

3
Решение
ИИ-Стоян Илиев
2016г.

003-07-07/08-2016г.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне на пазарна стойност

на

ПИ с идентификатор 51500.506.493
по КК и КР на гр. Несебър (УПИ II, кв. 4801),
ведно с изградените в него едноетажни сгради –
Стол „Валкан“ и детска площадка,
с адм. адрес: гр. Несебър, кк „Слънчев бряг – запад”

Възложител: Изпълнителния директор на „Слънчев бряг“ АД

м. януари 2016 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	2
1.1. Описание на заданието.....	2
1.2. Ограничителни условия.....	3
1.3. Информационни източници.....	4
2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА.....	5
2.1. Местоположение.....	5
2.2. Правен статут.....	5
2.3. Техничко-икономически показатели и архитектурно – строителна част.....	6
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ.....	6
3.1. Описание на метода.....	6
3.2. Оценка на имота.....	7
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ ПО ОСТАТЪЧНИЯ МЕТОД.....	9
4.1. Описание на метода.....	9
4.2. Оценка на имота.....	9
5. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА СГРАДИТЕ ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ.....	11
5.1. Описание на методите.....	11
5.2. Оценка на обекта.....	12
6. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ДЕТСКАТА ПЛОЩАДКА.....	13
6.1. Оценка.....	13
7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА.....	14

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Нотариален акт №106, том 39, рег.19513, дело 7499 от 06.12.2007 год.
2. Скица от СГКК - Бургас № 38389 / 06.10.2011 год.;
3. Скица от СГКК - Бургас № 38389 / 06.10.2011 год.;
4. Конструктивно становище на обект: Стол „Балкан“от инж.Душко Опърлаков от 20.01.2012г.;
5. Конструктивно становище на обект: Стол „Балкан“от инж.Неделчо Казаков ;
6. Сертификати на оценителя ;

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 51500.506.493 по КК и КР на гр.Несебър (УПИ II, кв.4801) с площ от 4492кв.м, съгл.скица и нот.акт, ведно с изградения в него Стол „Балкан“ - едноетажна сграда с идент. 51500.506.493.1, със застроена площ от 3033.00 кв.м, съгл.скица и едноетажна сграда с идент. 51500.506.493.2, със застроена площ от 153.00 кв.м, съгл.скица с адм. адрес: гр.Несебър, к.к.„Слънчев бряг – запад“

Възложител: Изпълнителния директор на „Слънчев бряг“ АД

Собственик: Изпълнителния директор на „Слънчев бряг“ АД

Изпълнител на оценката: Независим оценител Стоян Илчев, сертификат за за оценка на недвижими имоти с рег.№100100470 от 14.12.2009г. от КНОБ, пост. адрес: гр. Бургас, ул. „Слънчев бряг“ № 35, с. 15.
Динко Йорданов Динев -
Сертификат N 300100037/14.12.2009 г. За оценка на М и С и Сертификат госг. адрес:

Цел на оценката: Определяне пазарната стойност на недвижим имот: ПИ с идентификатор 51500.506.493 по КК и КР на гр.Несебър (УПИ II, кв.4801) с площ от 4492кв.м, съгл.скица и нот.акт, ведно с изградения в него Стол „Балкан“ - едноетажна сграда с идент. 51500.506.493.1, със застроена площ от 3033.00 кв.м, съгл.скица, едноетажна сграда с идент. 51500.506.493.2, със застроена площ от 153.00 кв.м, съгл.скица и детска площадка с адм. адрес: гр.Несебър, к.к.„Слънчев бряг – запад“, която да послужи за нуждите на Възложителя.

Метод на оценка: В настоящата оценка са приложени Международните стандарти за оценяване, одобрени от КНОБ. Европейските стандарти за оценяване (т.1.9, ЕСО 2009, TEGoVA) не налагат конкретни методологии за оценка, тъй като те са предмет на професионалната преценка на оценителя във всеки отделен случай в зависимост от обстоятелствата.

Определянето на справедливата стойност се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники.

~ При извършване на оценката по целесъобразност са приложени:

- Метод на амортизираната възстановителна стойност ;
- Метод на пазарните аналози ;
- Остатъчен метод.

В рамките на посочените основни подходи се прави избор на конкретен метод за оценка, който е съобразен с поставената задача.

Ефективна дата на оценката: 20.01.2016 год.

Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1 EUR = 1,95583 лв.

1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия, допускания и декларация:

Настоящата оценка е съставена на 20.01.2016г. при законовата структура към тази дата и със срок на валидност 6./шест / месеца — до 20.07.2016г. При разка промяна на икономическата обстановка, изразяваща се в значителна промяна на валутен курс, лихвен процент, инфлация през срока на валидност на оценката, същата следва да бъде преразгледана. След изтичане срока на оценката установените в нея стойности също следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат непроменени.

~ Оценка е изготвена за конфиденциално използване от Възложителя и упълномощени от него лица.

~ Оценителят не е попадал на нищо, което да го кара да смята, че фактите и данните, изложени в настоящия доклад не са верни.

~ Оценителят няма никакви интереси, не предявява никакви претенции към оценявания недвижим имот, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент и което би попречило за коректното и добросъвестно ѝ изпълнение.

~ Оценителят декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1 от ЗНО

~ Пазарната стойност е изведена по съвест.

~ Правата върху собствеността са извлечени от правните документи за имота. Не са взети предвид никакви запазени вещи права или никакви ограничения върху правата на собственост, които биха могли да съществуват върху собствеността с изключение на изрично оказаните в доклада.

~ Допуска се, че информацията, предоставена от други юридически или физически лица, в това число собствениците е вярна и коректна.

~ Не се поема отговорност за въпроси от юридически характер.

~ Нито целия доклад, нито части от него могат да бъдат разпространявани публично чрез реклама, връзки с обществеността, новини, продажби или други средства за разпространение без предварителното писмено съгласие на Оценителя.

~ В процеса на анализа ми беше предоставена както писмена, така и устна информация, включително финансови и други данни, които приемам за верни, без да ги проверявам. В голяма част от случаите, финансовата информация,

характеризираща пазарните свидетелства и строителни стойности е предоставена доверително. Възможността за нейната проверка е свързана с необходимостта да се запази доверителния ѝ характер чрез установяване на контакти при необходимост с нейните източници само със съдействието на Оценителя.

