

“О.К. ИМОТИ”

1404 София, ул. “Силиврия” № 46, вх. Б

тел.: 0897/ 390 106, факс 02/ 950 3572

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

Апартамент № 2

с площ 99,06 кв.м.,

намиращ се в София, район „Лозенец”, ул. “Бигла” № 13 – А,

I-ви етаж, състоящ се от две стаи, хол, кухня, баня, тоалетна и два балкона,

заедно със зимнично и таванско помещение и 16,01 % ид.ч.

от общите части на сградата, построена върху държавна земя



СОБСТВЕНОСТ НА :

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АД СИЦ

=====

София, 30.12.2007г.

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ ОТ ДОКЛАДА

I. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Предмет на заданието
2. Възложител
3. Изпълнител
4. Цел на оценката
5. Стандарт на стойността
6. Валидност на оценката
7. Използвани методи за оценката
8. Дата на оценката

II. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

9. Правно състояние
10. Местоположение
11. Описание на недвижимия имот
 - 11.1. Земя - парцел
 - 11.2. Сграда и разпределение на апартамента

III. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ СЕ УСЛОВНОСТИ

IV. МЕТОДОЛОГИЯ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

1. Метод на вещната стойност
2. Метод на приходите
3. Метод на пазарните сравнения

V. ИЗЧИСЛЕНИЯ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПРЕПОРЪЧИТЕЛНАТА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

Изчисленията са приложени в табличен вид

VI. ПРИЛОЖЕНИЯ :

Документи за собственост на имота
Лиценз на оценителя

РЕЗЮМЕ ОТ ДОКЛАДА

С

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА :

**Апартамент № 2 - 99,06 кв.м., с мазе и таван и 16,01 % ид.ч.
от общите части на сградата и правото на строеж, намиращ се в София,
район „Лозенец“, ул.„Бигла“ № 13 – А, първи жилищен етаж**

СОБСТВЕНОСТ НА: „БУЛГЕРИЙЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АД СИЦ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА : „БУЛГЕРИЙЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“

ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА: инж. Мариета Желязкова – лицензиран оценител на “Недвижими имоти” с лиценз № 2347 от 1993г., издаден от Агенцията за приватизация

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА : Определяне на препоръчителна пазарна стойност на апартамента към датата на оценката

Към датата на оценката:

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ /с ДДС/:

165 800 (сто шестдесет и пет хиляди и осемстотин) ЕВРО – 1 675 е/кв.м.

324 200 (триста двадесет и четири хиляди и двеста) ЛЕВА

ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ / с ДДС/ :

150 730 (сто и петдесет хиляди седемстотин и тридесет) ЕВРО

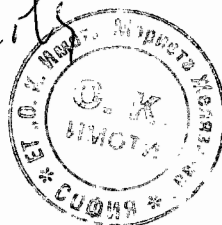
Дисконтов коефициент : 0,9091

Дата на оценката : 30.12.2007г.

Изготвил оценката :

Инж. Мариета Желязкова

Лицензиран оценител на недвижими имоти



I. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО: Определяне на **ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА “Апартамент № 2** с площ 99,06 кв.м., с припадащото се избено и таванско помещения, неупоменати като квадратури, заедно с 16,01% ид. части от общите части на сградата, включително портиерското помещение и от правото на строеж върху държавна земя. Апартаментът се състои от две стаи, хол, кухня /без монтирани кухненски шкафове/, два балкона, баня и самостоятелна тоалетна.

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ : „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АД СИЦ

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ : инж. Мариета Желязкова – лицензиран оценител на “Недвижими имоти” с лиценз № 2347 от 1993г., издаден от Агенцията за приватизация

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне на препоръчителна пазарна стойност на имота

5. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването да се получи стойност, изразена в паричен еквивалент, срещу която недвижимия имот би сменил собственика си в условията на свободен пазар. Това предполага най-вероятната цена за която имотът може да бъде продаден във вида /в ремонт/ към деня на оценката, при всички изискуеми се условия, а именно:

- продавачът и купувачът действат съзнателно;
- добра осведоменост;
- приоритет на собствените интереси;
- липса на каквато и да е принуда;
- запазване статута оценявания имот;
- недовършеност на вътрешните довършителни видове работи .

6. ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Предвид извършването на вътрешни ремонтни работи в апартамента, както и голямата динамичност в цените на пазара, препоръчително е оценката да се актуализира след завършването на ремонта или не по-късно от 30.03.2008г.

7. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКАТА:

- метод на вещната стойност

- метод на приходите
- метод на пазарните сравнения

8. ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 30.12.2007г.

II. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

ОБЩИ ДАННИ ЗА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

9. ФАКТОЛОГИЯ НА ПРАВНОТО СЪСТОЯНИЕ

Оценяваният имот е придобит от настоящия собственик чрез покупка с Нотариален акт № 35, том I, рег. № 709, дело № 34 от 02.02.2007г.

10. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ

Административен адрес: гр. София, ж.к. "Лозенец", ул. „Бигла” № 13-А
Имотът се намира в южните райони на гр. София. Източно от бул. „Черни връх” и западно от „Никола Вапцаров”. В район застроен със средно на височина предимно жилищно строителство, с планова улична регулационна застройка и озеленяване. В последно време районът е особено атрактивен, поради малкия брой останали стари сгради за събаряне и свободни парцели. В района няма промишлени предприятия. На около 200м. е хотел "Кемпински-Зографски" и новопостроени административни сгради. Инфраструктурата е изградена с всички елементи на общественото обслужване.

11. ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Парцелът, държавна собственост се намира на ъгъла на улиците „Бигла” и „Плачковица”. **Сградата**, с право на строеж, е проектирана и изпълнена на три жилищни етажа като на нивото на терена откъм улицата са разположени гаражи. Апартаментите са разположени в два входа, по два на всяка площадка. Входовете са откъм задната фасада. Около сградата има прилежащ двор. Не е предвиден и изпълнен асансьор, предвид ниската етажност. При оформянето на фасадите е използвана комбинация от ситнопръскана, гладка и оцветена мазилка.

Покривна конструкция - стоманобетонова, с хидро и топлоизолация, покривна облицовка - керемиди. Конструкцията е стоманобетонова с колони, греди и плочи. Входната врата на блока е метална, неподдържана. Стълбищната клетка има нужда от освежаване на стените. Насилката е мозайка.

Апартаментът е в дясно на първата площадка, ъглов, с изложение юг, запад и север. Отремонтирани са и допълнени електроинсталацията и хоризонталната разводка на ВиК. Монтирани са нови алуминиеви радиатори. Външната прозоречна дограма е от бели ПВЦ профили, със стъклопакет. Сменени са вътрешните интериорни врати с нови от MDF плоскости. Новата входна врата е блиндирана. **Входното антре** завършва пред хола. В ляво /на юг/, са разположени двете спални. В

дясно се намират банята, тоалетната и кухнята. Те са със северно изложение. **Антрето** е с настилка от теракот и стени шпакловани и подготвени за латекс. **Банята и тоалетната** са с теракот по пода и декоративен фаянс по стените до тавана, който е с водоустойчив гипсокартон. Подът на **кухнята** е с теракот, стените са шпакловани и подготвени за латекс. По стените зад бъдещите кухненски шкафове е изпълнен частично фаянс. **Спалните** са с южно изложение, с под циментова замазка подготвени за естествен паркет. Стените са шпакловани и подготвени за латекс. Холът е голям и просторен. Площта дава възможност за развиване на кът за столова, стена съоръжена с инсталации за барплот и кухненски пособия и пространство за гости. Холът е с под циментова замазка подготвена за естествен паркет. Стените са шпакловани и подготвени за латекс. Пред хола се намира открит балкон.

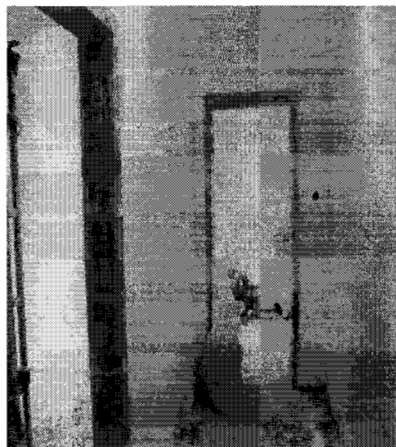
Година на строителство на сградата: 1965 г.

Захранващи съоръжения:

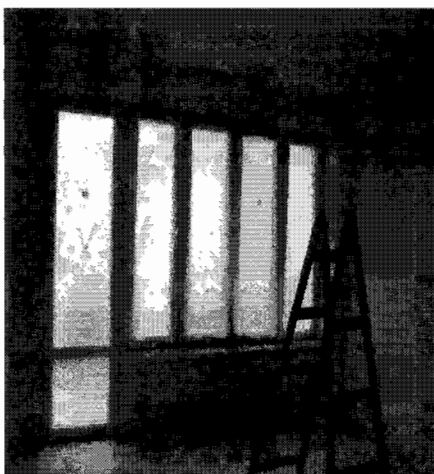
- имотът е свързан с централна В и К мрежи и отопление;
- има налично електрозахранване.



