

# Експертна оценка

**Обект:**

**ПИ с идентиф. №68134.709.486 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, р-н Слатина, ведно с построената в имота едноетажна масивна сграда с идентиф. №68134.709.486.1.**



**Възложител:** "Рест енд Флай" ЕООД с ЕИК 204645178

**Оценител:** Иван Атанасов Дошев, оценител към "Финс Ико - 505" ЕООД

08.09.2023 г.

ФИНС ИКО - 505 ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail: fins\_iko@abv.bg

## 1.1. Описание на заданието

Разработката представлява резултатите от оценката на недвижими имоти, находящи се в гр. София.

**Собственик:** "Рест енд Флай" ЕООД с ЕИК 204645178

**Оценител:** Дейностите по изготвянето заключението на настоящата оценка се извършват от Иван Атанасов Дошев, притежател на следните сертификати и удостоверения: Сертификат за оценителска правоспособност към КНОБ с рег. №100102214/11.02.2015 г. и Свидетелство за професионална квалификация рег. №5627/2013г.

**Цел на оценката:** Да се определи справедливата пазарна стойност на недвижимия имот.

**Методи за оценка:**   Метод на развитието  
                                  Метод на вещната стойност

**Дата на провеждане на огледа:** 01.09.2023 г.

**Дата на изготвяне на оценката:** 08.09.2023 г.

**Срок на валидност на оценката:** 6 (шест) месеца.

## 1.2. Ограничителни условия

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

- Оценителят извършващ оценката не предявява никакви претенции към оценявания обект, които биха могли по какъвто и да е начин да засегнат обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент.
- Полученото възнаграждение от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ не е свързано по никакъв начин с оценката дадена за този доклад.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Стойностите представени в настоящия доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели.
- Изходната информация, относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.

## 1.3. Източници на информация

Оценката е изготвена на база изходна информация предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ:

- Нотариален акт №10, т. I, рег.№593, д.№10/2019.
- Нотариален акт №1, т. I, рег.№192, д.№1/2015.
- Решение за преобразуване.
- Извършен оглед на място на оценявания обект.
- Извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, реализирани сделки и наеми за района, в който се намира оценявания обект.
- Досегашен опит и налична база данни на оценителя.

## 2. Описание на имотите

ПИ с идентиф. №68134.709.486 е с площ от 9 432 кв.м., находящ се в гр. София, р-н Слатина, Летище София, м. Летищен Комплекс, бул. Брюксел 1. Попада в район със специален ограничен достъп. Парцелът е ограден с метална ограда. Достъпът е посредством бариера от южна страна от към ул. Продан Таракчиев. В имота има изградени алеи, а незастроената част е озеленена. Има ел. и ВиК инсталации. В парцела има изградени две сгради.

Едноетажна масивна сграда с идентиф. №68134.709.486.1 е с площ от 395 кв.м. Конструкцията е стоманобетон с тухлена зидария. Представлява бивш Профилаториум, състоящ се от 14 стаи, ползвани като канцелария със складове и санитарно помещение. Има ел., ВиК и видеонаблюдени. Монтирани са климатици.

## 3. Определяне пазарната стойност на парцела по метода на развитието /остатъчен метод/

Методът се прилага, когато е налице скрита /непроявена/ стойност на имота, която може да се получи след определени капиталовложения – модернизация и подобрения. Отчита се бъдещият приход от продажбата на имота след влягането на определените капиталовложения, осъвременен към датата на оценката посредством дисконтов фактор. След което от осъвременената продажна цена се приспадат разходите за реализирането на инвестиционния проект и се получава остатъчната стойност на земята.

Остатъчна стойност на земята	9 978 500 лв.
Площ на оценявания обект	9 432 кв.м.
Разходи за придобиване на собствеността	1 %
Период за развитие на инвестиционния проект	12 м.
Годишен лихвен процент на имота	5 %
Загуба от неизползване на земята	1,05
Целева норма на печалба	10 %
Ккор	1,16
Стойност на имота	8 381 940 лв.