– Изчислените по-долу стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват общите изходни данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на сходни оценъчни резултати. Изведената пазарна стойност има препоръчителен характер и не е задължителна, съгласно и чл.6 от ЗНО.

1.3. Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на документи и изходна информация предоставена от Възложителя.

- Използваните информационни източници са следните:
- Нотариален акт №106, том 39, рег.19513, дело 7499 от 06.12.2007 год.
- Скица от СГКК - Бургас №38389/06.10.2011 год.;
- Скица от СГКК - Бургас №38389/06.10.2011 год.;
- Конструктивно становище на обект: Стол „Балкан“ от инж. Душко Опърнаков от 20.01.2012г.;
- Конструктивно становище на обект: Стол „Балкан“ от инж. Неделчо Казаков;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект от база данни на агенции за недвижими имоти в гр. Бургас;
- Досегашен опит и налична база данни на оценителя.

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

2.1. Местоположение

Имотът, предмет на оценката, представляващ : ПИ с идентификатор 51500.506.493 по КК и КР на гр.Несебър (УПИ II, кв.4801) с площ от 4492кв.м, съгл.скица и нот.акт, ведно с изградения в него Стоп „Балкан“ - едноетажна сграда с идент. 51500.506.493.1, със застроена площ от 3033.00 кв.м, съгл.скица, едноетажна сграда с идент. 51500.506.493.2, със застроена площ от 153.00 кв.м, съгл.скица и детска площадка с адм. адрес: гр.Несебър, к.к."Слънчев бряг – запад".



Имотът е разположен в к.к."Слънчев бряг – запад" в съседство на Професионалната гимназия по туризъм. Районът е обособен като преобладаващо застроен с хотелски сгради и заведения за обществено хранене, както и административни и складови бази. Отличава се с транспортна достъпност и изградена инфраструктура.

2.2. Правен статут

Съгласно Нотариален акт №106, том 39, рег.19513, дело 7499 от 06.12.2007 год., „Слънчев бряг“ АД е собственик на следния недвижим имот: ПИ с идентификатор 51500.506.493 по КК и КР на гр.Несебър (УПИ II, кв.4801) с площ от 4492кв.м, съгл.скица и нот.акт, с административен адрес к.к."Слънчев бряг – запад", при съседни на имота: 51500.506.500, 51500.506.494, 51500.506.474, 51500.506.492. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана. Начин на трайно ползване: За обект комплекс за битови услуги.

Съгласно Скица от СГКК - Бургас № 38388 / 06.10.2011 год., сградата е с идент. 51500.506.493.1, с адрес: гр.Несебър, к.к."Слънчев бряг – запад" изградена в поземлен имот с идент. 51500.506.493, със застроена площ от 3033 кв.м, брой етажи – 1, с предназначение: сграда за търговия.

Съгласно Скица от СГКК - Бургас № 38389 / 06.10.2011 год., сградата е с идент. 51500.506.493.2, с адрес: гр.Несебър, к.к."Слънчев бряг – запад" изградена в поземлен имот с идент. 51500.506.493, със застроена площ от 153 кв.м, брой етажи – 1, с предназначение: складова база, склад.

В свободното дворно място откъм юг през 2009г. е изградена детска площадка с—
изкуствена настилка-инв.№203032, люлка двойна- инв.№203031, многофункционален
детски комплекс от бкомпонента- инв.№203030 и пързалка с къщичка- инв.№203029.

2.3. Технико-икономически показатели и архитектурно-строителна част

След извършен оглед на оценявания имот и запознаване с предоставената документация, оценителят определя следните параметри:

Площ на ПИ с идент. 51500.506.493 по кадастралната карта на гр.Несебър от 4492 кв.м, съгл.скъца и акт.

Парцелът е разположен с лице към две улици, има правилна форма. Застроен към датата на оценката. Съгласно ОУП на к.к.Слънчев бряг е предвиден за търговски комплекс с показателите на парцела са: плътност – 68%, Височина на застрояване – ниско, Кинт.=0,8.

Стелента на изграденост на елементите на инженерната инфраструктура е следната: до имота има Ел. и ВиК захранване, от север и юг граничи с трайна пътна настилка.

Пазарна характеристика на района: Привлекателност на района – добра, тенденция за развитие –стабилни, отношение на търсене и предлагане на подобни имоти – не голямо предлагане; тенденция в пазарните цени на имотите – стабилни.

Стол“Балкан“ е със застроен площ 3033кв.м построена през 1982г. с носеща конструкция – монолитна, скелетно гредба и разширение от метална конструкция.За сградата има изгодвени две становища - Конструктивно становище на обект: Стол „Балкан“от инж.Душко Оплъраков от 20.01.2012г. и Конструктивно становище на обект: Стол „Балкан“от инж.Неделчо Казаков с еднакви предписания за премахване на ст.б.конструкция и демонтиране на металната конструкция.

Оборудването на детската площадка е в задоволително експлоатационно състояние,

Сметка	Наименование, Сметка	Инвентарен номер	Наименование	Отчетна стойност	Дата на придобиване
204	МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ	203032	Детска площадка „Балкан“	129502,82	24.09.2009
204	МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ	203031	Люлка двойна	950,00	24.09.2009
204	МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ	203030	Многофункционален детски комплекс	6180,00	24.09.2009
204	МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ	203029	Пързалка с къщичка	1580,00	24.09.2009

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

3.1. Описание на метода

Методът на сравнителните продажби се прилага при оценката на земята и се базира на информация за действително извършени продажби или оферти за продажби на подобни имоти, с характеристики близки до тези на оценявания имот като: големина на парцела, степен на застрояване, местоположение, степен на изграденост на елементите на комплексното обществено обслужване, инженерна инфраструктура, степен на транспортна достъпност, екологични условия, привлекателност на населеното място и района.

Методът има за цел да определи стойността на имота въз основа на цената на съпоставими или близки обекти по общи показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти /която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания/.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният в случая може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Оценителят е използвал за пазарен множител цената на един кв.м. площ на терена. Изборът на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонните имоти.

3.2. Оценка на имота

За нуждите на настоящата оценка е използвана информация – база данни на Агенция за недвижими имоти за оферти в гр.Несебър. За еталонни имоти са избрани имоти от гр.Несебър, к.к."Слънчев бряг – запад", с известна продажна цена, разположени в района и по съседство и сходни по площ с оценявания.

