



Вх. №: 444/24-03.25

До
г-жа Веселка Любенова
Частен съдебен изпълнител
с район на действие СГС, рег. № 780
София ул. "Братя Миладинови" № 5, ет.2,
ап.3

СЪДЕБНО ТЕХНИЧЕСКА ЕКСПЕРТИЗА

от

Деян Георгиев Цонев

вещо лице - оценител на търговски предприятия и вземания, машини и съоръжения, недвижими имоти по ЧЛ. 401, АЛ. 1 от ЗСВ за СЪДЕБНИЯ РАЙОН НА СОФИЙСКИЯ ГРАДСКИ СЪД Обн. ДВ. бр.8 от 28 Януари 2025 г.

по изпълнително дело № 20257800400066

Съделители:

СТОЯН ПАВЛОВ СТОЯНОВ и МАРИЯ ГЕОРГИЕВА
СТОЯНОВА

1.Обект на експертизата: **АТЕЛИЕ 1, находящо се в град София, район Лозенец, в жилищната сграда на ул. „Богатица“ № 32, на таванския (шести етаж) с площ от 96,80 кв.м.,** състоящ се от входно антре, две стаи за работа, склад и санитарен възел, при съсед: стълбище, ателие 2, улица, калкан и двор, ведно с **МАЗЕ 4,** находящо се в сутерена на сградата, е площ от 3,70 м², при съсед: коридор, мазе 3, мазе 8, мазе 5, заедно с 6,36 % ид. ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, съставляващо парцел VI399 от квартал 6-а, по плана гр. София, Лозенец, Южен парк, цялото с площ от 1 020 м², при съсед: улица „Славище“, Милка Йосифова, Александър Яначков (съгласно схема 15- 1109899-26.11.2020 г., одобрена със Заповед РД-18-739/21.11.2017 описания по горе обект е с **идентификатор 68134.900.395.1.13** с адрес град София, район Лозенец, ж.к. Лозенец, ул. „Богатица“ № 32, етаж 7, ателие 1.

2.Задача на експертизата: да извърши оценка на недвижимия имот.

3.Документи за собственост: Нотариален акт

4. Собственици на недвижимия имот: СТОЯН ПАВЛОВ СТОЯНОВ и МАРИЯ ГЕОРГИЕВА СТОЯНОВА

5. Начин на използване на недвижимия имот: Ателие

6. Описание на недвижимия имот:

АТЕЛИЕ 1, находящо се в град София, район Лозенец, в жилищната сграда на ул. „Богатица“ № 32, на таванския (шести етаж) с площ от 96,80 кв.м., състоящ се от входно антре, две стаи за работа, склад и санитарен възел, при съседни: стълбище, ателие 2, улица, калкан и двор, ведно с МАЗЕ 4, находящо се в сутерена на сградата, е площ от 3,70 м², при съседни: коридор, мазе 3, мазе 8, мазе 5, заедно с 6,36 % ид. ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, съставляващо парцел VI399 от квартал 6-а, по плана гр. София, Лозенец, Южен парк, цялото с площ от 1 020 м², при съседни: улица „Славище“, Милка Йосифова, Александър Яначков (съгласно схема 15- 1109899-26.11.2020 г., одобрена със Заповед РД-18- 739/21.11.2017 описания по горе обект е с **идентификатор 68134.900.395.1.13** с адрес град София, район Лозенец, ж.к. Лозенец, ул. „Богатица“ № 32, етаж 7, ателие 1.

При огледа бе констатирано:

Входно антре - пода е покрит с гранитогресни плочи, стените и тавана са на латекс. Пода на дневната с кухненски бокс е на дървен паркет, стените и тавана са на латекс. Пода на терасата е покрит с гранитогресни плочи, монтиран е метален парапет. Пода на банята с тоалетна е на теракотни плочи, стените са покрити със санитарен фаянс, тавана е на латекс. Пода на стаите е покрит с мокет, стените и тавана са на латекс.

