

КОНСУЛТАЦИИ
ПРОЕКТИРАНЕ
ОЦЕНКИ, ОВОС



София 1000, ул. „Зайчар“ No 163 А, тел. 02 / 955 44 91, е – mail: mmltd@dir.bg

ДОКЛАД

за определяне на пазарна стойност при ускорена ликвидационна продажба

ОБЕКТ

на оценка

**СУПЕРМАРКЕТ С КАФЕ БАР в ПИ с идентификатор
35064.501.3383**

АДРЕС

на обект на оценка

ГРАД : КАВАРНА

ОБЛАСТ : ДОБРИЧ

УЛИЦА : "САВА ГАНЧЕВ " № 1

УПИ : ПИ с идентификатор 35064.501.3383

СОБСТВЕНОСТ КЪМ МОМЕНТА :

" ЦБА Асет Мениджмънт " АД

ВЪЗЛОЖИТЕЛ :

" ЦБА Асет Мениджмънт " АД

СЪС СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ / СПС / :

Към датата на	592,300 лева	петстотин деветдесет и две хиляди и триста лева
оценката	302,800 евро	триста и две хиляди и осемстотин евро

СТОЙНОСТ ПРИ УСКОРЕНА ЛИКВИДАЦИОННА ПРОДАЖБА:

Към датата на	352,400 лева	триста петдесет и две хиляди и четиристотин лева
оценката	180,200 евро	сто и осемдесет хиляди и двеста евро

Всички стойности са без ДДС

изпълнител : " МММ " ЕООД

възложител : "ЦБА Асет Мениджмънт " АД гр. Дебелец

ДАТА НА ОЦЕНКАТА

ДАТА НА ОЦЕНКАТА : 09.03. 2015 год.
ДАТА НА ДОКЛАДА : 09.03. 2015 год.
ДАТА НА ОГЛЕДА : 02.03. 2015 год.

СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

В световната практика се използват различни подходи при определяне на СПРАВЕДЛИВАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на един ОБЕКТ в условията на УСКОРЕНА ЛИКВИДАЦИОННА ПРОДАЖБА (предприятие, фирма, обособена част и други).

При настоящата оценка оценителят използва СТАНДАРТИ – СБО от 1 до 8/2002 г. на Агенцията за приватизация и в случая ще бъдат приложени следните методи за оценка:

- МЕТОДЪТ НА ДОХОДА
- МЕТОД НА ВЕЩНА СТОЙНОСТ
- СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

Изборът на тези методи е дефиниран от предназначението на оценката – формиране на Справедлива Пазарна Стойност с цел счетоводни нужди - продажба .

ПОЛЗВАНИ ИНФОРМАЦИОННИ
ИЗТОЧНИЦИ

■ Предоставени от собствениците документи, удостоверяващи собствеността на имота, както и законността на сградата.

■ Икономически бюлетин на МРРБ/ Министерство на регионалното развитие и благоустройството/

■ Информация за актуални строителни цени за гр. София и страната.

■ Публикации в ежедневници, специализирани издания – в. “Капитал”, сп. „Софийски имоти”, <http://www.portalimoti.com/>, <http://imoti.net/> / и др.

Оценителят се запозна с оценяваното недвижимо имущество като направи оглед на място, а също и проведе интервю със собственика.

Оценителят приема като достоверна предадената от собственика информация относно начина на придобиване и форма на собственост, както и допълнителните разяснения по отношение на състоянието на оценявания имот.

СЪДЪРЖАНИЕ И ПРАВА НА
СОБСТВЕНОСТ

Недвижимият имот, предмет на настоящата оценка е собственост на :
" ЦБА Асет Мениджмънт " АД

Представени са следните документи:

Договор за покупко-
продажба на
предприятие Вх.рег. №818/28.03.2014 г., акт № 114, т. I , партида № 25195

Удостоверение за
въвеждане в
експлоатация №30 от 04.08.2006г.

Скица на ПИ №15467 / 07.11.2013 г.

Данъчна оценка Да

Договор за наем на
недвижим имот От 28.03.2013 г.

Възлагателно писмо за
оценка при Ускорена
ликвидационна
продажба Изх.№ 16/11.02.2015г.

**УСТАНОВЕНИ
НЕСЪОТВЕТСТВИЯ.**

**ТЕЖЕСТИ И ДРУГИ
ОГРАНИЧЕНИЯ**

1. НЕ СА УСТАНОВЕНИ НЕСЪОТВЕТСТВИЯ.