За имотите, участващи като аналози на оценявания обект с офертна цена, е взето предвид намаляване на офертата с 15%, което е близо до възможната им реализация. Използвани са корекционни коефициенти за местоположение, големина и частично застрояване и усрояване на имота спрямо използваните аналози.

Определяне пазарната стойност на оценявания поземлен имот по метода на пазарните аналози :

№	Местоположение на сравнимите	Офертна	Площ	Цена на 1кв.м	Корекционна цена с 15% за пазарна реализация
---	------------------------------	---------	------	---------------	--

	Имоти	цена /EUR/	/кв.м./	EUR/кв.м.	EUR/кв.м
	к. к. Слънчев бряг, обл. Бургас, преди I ден Предлагат се парцел с отлична локация в центъра на Слънчев Бряг, до Автогарата и точно срещу хотел Бумеранг. Парцелът е с площ 1533 кв.м. Лице на асфалтов път, до терена Ток, Вода и Канализация. Един от последните останалв незастроени парцели в центъра на Слънчев Бряг. Може и на обезщетение! Н = 12 М Кднт - 2 Плътност - 40 % Лице на път 36 метра	211554	1533	138	117
1					
2	Запад, к. к. Слънчев бряг, обл. Бургас; Подател: Давия Консулт, преди 39 дни ЕКСКЛУЗИВНА ОФЕРТА! БЕЗ КОМИСИОННА ОТ КУПУВАЧА! Представяме на Вашето внимание регулиран парцел, разположен в западната част на к.к. Слънчев бряг, в непосредствена близост до напълно построени и завършени ваканционий комплекс. Параметри: Височина - 15 метра КДНТ - 1.5 Плътност - 30% Озеленяване - 50% Ток, вода.	50350	530	90	76,50
3	к. к. Слънчев бряг, обл. Бургас, Подател: RE/MAX VIP, преди 134 дни Продавам УПИ в к.к.Слънчев Бряг, в районя около Стадиона на комплекса. Парцела е отреден за изграждане на курортен обект. Отлична инвестиция!	39000	1120	35	29,75

Сравнителни Характеристики	Дименсии - граници	I имот	II имот	III имот
		УПИ	УПИ	УПИ
Стойност на пазарен аналог	EUR/m ²	117	76,50	29,75
Местоположение	(+0.30/-0.30)	0,05	0,05	0,05
Комуникация	(+0.25/-0.25)	0	0	0
Статут на имота	(+0.20/-0.10)	0	0	0
Инфраструктура	(да/-0.50)	0	0	0
За частично застрояване и усъвършаване на парцела	(да/-0.50)	-0,2	-0,20	-0,30
Големина	(+0.20/-0.20)	0,05	0,05	0,05
Сравнителна стойност от конкретният пазарен аналог с отчетени разлики в характер	EUR/m ²	0	0	0
	EUR/m ²	105,30	68,85	26,78
Тегловен коефициент за всеки пазарен аналог		20%	40%	40%
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ:	EUR/m²	21,06	22,21	10,71

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - сграда	59 01	EUR/м2
Валутен курс	1.95583	лв/EUR
Площ на ПИ с идент. 07079.658;16, гр.Бургас	4492	м ²
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	265082	EUR
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	518455	ЛВ

Определена по Метода на сравнителните продажби, по обобщени показатели цена на кв.м. и отчитайки площта; неговото местоположение, големина и транспортна достъпност, получената пазарна стойност на недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор 51500.506.493 по КК и КР на гр.Несебър, към 20.01.2016 г. възлиза на :

518 455лв. или 265 082EUR

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПОЗЕМЛЕНИЯ ИМОТ ПО ОСТАТЪЧНИЯ МЕТОД

4.1. Описание на метода

Остатъчният метод дава разлика между максимално възможното развитие на поземления имот, съгласно одобрените показатели и необходимо-присъщите разходи за осъществяване на това развитие на поземления имот.

Изчисленията са извършени в следната последователност:

- Определяне на възможна разходна стойност на строежа на сградата без стойността на поземления имот, като в нея са включени: строителна стойност, стойност на проучвателните и проектантски работи, разходи за инвеститорски контрол и строителен надзор, вертикална планировка и др.;
- Определяне на разходите извън строителната стойност, като в тях са включени: разходи за разчистване на строителната площадка, печалаба на строителя, разходи за маркетинг и реклама, разходи за управление, допълнителни непредвидени разходи и др.;
- Определяне на възможната реална стойност при реализиране по метода на пазарните сравнения.
- Определяне на корекционен коефициент, отчитащ възможността за реализация на проекта;
- Определяне на очакван бъдещ приход от продажбата на имотите, осъвременен към датата на оценката с дисконтов фактор за периода на изграждане.
- Определяне крайната стойност на имота по остатъчен метод.

4.2. Оценка на имоти

Усреднената единична цена за сградата се определя посредством сравнителен анализ (на конструкцията, обемно планировъчните показатели, функционалното разпределение, начина на изпълнение на срубия строеж, дограми, довършителни работи, инсталации и комунални връзки) на сградата, съгласно проекта и количествената й сметка с последните официални публикации на „Стройексперт СЕК“ за изградени еталонни обекти. Това издание е специализирано и се е наложило в практиката като източник на достоверна, адекватна и надеждна информация за стойността на СМР. В настоящата оценка, ще бъде използван еталон № 4 за строителство на универсална едноетажна обслужваща сграда, според Строителен обзор кн. 7-8/ 2015 г.

Допускайки реализирането на проект за застрояване на недвижимия имот с обслужваща производствено-складова сграда, оценителят на база извършено проучване е приел пазарна стойност от 595 евро/ кв.м., която е намалена с 10 % за пазарна реализация.