В апартамента са изградени Ел. и ВиК инсталации. Външната дограма е ПВЦ, вътрешната е дървена, на банята стъклена.

6. Определяне пазарната стойност на недвижимия имот

Местонахождение и състоянието към момента на оценката и използването му по предназначение, при постигане на максимално натоварване на неговия капацитет.

Оценката на един недвижим имот по своята дълбока същност е процесът на определяне стойността на определен интерес към същия, продиктуван от специфичната цел в определен момент от времето, като се отчитат всички характеристики на собствеността върху имота и неговото използване.

Също така се разглеждат и всички икономически фактори на съществуващия пазар, включително възможността и обема на алтернативните инвестиции.

Изхождайки от възприетата дефиниция за Стойността, за определянето най-точната пазарна цена на недвижимия имот, могат да се приложат известни методи за оценка и да бъде направен обоснован избор на конкретни такива, които да бъдат използвани за недвижимия имот, предмет на оценка.

В най-общ план индикациите за справедлива пазарна стойност на даден имот може да се получи, като се възприемат и отчетат три основни подхода към стойността, а именно:

- подход на създаването;
- подход на дохода;
- подход на пазара;

Всеки от тези три основни подхода е източник за разработка на конкретни методи за оценка.

**ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯТ ИМОТ ПО МЕТОДА
НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ :**

Т А Б Л И Ц А № 1

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Възстановителна пазарна стойност на реализирано застрояване			
Обект:	Съставлява самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.900.395.1.13		
	Технически параметри		
Класификационен тип			
Масивна ЕПК			
Година на строителство:		2007	год.
	Застроена площ:	96.8	м.2
Бруто застроена площ:		100.5	м.2
	Застроен обем:	251	м.3
Техническо състояние:			
	Добро		
	Дата на оценката	BGN/EBPO	1.9558
2025		ОЛП на БНБ	3.76
Наименование на необходимите разходи за създаване или подмяна			
За оценявания имот в качеството на сграда (част от сграда)		Стойност	мярка
Изграждане на външни комуникации, вертикална планировка и благоустрояване		14.62	лв/м.2
Строително-монтажни работи за комплексен строителен процес		2463.80	лв/м.2
Инженерингово обслужване на строителния процес в т.ч. проектиране и надзор		16.50	лв/м.2
Общи разходи за строително изпълнение на оценявания обект по текущи цени		2480.30	лв/м.2
Нормален срок за реализация на строителното изпълнение (комплексно)		12	мес.
Бъдеща стойност на разходите по финансиране на строителния процес		14.62	лв/м.2
Сегашна стойност на разходите по финансиране на строителния процес		13.74	лв/м.2
Брутна текуща стойност на разходите за създаване или подмяна на оценявания имот		2494.04	лв/м.2
Обичаен срок за нормална експлоатация на оценявания имот		100	год.
Очакван срок за бъдеща експлоатация на оценявания имот според текущия му статус		82	год.
Норма на достигнато нормално физическо овехтяване на оценявания имот		10.62	%
Отчисление за нормално физическо овехтяване на имота според текущия му статус		264.87	лв/м.2
Отчисление за морално овехтяване на имота според текущите конюнктурни условия		199.52	лв/м.2
Отчисления за необходими ремонтно-възстановителни дейности по оценявания имот		279	лв/м.2
Единична пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна		1750.32	лв/м.2
Бруто застроена площ на оценявания имот		100.50	м.2
Стойност в режим на замяна (вещева стойност) на оценявания имот		175 907,00	лв.

СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯТ ИМОТ ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ т.1 Е – 175 907,00 лв.

/ Сто седемдесет и пет хиляди деветстотин и седем лева/

2. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА

НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ;

Същността на този метод се изразява във възможността бъдещия собственик да получава доходи от придобития имот.

Стойността на имота по този метод в значителна степен зависи от външни фактори: наличие на свободен капитал, тенденции в развитието на макроикономиката и пазара, специфични външни и вътрешни фактори за имота, като: физическо състояние, местоположение, предназначение и др.

