



1B, Tzvetna gradina str.
Sofia, Bulgaria
Phone: +359 865 35 15
Mobile: +359 898 450 499
e-mail: ten@mbox.contact.bg
www.elitconsultve.com

Доклад

За определяне на пазарна стойност

Предмет на оценка

Тренировъчна футболна база „Панчарево“ - ПИ
с площ 97 422 кв.м., заедно с изградените
върху него 29 сгради и съоръжения.

Възложител

Министерство на младежта и спорта

Собственик

Държавна собственост

Sofia,

5.5.2017 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

I.	РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНКАТА	
II.	ВЪВЕДЕНИЕ	3
1.	Предмет на заданието	3
2.	Възложител	4
3.	Изпълнител	4
4.	Цел на оценката	5
5.	Стандарт на стойността	5
6.	Срок на валидност на оценката	5
7.	Използвани методи на оценка	5
8.	Дата на оценката	5
III.	ИНФОРМАЦИОННА КАРТА.....	6
1.	Правно състояние на имота	6
1.	Местоположение	10
2.	Характеристика на терена	10
3.	Застрояване	11
IV.	ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ	18
V.	МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА.....	19
1.	Сравнителен метод	19
2.	Остатъчен метод	19
3.	Приходен метод	20
VI.	ОЦЕНКА НА ИМОТА	
VII.	АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ	



II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Предмет на заданието

Определяне на пазарна стойност на право на собственост в изпълнение на Решение на Министерския съвет № 6 от 06.01.2017 г. и в съответствие със Закона за държавната собственост и Правилника за прилагане му.

Тренировъчна футболна база „Панчарево“ - ПИ с площ 97 422 кв.м., заедно с изградените върху него 29 сгради и съоръжения.

Описани на имота съгласно Решение на Министерския съвет № 6 от 06.01.2017 г.

в) поземлен имот с идентификатор 55419.6702.5 с площ 97 242 кв.м, намиращ се в гр. София, район „Панчарево“, местността „Детски град“, заедно с построените в имота:

сграда с идентификатор 55419.6702.5.1 със застроена площ 405кв.м (стребище), етажност - 1 етаж, конструкция - массивна, година на построяване - 1964 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.2 със застроена площ 82кв.м (стребище), етажност - 3 етажа, конструкция - массивна, година на построяване - 1964 г.;

сграда С идентификатор 55419.6702.5.3 със застроена площ 10/6кв.м (стребище), етажност 2 етажа, конструкция - массивна, година на построяване 1964 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.4 със застроена площ 49кв.м, предназначение курортна, туристическа сграда, етажност - 1 етаж, конструкция - массивна, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.5 със застроена площ 49кв.м, предназначение - курортна, туристическа сграда, етажност - 1 етаж, конструкция - массивна, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.6 със застроена площ 49кв.м, предназначение - курортна, туристическа сграда, етажност - 1 етаж, конструкция - массивна, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.7 със застроена площ 31кв.м, предназначение - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда (трансформаторен пост), етажност - 1 етаж, конструкция - массивна, година на построяване - 1982 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.8 със застроена площ 101кв.м (склад), етажност - 1 етаж, конструкция - массивна, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.10 със застроена площ 205кв.м, предназначение - друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда (стопанска сграда), етажност - 1 етаж, конструкция - массивна, година на построяване - 1982 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.11 със застроена площ 409кв.м (възстановителен център), етажност - 1 етаж и сутерен, конструкция - массивна, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.12 със застроена площ 31кв.м, предназначение - курортна, туристическа сграда, етажност - 1 етаж, конструкция - массивна, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.13 със застроена площ 31кв.м, предназначение - курортна, туристическа сграда, етажност - 1 етаж, конструкция - массивна, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.14 със застроена площ 31кв.м, предназначение - курортна, туристическа сграда, етажност 1 етаж, конструкция - массивна, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.15 със застроена площ 31кв.м, предназначение - курортна, туристическа сграда, етажност - 1 етаж, конструкция - массивна, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.16 със застроена площ 31кв.м, предназначение - курортна, туристическа сграда, етажност - 1 етаж, конструкция - массивна, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.17 със застроена площ 31кв.м, предназначение - курортна, туристическа сграда, етажност - 1 етаж, конструкция - масивна, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.18 със застроена площ 31кв.м, предназначение - курортна, туристическа сграда, етажност - 1 етаж, конструкция - масивна, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.19 със застроена площ 31кв.м, предназначение - курортна, туристическа сграда, етажност - 1 етаж, конструкция - масивна, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.20 със застроена площ 31кв.м, предназначение - курортна, туристическа сграда, етажност - 1 етаж, конструкция - масивна, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.21 със застроена площ 31кв.м, предназначение - курортна, туристическа сграда, етажност - 1 етаж, конструкция - масивна, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.22 със застроена площ 2599кв.м, предназначение - спортна сграда, база (покрита спортна зала), етажност - 1 етаж, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.23 със застроена площ 49кв.м, предназначение - курортна, туристическа сграда, етажност - 1 етаж, конструкция - масивна, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.24 със застроена площ 49кв.м, предназначение - курортна, туристическа сграда, етажност - 1 етаж, конструкция - масивна, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.25 със застроена площ 49кв.м, предназначение - курортна, туристическа сграда, етажност - 1 етаж, конструкция - масивна, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.26 със застроена площ 49кв.м, предназначение - курортна, туристическа сграда, етажност - 1 етаж, конструкция - масивна, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.27 със застроена площ 49кв.м, предназначение - курортна, туристическа сграда, етажност - 1 етаж, конструкция - масивна, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.28 със застроена площ 49кв.м, предназначение - курортна, туристическа сграда, етажност - 1 етаж, конструкция - масивна, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.29 със застроена площ 49кв.м, предназначение - курортна, туристическа сграда, етажност - 1 етаж, конструкция - масивна, година на построяване - 1983 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.30 със застроена площ 22кв.м, етажност - 1 етаж;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.31 със застроена площ 17кв.м, етажност - 1 етаж;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.32 със застроена площ 13кв.м, етажност - 1 етаж.

Върху имота съществуват: футболни игрища - 2 броя; куршумоуловител, представляващ дига от пръст, метална ограда, облицована с дъски, а върху нея ограда от телена мрежа, намираща се югозападно от сграда с идентификатор ПИ 55419.6702.5.1; овощна градина, намираща се в северозападната част на ПИ 55419.6702.5.

Имотът е описан подробно в Акт за публична държавна собственост № 08250 от 19 август 2013 г. и е предоставен за управление на Министерството на младежта и спорта.

2. Възложител

Министерство на младежта и спорта

3. Изпълнител

Колектив на "ЕЛИТ КОНСУЛ-ВЕ" ЕООД - Сертификат за оценителска правоспособност Рег. № 900500101 от 17.12.2010г. – за Оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, права на интелектуалната и индустрислната собственост и други фактически

отношения, търговски предприятия и вземания, други активи, издаден от КНОБ, с ръководител инж. Емил Иванов.

4. Цел на оценката

Определяне пазарната стойност на недвижимия имот във връзка с Решение на Министерския съвет № 6 от 06.01.2017 г за обявяване на имоти – Публична държавна собственост, за имоти – Частна държавна собственост и за апортирането им в капитала на „Национална спортна база“ ЕАД – София.