Съгласно изложената по-горе методика, определянето на пазарната стойност на поземления имот по остатъчния метод е показано в следваща таблица:

№	Показател	Стойност	Марка
1.	Вид на имота	за обслужващ обект	
2.	РЗП на бъдеща сграда според показатели: Плътност.- 68%, съгд.ОУП	3054	кв.м.
3.	Цена по еталон №4 от сп.Стр.обзор 7-8 / 2015год.	260	евро/кв.м.
4.	Производствена стойност към датата на оценката	794040	евро
5.	Добавка проектиране, строителство, узаконяване 10%	79404	евро
6.	Междинна възстановителна стойност	873444	евро
7.	Подобрения, допълнителни разходи в т.ч. вертикална планировка / до 5%	43672	евро
8.	Междинна възстановителна стойност	917116	евро
9.	Печалба 10%	91712	евро
10.	Разходи за реализиране на проекта	1008828	евро
11.	Средни офертни цени продажба на имоти в района	595	евро/кв.м.
12.	Коригиране на офертните цени с 10%	59.50	евро/кв.м.
13.	Коригирана продажна цена на кв.м. за имоти в района	536	евро/кв.м.
14.	РЗП на бъдеща сграда	3054	кв.м.
15.	Приход от реализация на проекта	1636944	евро
16.	Срок за изграждане на сградата	18	месеца
17.	Дисконтова норма	9%	
18.	Дисконтов фактор	0,8796	
19.	Възможни приходи от реализация на проекта след дисконтирането	1439856	евро
20.	Риск от нереализиране на проекта 10%	143986	евро
21.	Възможни приходи от реализация на проекта	1295870	евро
22.	Стойност на парцела по инвестиционен метод	287042	евро

Определена по Остатъчен метод, пазарната стойност на недвижим имот представляващ ПИ с идентификатор 51500/506/493 по ЖК и КР на гр.Несебър, към 20.01.2016 г. възлиза на:

561 406 лв. или 287 042 EUR

5.2. Преглеждане на методите

№	Метод	Пазарна стойност	Пазарна стойност	Тегловен коефициент
		EUR	лв.	
1	Стойност на имота по сравнителен метод	265 082	518 455	0.5
2	Стойност на имота по остатъчен метод	287 042	561 406	0.5

Отчитайки възможностите за реализация, оценителят приема теглови коефициенти, определени на база пазарна стойност по метода на сравнителните продажби и на база остатъчен метод, съответно 50% : 50%.

Получената по този начин крайна пазарна стойност на ПИ с идент. 51500.506.493 по кадастралната карта на гр.Несебър, к.к. Слънчев бряг-запад“ към 20.01.2016 г., възлиза на:

539.930 лв. или 276 062 EUR
без ДДС

5. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА СГРАДАТА ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

5.1. Описание на методите

Справедливата пазарна стойност е определена като са приложени изложените по-долу методи за оценка.

Методът на *вещната стойност* е основен при определяне на пазарната стойност на сградите и се базира на калкулиране на възстановителната стойност на сградата към момента на оценката. За целта е използвана единична цена на квадратен метър разгъната застроена площ или цена на кубичен метър застроен обем на новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителните, довършителни, инсталационни и други работи. Единичната цена включва разходите по проектиране и всичките разходи по изграждането на обекта.

Пазарната стойност на сградата е нейната амортизирана възстановителна стойност, при която са отразени влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди, функционално и икономическо обезценяване.

Обезценяването на сградата от възраст е определено по формулата:

$$WM = \left(\frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right) \cdot \frac{1}{2} \cdot 100 [\%]$$

където:

WM - обезценяване в %;

A - възраст, год.;

GND - общ експлоатационен срок, год.;

Строителните недостатъци и повреди и икономическото обезценяване се определят в проценти от възстановителната стойност на апартамента, на базата на експертен оглед и налична информация.

Пазарната стойност на правото на строеж

Справедливата стойност на правото на строеж е в зависимост от стойността на земята, или от общата стойност на имота, като дялът му се определя от местоположението, възможното и действително застрояване, а в последствие и от овехтяването на сградния фонд.

Този процент в идеалния център на големите градове и столицата е 30 - 50% . За имотите в средно големите градове и курорти 10 - 25% , а за селата и малките градове има нисък дял 5 - 10%.

5.2. Оценка на обекта

За определяне на възстановителната стойност на сградата, са използвани конкретни цени за изграждане на ново строителство, според типа конструкция на сградата, отчитайки сложността на терена, като са включени непредвидени разходи, разходи за проектиране и независим строителен надзор. За сравнение са използвани оферти на строителни фирми, специализирана литература като издания на "Стройексперт - СЕК", статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от "Справочник за цените в строителството" и "Строителен обзор" - 2015 г.

Таблица за определяне стойността на единична производствено-складова сграда по метода на амортизираната възстановителна стойност

№	Общи данни	Измер.	Стойност	Забележка
1	Обща експлоатационна възраст на сградата	год.	30	
2	Остатъчна експлоатационна годност	год.	30	
3	Застроена площ на сградите, бърл. скица	кв.м.	3186,00	
<i>Разходи за изграждане:</i>				
4	Уедрена цена, приета в изчисленията за сградата	лв/кв.м	510	Опр. за сгр.
5	Възстановителна стойност на обекта	лв.	1624860	
<i>Техническо обезценяване:</i>				
8	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	26	
		лв.	418401	

9	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди – необходимост от събаряне	%	70	
		лв.	1137402	
10	Всичко-техническо-обезценяване	лв.	1555803	

Пазарна стойност на правото на строеж

12	Стойност на правото на строеж	%	18	
		лв.	55246	

Крайна стойност

13	Стойност на стол „Балкан“ в деня на оценката	лв.	124303	
		EUR	63555	

518 455лв. или 265 082EUR

6. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ДЕТСКА ПЛОЩАДКА

Метод на амортизираната заместителна стойност: Справедливата пазарна стойност на обектите е определена чрез прилагането на оценъчния метод на амортизираната заместителна стойност (АЗС) в комбинация с метода на аналога. Методът на АЗС се базира на предположението, че един актив струва не повече от стойността на разходите на придобиване на аналогичен нов актив със същите или възможно най-близки технологични, технически и икономически параметри. Стойността на тези разходи дефинират пазарната заместителна стойност /ПЗС/ на актива, а справедливата му пазарна стойност /СПС/ се получава след амортизирането на експертно определена заместителна стойност, т.е. СПС се откъждества с АЗС. Амортизацията на ЗС се свежда до определяне на Коефициент на годност /Кг/, отчитащ комплексно следните фактори: физическото /ФИ/, моралното /МИ/ и икономическо/ИИ/ изхабяване на оценявания актив.

Основната формула на метода има вида:

$$СПС = АЗС = ПЗС \times Кг, \text{ където } Кг = 1 - ФИ - МИ - ИИ$$

Успоредно с това са отразени и реални фактори като: степен на реална амортизация; техническо и технологично нива; комплектност; степен на унификация; екологична обремененост; енергоемкост; ремонтпригодност.