Пазарната стойност на оценявания парцел, изчислена по Метода на развитието към 08.09.2023 г., е 8 381 940 лв.

## 4. Определяне стойността на сградата по метода на пазарните аналози

### 4.1. Описание на метода

При този метод стойността на имота се определя при пряко сравняване на оценявания обект с други подобни недвижими имоти близки по качества и параметри, реализирани на пазара на недвижими имоти в период близък до датата на оценката.

### 4.2. Оценка на обекта

Оценка на сградата

Район	Кв.м.	ЦЕНА лв	Стойност лв/кв.м.
София			
Дружба 2	484	1 163 700	2 404,34
Летище София	10 356	19 069 300	1 841,38
Летище София	196	312 900	1 596,43

ФИНС ИКО - 505 ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail: fins\_iko@abv.bg

Ккор.мест.			1,10
Прието:			2 142

### Оценка на парцела

Район	Кв.м.	ЦЕНА лв	Стойност лв/кв.м.
София			
Летище София	6 750	2 933 800	434,64
Летище София	5 230	9 779 200	1 869,83
Летище София	3 450	4 694 000	1 360,58
Прието:			1 222

Цената на аналогични имоти се определя от вида строителство, годината на построяване, хоризонтална и вертикална планировка за района, общото състояние на недвижимият имот и общите части, транспортна обвързаност.

**Пазарната стойност на оценяваните обекти, изчислена по Метода на пазарните аналози към 08.09.2023 г., е:**

- |                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| 1. ПИ с идентиф. №68134.709.486       | 11 525 904 лв. |
| 2. Сграда с идентиф. №68134.709.486.1 | 846 090 лв.    |

### 5. Определяне на справедливата пазарна стойност на имотите

Оценителят определя теглови коефициенти за съответните методи в съотношение:

Метод на Негели	50 %
Метод на пазарните аналози	50 %

Тежестта на отделните методи е определена в такова съотношение, като е взет предвид факта за атрактивност на имота за покупка, инвестиране, даване под аренда или наем.

**Получената справедлива пазарна стойност на оценяваните обекти към 08.09.2023г. е 10 800 000 лв.:**

- |                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| 1. ПИ с идентиф. №68134.709.486       | 9 953 910 лв. |
| 2. Сграда с идентиф. №68134.709.486.1 | 846 090 лв.   |

## 6. Заключение и определяне на крайната пазарна стойност на оценяваните имоти

Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори: качествата и действителните характеристики на имуществото (местоположение и транспортна достъпност, размер и оформление, изграденост на инфраструктурата, ниво на реализираните и сравними брутни приходи от наем); общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти, в частност общата икономическа ситуация в региона; състоянието на обекта към момента на оценката.

Получената крайна пазарна стойност на ПИ с идентиф. №68134.709.486 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, р-н Слатина, ведно с построената в имота едноетажна масивна сграда с идентиф. №68134.709.486.1 към 08.09.2023г. е в размер на 10 800 000 лв., която сума е разпределена по обекти по следния начин:

- |                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| 1. ПИ с идентиф. №68134.709.486       | 9 953 910 лв. |
| 2. Сграда с идентиф. №68134.709.486.1 | 846 090 лв.   |

Забележка: Всички посочени стойности в настоящата оценка са без включен ДДС!

Изготвил оценката:.....



Заверка от фирмата:.....



ФИНС ИКО - 505 ЕООД, гр. Бургас, ул. Гладстон 2, тел. 056-83-04-87, e-mail: fins\_iko@abv.bg



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100102214 от 11 февруари 2015 год.

**ИВАН АТАНАСОВ ДОШЕВ**

роден на 12 февруари 1987 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА**  
**на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден на основание  
Протокол № 3 от 19.12.2014 год. на Управителния съвет на KHOB



Светла Дерменджиева

Председател на УС на KHOB