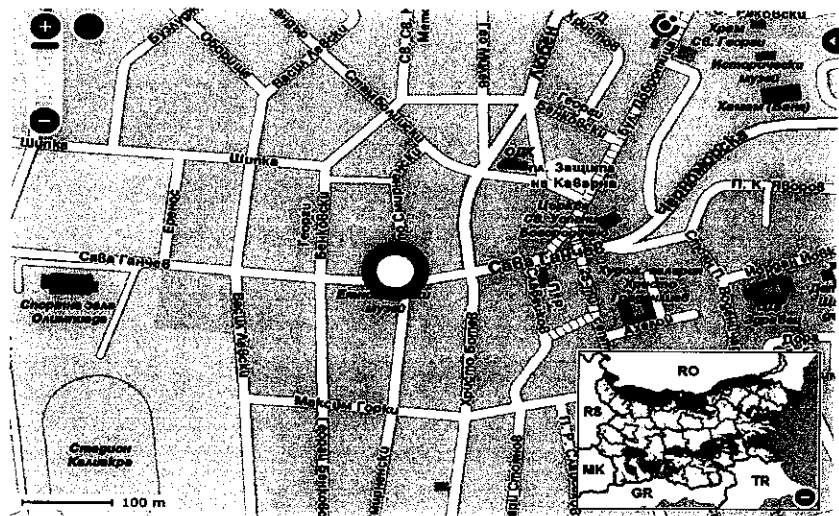
2. НЕ СА ПРЕДСТАВЕНИ ДАННИ ЗА ТЕЖЕСТИ И ДРУГИ ОГРАНИЧЕНИЯ.

ДАНИИ ЗА РАЙОНА

Местонахождение	<input checked="" type="checkbox"/> град	<input type="checkbox"/> село	<input type="checkbox"/> вилно селище	<input type="checkbox"/> курортно селище
Развитие на района	<input checked="" type="checkbox"/> бързо	<input type="checkbox"/> стабилно	<input type="checkbox"/> бавно	<input type="checkbox"/> напълно развит
Развитие на инфраструктурата	<input checked="" type="checkbox"/> бързо	<input type="checkbox"/> средно	<input type="checkbox"/> бавно	<input type="checkbox"/> напълно развита
Предназначение	<input type="checkbox"/> жилищно	<input checked="" type="checkbox"/> търговско	<input type="checkbox"/> промишл.	<input type="checkbox"/> земеделско
Вероятност за промяна на предназнач.	<input checked="" type="checkbox"/> малка	<input type="checkbox"/> средна	<input type="checkbox"/> голяма	<input type="checkbox"/> в процес към..
Възраст на сградите	<input type="checkbox"/> нови	<input type="checkbox"/> до 10 год.	<input type="checkbox"/> до 20 год.	<input checked="" type="checkbox"/> до/над 30 год.
Гъстота на застроеност	<input type="checkbox"/> до 25%	<input type="checkbox"/> 25-50%	<input checked="" type="checkbox"/> 50-75%	<input type="checkbox"/> над 75%
Цени на недвижимите имоти		<input type="checkbox"/> нараств.	<input checked="" type="checkbox"/> стабилни	<input type="checkbox"/> спадащи
Цени за наеми		<input type="checkbox"/> нараств.	<input checked="" type="checkbox"/> стабилни	<input type="checkbox"/> спадащи
Интерес за закупуване		<input type="checkbox"/> висок	<input checked="" type="checkbox"/> среден	<input type="checkbox"/> нисък
Интерес за наемане		<input type="checkbox"/> висок	<input checked="" type="checkbox"/> среден	<input type="checkbox"/> нисък
Оценка на пазарната ситуация		<input type="checkbox"/> перспект.	<input checked="" type="checkbox"/> средена	<input type="checkbox"/> не перспективн

КОМЕНТАРИ :

Имотът се намира в гр.Каварна , ул. "Сава Ганчев" № 1 в непосредствена близост до пл.Защита на Каварна , Художествената галерия Христо Градечлиев , Общински център за услуги , Районен съд и др. обществено значими институции. Кварталът е със смесен характер - жилищно-търговски и има добра транспортна достъпност – недалеч минават трасетата на няколко автобусни линии. Районът е с напълно изградена инженерна и социална инфраструктура.