№	Иив. номер	Наименование	Отчетна стойност (лв.)	АЗС (лв.)	К г	СПС (лв.)
1	203032	Детска площадка „Балкан“	129502,82	103602,26	0.35	36261
2	203031	Люлка двойна	950,00	760,00	0.55	418,00
3	203030	Многофункционален детски комплекс	6180,00	4944,00	0.55	2719,20
4	203029	Пързалка с къщичка	1580,00	1264,00	0.55	695,20

Всичко: 40093,40лв.

7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА ВИМОТА

Крайната пазарна стойност на ИИ с идентификатор 51500:506:493 по КК и КР на гр. Несебър (УПИ II, кв. 4801), ведно с изградените в него едноетажни сгради – Стол „Балкан“ и детска площадка, с адм. адрес: гр. Несебър, к.к. „Слънчев бряг – запад“ към 20.01.2016г, възлиза кръгло на:

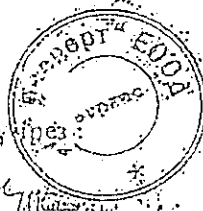
704.300 лв.

Словом: (седемстотин и четири хиляди и триста лв.)

без ДДС

Дата: 20.01.2016 г.

ОЦЕНИТЕЛ „СИ ЕКСПЕРТ“ ЕООД

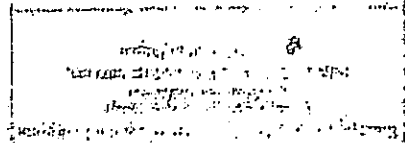


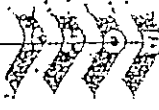
ЕКСПЕРТ ОЦЕНИТЕЛ:

/Стойан Илиев/

ЕКСПЕРТ ОЦЕНИТЕЛ:

/Д. Динев/





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГА

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100470 от 14 декември 2009 год.

СТОЯН ЖЕЛЯЗКОВ ИЛЧЕВ

роден на 12 февруари 1957 год. в с. Тръстиково, община Казаново

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Лиценз № 4277 от 22.09.1995 год. от Агенцията за приватизация

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ
Лиценз № 4277 от 22.09.1995 год.
Рег. № 100100470 от 14.12.2009 год.
Стоян Желязков Илчев

353-00-18/2025-202025

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне на пазарна стойност

на

ПИ с идентификатор 51500.506.493
по КК и КР на гр. Несебър (УПИ II, кв. 4801),
ведно с изградените в него еднотажни сгради
(бивш Стол „Балкан“) и детска площадка,
с адм. адрес: гр. Несебър, к.к. „Слънчев бряг – запад“

Възложител: Изпълнителния директор на „Слънчев бряг“ АД

м. май 2020г.

M. Пирева
8-8380

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	2
1.1. Описание на заданието.....	2
1.2. Ограничителни условия.....	3
1.3. Информационни източници.....	4
2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА.....	5
2.1. Местоположение.....	5
2.2. Правен статут.....	5
2.3. Техничко-икономически показатели и архитектурно - строителна част.....	6
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ПОЗЕМЛЕВИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА КОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЯВАНЕ.....	6
3.1. Описание на метода.....	6
3.2. Оценка на имота.....	7
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА СГРАДЕТЕ ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ.....	8
4.1. Описание на методите.....	8
4.2. Оценка на обекта.....	8
5. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ДЕТСКАТА ПЛОЩАДКА.....	9
5.1. Оценка.....	9
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	9

ПРЕЛОЖЕНИЯ:

1. Нотариален акт №106, том 39, рег.19513, дело 7499 от 06.12.2007 год.
2. Акт за държавна собственост №279 от 01.08.1967г. на ОНС – Бургас;
3. Скица от СГКК - Бургас № 15-21045-18.01.2016г.;
4. Скица от СГКК - Бургас № 15-21076-18.01.2016г.;
5. Скица от СГКК - Бургас № 15-21084-18.01.2016г.;
6. Конструктивно становище на обект: Стол „Балкан“от инж.Дупшко Оперлаков от 20.01.2012г.;
7. Конструктивно становище на обект: Стол „Балкан“от инж.Неделчо Казаков ;
8. Сертификати на оценителя ;

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Обект на оценката:

Недвижните имоти, представляващи ПИ с идентификатор 51500.506.493 по КК и КР на гр.Несебър (УПИ II, кв.4801) с площ от 4492кв.м, съгл.скица и нот.акт, ведно с изградените в него Стол „Балкан“ – едноетажна сграда с идент. 51500.506.493.1, със застроена площ от 3033.00 кв.м, съгл.скица; едноетажна сграда с идент. 51500.506.493.2, със застроена площ от 153.00 кв.м, съгл.скица и детска площадка с оборудване с адм. адрес: гр.Несебър, к.к.„Слънчев бряг – запад“:

Собственик на оценявания актив е „Слънчев бряг“ АД с АДС №279 от 01.08.1967г. на ОНС – Бургас и нотариален акт №106, том 39, рег.19513, дело 7499 от 06.12.2007 год.

1.2. Възлагане

Възложител на оценката е Изпълнителния директор на „Слънчев бряг“ АД.

1.3. Оценител:

Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от инж.Стоян Желязков Илчев – Сертифициран оценител от Камарата на независимите оценители в България (копие от сертификати са приложени към доклада).

Закон за независимите оценители

Чл. 5. Независимият оценител е лице, което въз основа на регистрацията в регистъра на независимите оценители има право да изготвя и подписва доклад за оценка на обекти, подлежащи на оценяване, като прилага необходимите стандарти.

Чл. 6. (3) Оценката на обект представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за 1)конкретна цел; 2) в определен момент от време и 3)в условията на конкретен пазар, изготвено под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан. Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя.

Коментар: Субективна категория, която се основава на опита, знанията и интуицията на оценителя; не зависи от точни формули изчисления, те спомагат за формиране на становище на оценителя

1.4. Предназначение и предвидено приложение:

Целта на оценката е да предложи пазарна стойност на оценяваните имоти за продажба.

1.5. Дата на оценката:

Ефективна дата на оценката: 11.05.2020г.

1.6. Стандарта на стойността:

Всячки анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за пазарна стойност (ПС) в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО/2018), задължителни за приложение считано от 01.06.2018г., при спазване на необходимата за целта професионална стъпка.

Пазарна стойност – оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаетел продавач и желаетел купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала неформално, благоразумно и без принуда.