На основание чл. 6, ал. 1, чл. 43, ал. 2 и чл. 57, ал. 3 от Закона за държавната собственост, чл. 221, т. 2 във връзка с чл. 192, ал. 1, чл. 193, ал. 1 и чл. 219, ал. 2 от Търговския закон, чл. 4, ал. 1 и чл. 92, ал. 1 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост, приет с Постановление № 254 на Министерския съвет от 2006 г. (обн., ДВ, бр. 78 от 2006 г.; изм. и доп., бр. 26 и 51 от 2007 г., бр. 64, 80 и 91 от 2008 г., бр. 7, 25, 62 и 93 от 2009 г., бр. 31, 52, 58 и 69 от 2010 г., бр. 61, 80 и 105 от 2011 г., бр. 24 и 47 от 2012 г., бр. 62, 80 и 87 от 2013 г., бр. 13, 15 и 102 от 2014 г. и бр. 58 и 96 от 2016 г.), чл. 3, ал. 2, чл. 8, ал. 1 и чл. 12, т. 2 от Правилника за реда за упражняване правата на държавата в търговските дружества с държавно участие в капитала, приет с Постановление № 112 на Министерския съвет от 2003 г. (обн., ДВ, бр. 51 от 2003 г. | изм. и доп., бр. 59 от 2003 г.); Решение № 8260 на Върховния административен съд от 2005 г. - бр. 79 от 2005 г.; изм. и доп., бр. 54 от 2006 г., бр. 15 от 2007 г., бр. 103 от 2008 г., бр. 39 и 93 от 2009 г., бр. 22, 29 и 72 от 2010 г., бр. 68 от 2011 г., бр. 49 от 2013 г. и бр. 40 и 70 от 2015 г.)

5. Стандарт на стойността

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на възприетите Европейски Оценителски Стандарти (EVS).

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за пазарна стойност в съответствие споменатите по-горе международни стандарти за оценяване – оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Определените стойности в настоящия доклад не могат да бъдат използвани от друг ползвател. Оценката не може да бъде използвана за друга цел освен за това, за което е предназначена - за апорт в държавна фирма със сто процента държавно участие. Използването за друга цел ще изиска полученните стойности да бъдат препотвърдени.

Определените стойности са съобразени с предназначението на имота – за спортна дейност.

Не са правени допускания за промяна на статута на земята или евентуално допълнително за строяване.

6. Срок на валидност на оценката

Валидността на датата на оценката е с ограничен срок на валидност – дванадесет месеца, считано от датата на доклада, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия. След този срок резултатите от оценяването трябва да бъдат преразгледани и актуализирани или препотвърдени - ако се окажат същите.

7. Използвани методи на оценка

- сравнителен метод /за оценка на земята/;
- Приходен метод;
- Метод на вещната стойност;

8. Дата на оценката

5.5.2017 г.



III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

1. Правно състояние на имота

Имотът представлява ЧАСТН ДЪРЖАВНА СОБСТВЕНОСТ на основание АДС 08250 от 19.08.2013 година и е описан в акта като:

Поземлен имот с идентификатор **55419.6702.5** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет) с площ от **97 242 кв.м.**

Адрес

обл. София град, общ. Столична, гр. София, р-н „Панчарево”, местност „Детски град”, поземлен имот с идентификатор 55419.6702.5 (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет) по кадастраната карта и кадастраните регистри одобрени със заповед РД-18-24/02.03.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, съгласно скица № 39181/15.06.201 г. на Служба по геодезия, картография и кадастръ - гр. София (заверена за актуалност на 22.05.2013г.) (номер по предходен план: 5), Спортен комплекс „Панчарево”, заедно с построените в имота:

Сграда с идентификатор **55419.6702.5.1** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет, точка, едно) със застроена площ 405 (четиристотин и пет) кв.м., съгласно скица № 39206/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастръ - гр. София (стребище) (заверена за актуалност на 22.05.2013г.). Етажност - 1 (един) етаж. Конструкция - масивна. Година на построяване - 1964

Сграда с идентификатор **55419.6702.5.2** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет, точка, две) със застроена площ 82 (осемдесет и два) кв.м., съгласно скица № 39217/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастръ - гр. София (стребище) (заверена за актуалност на 22.05.2013г.). Етажност - 3 (три) етажа. Конструкция - масивна. Година на построяване - 1964 (хиляда деветстотин шестдесет и четвърта) г.;

Сграда с идентификатор **55419.6702.5.3** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет, точка, три) със застроена площ 1 076 (хиляда седемдесет и шест) кв.м., съгласно скица № 39234/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастръ - гр. София (стребище) (заверена за актуалност на 22.05.2013г.). Етажност - 2 (два) етажа. Конструкция - масивна. Година на построяване - 1964 (хиляда деветстотин шестдесет и четвърта) г.;

Сграда с идентификатор **55419.6702.5.4** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет, точка, четири) със застроена площ 49 (четиридесет и девет) кв.м., предназначение: курортна, туристическа сграда, съгласно скица № 39241/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография

Сграда с идентификатор **55419.6702.5.5** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет, точка, пет) със застроена площ 49 (четиридесет и девет) кв.м., предназначение: курортна, туристическа сграда, съгласно скица № 39242/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастръ - гр. София (заверена за актуалност на 22.05.2013г.). Етажност - 1 (един) етаж. Година на построяване - 1983 (хиляда деветстотин осемдесет и трета) г.;

Сграда с идентификатор **55419.6702.5.6** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет, точка, шест) със застроена площ 49 (четиридесет и девет) кв.м., предназначение: курортна, туристическа сграда, съгласно скица № 39243/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастръ - гр. София (заверена за актуалност на 22.05.2013г.). Етажност - 1 (един) етаж. Година на построяване - 1983 (хиляда деветстотин осемдесет и трета) г.;

Сграда с идентификатор **55419.6702.5.7** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет, точка, седем) със застроена площ 31 (тридесет и един) кв.м., предназначение: друг вид производствена, складова, инфраструктури а сграда, съгласно скица № 39244/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастръ - гр. София (заверена за актуалност на 22.05.2013г.) (трансформаторен пост). Конструкция - масивна. Етажност - 1 (един) етаж. Година на построяване - 1982 (хиляда деветстотин осемдесет и втора) г.;

Сграда с идентификатор **55419.6702.5.8** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет, точка, осем) със застроена площ 101 (сто и един) кв.м., съгласно скица № 39245/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастр -гр. София (заверена за актуалност на 22.05.2013г.) (склад). Конструкция - массивна. Етажност - 1 (един) етаж. Година на построяване - 1983 (хиляда деветстотин осемдесет и трета) г.;

Сграда с идентификатор **55419.6702.5.10** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет, точка, едно нула) със застроена площ 205 (двеста и пет) кв.м. предназначение: друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, съгласно скица № 39207/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастр - гр. София (заверена за актуалност на 22.05.2013г.) (стопанска сграда). Конструкция - массивна. Етажност - 1 (един) етаж. Година на построяване - 1982 (хиляда деветстотин осемдесет и втора) г.;

Сграда с идентификатор **55419.6702.5.11** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет, точка, едно едно) със застроена площ 409 (четиристотин и девет) кв.м., скица № 39208/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастр -гр. София (заверена за актуалност на 22.05.2013г.) (възстановителен център). Конструкция - массивна. Етажност - 1 (един) етаж и сутерен. Година на построяване - 1983 (хиляда деветстотин осемдесет и трета) г.;

Сграда с идентификатор **55419.6702.5.12** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет, точка, едно две) със застроена площ 31 (тридесет и един) кв.м., предназначение: курортна, туристическа сграда, съгласно скица № 39209/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастр - гр. София (заверена за актуалност на 22.05.2013г.). Етажност - 1 (един) етаж. Година на построяване - 1983 (хиляда деветстотин осемдесет и трета) г.;