Концепцията за оценка чрез капитализиране на бъдещи рентни приходи се основава на предположението, че недвижимите имоти ще носят в бъдеще приходи, без определящо значение за размера на инвестиции, които са вложени в имотите за придобиването им.

Мярка за стойността се бъдещите рентни приходи, които недвижимите имоти могат да носят.

Разчетите за определяне на стойността на недвижимите имоти се базират на вид бизнес, който няма определена дейност, а доходите му се генерират само от рента, която формира чист паричен поток в условията на без рискови или ограничени рискови фактори.

Резултатът **представлява множител за трансформиране** на годишния доход от собственост в стойност на оценяваните недвижими имоти.

Рентната стойност, разглеждана като чист паричен поток, заедно с капитализираната и стойност дава инвестиционното ниво на стойността на имотите.

Установяването на капитализационната норма; базирана на натрупване на рисковите компоненти се формира, както следва:

- 0.08 /8%/ - без рискова ставка за инвестиране в държавни съкровищни бонове, които са с неограничена срочност;

■ 0.06 /6%/ - премия за общия риск, обхващаща групата рискове по управлението, финансовата и пазарната стабилност;

■ 0.05 /5%/ - премия за специфичен риск, отразяващ риска при инвестирането в недвижими имоти;

■ 0.04 /4%/ - размер на необходимата норма на възвращаемост на инвестирания капитал;

■ 0.02 /2%/ - очакван средногодишен ръст на рентния доход;

0.07 /7%/ - обща капитализационна норма за неидентифициран прогнозен период, схващан като продължителен многогодишен (период от време, през който рентата тече. Прихода от наем в конкретния случай е определен на база информация за отдадени под наем подобни имоти, извършващи се сделки с недвижими имоти, от база данни и личния опит, от специализирани издания, наблюденията и документите за придобиване на имотите.

Приетия месечен наем на полезната площ за сградата е съобразен с определения наем в ППЗДС за такива имоти, в такива райони и населени места. Полезната площ на сградите е определена на база застроената площ на същите, която е намалена с коефициент - $K = 0.8 - 1.0$. Приходната стойност на имотите е определена по формулата:

$КС = (Нм \times Пп \times 12 \text{ мес.} : Кн) \times Кг$, където: КС - стойност, получена чрез капитализиране на бъдещи рентни приходи; Нм - месечен наем; Пп - полезна площ; Кн - капитализационна норма; Кг - брой на годините за ползване на сградите;

ТАБЛИЦА № 2

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

ХАРАКТЕРИСТИКА	данни за	сградата
Остатъчна продължителност на използване	82	год.
РЗП - приходна площ	100.50	м.2
Месечен наем	1100	лв.
Бруто приход за една година	13200	лв.
Разходи за стопанисване такси дънъци	3300	лв.
Чист приход	9900.00	лв.
Лихвен процент върху недвижимия имот	3	%
Коефициент на капитализация	29.09550	
Пазарна стойност на имота	288 045,00	лв.

СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯТ ИМОТ, ОПРЕДЕЛЕНА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ /КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИ РЕНТНИ ПРИХОДИ/ ДАДЕНА В ТАБЛИЧЕН ВИД -ТАБЛИЦА № 2 е: **288 045,00 лв.**
/ Двеста осемдесет и осем хиляди четиридесет и пет лева/

2.ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ;

Методът на сравнителната стойност, при който се прави съпоставка на имота предмет на оценката спрямо аналогични имоти предлагани на пазара на базата на определени количествени и качествени параметри. Съпоставката отчита: техническия характер - оценка на структуроопределящи качества на имота по отношение на аналогична група пазарни свидетелства; качествени характеристики, вътрешно присъщи на оценявания имот и пазарните свидетелства; оценка на факторите, от които зависят търсенето, предлагането и реални сделки с аналогични имоти.

