



СЪБИРАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО
„РАЦИО - 90 - ОЛЕГ ДИМОВ И СИНЕ“

Изм. № 3096/12.07.2013 г.

РАЦИО 90

София 1000

Ул. Княз Борис I № 65^в

Тел. ++3592 988 58 56

Тел./факс ++3592 986 35 02

e-mail: racio90@abv.bg

СД "РАЦИО - 90"

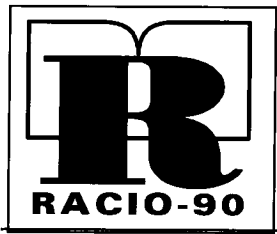
ОЦЕНКА

НА

**НЕДВИЖИМ ИМОТ НАХОДЯЩ СЕ В ГРАД БОБОВ ДОЛ,
БИВШ РЕСТОРАНТ ВОЛГА.**

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ – "ТИБИЕЛ" ЕООД
ИЗВЪРШЕНА ОТ СД "РАЦИО - 90" ЛИЦЕНЗИРАНА
КОНСУЛТАНТСКА ФИРМА С ЛИЦЕНЗ №67/1992 ГОДИНА НА
МИНИСТЕРСТВО НА ФИНАНСИТЕ И ЛИЦЕНЗ №1700/1993
ГОДИНА НА АГЕНЦИЯТА ЗА ПРИВАТИЗАЦИЯ**

ЮЛИ, 2013 ГОДИНА



РЕЗЮМЕ

ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на настоящата оценка е НЕДВИЖИМ ИМОТ, представляващ:

Бивш ресторант „Волга”, със застроена площ от 330 кв.м. ведно см прилежащото мазе със застроена площ от 330 кв.м.

ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА

Оценката е извършена към 11.05.2013 год.

СРОК НА ОЦЕНКАТА

Оценката е валидна в срок от една година от датата на изготвянето ѝ.

МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА

В настоящата оценка са използвани следните методи на оценка:

- 1.Метод на аналога;
- 2.Метод на вещната стойност;
- 3.Метод на приходната стойност



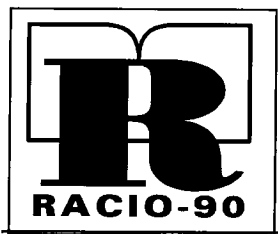
ЭКСПЕРТНО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ЭКСПЕРТНИЯТ СЪВЕТ НА ЛИЦЕНЗИРАНА, ОЦЕНИТЕЛСКА И КОНСУЛТАНТСКА ФИРМА СД "РАЦИО 90" НА СВОЕ РЕДОВНО ЗАСЕДАНИЕ ОПРЕДЕЛИ СТОЙНОСТТА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ, КАКТО СЛЕДВА:

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	306 610 лв. /триста и шест хиляди шестстотин и десет лева/ или 156 760 евро /сто петдесет и шест хиляди седемстотин и шестдесет евро/
---	---

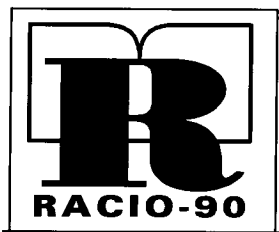
СОФИЯ
11.07.2013 г.

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ:
Доц. д-р /ОЛЕГ ДИМОВ/



СЪДЪРЖАНИЕ НА ОЦЕНКАТА

.....	
1.ДЕФИНИРАНЕ НА ОЦЕНКАТА.....	5
1.1.ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА.....	5
1.2.ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА.....	5
1.3.ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА	5
1.4.СРОК НА ОЦЕНКАТА	5
1.5.ОГРАНИЧЕНОСТ НА ОЦЕНКАТА.....	5
2.СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ.....	6
3.МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА.....	6
4. ТЕХНОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА	7
5. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТИТЕ.....	8
6.ОЦЕНКА НА ОБЕКТИТЕ	8
6.1.МЕТОДА НА АНАЛОГА	8
6.2.МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ	10
6.3.МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ	11
7.ЕКСПЕРТНО ЗАКЛЮЧЕНИЕ	13



1. ДЕФИНИРАНЕ НА ОЦЕНКАТА

1.1. ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на настоящата оценка е НЕДВИЖИМ ИМОТ, представляващ:

Бивш ресторант „Волга”, със застроена площ от 330 кв.м. ведно см прилежащото мазе със застроена площ от 330 кв.м.

1.2. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Цел на оценката е да се получи справедливата пазарна стойност на оценяваните обекти, която да удовлетвори добре информиран купувач и добре информиран.

1.3. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА

Оценката е извършена към 11.07.2013 год.

Централен курс на БНБ: 1 EUR = 1.955830 лв.