ТЕХНИЧЕСКИ ДАННИ,**ОПИСАНИЕ НА / ИМОТА /****За сграден фонд :**Вид строителство **Монолитно, СТБ**Предназначение **СУПЕРМАРКЕТ**Година на построяване **след 1983 год.**

Степен на завършеност

Завършен

К-во на строителство

мн.добро

добро

Екстериор

мн.добро

добро

Интериор

мн.добро

добро

Функционалност

мн.добро

добро

За парцел :Морфология на застрояване **Равен**

Кинт

Плътност

Статут

ПИ

средно

лошо

средно

лошо

средно

лошо

средно

лошо

вид на имота	състояние към момента на огледа	под	стени	таван	коментари
--------------	---------------------------------	-----	-------	-------	-----------

СУПЕРМАРКЕТ С КАФЕ БАР**Сутерен - Складови помещения и инсталационни за инженерните системи с РЗП 472,9 кв.м.**

складови помещения	ббр.	добро	циментова замазка	латекс	латекс	Вътрешни врати - железни
складови помещения	6бр.	добро	циментова замазка	латекс	латекс	Вътрешни врати - железни
стационарни камери	3бр.	добро	теракот	фаянс	изолация	
машинно отделение	2бр.	добро	циментова замазка	латекс	латекс	
стълбище	2бр.	добро	мозайка	латекс	латекс	

Партер - Търговска зала с кафе бар с РЗП 667 кв.м.

търговска зала	ббр.	добро	гранитогрес	шпатловка и латекс	окачен таван "амстронг"	Външна и вътрешна дограма - алуминиева и метална
търговска зала	1бр.	добро	гранитогрес	шпатловка и латекс	окачен таван "амстронг"	Външна и вътрешна дограма - алуминиева и метална
бар	1бр.	добро	гранитогрес	шпатловка и латекс	окачен таван "амстронг"	
санитарни възли	2бр.	добро	теракот	фаянс	латекс	
приемни	2бр.	добро	шпатловка и латекс	латекс	латекс	Вътрешни врати -
стълбище	1бр.	добро	мозайка	латекс	латекс	

Второ ниво - Офиси с РЗП - 246,8 кв. м.

стълбище	ббр.	добро	мозайка	латекс	латекс	прозорци PVC; врати - дървени;междинни стени - гипскартон
стълбище	1бр.	добро	мозайка	латекс	латекс	
стаи - офиси	8бр.	добро	мозайка	латекс	латекс	
санитарни възли	5бр.	добро	теракот	фаянс	латекс	

ТЕХНИЧЕСКИ ПАРАМЕТРИРазгъната застроена площ на Складови помещения и инсталационни за инженерните **472.90 кв. м.**Разгъната застроена площ на Търговска зала с кафе бар **667.00 кв. м.**Разгъната застроена площ на Офиси **246.80 кв. м.**Всичко РЗП **1,386.70 кв. м.**

**ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА
ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА
СТОЙНОСТ**

В разглеждания от нас случай на оценка на недвижим имот, приложението на метода се свежда до определяне на текущата пазарна стойност на базата на разходите за придобиване на нова, аналогична на оценяваната сграда или строително съоръжение с отчитане на отстранимите и неотстраними обезценки, морална и физическа годност в конкретните технологични условия.

1. Изхождайки от всички тези постановки се определя възстановителната стойност на активите при използване на принципа "там където са и каквито са", т.е. разходите, които биха били извършени от евентуалния купувач за доставка и въвеждане в експлоатация на актив от същия модел и тип, след което се определя реалното състояние на оценяваното имущество.

2. Определяне на физическото изхабяване.
3. Определяне на моралното изхабяване.
4. Определяне на икономическото изхабяване.
5. Формиране на справедливата пазарна стойност на активите.

Необходимо е да се подчертае, че от гледна точка на амортизацията на активите, при оценката тя има друга трактовка, която е различна от счетоводната, за която фискалния смисъл и нормативния характер предизвикват различия спрямо нормативната база.

При определяне на новите текущи цени е спазвана следната технологична последователност:

1. Експертен оглед на място и установяване на действителното състояние на материалните активи като:
 - експлоатационна годност;
 - техническа годност.
2. Систематизиране и разделяне на главните строително-монтажни работи.
3. Проучване и систематизиране на действащите в момента на оценката пазарни цени на дълготрайните материални активи. За целта са използвани данни от производители, търговски фирми, строителни и
4. При така определените пазарни цени на материалните дълготрайни активи и коефициенти на годност се изчисляват новите стойности.

A. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ			
Вид на недвижим имот	Площ кв.м.	Единична цена лв./кв.м.	Оценка
		Към датата на оценка	Към датата на оценка
1.Складови помещения и инсталационни за инженерните системи	472.90	327	154,529 лв
2. Търговска зала с кафе бар	667.00	415	277,108 лв
3.Офиси	246.80	387	95,631 лв
4. ОПС			80,867 лв
ВСИЧКО / А / :	1387		608,135 лв

**ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА
ПО МЕТОДА НА ДОХОДА**

Техниката на този метод се базира на пряко сравняване между разглеждания имот и неговите анализи, които са били отдавани под наем. Приходният метод се основава на принципа, че при даден доход от един имот / годишен доход / може да се получи капиталовата стойност.

Подхода вписва следните основни моменти:

- Определяне на brutния годишен приход, който се получава от имота при даването му под наем.
- Определяне на приспаданията.
- Оперативни разходи / управление, поддръжка /;
- Фиксирани разходи / данък сгради, такса смет, застраховки/;
- Риск от незаемост;
- Определяне нормата на капитализиране на очаквания доход въз основа функционален тип съгласно ЕКНМ, разположението на имота, изпълнението на сградата и състоянието на имота.
- Отчитане множителя на база на остатъчния експлоатационния живот на сградата и нормата на капитализация.
- Отчитане множителя на база на остатъчния експлоатационния живот на сградата и нормата на капитализация.

B. МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ						
Вид на недвижим имот	Площ кв.м.	Наем	Норма на възвр.	Разходи за стопанисване лв.	Риск от незаемост лв.	Оценка
						Към датата на оценка
1.Складови помещения и инсталационни за инженерните системи	378.32	1.00	7.00	453.98	453.98	38,656.87
2. Търговска зала с кафе бар	600.30	3.50	7.00	2521.26	2521.26	269,488.01
3.Офиси	222.12	3.00	7.00	799.63	799.63	77,580.52
ВСИЧКО / В / :	1201					385,725 лв

ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА**ПО МЕТОДА НА
СРАВНИТЕЛНИТЕ СТОЙНОСТИ**

Пазарът на подобни имоти е затруднен, поради отслабналото търсене, а и предлагането не е голямо, поради оттегляне на част от пазара. Показаните стойности са взети от оферти на брокерски компании, тъй като няма сведения за реални сделки. Към момента на оценката има обяви за продажба обекти от ЧСИ.

/ПРИЛОЖЕНИЕ /

С. МЕТОД НА АНЛОЗИТЕ - ПРИЕТО:	Евро	Лева
1.Складови помещения и инсталационни за инженерните системи	98,745	193,128
2. Търговска зала с кафе бар	205,588	402,096
3.Офиси	71,624	140,084
ВСИЧКО / С/	375,956.88 €	735,308 лв.

Теглови коефициенти А:В:С **30%** **30%** **40%**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА :**Към датата на оценка****СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА****592,300 лева****302,800 евро****ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ
ПРИ УСКОРЕНА ЛИКВИДАЦИЯ**

ЕСО въвеждат понятието "Стойност при принудителна продажба" - сума, която може да се получи за имота, когато по една или друга причина продавачът е под натиск, на всяка цена или ограничен във времето да продаде имота. Такава ситуация най-очевидно може да възникне, когато периодът, за който трябва да се продаде имотът, е твърде кратък за един нормален маркетинг с оглед намиране на най-добрите оферти. По-общо, евентуалните купувачи може би знаят, че продавачът е под натиск, и поради това правят по-умерени предложения от тези, които биха направили иначе.

Стойността при принудителна продажба може да бъде база на стойността /допускане/, само ако са установени всички свързани ограничения, като стойността отразява тези много специфични обстоятелства. Тя няма да бъде пазарна стойност, тъй като няма хипотетичен желаещ продавач.