Валидността на оценката е ограничена – стойността е позиционирана във времето – към определена дата (датата към която е направена оценката). Тъй като

пазарите и пазарните условия могат да се променят, към някоя друга дата оценената стойност може да е некоректна или неподходяща. Оценената сума отразява състоянието на пазара и обстоятелствата, съществуващи към ефективната дата на оценката.

1.7. Методи на оценка:

Становище за стойност се формира след прилагане на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО (Българските стандарти за оценяване) и е резултат от цялостния процес на оценяването. Допуска се становището за стойността на обекта/актива да бъде изведена по един или няколко метода.

За случая най-приложими за имотите и целта на оценката е:

* Сравнителен подход (чрез метода на посредственото сравнение)

Сравнителният подход извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценка, с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация, получена от надеждни източници. Идентични или сходни/подобни са недвижимите имоти, които съответстват в най-голяма степен на оценявания обект/актив по отношение на факторите, оказващи влияние върху стойността – правата върху обекта/актива, местоположението, устройствените показатели на УПИ, техническите характеристики и възрастта на сградите условията на пазара към момента на сделките и условията към датата на оценката и други. Дори, ако земята и сградите имат физически характеристики, идентични с тези на други предлагани на пазара земя или сгради, тяхното точно местоположение ще е различно. Независимо от тези различия, сравнителният подход е често използван за оценка на обекти/активи ведно с техните права.

Приложими методи, принадлежащи към Сравнителния подход:

Метод на непосредственото сравнение – прилага се при наличие на пазарни свидетелства за обект/актив – недвижими имот, идентични с оценявания.

Метод на посредственото сравнение – прилага се при използване на пазарни свидетелства за сходни обекти/активи – недвижими имоти. В този случай се отчитат отклоненията в качествените и количествените сходства и разлики между сравнимите обекти/активи и оценявания обект/актив – недвижим имот. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите обекти/активи – недвижими имоти, се прилагат добавки или отбиви чрез подходящи корекционни коефициенти.

*Метод на вещната стойност:

Методът определя стойността на имота като съвкупност от следящите компоненти: стойност на земята (или правото на строеж), стойност на сградата, стойност на външните и допълнителните съоръжения. Определянето стойността на сградата се състои в калкулиране на стойността ѝ като нова, предвид разгънатата застроена площ и окупчени цени за възстановителна стойност за кв.м., в зависимост от вида и предназначението на обекта, като се приспадат обезценяването, оветяването, необходимите ремонтни работи. Определянето на производствените разходи е базирано на изчисления за различните видове работи, като данните за цените на строително-монтажните работи са взети от изданията на "Стройексперт СЕК – 2019г."

Възстановителната стойност за 1 кв.м. от площта на обекта е взета от изд. „Строителен обзор кн.7-8, 2019“ – еталон 18 „едноетажна обслужваща монолитна сграда“.

*Метод на амортизираната замесителна стойност:

Методът на АЗС се базира на предположението, че един актив струва не повече от стойността на разходите на придобиване на аналогичен нов актив със същите или възможно най-близки технологични, технически и икономически параметри. Стойността на тези разходи дефинират пазарната заместителна стойност /ПЗС/ на актива, а справедливата му пазарна стойност /СПС/ се получава след амортизирането на експертно определена заместителна стойност, т.е. СПС се откъсва с АЗС. Амортизацията на ЗС се свежда до определяне на Коефициент на годност /Кг/, отчитащ комплексно следните фактори: физическото /ФИ/, моралното /МИ/ и икономическо/ИИ/ изхабяване на оценявания актив.

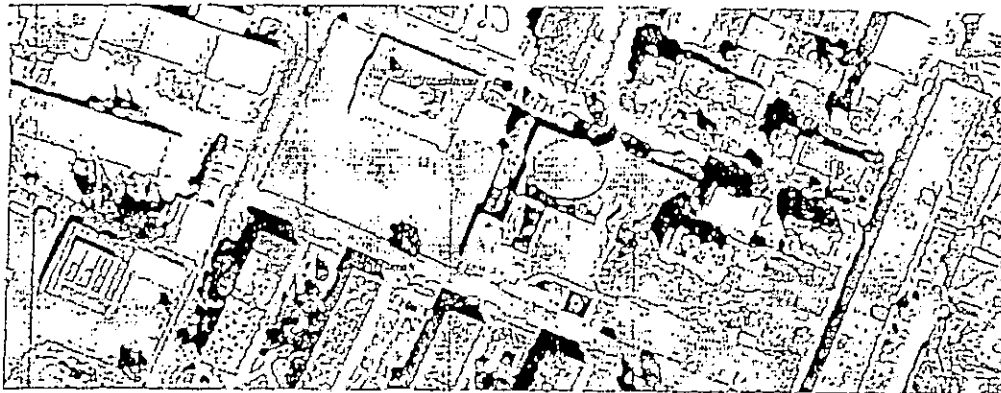
1.8. Информационни документи (Източници на информация)

- Нотариален акт №106, том 39, рег.19513, дело 7499 от 06.12.2007 год.
- Акт за държавна собственост №279 от 01.08.1967г. на ОНС – Бургас;
- Скица от СГКК - Бургас № 15-21045-18.01.2016г.;
- Скица от СГКК - Бургас № 15-21076-18.01.2016г.;
- Скица от СГКК - Бургас № 15-21084-18.01.2016г.;
- Конструктивно становище на обект: Стол „Балкан“ от инж.Душко Опърлаков от 20.01.2012г.;
- Конструктивно становище на обект: Стол „Балкан“ от инж.Неделчо Казаков ;
- Информация за пазара на недвижимите имоти в района на оценявания обект
- Статистически данни и изследвания на НСИ и “Стройексперт – СВК”
- Извършен оглед на място на оценявания обект

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

2.1. Местоположение

Имотът, предмет на оценката, представляващ : ПИ с идентификатор 51500.506.493 по КК и КР на гр.Несебър (УПИ II, кв.4801) с площ от 4492кв.м, съгл.скица и нот.акт, ведно с изградения в него Стол „Балкан“ - едноетажна сграда с идент. 51500.506.493.1, със застроена площ от 3033.00 кв.м, съгл.скица, едноетажна сграда с идент. 51500.506.493.2, със застроена площ от 153.00 кв.м, съгл.скица и детска площадка с адм. адрес: гр.Несебър, к.к.“Слънчев бряг – запад”.