1.4. СРОК НА ОЦЕНКАТА

Оценката е валидна в срок от една година от датата на изготвянето ѝ.

1.5. ОГРАНИЧЕНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Оценката е извършена по метода на аналога, метода на вещната стойност в съчетание с метода на ликвидационната стойност.

Оценителският екип няма настоящ и планиран бъдещ интерес към оценяваните обекти, който да повлияе на оценката.

Оценителският екип декларира, че възнаграждението за оценката не е свързано по никакъв начин с крайния резултат от нея, с който и да е от получените междинни резултати или с направените изводи.

Никоя част от този доклад не може да бъде копирана, възпроизвеждана или разпространявана по какъвто и да е било начин без изричното писмено съгласие на възложителя, който е собственик на оценката.



2. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА И ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

В оценката е възприето за стандарт на стойността справедливата пазарна стойност, като под такава се разбира добре информиран и желаещ да купи купувач и добре информиран и желаещ да продаде продавач.

Екипът правилно и добросъвестно е избрал стандарта на стойността.

Източници на информация:

- * Набор от документи, удостоверяващи правния статут на обекта, предмет на оценката;
- * Маркетингови проучвания на фирмата и водещи издания от областта на пазара с недвижими имоти.
- * Данни от възложителя за установяване на техническите параметри.
- * Експертен оглед на място за установяване на техническото състояние.
- * Други не споменати източници.

3. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА

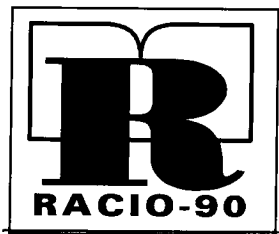
При изборът на подходи и методи за оценка, са използвани всички изисквания на нормативните актове в България и по-конкретно:

- * Закон за независимият оценител обнародван в Държавен вестник бр. 98 от Ноември 2008 г.

За определяне на един или друг метод на оценка фирмата използва собствена методика защитена с Лиценз №67/08.07.1992 година.

Изборът на подход се определя от:

- * възложителя и от целите на оценката, при спазване ограниченията на оценката;



* резултатите от направеното проучване и в зависимост от целите които си поставя възложителя.

Експертният съвет на СД"Рацио-90" в настоящият случай е използвал подхода на оценка в зависимост от следните критерии:

- * стойността, на която биха могли да се купят подобни обекти;
- * стойността, на която биха могли да се продадат подобни обекти.

В настоящата оценка са използвани следните методи на оценка:

- 1.Метод на Аналога;
- 2.Метод на Вещната стойност;
- 3.Метода на Приходната стойност

4. ТЕХНОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА

Етапите на оценката изразяващи технологията са следните:

На първо място е извършен фактически оглед и проверка на информацията, съдържаща се в предоставените документи.

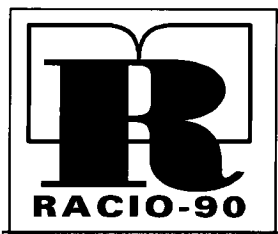
На второ място са определени технико-икономическите параметри на оценяваните обекти.

На трето място е определена индивидуалната им пазарна стойност.

На четвърто място е определена комплексната им пазарна стойност и даване на експертно заключение за стойността.

При оценката е отчетен икономическия и технологичен жизнен цикъл на работа на обектите.

Получените резултати са коригирани с експертен коефициент.



5. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТИТЕ

Предмет на настоящата оценка е НЕДВИЖИМ ИМОТ, представляващ:

Бивш ресторант „Волга”, със застроена площ от 330 кв.м. ведно см прилежащото мазе със застроена площ от 330 кв.м. представляващ част от четириетажна масивна сграда ведно с правото на строеж на построената в централната градска част в кв. 47 по плана на гр. Бобов дол, при съсед: от изток – жилищен блок 32, от запад – Общинска администрация, от север – двор, от юг пешеходна зона и отгоре кабинети на общинската администрация. Достъпът до имота се осъществява посредством външно стълбище, във фоайето са разположени: Офис на управителя, санитарно помещение с две тоалетни с преддверия. Подът на фоайето е покрит с теракотни плочи, стените са покрити с латекс, таванът е орнаментен с латекс, монтиран е и барплот. Подът на кухнята е покрит с теракотни плочи, стените са покрити със санитарен фаянс, таванът е с латекс. Достъпът до подземната част се осъществява посредством вътрешно стълбнище от мозаечни стъпала, Обособени са три складови помещения, чийто под е покрит с мозайка, стените са частично изградени от санитарен фаянс, таванът е на пръскана мазилка. Подът на баните и тоалетните е покрит с теракотни плочи. Монтирана е вентилационна система.