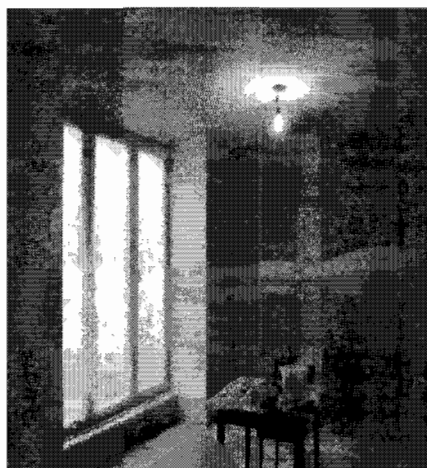
Вход на блока



Коридор на апартамента



Поглед в хола към балкона-юг



Поглед в хола на запад и север



Спалня



Баня

III. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАНИ УСЛОВНОСТИ

При изготвяне на оценката е използван предоставен от представители на собственика Нотариален акт № 35 от 02.02.2007г. за покупката на имота. Решаващо значение има посещението на оценителя на място, при което се отчита състоянието на оценявания имот към датата на оценката, прави се проучване на пазара на имотите в близост до оценявания.

Оценителят декларира, че няма лични интереси и отношение към оценявания имот, които биха повлияли върху обективността на направената оценка и че същата е извършена съвестно и чрез най-доброто ниво на професионалните му знания и натрупания професионален опит. Нито възлагането за настоящата оценка, нито вознаграждението за извършването ѝ са зависими от изчислените пазарни стойности. Информацията, сведенията и мненията предоставени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Оценителят не поема отговорност за точността на предоставената от трети лица информация. Разработката е предмет на търговска тайна и е предназначена само за служебно ползуване. Тя представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и е собственост единствено на възложителя - собственик на имота. Разработката не може да бъде копирана и използвана за каквито и да е цели без писменото разрешение на автора.

IV. МЕТОДОЛОГИЯ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

1. Метод на вещната стойност

Методът на вещната стойност на всеки обект е изграден на принципа на следните показатели :

- Застроена площ и Нормативна експлоатационна годност
- Остатъчна експлоатационна годност и Действителна възраст

- Средни цени на ново строителство на кв.м.
- Техническо обезценяване - зависи от амортизирането и живота на сградата
- Разходи за ремонтни работи - определени от оценителя на база на огледа.

Данните за цените на строително-монтажните работи са взети от специализирани издания и опита на оценителя.

2. Метод на приходите

Пазарната стойност, определена от очакваните приходи, включва:

- намиране на ориентировъчен брутен годишен приход;
- риск да отпадне на наема;
- оперативни разходи (управление, поддръжка и др.);
- определяне на чистия приход;
- определяне нормата за възвръщаемост на очаквания доход;

3. Метод на пазарните сравнения (свидетелства)

Прави се оценка чрез сравнение на пазарните аналози.

V. ИЗЧИСЛЕНИЯ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПРЕПОРЪЧИТЕЛНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Изчисленията са дадени в табличен вид. Приложени са таблици.

Получените стойности са следните:

| | |
|------------------------------------|--------------|
| 1. по метода на вещната стойност - | 43 096 евро |
| 2. по метода на приходите - | 36 217 евро |
| 3. метода на пазарните сравнения - | 219 375 евро |

ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ /с ДДС/:

165 800 (сто шестдесет и пет хиляди и осемстотин) **ЕВРО – 1 675 е/кв.м.**

324 200 (триста двадесет и четири хиляди и двеста) **ЛЕВА**

ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ / с ДДС/ :

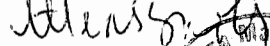
150 730 (сто и петдесет хиляди седемстотин и тридесет) **ЕВРО**

Дисконтов коефициент : 0,9091

Приложения:

- Нотариален акт № 35 от 02.02 2007г. за покупка
- Лиценз № 2347 от 06.12.1993г. издаден от Агенцията за приватизация на Мариета Желязкова за оценител на недвижими имоти

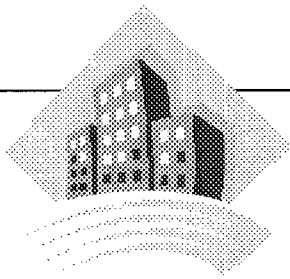
София, 30.12.2007г.

