица на обекта № 15-102903/07.03.2016 г. на СГКК - гр. София; второ подземно ниво със застроена площ от 2 462 (две хиляди четиристотин шестдесет и два) кв.м., съгласно скица на обекта № 15-102903/07.03.2016 г. на СГКК - гр. София. Конструкция - монолитна безредова двуетажна. Година на построяване - 2015 г. Разрешение за ползване - №СТ-05-1403/ 27.08.2015 г. на ДНСК. Местонахождението на обекта е гр. София, район „Младост“, бул. „Александър Малинов“ - Метростанция 16, ет. -2, подробно описан в раздел I – ви от експертизата

е определена на 1 601 200,00 (едни милион шестстотин и една хиляди и двеста) лева.

С оглед изискването на чл. 72, ал. 2. от ТЗ, относно съответствието на непаричната вноска на размера на дела от капитала на дружеството, следва да се отчете обстоятелството, че сумата от дяловете трябва да бъде равна на капитала и трябва да бъде кратна на 1, Столична община, район Младост, 0006963270614 може да записе в капитала на "ЦЕНТЪР ЗА ГРАДСКА МОБИЛНОСТ" ЕАД, ЕИК: 202218735

1 601 200,00 (едни милион шестстотин и една хиляди и двеста) лева,

разпределени, както следва:

1 601 200,00 (едни милион шестстотин и една хиляди и двеста) броя дяла със стойност 1 лев всеки,

или 160 120 (сто и шестдесет хиляди сто и двадесет) броя дяла със стойност 10 лева всеки,

или 16 012 (шестнадесет хиляди и дванадесет) броя дяла със стойност 100 лева всеки.

13.04.2023 година
София

Вещи лица:

1. Георги Димитров Карабахчиев

2. Боряна Илийчева Цветкова

3. Огнян Димитров Маринов



ПРЕДСЕДАТЕЛ:

/ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ/

ИРНО С ОРИГИНАЛА