Кредитните институции могат да изискват оценки на база принудителна или ликвидационна продажба, или могат да налагат срок за разпореждане с обезпечението. Ограничението върху цената, което може да се получи, зависи от конкретните обстоятелства, при които се извършва продажбата. Важно е оценителят да познава причините за ограничението или обстоятелствата, при които имотът може да бъде предложен за продажба, като направената от него оценка е към датата на оценка. (МСО, 2007, стр. 140–141)

Ликвидационната стойност е вероятната предполагаема чиста реализируема стойност на актива – сградата, машината или съоръжението, която собственикът може да придобие при обстоятелството "прекратяване дейността" на действащо предприятие от разпродажбата на неговите активи при условията на търсене на най – подходящия купувач без ограничение във сроковете за ликвидация. Ликвидационната стойност трябва да бъде разглеждана като долна граница на стойността на оценявания актив или предприятие, ако то се продава като функциониращо.

По своята същност тя е съпоставима с Ипотечната заемна стойност /стойността на имота, както е определена посредством разумна оценка на бъдещата реализуемост на имота, като се отчетат дългосрочните устойчиви аспекти на имота, нормалните и местни пазарни условия, текущото използване и алтернативното подходящо използване на имота/ въведена в ЕСО 2;

Съществуват следните разновидности ликвидационна стойност :

- Нормална ликвидационна стойност (liquidation value). Предполага достатъчно технологично време за нейното осъществяване /подготовка на активите за продажба, реклама на продаваните активи, намирането на клиенти и осигуряване нормални условия за конкуренция между тях/. Разходите за демонтаж и транспорт могат да бъдат и въпрос на тръжно условие или договорни отношения. Времето за организирани и провеждане на продажбата е обикновено от 8 до 12 седмици, а в някои случаи и до 12 месеца.
- Бърза ликвидационна стойност, при която могат да бъдат продадени активите чрез търг, за кратко време, без тяхната предварителна подготовка, без предварителни преговори с потенциални купувачи и без предварително уточняване на разходите по тяхната продажба. В този случай купувачът придобива активите "каквито са" и "където са".

Ликвидационната стойност (ЛС) се определя на база пазарната стойност (ПС) и е един от основните показатели при възникване необходимост от спешна продажба на имота по непазарни съображения. Обикновено тя има порядък: $ЛС = ПС \cdot \min(0.60 \text{ до } 0.85)$ * СПС. В тази оценка "ЛС" е занижена с: обичайните "преки разходи" за извършване продажбата на актива и такива за отстраняване на значителни недостатъци или за довършване; възможни "пропуснати ползи" от приходи на актива за срока на продажба (3 до 12 мес.); и от експертна оценка на "средната пазарна активност" на местния пазар на подобни активи (търсене, предлагане, честота на сделките) с отчитане възможни трайни прояви на неблагоприятни или положителни тенденции в развитието му за срока на оценката.

Приети следните допускания при извеждане на ускорена ликвидационна стойност: 1. 10 % отбив от пазарната стойност 2. Срок за ликвидация 1,5 години, риск - 18 % за района, разходи за подобрения - съгласно калкулация.

**СТОЙНОСТ ПРИ УСКОРЕНА ЛИКВИДАЦИОННА
ПРОДАЖБА**

352,400 лева

180,200 евро

**ДЕКЛАРАЦИИ И
УДОСТОВЕРЕНИЯ**

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА НЕЗАВИСИМОСТ

Настоящият оценителски доклад е изготвен от Сертифициран от КНОБ експерт, който няма нито сегашен, нито евентуален бъдещ интерес, свързан с трети страни или някакъв друг вид заинтересованост, която да е попречила да извърши оценката безпристрастно.

УДОСТОВЕРЕНИЯ

1. Фактите, на които се позовавам са верни и точни,
2. Докладваните анализи, мнения и заключения са ограничени само от представените в доклада разсъждения, предположения и ограничаващи условия, които са лични и безпристрастни;
3. Мненията и заключения са разработени и представени в този доклад, съобразно общоприетите норми и стандарти, действащи в Европейския съюз, както и в Република България.

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА :

Камара на независимите оценители в България
Дружество на независими оценители Рег. № В00500025 от 20.07.2010 год.
Недвижими имоти
Машини и съоръжения
Права на интелектуалната и индустриалната собственост
и други фактивски отношения
Търговски предприятия и вземания
Финансови активи и финансови институции
"МММ" ЕООД ЕИК 831649546



Сертифициран оценител от КНОБ инж. Антон Михайлов Михайлов

Сертифициран оценител от КНОБ инж. Христо Николов Кавалджиев