Специфични показатели при определяне на сравнителната стойност са: площ, местоположение с идентичен статут и регулация на територията, градоустройствени показатели, плътност и интензивност на застрояване, наличие на тежести, други утежняващи условия, други индивидуални критерии. Последователността в оценката на правото на собственост върху земя е следната: определяне на пазарни свидетелства за прилагане на сравнителен метод на оценка; определяне на критериите за сравнимост за парцела и стойността на самия парцел. Ползват се пазарни свидетелства и проучване на пазара на недвижими имоти. Коригираната цена на единица площ от пазарните свидетелства възлиза на:

$$Ц = (C / S) * K,$$

където

Ц - цената на 1 кв.м. площ, определена по сравнителния метод (лв/кв.м.);

С - пазарна стойност на пазарно свидетелство (лв.);

S - площ на парцела (кв.м.);

K - коефициент, определен въз основа на критериите за сравнимост.

След проучване на пазарни свидетелства от брокерски къщи и агенции за недвижими имоти в града и региона, както и обяви в различни медии и Internet за реални сделки на покупко-продажби със сходни имоти, се стигна до извода, че средно притеглената цена за имота следва да бъде 329 000,00 лева.

7.Заклучителна част :

При изготвяне на оценката са взети предвид и следните документи и нормативни актове:

- Набор от пазарни свидетелства от брокерски къщи и агенции за недвижими имоти в страната и региона, както и обяви в различни медии и Internet.

- Наредба за анализите и правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители, ДВ бр.57 от м. Юни 2002 год.

Заклучението за стойността на парцела и построените в него сгради е изведено, като е приет тежестен подход към получените резултати от отделните методи за оценка.

Справедлива пазарна стойност:

Въз основа на извършения оглед на място на недвижимият имот, замерването, изчисление и описание, състоянието му, както и от изложените факти и обстоятелства, се прави следното

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

ОПРЕДЕЛЯ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ: АТЕЛИЕ 1, находящо се в град София, район Лозенец, в жилищната сграда на ул. „Богатица“ № 32, на таванския (шести етаж) с площ от 96,80 кв.м., състоящ се от входно антре, две стаи за работа, склад и санитарен възел, при съседни: стълбище, ателие 2, улица, калкан и двор, ведно с МАЗЕ 4, находящо се в сутерена на сградата, е площ от 3,70 м², при съседни: коридор, мазе 3, мазе 8, мазе 5, заедно с 6,36 % ид. ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху мястото, в което е построена сградата, съставляващо парцел VI399 от квартал 6-а, по плана гр. София, Лозенец, Южен парк, цялото с площ от 1 020 м², при съседни: улица „Славище“, Милка Йосифова, Александър Яначков (съгласно схема 15- 1109899-26.11.2020 г., одобрена със Заповед РД-18- 739/21.11.2017 описания по горе обект е с идентификатор 68134.900.395.1.13 с адрес град София, район Лозенец, ж.к. Лозенец, ул. „Богатица“ № 32, етаж 7, ателие 1, както следва:

ОСНОВАНИЕ ЗА ПРИЛОЖЕНАТА ЦЕНОВА ИНДИКАЦИЯ НА ИМОТА	Тежест %	Стойност в лв.
Метод на амортизираните разходи за създаване /вещева стойност/	10%	17 591,00
Метод на приходите /приходна стойност/	20%	57 609,00
Методът на сравнителната стойност	70%	230 300,00
Справедлива пазарна стойност	100%	305 500,00

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯТ ИМОТ: 305 500,00 лева

/ ТРИСТА И ПЕТ ХИЛЯДИ И ПЕТСТОТИН ЛЕВА/

Получената стойност е формирана на база на претеглени стойности между методите: коригирана с тежестен коефициент.

**ОПРЕДЕЛЕНАТА СТОЙНОСТ НА ИМУЩЕСТВОТО, ЗА ЦЕЛИТЕ НА
ПУБЛИЧНАТА ПРОДАН, ВЪЗЛИЗА НА:**

305 500,00 лева

/ ТРИСТА И ПЕТ ХИЛЯДИ И ПЕТСТОТИН ЛЕВА/

София

С УВАЖЕНИЕ:


Деян Цонев /