Имотът е разположен в к.к.“Слънчев бряг – запад” в съседство на Професионалната гимназия по туризъм. Районът е обособен като преобладаващо застроен с хотелски сгради и заведения за обществено хранене, както и административни и складови бази. Отличава се с транспортна достъпност и изградена инфраструктура.

2.2. Правен статут

Съгласно Нотариален акт №106, том 39, рег.19513, дело 7499 от 06.12.2007 год., „Слънчев бряг“ АД е собственик на следния недвижим имот:

ПИ с идентификатор 51500.506.493 по КК и КР на гр.Несебър (УПИ II, кв.4801) с площ от 4491кв.м, съгл.скица и нот.акт, с административен адрес к.к.„Слънчев бряг – запад“, при съседни имота: 51500.506.500, 51500.506.494, 51500.506.474, 51500.506.492. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана Начин на трайно ползване: За обект комплекс за битови услуги.

Съгласно Скица от СГКК - Бургас № 15-21076-18.01.2016г., сградата с идент. 51500.506.493.1, с адрес: гр.Несебър, к.к.„Слънчев бряг – запад“ изградена в поземлен имот с идент. 51500.506.493, със застроена площ от 3032 кв.м, брой етажи – 1, с предназначение: сграда за търговия.

Съгласно Скица от СГКК - Бургас № 15-21084-18.01.2016г., сградата с идент. 51500.506.493.2, с адрес: гр.Несебър, к.к.„Слънчев бряг – запад“ изградена в поземлен имот с идент. 51500.506.493, със застроена площ от 153 кв.м, брой етажи – 1, с предназначение: складова база, склад.

В свободното дворно място откъм юг през 2009г. е изградена детска площадка с изкуствена настилка-инв.№203032, люлка двойна- инв.№203031, многофункционален детски комплекс от бкомпонента- инв.№203030 и пързалка с кълчишка- инв.№203029.

2.3. Техничко-икономически показатели и архитектурно-строителна част

След извършен оглед на оценявания имот и заознаване с предоставената документация, оценителят определя следните параметри:

Площ на ПИ с идент. 51500.506.493 по кадастралната карта на гр.Несебър от 4492 кв.м, съгл.скица и акт.

Парцелът е разположен с лице към две улици, има неправилна форма. Застроен към датата на оценката. Съгласно ОУП на к.к.Слънчев бряг е предвиден за търговски комплекс с показателите на парцела са: плътност – 68%, Височина на застрояване – ниско, Кинт.=0,8.

Степента на изграденост на елементите на инженерната инфраструктура е следната: до имота има Ел. и ВиК захранване, от север и юг граничи с трайна пътна настилка.

Пазарна характеристика на района: Привлекателност на района – добра, тенденция за развитие – стабилни, отношение на търсене и предлагане на подобни имоти – не голямо предлагане, тенденция в пазарните цени на имотите – стабилни.

Стол“Балкан“ е със застроен площ 3032кв.м построена през 1982г. с носеща конструкция – монолитна, скелетно гредова и разширение от метална конструкция. За сградата има изготвени две становища – Конструктивно становище на обект: Стол „Балкан“ от инж.Душко Огърлаков от 20.01.2012г. и Конструктивно становище на обект: Стол „Балкан“ от инж.Неделчо Казаков с еднакви предписания за премахване на ст.б.конструкция и демантиране на металната конструкция.

Оборудването на детската площадка е в задоволително експлоатационно състояние.

Сметка	Наименование Сметка	Инвентарен номер	Наименование	Отчетва стойност	Дата на придобиване
204	машини, съоръжения и оборудване	203032	Детска площадка „Балкан“	129502,32	24.09.2009
204	машини, съоръжения и оборудване	203031	Люлка двойна	950,00	24.09.2009
204	машини, съоръжения и оборудване	203030	Многофункционален детски комплекс	6180,00	24.09.2009
204	машини, съоръжения и оборудване	203029	Пързалка с кълчица	1580,00	24.09.2009

Местоположението и перспективите за развитие на имота по плана на КК „Слънчев бряг“ е предимство, което оказва положително влияние върху пазарната стойност на недвижимия имот.

Едновременно с това съгласно данните на НСИ, COVID-19 започна да променя света:

„В дългосрочен план имотите винаги са били актив, чрез който много лесно може да се прелине през криза. Интересът към имоти извън големите градове, към имоти по Черноморието също ще задържи цените им. Като цяло не се забелязват резки промени или очаквания в посока на драстични разлики в динамиката на имотния пазар.“

Тези тенденции на стопанската конюнктура са отчетени и при настоящата оценка.

3. ОЦЕНКА

3.1. ПИ с идентификатор 51500.506.493 по КК и КР на гр. Несебър (УПИ II, кв. 4801) с площ от 4492 кв.м, съгл. скица и нот. акт, с административен адрес к.к. „Слънчев бряг – запад“, при съседни на имота: 51500.506.500, 51500.506.494, 51500.506.474, 51500.506.492. Трайно предназначение на територията: Урбанизирана Начин на трайно ползване: За обект комплекс за битови услуги.

При определяне стойността на имота по метода на пазарните аналози са използвани за информация и ориентир пазарни аналози за ПИ, находящи се в Община Приморско от сайта на Imot.bg:

- За незастроени ПИ:

Вид имот: ПАРЦЕЛ,
Местоположение: област Бургас
Под райони: к.к. СЛЪНЧЕВ БРЯГ,
Средна цена на имотите в извадката: 303737 евро
Средна цена на кв.м: 85 евро.

Обявените продажби са за незастроени терени (УПИ) в к.к. „Слънчев бряг“, от фирма за недвижими имоти. След спадане от 5% за пазарна реализация, средната пазарна цена за оценявания ПИ = 40,38 EUR/м²

СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ - сума	80,75	EUR/м ²
Валутен курс	1.95583	лв/EUR
Площ на ПИ с идент. 51500.506.493, гр. Несебър	4491	м ²
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	362648	EUR
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	709278	лв.

Коментар:

Така изчислената стойност на парцела следва да бъде намалена с пазарната стойност на правото на строеж на построените в него сгради.

Право на строеж

Право на строеж на имота с в пряка функционална връзка с пазарната стойност на земята .

Пазарната стойност на правото на строеж се определя по формулата:

$\text{Цпр.стр.} = 0.25 \cdot \text{Цз} (1 + F/2S)$, където

Цпр.стр – пазарна цена на правото на строеж

Цз – пазарна цена на земята

F- разгъната застроена площ = 3185кв.м

S – площ на парцела = 4491кв.м.