Сграда с идентификатор **55419.6702.5.13** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет, точка, едно три) със застроена площ 31 (тридесет и един) кв.м., предназначение: курортна, туристическа сграда, съгласно скица № 39210/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастр - гр. София (заверена за актуалност на 22.05.2013г.). Етажност - 1 (един) етаж. Година на построяване - 1983 (хиляда деветстотин осемдесет и трета) г.;

Сграда с идентификатор **55419.6702.5.14** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет, точка, едно четири) със застроена площ 31 (тридесет и един) кв.м., предназначение: курортна, туристическа сграда, съгласно скица № 39211/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастр - гр. София (заверена за актуалност на 22.05.2013г.). Етажност - 1 (един) етаж. Година на построяване - 1983 (хиляда деветстотин осемдесет и трета) г.;

Сграда с идентификатор **55419.6702.5.15** (пет пет четири едно девет, седем нула две, точка, пет, точка, едно пет) със застроена площ 31 (тридесет и един) кв.м. предназначение: курортна, туристическа сграда, съгласно скица № 39212/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастр - гр. София (заверена за актуалност на 22.05.2013г.). Етажност - 1 (един) етаж. Година на построяване - 1983 (хиляда деветстотин осемдесет и трета година)

Сграда с идентификатор **55419.6702.5.16** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет, точка, едно шест) със застроена площ 31 (тридесет и един) кв.м.. предназначение: курортна, туристическа сграда, съгласно скица № 39213/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастр - гр. София (заверена за актуалност на 22.05.2013г.). Етажност - 1 (един) етаж. Година на построяване - 1983 (хиляда деветстотин осемдесет и трета) г.;

Сграда с идентификатор **55419.6702.5.17** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет, точка, едно седем) със застроена площ 31 (тридесет и един) кв.м., предназначение: курортна, туристическа сграда, съгласно скица № 39214/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастр - гр. София (заверена за актуалност на 22.05.2013г.). Етажност - 1 (един) етаж. Година на построяване - 1983 (хиляда деветстотин осемдесет и трета) г.;

Сграда с идентификатор **55419.6702.5.18** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет, точка, едно осем) със застроена площ 31 (тридесет и един) кв.м.. предназначение: курортна, туристическа сграда, съгласно скица № 39215/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастр - гр. София (заверена за актуалност на 22.05.2013г.). Етажност - 1 (един) етаж. Година на построяване - 1983 (хиляда деветстотин осемдесет и трета) г.;

22.05.2013г.). Етажност - 1 (един) етаж. Година на построяване - 1983 (хиляда деветстотин осемдесет и трета) г.;

Сграда с идентификатор **55419.6702.5.29** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет, точка, две девет) със застроена площ 49 (четиридесет и девет) кв.м., предназначение: курортна, туристическа сграда, съгласно скица № 39233/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастр - гр. София (заверена за актуалност на 22.05.2013г.). Етажност - 1 (един) етаж. Година на построяване - 1983 (хиляда деветстотин осемдесет и трета) г.;

Сграда с идентификатор **55419.6702.5.30** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет, точка, три нула) със застроена площ 22 (двадесет и два) кв.м., съгласно скица № 39236/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастр - гр. София (заверена за актуалност на 22.05.2013г.). Етажност - 1 (един) етаж;

Сграда с идентификатор **55419.6702.5.31** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет, точка, две три едно) със застроена площ 17 (седемнадесет) кв.м., съгласно скица № 39239/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастр - гр. София (заверена за актуалност на 22.05.2013г.). Етажност - 1 (един) етаж.;

Сграда с идентификатор **55419.6702.5.32** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет, точка, три две) със застроена площ 13 (тринаесет) кв.м., съгласно скица № 39240/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастр - гр. София (заверена за актуалност на 22.05.2013г.) (КПП). Етажност - 1 (един) етаж.

Върху имота, предмет на настоящия акт, съществуват: 1. Футболни игрища - 2 (два) броя;

По- горе изброените данни са предоставени от възложителя на оценката и са приети за достоверни. Настоящето тълкуване на правното състояние на обекта не представлява изчерпателен ПРАВЕН АНАЛИЗ и важи само за нуждите на оценката.

Заключение:

Вещно-правният режим на активите на обекта, в това число правото на собственост, ограниченията на вещни права, сключени аренди и наемни договори, договори за използване на имота от трети лица, имуществени искове и претенции от и против собственика не влияят върху стойността на имота.

1. Местоположение



Оценяваният имот се намира в землището на с. Панчарево, местност Детски град. Имотът е ситуиран от западната страна на Самоковско шосе, на разстояние около 300 метра.

Разстоянието до центъра на гр. София е около 14.00 км.

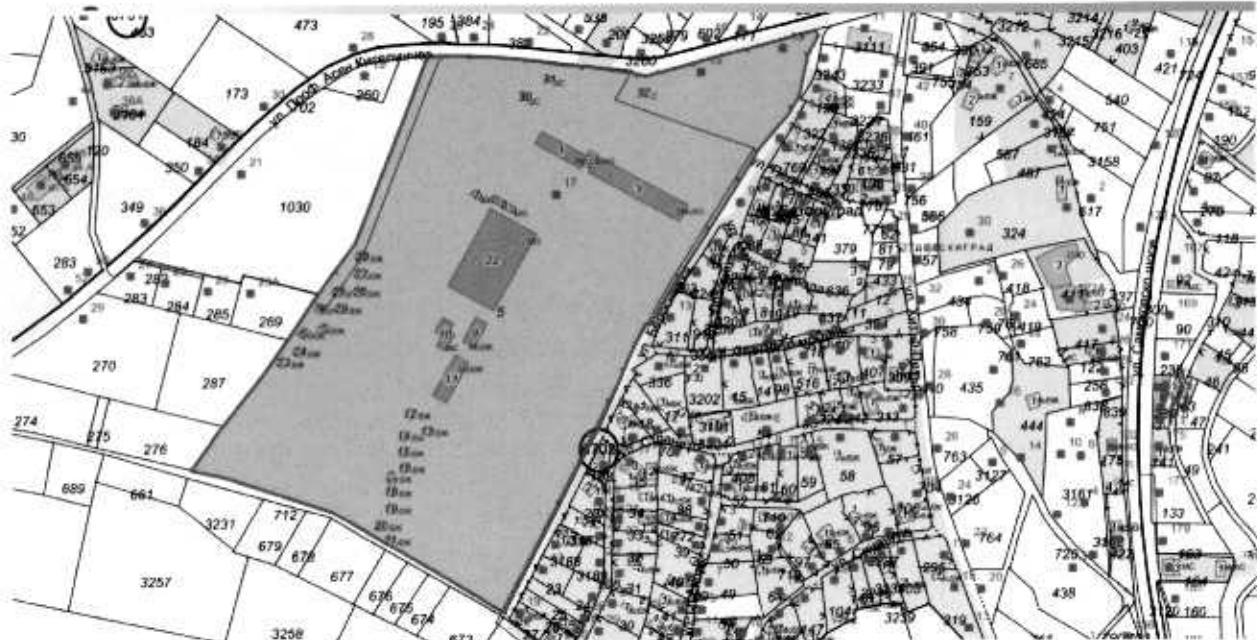
Близостта на базата до центъра на столицата и наличието на отлична транспортна връзка е изключително предимство.

Разстоянието до Околовръстно шосе е около 1,50 км.

2. Характеристика на терена

Предмет на оценка е поземлен имот.

Поземлен имот с идентификатор **55419.6702.5** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет) с площ от **97 242 кв.м.**



По голямата част от терена е равнинен.