Общото състояние е добро.

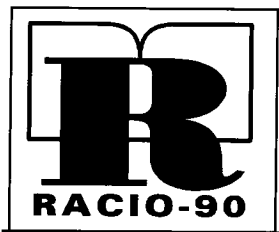
6.ОЦЕНКА НА ОБЕКТИТЕ

6.1.МЕТОДА НА АНАЛОГА

При метода на аналога се търсят аналогични обекти за оценка. Като база за сравнение се използвани следните данни:

- местоположение на обекта
- площ на оценявания обект;
- предназначение;
- бъдещи перспективи за развитие;

Метода на „Пазарен аналог” се базира на предпоставката, че реалната пазарна стойност на разглеждания недвижим имот може да се определи като средна покупна цена на сравними имоти /



близки по качества и параметри на оценявания – в същия район / при регистрирани сделки, реализирани в период близък до момента на оценката. Отчетено е бъдещото предназначение на обектите, както и процедурата по промяна на предназначението на земята.

Пазарната стойност на обекта се определя по формулата:

$$ПС = ОЦ \times Кк,$$

Където:

ОЦ – средна достигната пазарна цена на аналогични имоти за 1 кв.м.

Кк – корекционен коефициент, изразяващ местоположението, степента на завършеност и общото състояние на оценявания обект.

Оценката на база аналози се извършва по данни от собствена информационна база, агенции за недвижими имоти от седмичник „Български имоти“ от интернет страници www.imot.bg, www.imoti.net, както и от други източници.

След направено проучване на района, където се намира оценяваният обект, състоянието и степента на завършеност установихме, че в град Бобов дол няма предлагане. Налични са оферти в близки райони и приемаме, че средната пазарна цена е 274 евро/ кв.м. за заведения.

$$274 \text{ евро} \times 1,95583 = 1063,97 \text{ лв.}$$

Район	цена евро.	Кв.м.	стойност евро/кв.м.	телефон
Заведение, град Рила	100	34900	349	0878901415
Заведение гр. Бобошево	145	25000	172	9801078
Търг. Обект с. Самораново	220	66000	300	0888 958 334
средна стойност за 1 кв.м.			274	

Пазарната стойност на имот е изчислена, както следва:

Определяне на стойността по метода на аналога	
РЗП	640 кв.м
Цена на кв.м. РЗП	536 лв./кв.м
Стойност аналог	343 040 лв.



6.2.МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Чрез прилагане на метода на “вещната стойност” се изчислява една изходна стойност, която е съставена от три компоненти:

- стойност на отстъпеното право на строеж върху дворното място върху, което е построен жилищния блок;
- стойност на жилището;
- стойност на другите съоръжения

Стойността на отстъпеното право на строеж е определена по метода на аналога.

Като база за сравнение се използвани следните данни:

- големина на имота;
- предназначение;
- местоположение.

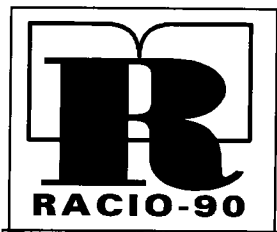
Основният принцип при определяне стойността на сградите е оценката на сегашните разходи на средства при изграждане на нов обект със същата конструкция, коригирана с овехтяването от възраст и корекционни коефициенти за отчитане на строителни недостатъци и повреди - отстраними /ремонтни работи/

При оценка на недвижимия имот са използвани следните изходни данни:

Разходите за построяване на пететажна административна сграда – за 1 кв.м РЗП средна за страната са в размер на 585 лв. по данни на сравнителна таблица за строителни цени СРЕДНИ за м2 бруто площ за различни видове сгради по еталони на СЕК към 31.08.2012г; актуализация към месец декември 2012 г.

Правото на строеж го приемаме в размер на 20% от стойността на обекта по метода на аналога.

Определяне на вещната стойност		
Дата на оценката	2013	г.
Застроена площ	660.00	кв.м.



Стойност на кв.м. на сградата като новопостроена - обичайни разходи	542.00	лв.
Инвестиционна стойност на сградата	357 720	лв.
Дата на въвеждане	1968	г.
Обща експлоатационна годност на сградата	80	г.
Остатъчна експлоатационна годност на сградата	35	г.
Физическо износване на сградата в %	43.95	%
Физическо износване на сградата в лева	157 218	лв.
Разходи за ремонт	17 886	лв.
Право на строеж	68 608	лв.
Стойност на машините и съоръженията	0	лв.
Подобрения	0	лв.
Вещна стойност на имота	251 220	лв.