Изготвил оценката : 

инж. Мариета Желязкова

Лицензиран оценител на недвижими имоти





Резюме на оценката

ОБЩИ ДАННИ

| | |
|--------------------------|---|
| Възложител | "Булгериън Инвестмънт Груп" АДСИЦ |
| Изпълнител | "О.К. ИМОТИ" ЕТ |
| Дата на оценката | 30.12.2007г. |
| Фиксинг на БНБ за 1 евро | 1,955830 |
| Собственик | "Булгериън Инвестмънт Груп" АДСИЦ |
| Документ за собственост | Нотариален акт № 35, том I, рег. № 709, дело № 34 от 02.02.2007г. |
| Недвижим имот | Апартамент № 2 - 99,06 кв.м. и 16,01% ид. части |
| Адрес | София, р-н "Лозенец", ул. "Бигла" № 13-А |
| Година на строителство | 1965 год. |
| Вид на конструкцията | масивна, стоманобетонова |
| Амортизационен срок | 90 год. |
| Застроена площ | 99,06 кв.м |
| Разгъната застроена площ | 125,00 кв.м |
| Парцел | право на строеж |

Обобщени Резултати от Оценката

| | | |
|----------------------------------|---|----------------|
| Метод на сравнителните продажби | € | 219 375 |
| Метод на приходната стойност | € | 36 217 |
| Метод на вещната стойност | € | 43 096 |
| Тежест на сравнителната стойност | | 70% |
| Тежест на приходната стойност | | 10% |
| Тежест на вещната стойност | | 20% |
| Изчислена пазарна стойност | € | 165 803 |

Заклучение за стойността

| | | |
|--|----|----------------|
| Предложение за пазарна стойност (Евро) | € | 165 800 |
| Предложение за пазарна стойност (лв.) | лв | 324 200 |
| Цена на кв.м | € | 1 675 |

Пазарна стойност на имота 165 800 ЕВРО.

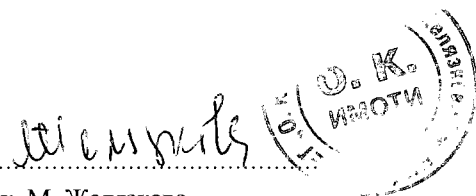
Ликвидационна стойност 150 730 ЕВРО

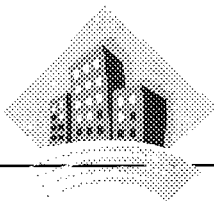
Дисконтов коефициент 0,9091

Стойностите са крайни, с включено ДДС

Изготвил оценката:

инж. М. Желязкова





Метод на Вещната Стойност

Апартамент № 2 - 99,06 кв.м. и 16,01% ид.части

София, р-н "Лозенец", ул. "Бигла" № 13-А

Дата на оценката

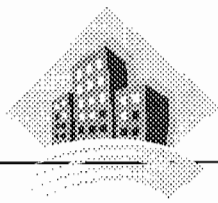
30.12.2007г.

| № | Характеристика | | Стойност |
|----|---|---------|---------------|
| 1 | Година на строителство | година | 1965 |
| 2 | Вид на конструкцията | | монолитна |
| 3 | Амортизационен срок | години | 90 |
| 4 | Остатъчна експлоатационна годност | години | 47 |
| 5 | Обща площ на имота | кв.м. | 125 |
| 6 | Стойност за изграждане като нов | €/ кв.м | 377,00 |
| 7 | Застроена площ на вертикалната планировка | кв.м. | |
| 8 | Стойност за изграждане на вертикалната планировка | €/ кв.м | |
| 9 | Застроена площ други | кв.м. | |
| 10 | Стойност на изграждане на други | €/ кв.м | |
| 11 | Стойност на имота като нов | € | 47 125 |
| 12 | Стойност на елементи подлежащи на допълнителна калкулация | % | 10% |
| 13 | Стойност на елементи подлежащи на допълнителна калкулация | € | 4 713 |
| 14 | Допълнителни разходи | % | 3% |
| 15 | Допълнителни разходи | € | 1 414 |
| | Обща стойност на имота като нов | € | 53 251 |

| | | | |
|----|---|---|---------------|
| 16 | Обезценяване поради остаряване | % | 35,3% |
| 17 | Стойност на обезценяването поради остаряване | € | 16 636 |
| 18 | Разходи за ремонтни работи | € | 2 100 |
| 19 | Строителни недостатъци | % | |
| 20 | Строителни недостатъци - инсталации на тапа | € | |
| 21 | Функционално обезценяване в % | % | |
| 22 | Функционално обезценяване в стойност | € | |
| 23 | От икономическо поскъпване в % | % | -10% |
| 24 | Икономическо обезценяване- цените на СМР са се повишили | € | -5325,14 |
| | Вещна стойност на апартамента | € | 39 840 |

| | | | |
|----|--|---------|---------------|
| 15 | Стойност на правото на строеж върху земята | €/ кв.м | 220 |
| 16 | Площ на правото на строеж | кв.м. | 14,8 |
| | Стойност на правото на строеж | € | 3 256 |
| | Стойност на имота по метода на вещната стойност | € | 43 096 |