Инженерна инфраструктура:

Електрификация	да
Канализация	да
Водоснабдяване	да

3. Застрояване

сграда с идентификатор 55419.6702.5.1 със застроена площ 405кв.м (стрелбище),
етажност - 1 етаж, конструкция - масивна, година на построяване - 1964 г.;

сграда с идентификатор 55419.6702.5.2 със застроена площ 82кв.м (стрелбище),
етажност - 3 етажа, конструкция - масивна, година на построяване - 1964 г.;

сграда С идентификатор 55419.6702.5.3 със застроена площ 10/6кв.м (стрелбище),
етажност 2 етажа, конструкция - масивна, година на построяване 1964

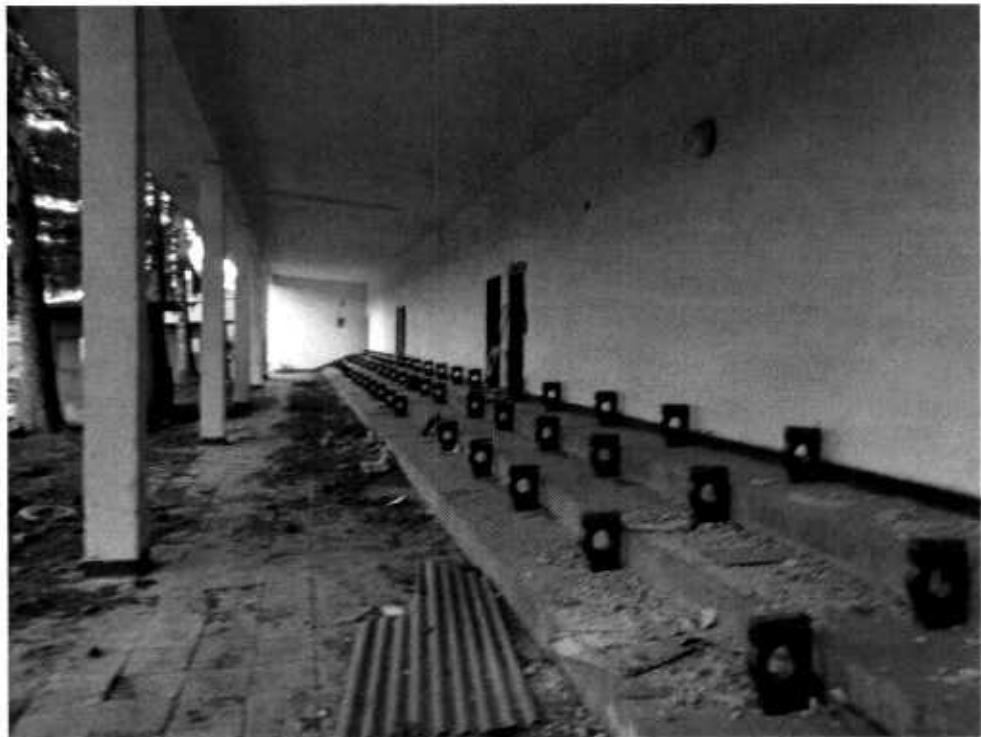
Сградите са обединени функционално помежду си и представляват част от стрелбищен комплекс. Изградени са от монолитен стоманобетон. Конструкцията им е рамкова едноетажна.

Измазани са отвън и отвътре с вароциментова мазилка. В помещенията за стрелба са изпълнени трибуни за зрителните.

Сградите се намират в окаяно състояние и се нуждаят от основен ремонт.







Сграда с идентификатор **55419.6702.5.8** (пет пет четири едно девет, точка, шест седем нула две, точка, пет, точка, осем) със застроена площ 101 (сто и един) кв.м., съгласно скица № 39245/15.06.2012г. на Служба по геодезия, картография и кадастр -гр. София (заверена за актуалност на 22.05.2013г.) (склад). Конструкция - массивна. Етажност - 1 (един) етаж. Година на построяване - 1983 (хиляда деветстотин осемдесет и трета)



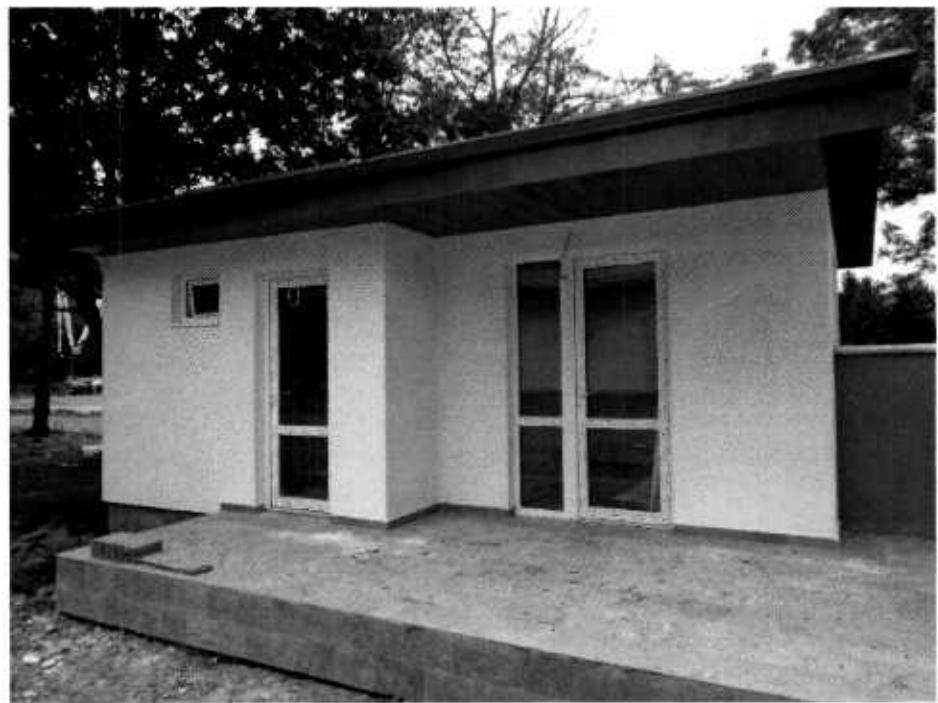
Сградата представлява едноетажна постройка изпълнена от монолитен стоманобетон. Разположена е непосредствено до двете футболни игрища.

Вътрешното архитектурно пространство включва, съблекални, офисни, складови и санитарни помещения.

Достъп до вътрешността на сградата не е осигурен.

В момента по голямата част от сградния фонд се ремонтира основно, но този ремонт не е включен в стойността на имота

Сгради тип бунгало





Футболни игрища – 2 броя



Спортните съоръжения са ремонтирани и се намират в много добро състояние.

Ремонтът не е отчетен в настоящата оценка

Допълнителни снимки на сградите и терена са дадени в приложението към оценката.



IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

ПРИ ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА СА ИЗПОЛЗВАНИ СЛЕДНИТЕ ДОКУМЕНТИ, ПРЕДОСТАВЕНИ ОТ ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ:

- ✓ Скици на терените
- ✓ Скици на сградите
- ✓ Акт за държавна собственост
- ✓ Данъчна оценка

Изчислените по-горе стойности не поставят ограничение в използването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Ако се прилагат световните оценъчни стандарти и се ползват същите комплекти от данни и мотивирани приемания, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.

Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на нейното съставяне 5.5.2017 г., и към законовата структура към тази дата, по-късното използване на този доклад може да изиска актуализиране. За това препоръчва се валидността на сегашното оценяване да се счита валидно в рамките на една година, след която дата сега установените цени следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

Оценителите декларират, че:

- Нямат лични интереси и отношение към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направените оценки и че същите са извършени съвестно и чрез най-доброто ниво на професионалните му знания;
- Лично са извършили оглед на оценявания обект отвътре и отвън;
- Нито наемането за настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването и е зависимо от изчислените пазарни стойности;
- Разработката е предмет на търговска тайна и е предназначена само за служебно ползване и че същата представлява интелектуална собственост по смисъла на закона за авторското право и сродните му права и че е собственост единствено на възложителя. Разработката не може да бъде копирана, и използвана за каквито е да е цели без писменото разрешение на автора.