6.3.ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

Оценката на собствеността на основата на Метода се състои в изразяване стойността на оценявания обект чрез нейния еквивалент - настоящата стойност на бъдещия очакван доход. От позицията на този метод, обектът се купува с цел да се придобие правото върху бъдещ доход, независимо от начина на неговото формиране.

Икономическите параметри на метода са:

- определяне на очаквания общ годишен доход
- определяне на експлоатационните разходи, свързани с използването на собствеността
- определяне на нормата на капитализиране с оглед преобразуването на чистия доход от собствеността в нейна цена

Брутният приход е определен на база отдаване под наем на недвижимия имот.



Разходи за стопанисване – оперативни разходи за управление и поддръжка, постоянни разходи (данък сгради, такса смет, застраховки), риск от отпадане на наем, норма на възвращаемост, са дадени в таблицата.

Анюитетен множител се определя на база остатъчна експлоатационна годност на сградата и нормата на възвращаемост. Фирма „ТИБИЕЛ“ ЕООД има сключен договор за отдаване под наем на обекта, за едно с целия инвентар, подробно описан в самия договор. Размерът на месечния наем е 2000 лв. без ДДС.

Определяне на приходна стойност	
Дата на оценката	2013 г.
Разгъната застроена площ	640 кв.м.
Приходна площ	640 кв.м.
Брутен наем за кв.м. на месец	2000 лв.
Брутен годишен приход	24000 лв.
Разходи по стопанисване	1200 лв.
Чист годишен приход	22800 лв.
Дата на въвеждане	1968 г.
Обща експлоатационна годност	80 г.
Остатъчна експлоатационна годност в години	35 г.
Норма на възвращаемост	6 %
Анюитетен множител	14.4982
Приходна стойност преди отчитане разходите за ремонт	330559 лв.
Разходи за ремонт	5000 лв.
Актуална приходна стойност	325 560 лв.

Определянето на справедлива пазарна стойност – СПС

За определянето на справедливата пазарна стойност, оценителският екип приема еднаква тежест и на трите използвани метода;

$$\text{СПС} = (343\,040 + 251\,220 + 325\,660) / 3 = 306\,610 \text{ лв.}$$



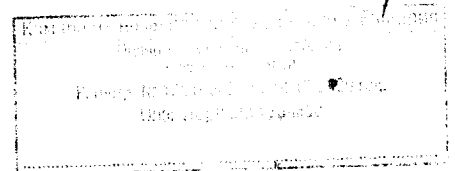
7. ЕКСПЕРТНО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ЕКСПЕРТНИЯТ СЪВЕТ НА ЛИЦЕНЗИРАНА, ОЦЕНИТЕЛСКА И КОНСУЛТАНТСКА ФИРМА СД "РАЦИО 90" НА СВОЕ РЕДОВНО ЗАСЕДАНИЕ ОПРЕДЕЛИ СТОЙНОСТТА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ, КАКТО СЛЕДВА:

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	306 610 лв. /триста и шест хиляди шестстотин и десет лева/ или 156 760 евро /сто петдесет и шест хиляди седемстотин и шестдесет евро/
---	---

СОФИЯ
11.07.2013 г.

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ:
Доц. д-р /ОЛЕГ ДИМОВ/



ДЕКЛАРАЦИЯ

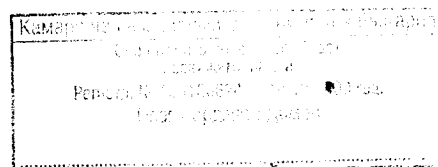
Съгласно чл. 21 ал.1 от Закона за независимия оценител
Независимият оценител Олег Йорданов Димов

ДЕКЛАРИРА:

1. Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на ал.1 т.3 от Данъчно –осигурителния интерес, свързан с обекта на оценка.
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на кодекса.
3. Служителите на дружеството не са свързани лица лице с възложителя по смисъла на ал.1 т.3 от Данъчно –осигурителния интерес, свързан с обекта на оценка.
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на оценката.

СОФИЯ
11.07.2013 г.

Доц. д-р
/ОЛЕГ ДИМОВ/



При възлагане на оценка е валиден само оригинат на този документ със специализирания персонал посочен в него!

Агенция за
приватизация



Лиценз

№ 1700

23 август 1993 година

Агенцията за приватизация
издава настоящия лиценз

на

СД РАЦИО - 90

Регистрационен номер по Единния класификатор на фирмите: 020267014
София, ж.к. Надежда, бл. 602, вх. В, ет.8, ап. 96,

за оценка

на машини и съоръжения и цели държавни и общински
предприятия, преобразувани или непреобразувани в търговски
дружества.

Лицензът е валиден за неопределен срок.

Изпълнител на



Ал. Божков