Кинт = 0,709

Цпр.стр = 0,339 . Цз

Стойност на правото на строеж - 240445лв.

(0,339 x 709278лв.)

Изчисление: Пазарната стойност на земята (–) пазарната стойност на правото на строеж (=) Справедливата пазарна стойност на парцела 709278лв. – 240445лв. = 468833лв.), кръгло 468 830лв.

3.2. Сграда с идент. 51500.506.493.1, с адрес: гр.Несебър, к.к."Слънчев бряг – запад" изградена в поземлен имот с идент. 51500.506.493, със застроена площ от 3032 кв.м, брой етажи – 1, с предназначение: сграда за търговия..

- Метода на вещната стойност

Оценката по този метод се определя от стойността на имота като нов, въз основа на разходите за построяването му след спадане на овехтяването от възраст и стойността за отстраняване на недостатъците, както и от стойността на правото на строеж.

Определяне на стойността на 1 кв. м РЗП от оценявания обект:

За изграждане на подобна сграда като нова, според средните строителни цени по еталоня за ценообразуване на СЕК кн. 7/8 от 2019 г., (еталон 18, стандарт) цената е от 664 лв./кв.м

Пазарната цена по СЕК се коригира със съответни коефициенти:

Кег. - коефициент на експлоатационна годност, отчитащ овехтяването на сградата. За база се използва нормативния амортизационен срок и изминалите години на експлоатация.

За определяне на остатъчната експлоатационна годност се използва квадратичната формула:

$$X = \frac{1}{2} \times \left(\frac{t_M}{t_H} + \frac{t_M^2}{t_H^2} \right) \cdot 100 \%$$

$$K_{ег} = \frac{(100 - X)}{100}$$

където: t_M - изминал период на експлоатация - от въвеждането на

сградата в експлоатация до момента на оценката: 38год.;

t_H - нормативен период за експлоатация на сградния фонд: 80 год.

Кег.= 0,35

Ког. - коефициент на строителна годност, отчитащ степента на съответствие на сградата със съгласните строителни изисквания. Коефициентът се състои от два компонента:

- востранними недостатъци, отчитащи конструктивната надеждност, съответствието на сградата с действащите нормативи, сеизмична осигуреност и експлоатационна пригодност /коефициент/;

- отстраними недостатъци, изразяващи необходимите разходи за извършване на ремонтни работи и отстраняване на евентуални повреди по сградата, възникнали през експлоатационния период, пригодността за използването ѝ в момента, както и степента на завършеност.

Необходими СМР – 90%

В. Изчисление на стойността

№	ЗП (кв.м.)	РЗП	Възстано- вителна ст-г за 1 кв.м. ЗП (лв./кв.м.)	Възстано- вителна стойност за обекта (лв.)	Допълни- телни разходи (проектиране, стр. надзор, инв. контрол и др.) – 6% от възстано- вителната ст- ст (лв.)	Ког (35%)	Ког (90%)	Вещна стойност (лв.)
I	2	3	4	5	6	7	8	
1	3032	3032	664	2013248	120795	746915	1248415	138713

Кръгло: 138710лв

3.3. Сграда с идент. 51500.506.493.2, с адрес: гр.Несебър, к.к."Слънчев бряг – запад" изградена в поземлен имот с идеат. 51500.506.493, със застроена площ от 153 кв.м, брой етажи – 1, с предназначение: складова база, склад

За изграждане на подобна сграда като нова, според средните строителни цени по еталони за ценообразуване на СЕК кн. 7/8 от 2019 г., (еталон 4, стандарт) цената е от 558 лв./кв.м

№	ЗП (кв.м.)	РЗП	Възстано- вителна ст-г за 1 кв.м. ЗП (лв./кв.м.)	Възстано- вителна стойност за обекта (лв.)	Допълни- телни разходи (проектиране, стр. надзор, инв. контрол я др.) – 6% от възстано- вителната ст- ст (лв.)	Ког (35%)	Ког (70%)	Вещна стойност (лв.)
I	2	3	4	5	6	7	8	
2	153	153	558	85374	5122	31674	41176	17647

Кръгло: 17650лв

3.4. Определяне стойността на детска площадка

- Метод на амортизираната заместителна стойност

Основната формула на метода има вида:

$$СПС = АЗС = ПЗС \times Кз., \text{ където } Кз. = 1 - ФН - МН - ИМ$$

Определените стойности (АЗС) са коригирани с коефициенти на обезценяване, предвид на фактическото състояние на активите и степента им на натоваване.

Определената степен на физическото износване представлява отношение на изтеклия (от момента на производство) към полезния експлоатационен срок, коригирана с експертно определен процент. Степента на физическото износване е до 40%.

Степента на моралното износване е до 30% с оглед на техническите характеристики на сега произвежданите машини и оборудване.

Степента на икономическото изхабяване е до 15%.

№	Ипв. номер	Наименование	Отчетна стойност (лв.)	АЗС (лв.)	Кг	СПС (лв.)
1	203032	Детска площадка „Балкан“	129502,82	110077,4	0.35	38527
2	203031	Люлка двойна	950,00	807,5	0.55	444
3	203030	Многофункционален детски комплекс	6180,00	5253	0.55	2889
4	203029	Пързалка с къшчица	1580,00	1343	0.55	739

Всичко: 42600лв.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Справедливата пазарна стойност на ПИ с идентификатор 51500.506.493 по КК КР на гр.Несебър (УПИ П, кв.4801), ведно с изградените в него едноетажни сгради (бивши Стол „Балкан“) и детска площадка, с адм. адрес: гр.Несебър, к.к. "Слънчев бряг – запад" към 11.05.2020г., възлиза кръгло на:

667 790 лв.

Словом: (шестстотин шестдесет и седем хиляди седемстотин и деветдесет лв.)

без ДДС

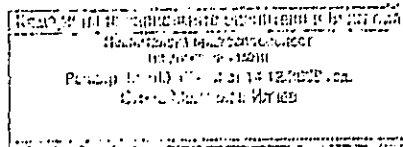
341 005 евро

Словом: (триста четридесет и една хиляди и пет лв.)

- Оценителят декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1 от ЗНО

Дата: 11.05.2020 г.

ОЦЕНИТЕЛ:



/Стоян Илчев/