Определените стойности в настоящия доклад не могат да бъдат използвани от друг ползвател. Оценката не може да бъде използвана за друга цел освен за това, за което е предназначена - за апорт в държавна фирма със сто процента държавно участие. Използването за друга цел ще изиска получените стойности да бъдат препотвърдени. Определените стойности са съобразени с предназначението на имота – за спортна дейност.

Не са правени допускания за промяна на статута на земята или евентуално допълнително застрояване.



V. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНКАТА

1. Сравнителен метод

Използван е само са определяне стойността на земята

При метода на **сравнителните продажби** се прави оценка чрез пряко сравнение на разглеждания имот с подобни на него, които са били продадени, като цената се определя въз основа на тези предишни сделки. При използването на този метод е необходимо данните за сравнимите имоти да бъдат действително сходни - имотите да са подобни, да са в същия район и времето на сделката и датата, за която се изготвя оценката да са близки.

Основните етапи при метода на сравнителните продажби са:

- ✓ определяне източниците на информация;
- ✓ намиране данни за наскоро сключени сделки с подобни имоти;
- ✓ определяне стойността на различията между оценявания имот и сравнимите имоти.
- ✓ приравняване стойността на сравнимите имоти към стойността на оценявания имот, съответно чрез прибавяне или изваждане стойността на съответното различие.
- ✓ определяне на окончателната цена - анализирали събраната информация.

Основната формула на подхода на сравнителните продажби е:

$$\frac{\text{Сравнителен имот}}{\text{Сравнителна цена}} \xrightarrow{+/-} \text{Разлика} = \frac{\text{Оценяван имот}}{\text{Сравнителна стойност}}$$

2. Остатъчен метод

За определяне стойността на сградите

Той се използва, когато за даден имот съществува възможност за застрояване и също така когато е налице елемент на непроявена стойност, която може да излезе наяве при определени капиталовложения за разработването на имота.

Остатъчната стойност на имота представлява разликата от стойността след разработването на този имот и пълните разходи за разработването. В процеса на работа се прогнозират инвестициите, които се предвиждат за развитието на недвижимия имот.

След изчисляване на застроената площ е определена брутната стойност на разработването - предпроектни, проектни, строителни разходи, както и пазарната стойност на хипотетичното застрояване. Друг разход е този за продажбата - реклама, комисионна за посредническата агенция, адвокатски възнаграждения, такси по прехвърлянето. Тий като рисък, който ще поеме инвеститорът е твърде висок, този разход също трябва да се приспадне. Печалбата на строителния предприемач е включена в строителните разходи. След прогнозирането на всички бъдещи парични потоци, се избира подходящ лихвен процент, който се използва при превръщането на тези парични потоци в настояща стойност.

3. Приходен метод

За определяне стойността на сградите

Пазарната стойност, определена по метода на очакваните приходи, включва:

✓ намиране на потенциалния брутен годишен приход, който се получава от имота при отдаване под наем, изхождайки от презумцията, че имотът е свободен за отдаване под наем на потенциалния наемател на свободния и открит пазар;

- ✓ определяне на приспаданията, които включват:
- ✓ риск да отпадне на наем поради незаетост или несъбрани наемни вноски;
- ✓ фиксирани разходи (данък сгради, данък смет, застраховка и др.);
- ✓ оперативни разходи (управление, поддръжка и др.).
- ✓ определяне на чистия приход;
- ✓ определяне нормата за възвръщаемост на очаквания доход;
- ✓ определяне периода, през който имотът ще носи приходи;
- ✓ превръщане на очакваните бъдещи приходи от имота в настояща стойност.

II. Данни за дружеството, в което ще бъда направена непаричната вноска.

Непаричната вноска ще бъде апортирана в капитала на "НАЦИОНАЛНА СПОРТНА БАЗА" ЕАД

Статистическа информация

1. ЕИК/ПИК 831635354

2. Фирма НАЦИОНАЛНА СПОРТНА БАЗА

3. Правна форма Еднолично акционерно дружество

4. Изписване на чужд език NATIONAL SPORT BASE

БЪЛГАРИЯ

област София (столица), община Столична

гр. София 1000

район Средец

бул. „ЕВЛОГИ ГЕОРГИЕВ“ № 38

тел.: 02/9300702, факс: 02/9879829

Електронна поща: nsb_ead@abv.bg, Интернет страница: www.nsb.bg

5. Седалище и адрес на управление
БЪЛГАРИЯ
област София (столица), община Столична
гр. София 1000
район Средец
бул. „Евлоги и Христо Георгиеви“ № 38

6. Предмет на дейност
ОБСЛУЖВАНЕ НА БЪЛГАРСКИ И ЧУЖДЕСТРАННИ НАЦИОНАЛНИ И КЛУБНИ ОТБОРИ, МАРКЕТИНГ НА СПОРТНИ И ДРУГИ ПРОЯВИ, СПОРТНИ УСЛУГИ НА НАСЕЛЕНИЕТО, РЕКЛАМНА И ИНФОРМАЦИОННА ДЕЙНОСТ, СЪПЪТСТВАЩИ ПРОИЗВОДСТВА И УСЛУГИ, ТРАНСФЕР НА СПОРТИСТИ И СПОРТНО НОУХАУ, НАУЧНО ОБСЛУЖВАНЕ НА СПОРТА, ВЪТРЕШЕН И МЕЖДУНАРОДЕН СПОРТЕН ТУРИЗЪМ, ХОТЕЛИЕРСТВО И РЕСТОРАНТОВОРСТВО, ОРГАНИЗИРАНЕ НА СПОРТНО СТОКОВА БОРСА И НА ИГРИ НА ЩАСТИЕТО, КАКТО И ДРУГИ ДЕЙНОСТИ, НЕЗАБРАНЕНИ ОТ ЗАКОНА. ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА СПОРТНИ УРЕДИ, СПОРТНИ СЪОРЪЖЕНИЯ И ПРИЛЕЖАЩИТЕ КЪМ ТЯХ ПОМЕЩЕНИЯ И НА ДРУГИ ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ.

10. Представители Пламен Цветков Манолов

Дата на изтичане на мандата: 24.07.2019

Антон Николов Попов

12. Съвет на директорите
Пламен Цветков Манолов
Стоян Траянов Танев
Красимир Здравков Керезов
Емилия Асенова Груева

23. Едноличен собственик на капитала
МИНИСТЕРСТВО НА МЛАДЕЖТА И СПОРТА, ЕИК/ПИК 175745920, ДЪРЖАВА:
БЪЛГАРИЯ

Капитал

31. Размер 211 987 954 лв.

31а. Акции
Акция:
Вид: поименни, Брой: 211 987 954, Номинал: 1 лв.

32. Внесен капитал 211 987 954 лв.

III. Определяне стойността на непаричната вноска.

Данъчната оценка на имота по удостоверение изх. № 7218013694 от 07.02.2017 година на СТОЛИЧНА ОБЩИНА ДИРЕКЦИЯ „ОБЩИНСКИ ПРИХОДИ“, ОТДЕЛ ОП ПАНЧАРЕВО е в размер на **643 896 лева**.

$$1.4 \times 643\,896 = 901\,454.40 \text{ лева}$$

Така изчислената сума по реда на чл. 92, ал. 1 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост е по-ниска от определената пазарна стойност в размер **2 571 920 лева**.