Atkins Moti



Метод на Приходната Стойност

Апартамент № 2 - 99,06 кв.м. и 16,01% ид.части

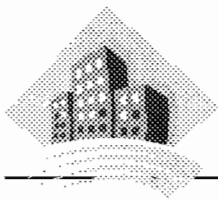
София, р-н "Лозенец", ул. "Бигла" № 13-А

Дата на оценката

30.12.2007г.

| № | Характеристика | | Стойност |
|----|---|----------|---------------|
| 1 | Приходна застроена площ на апартамента | кв.м. | 125 |
| 2 | Стойност на наема от апартамента | € / кв.м | 2,5 |
| 3 | Приходна дворна площ | кв.м. | |
| 4 | Стойност на наема от дворната площ | € / кв.м | |
| 5 | Общ месечен наем | € | 313 |
| 6 | Годишен наем от целия имот | € | 3 750 |
| 7 | Разходи за стопанисване | % | 15% |
| 8 | Разходи за стопанисване | € | 563 |
| 9 | Риск за отпадане на наема | % | 1% |
| 10 | Риск за отпадане на наема | € | 37,50 |
| 11 | Предполагам трайно реализиран чист наем | € | 3 150 |
| 12 | Година на въвеждане в експлоатация на имота | година | 1965 |
| 13 | Експлоатационен срок | години | 90 |
| 14 | Остатъчна експлоатационна годност на имота | години | 47 |
| 15 | Лихвена ставка | % | 8% |
| 16 | Множител | | 12,16 |
| 17 | Приходна стойност на сградата | € | 38 317 |
| 18 | Необходими разходи за довършване на ремонта | € | 2 100 |
| | Приходна стойност на имота | € | 36 217 |

Wassmuts



Анализ на резултатите

Апартамент № 2 - 99,06 кв.м. и 16,01% ид.части

София, р-н "Лозенец", ул. "Бигла" № 13-А

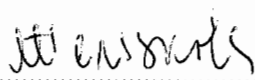
Дата на оценката

30.12.2007г.

| Метод | Стойност | Тежест |
|---------------------------------|-----------|--------|
| Метод на сравнителните продажби | € 219 375 | 70% |
| Метод на приходната стойност | € 36 217 | 10% |
| Метод на вещната стойност | € 43 096 | 20% |
| Изчислена пазарна стойност | € 165 803 | |

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:

€ 165 800

Изготвил оценката: 

инж. М. Желязкова

ДЕКЛАРАЦИЯ

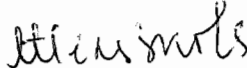
Долуподписаната инж. МАРИЕТА ДИМИТРОВА ЖЕЛЯЗКОВА с ЕГН 4410276256, лицензиран оценител на недвижими имоти с лиценз № 2347 от 06.12.1993г., издаден от Агенцията за приватизация, практикуващ оценителска дейност през всичките години

ДЕКЛАРИРАМ ЧЕ:

1. Не притежавам пряко или непряко акции в „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АД СИЦ
2. Не съм член на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АД СИЦ
3. Не съм свързано лице с член на Съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 % от акциите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АД СИЦ
4. Не съм продавач на оценения от мен имот „Апартамент № 2, намиращ се в София, ул.Бигла” № 13-А”
5. Не съм член на Управителен или Контролен орган, съдружник или акционер на продавача, както и свързано лице с продавача, с член на Управителния или Контролния му орган, с негов съдружник или акционер.
6. Не съм повлиян от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

Известна ми е аказателната отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс за деклариране на неверни данни .

София, 30.12.2007г.

ДЕКЛАРАТОР: 
Инж. Мариета Желязкова

При възлагане на оценка е валиден само оригиналът на този документ!

Агенция за
приватизация



Лиценз

№ 2347

6 декември 1993 година

Агенцията за приватизация
издава настоящия лиценз

на

МАРИЕТА ДИМИТРОВА ЖЕЛЯЗКОВА

л.п. серия В № 0324452, издаден на 26.11.1982 г., от
Ленинско РУ на МВР - София,
ЕГН 4410276256

за оценка
на недвижими имоти.

Лицензът е валиден за неопределен срок.

Изпълнителен директор



*Верно с оригинала!
Замени за оценка на
ул. Била, 13-4
София, ул. Булеварът
Инвестиционен Ръководител
Мариета*