Съгласно Решение №6 на МИНИСТЕРСКИ СЪВЕТ от 06.01.2017 година, т. 5 за оценка на непаричната вноска се приема по-високата стойност между пазарната оценка, извършена от независим оценител и увеличената с 40 на сто данъчна оценка по реда на чл. 92, ал. 1 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост

IV. Заключение

Предвид гореизложеното, размерът на непаричната вноска в капитала на "НАЦИОНАЛНА СПОРТНА БАЗА" ЕАД – гр. София следва да бъде 2 571 920 лева без ДДС

Определената оценка на непаричната вноска представлява:

Тренировъчна футболна база „Панчарево“ - ПИ с площ 97 422 кв.м., заедно с изградените върху него 29 сгради и съоръжения.

Стойността на капитала на "НАЦИОНАЛНА СПОРТНА БАЗА" ЕАД в момента на изготвяне на оценката е в размер на 211 987 954 лв., разпределен на 211 987 954 бр. поименни акции с номинал 1.00 /един/ лев.

В резултат на изготвената оценка предлагаме, българската държава, чрез министъра на младежта и спорта, да увеличи капитала на "НАЦИОНАЛНА СПОРТНА БАЗА" ЕАД чрез апортиране на по-горе цитираните имоти, с нови 2 571 920 /два милиона петстотин седемдесет и една хиляди и двадесет лева / броя поименни акции с номинал 1.00 /един/ лев. Всяка.

Дата на доклада
5.5.2017 г.

Независим оценител:

/инж. Емил Иванов/

Камара на независимите оценители в България

Дружество на независими специалисти

Рег. № 500500101 от 17.12.2010 год.

Недвижими имоти

Машинни и съоръжения

Права на интелектуалната и промишлената собственост

и други фактически отношения

Търговски предприятия и вземания

Други активи

, ЕЛИТ КОНСУЛТ - BE* EOOI, ЕИК 131315340

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Първоначален доклад

ОБЩИ ДАННИ

Възложител	✓ Министерство на младежта и спорта
Дружество-оценител	✓ Елит Консулт ВЕ ЕООД
Оценител - физическо лице, име и фамилия	✓ инж. Емил Иванов
Дата на оценката	✓ 05.5.2017 г.
Дата на огледа на място (дата на фотоснимките)	✓ 05.5.2017 г.
Обект (предназначение на имота)	✓ Тренировъчна футболна база „Панчарево“

Поземлен имот с идентификатор 55419.6702.5 с площ 97 242 кв.м, намиращ се в гр. София, район „Панчарево“, местността „Детски град“, заедно с построените в имота сгради и съоръжения

Сграда	Площ кв.м	бр.	Година	Конструкция
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.1	405	1	1964	Масивна
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.2	82	1	1964	Масивна
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.3	1076	1	1964	Масивна
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.4-6	49	3	1983	Масивна
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.7	31	1	1982	Масивна
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.8	101	1	1983	Масивна
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.10	205	1	1982	Масивна
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.11	409	1	1983	Масивна
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.12-21	31	10	1983	Масивна
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.22	2599	1	1983	Масивна
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.23-29	49	7	1983	Масивна
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.30	22	1	1983	Масивна
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.31	17	1	1983	Масивна
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.32	13	1	1983	Масивна
Всичко	5760	31		

РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

Разходен подход 2 571 920 BGN с приета 100% тежест

Приходен Подход 2 487 764 BGN с приета 0% тежест

Изчислена Пазарна Стойност 2 571 920 BGN или 1 315 000 €

Предложение за пазарна стойност 2 571 920 BGN или 1 315 002 €

в т.ч. стойност на земята 1 997 000 BGN

в т.ч. стойност на застрояването 574 920 BGN

Изготвил оценката:

инж. Емил Иванов/

Камара на независимите оценители в България

Дружество на независими оценители

Per. № 9005001DT от 17.12.2010 год.

Недвижими имоти

Машини и съоръжения

Права на интелектуалната и индустриската собственост

и други фактически отношения

Технически предприятия и земеделие

Други активи

„ЕЛИТ КОНСУЛТ - ВЕ“ ЕООД ЕИК 131315340

МЕТОДА НА ВЕЩНАТА (ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА) СТОЙНОСТ

№	Подобект	Страда с идентификатор 55419.6702.5.1	Страда с идентификатор 55419.6702.5.2	1	2	3	4	5
				Страда с идентификатор 55419.6702.5.3	Страда с идентификатор 55419.6702.5.4-6	Страда с идентификатор 55419.6702.5.7	Страда с идентификатор 55419.6702.5.7	
Разходи за изграждане на обекта								
01	ЗП			405,00 кв.м	82,00 кв.м	1 076,00 кв.м	49,00 кв.м	31,00 кв.м
02	брой			1,00 кв.м	1,00 кв.м	1,00 кв.м	3,00 кв.м	1,00 кв.м
03	РЗП			405,00 кв.м	82,00 кв.м	1 076,00 кв.м	147,00 кв.м	31,00 кв.м
04	Стойност за изграждане на кв.м			250 €/кв.м	250 €/кв.м	250 €/кв.м	250 €/кв.м	250 €/кв.м
05	Стойност за стандартно изпълнение			101 250 €	20 500 €	269 000 €	36 750 €	7 750 €
06	Стойност на елементи, подлежащи на допълнителна калкулация %			5%	5%	5%	5%	5%
07	Стойност на елементи, подлежащи на допълнителна калкулация			5 063 €	1 025 €	13 450 €	1 838 €	388 €
08	Допълнителни разходи							
09	Допълнителни разходи							
10	Окончателна стойност за изграждана			106 313 €	21 525 €	282 450 €	38 588 €	8 138 €
11	Дата на изграждане			207 929 пв.	42 099 лв.	552 424 лв.	75 471 лв.	15 916 лв.
12	Вид на конструкцията			1964 год.	1964 год.	1964 год.	1963 год.	1982 год.
13	Амортизиационен срок			Масивна	Масивна	Масивна	Масивна	Масивна
14	Остатъчна експлоатационна годност			60	60	60	60	60
15	Физическо о старяване от възраст (%)			7 год.	7 год.	7 год.	26 год.	25 год.
16	Физическо о старяване от възраст (€)			83,2%	83,2%	83,2%	44,4%	46,2%
17	Строителни недостатъци (%)			88 431 €	17 905 €	234 943 €	17 129 €	3 758 €
18	Строителни недостатъци (€)			15%	15%	15%	15%	15%
19	Функционално обезценяване (%)			15 947 €	3 229 €	42 368 €	5 788 €	1 221 €
20	Функционално обезценяване (€)							
21	Икономическо обезценяване (%)							
22	Икономическо обезценяване (€)							
	Стойност на сградата по метода							
				1 934 €	392 €	5 139 €	15 671 €	3 159 €
				3 800 лв	800 лв	10 100 лв	30 600 лв	6 200 лв

МЕТОДА НА ВЕЩНАТА (ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА) СТОЙНОСТ

№	Подобект	Страда с идентификатор 55419 6702.5.8	Страда с идентификатор 55419 6702.5.10	Страда с идентификатор 55419 6702.5.11	Страда с идентификатор 55419 6702.5.12-21	Страда с идентификатор 55419 6702.5.22	9	10
							6	7
Разходи за изграждане на обекта								
01	ЗП	101.00 кв.м	205.00 кв.м	409.00 кв.м	31.00 кв.м	2 599.00 кв.м		
02	брой	1.00 кв.м	1.00 кв.м	1.00 кв.м	10.00 кв.м	1.00 кв.м		
03	РЗП	101.00 кв.м	205.00 кв.м	409.00 кв.м	310.00 кв.м	2 599.00 кв.м		
04	Стойност за изграждане на кв.м	250 €/кв.м	250 €/кв.м	250 €/кв.м	250 €/кв.м	250 €/кв.м		
05	Стойност за стандартно изпълнение	25 250 €	51 250 €	102 250 €	77 500 €	649 750 €		
06	Стойност на елементи, подлежащи на допълнителна калкулация %	5%	5%	5%	5%	5%		
07	Стойност на елементи, подлежащи на допълнителна калкулация	1 263 €	2 563 €	5 113 €	3 875 €	32 488 €		
08	Допълнителни разходи							
09	Допълнителни разходи							
10	Окончателна стойност за изграждана	26 513 €	53 813 €	107 363 €	81 375 €	682 238 €		
Определение на обезценяванията								
11	Дата на изграждане	51 854 лв.	105 248 лв.	209 983 лв.	159 156 лв.	1 334 341 лв.		
12	Вид на конструкцията	1983 год.	1982 год.	1983 год.	1983 год.	1983 год.		
13	Амортизиационен срок	Масивна	Масивна	Масивна	Масивна	Масивна		
14	Остатъчна експлоатационна годност	60	60	60	60	60		
15	Физическо оставяне от възраст (%)	26 год.	25 год.	26 год.	26 год.	26 год.		
16	Физическо оставяне от възраст (€)	44.4%	46.2%	44.4%	44.4%	44.4%		
17	Строителни недостатъци (%)	11 769 €	24 851 €	47 657 €	36 121 €	302 838 €		
18	Строителни недостатъци (€)	15%	15%	15%	15%	40%		
19	Функционално обезценяване (%)	3 977 €	8 072 €	16 104 €	12 206 €	272 895 €		
20	Функционално обезценяване (€)							
21	Икономическо обезценяване (%)	10 767 €	20 890 €	43 601 €	33 047 €	106 505 €		
22	Икономическо обезценяване (€)							
Стойност на страдата по метода								
21 100	40 900 лв						64 600 лв	208 300 лв

МЕТОДА НА ВЕЩНАТА (ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА) СТОЙНОСТ

№	Подобект	Страда с идентификатор 55419.6702.5.30	Страда с идентификатор 55419.6702.5.31	Страда с идентификатор 55419.6702.5.32	15				
					11	12	13	14	15
Разходи за изграждане на обекта									
01	ЗП	49.00 кв.м	22.00 кв.м	17.00 кв.м	13.00 кв.м	16 000.00 кв.м			
02	брой	7.00 кв.м	1.00 кв.м	1.00 кв.м	1.00 кв.м	1.00 кв.м			
03	РЗП	343.00 кв.м	22.00 кв.м	17.00 кв.м	13.00 кв.м	16 000.00 кв.м			
04	Стойност за изграждане на кв.м	250 €/кв.м	250 €/кв.м	250 €/кв.м	250 €/кв.м	10 €/кв.м			
05	Стойност за стандартно изпълнение	85 750 €	5 500 €	4 250 €	3 250 €	160 000 €			
06	Стойност на елементи, подлежащи на допълнителна калкулация %	5%	5%	5%	5%	5%			
07	Стойност на елементи, подлежащи на допълнителна калкулация	4 288 €	275 €	213 €	163 €	8 000 €			
08	Допълнителни разходи								
09	Допълнителни разходи	90 038 €	5 775 €	4 463 €	3 413 €	168 000 €			
10	Окончателна стойност за изграждана	176 098 лв.	11 295 лв.	8 728 лв.	6 674 лв.	328 579 лв.			
Определение на обезценяванията									
11	Дата на изграждане	1983 год.	1983 год.	1983 год.	1983 год.	1983 год.			
12	Вид на конструкцията	Масивна	Масивна	Масивна	Масивна	Масивна			
13	Амортизиационен срок	60	60	60	60	60			
14	Остатьчна експлоатационна годност	26 год.	26 год.	26 год.	26 год.	26 год.			
15	Физическо о старяване от възраст (%)	44.4%	44.4%	44.4%	44.4%	44.4%			
16	Физическо о старяване от възраст (€)	39 967 €	2 563 €	1 981 €	1 515 €	132 090 €			
17	Строителни недостатъци (%)	15%	15%	15%	15%	15%			
18	Строителни недостатъци (€)	13 506 €	866 €	669 €	512 €	25 200 €			
19	Функционално обезценяване (%)								
20	Функционално обезценяване (€)								
21	Икономическо обезценяване (%)								
22	Икономическо обезценяване (€)	36 565 €	2 345 €	1 812 €	1 386 €	10 710 €			
Стойност на сградата по метода									
		71 500 лв	4 600 лв	3 500 лв	2 700 лв	20 900 лв			
						575 000 лв			

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРЕДДАЖБИ

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1		Сравнителен имот 2		Сравнителен имот 3		Сравнителен имот 4		Сравнителен имот 5
			ПИ, Район Панчарево, м. Детски Град								
01	Площ на имота	97 242 кв.м	2 080 кв.м	3 867 кв.м	9 000 кв.м	18 000 кв.м	17 180 кв.м				
02	Продажна цена	?	88 000 €	380 000 €	720 000 €	1 170 000 €	1 500 000 €				
03	Продажна цена	?	42.31 €/кв.м	98.27 €/кв.м	80.00 €/кв.м	65.00 €/кв.м	87.31 €/кв.м				

Корекции на сравнителните цени

04	Местоположение	Отлично	Отлично	Отлично	Отлично	Отлично	Отлично	Отлично	Отлично	Отлично	
05	Корекция										
06	Градоустройствен статут	ПИ	УПИ	УПИ	УПИ	УПИ	УПИ	УПИ	УПИ	УПИ	
07	Кант										
08	Корекция	За спортни съоръжения	-75%	-32 €/кв.м	-75%	-74 €/кв.м	-75%	-60 €/кв.м	-75%	-49 €/кв.м	-75%
09	Транспортна достъпност	Отлична	Отлична	Отлична	Отлична	Отлична	Отлична	Отлична	Отлична	Отлична	
10	Корекция										
15	Големина на парцела	97 242 кв.м	2 080 кв.м	3 867 кв.м	9 000 кв.м	18 000 кв.м	18 000 кв.м	17 180 кв.м	17 180 кв.м	17 180 кв.м	
16	Корекция	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	
19	Други	-10%	-4 €/кв.м	-10%	-10 €/кв.м	-10%	-8 €/кв.м	-10%	-7 €/кв.м	-10%	
20	Корекция										
21	Приравнена цена	11 €/кв. м.	6.3 €/кв.м	14.7 €/кв.м	12.0 €/кв.м	9.8 €/кв.м	9.8 €/кв.м	13.1 €/кв.м	13.1 €/кв.м	13.1 €/кв.м	
	ТЕЖЕСТ	10	5	10	10	10	10	5	5	5	

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

- ✓ 1 021 000 €
- ✓ 1 997 000 лв
- ✓ 10.5 €/кв.м
- ✓ 21 760 кв.м 228 559 €
- ✓ 75 482 кв.м 792 835 €

Остатъчен метод за определяне пазарната стойност на земята

I. Определяне прогнозната застроена площ

Плътност на застрояване ✓ 40%

Етажност ✓ 1

Мин. озеленена площ ✓ 30%

Площ на терена ✓ 97 242 кв.м

Ниво	Площ терен	%	Площ	Предназначение
1 ✓	97 242 кв.м	6%	5 760 кв.м	Сгради
1 ✓	97 242 кв.м	16%	16 000 кв.м	Спортни съоръжения
РЗП		21 760 кв.м		

Прогнозни параметри за парцела

Застроена площ ✓ 5 760 кв.м

РЗП надземно ✓ 21 760 кв.м

Сутерен /Гаражи/

Плътност на застрояване ✓ 40%

Кант ✓ 0.2

Остатъчен метод за определяне пазарната стойност на земята

II. Изчисления

1.0 Технически характеристики на застрояването

Площ на земята	97 242 кв.м
Ниво	
Сгради	5 760 кв.м
Спортни съоръжения	16 000 кв.м
Кант	0.22
Плътност на застрояване	40%

2.0 Допускания за стойността

Коефициент на ефективност (% от площта)	95%
Наемна площ Сгради	5 472 кв.м
Наемна площ Спортни съоръжения	15 200 кв.м
Наем €/кв.м. - Сгради	1.9 €/кв.м
Наем €/кв.м. - Спортни съоръжения	0.7 €/кв.м
Риск от отпадане на наема	5.0%
Разходи по стопанисване	10.0%
Норма на капитализация	4.0%
Разходи по продажба	2.5%

3.0 Допускания за строителните разходи

Сгради	450 €/кв.м
Спортни съоръжения	60 €/кв.м
Вертикална планировка	24 €/кв.м
Външни връзки Ел., ВиК, и др.	3.0%
Проектиране	12.0 €/кв.м
Строителен надзор	1.0 €/кв.м
Такси, разрешителни, % от строителните разходи	1.0%
Консултантски услуги, % от строителните разходи	1.0%
Непредвидени	3.0%
Проучване и проектиране (в месеци)	6
Период за строителство (в месеци)	36
Печалба, процент от разходите	10.0%

4.0 Финансови допускания

Кредит за земята към стойност на земята	50.0%
Лихвен процент на кредита	8.0%
Кредит за строителство към разходите	75.0%
Лихвен процент на кредита	8.0%
Срок на кредита след изграждане на обекта	12
K1	0.120
K2	0.160

5.0 Остатъчна стойност на земята

5.1 Стойност на изградения обект

Ниво	Наемна площ	Наем	Месечен наем
Сгради	5 472 кв.м	1.9 €/кв.м =	10 123 €
Спортни съоръжения	15 200 кв.м	1.9 €/кв.м =	28 120 €
		Σ	38 243 €
Прогнозен месечен приход от целия имот			38 243 €
Прогнозен годишен приход			458 918 €
Разходи по стопанисване			10.0%
Риск от отпадане на наема			5.0%
Чист годишен приход			390 081 €
Норма на капитализация			4.5%
Капитализиране на прихода за безкраен период			8 668 459 €
Разходи по продажба			2.5%
Разходи по продажба			216 711 €
Чиста стойност на инвестиционния проект след неговото завършване			8 451 747 €

5.2 Разходи за изграждане на обекта

5.2.1 Архитектурно строителни разходи (СМР)

Ниво	Площ	Стойност	Общо
Сгради	5 760 кв.м	450 €/кв.м =	2 592 000 €
Спортни съоръжения	16 000 кв.м	60 €/кв.м =	960 000 €
	21 760 кв.м	Σ	3 552 000 €

5.2.2 Вертикална планировка, Проектиране, Строителен надзор

Вертикална планировка	75 482 кв.м	24.0 €/кв.м	=	1 811 568 €
Външни връзки Ел., ВиК, и др.	3 552 000 €	1.0%	=	35 520 €
Проектиране	21 760 кв.м	12.0 €/кв.м	=	261 120 €
Строителен надзор	21 760 кв.м	1.0 €/кв.м	=	21 760 €
Такси, разрешителни, % от СМР	3 552 000 €	1.0%	=	35 520 €
Консултантски услуги, % от СМР	3 552 000 €	1.0%	=	35 520 €
Непредвидени	3 552 000 €	3.0%	=	106 560 €
Финансови разходи			=	703 148 €
			Σ	3 010 716 €

5.2.3 Общо разходи за изграждане

6 562 716 €

6.0 Средства за земята, финансиране на земята и печалба

1 889 031 €

7.0 Остатъчна стойност на земята

Средства за земята, финансиране и печалба	1 889 031 €
Печалба	788 042 €
Разходи за финансиране	151 861 €

Остатъчна стойност на земята по метода

✓ 949 129 €

✓ 1 856 000 лв

✓ 10 €/кв.м.

8.0 Проверка нормата на печалба

8.1 Стойност след завършване

%

Брутна стойност (вкл. Разходи за продажба) А	100%	8 668 459 €
--	------	-------------

8.2. Планирани разходи

Пазарна стойност на земята	10.9%	949 129 €
Разходи за изграждане	67.6%	5 859 568 €
Финансови разходи за земята	1.8%	151 861 €
Финансови разходи за изграждане	8.1%	703 148 €
Разходи за продажба	2.5%	216 711 €
Общо разходи	B	7 880 417

8.3 Печалба

A/C

9.1%

Абсолютна печалба	C	788 042 €
% Печалба от планираните разходи	C/B	10%

**Чистата стойност на инвестиционния проект (след неговото завършване) -
строителните разходи - печалби и други = стойността на земята**



Метод на приходната стойност

№		Страда с идентификатор 55419.6702.5.1	Страда с идентификатор 55419.6702.5.2	Страда с идентификатор 55419.6702.5.3	Страда с идентификатор 55419.6702.5.4-6	Страда с идентификатор 55419.6702.5.7	Страда с идентификатор 55419.6702.5.8
01	Застроена площ	405.00 кв.м	82.00 кв.м	1 076.00 кв.м	147.00 кв.м	31.00 кв.м	101.00 кв.м
02	Процент полезна площ	95%	95%	95%	95%	95%	95%
03	Наемна площ	384.75 кв.м	77.90 кв.м	1 022.20 кв.м	139.65 кв.м	29.45 кв.м	95.95 кв.м
04	Наем на кв.м.	$\times 1.00 \text{ €/кв.м}$	$\times 1.00 \text{ €/кв.м}$	$\times 1.00 \text{ €/кв.м}$			
05	Месечен наем	385 €	78 €	1 022 €	140 €	29 €	96 €
06	Годишен наем	4 617 €	935 €	12 266 €	1 676 €	353 €	1 151 €
07	Разходи по стопанисване	7%	7%	7%	7%	7%	7%
08	Разходи по стопанисване	323 €	65 €	859 €	117 €	25 €	81 €
09	Риск от отпадане на наема (% по РОС/Брахман)	5%	5%	613 €	84 €	18 €	58 €
10	Риск от отпадане на наема	231 €	47 €	823 €	10 794 €	1 475 €	311 €
11	Предполагам трайно реализиран чист наем	4 063 €					
15	Чист приход от страдата	4 063 €	823 €	10 794 €	1 475 €	311 €	1 013 €
16	Година на въвеждане в експлоатация на обекта	1964	1964	1964	1983	1982	1983
17	Експлоатационен срок	60	60	60	60	60	60
18	Остатъчна експлоатационна годност на обекта	7	7	7	26	25	26
19	Лихвена ставка на страдата	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%
20	Множител	5.4845	5.4845	5.4845	12.3924	12.1979	12.3924
21	Приходна стойност на страдата	22 283 €	4 512 €	59 202 €	18 275 €	3 793 €	12 556 €
22	Необходими разходи за довършване	10 000 €	2 000 €	50 000 €	5 995 €	1 315 €	4 119 €
23	Необходими разходи за ремонт						
24	Приходна стойност на имота	12 283 €	2 512 €	9 202 €	12 280 €	2 478 €	8 437 €

Метод на приходната стойност

№		Страда с идентификатор 55419.6702.5.10	Страда с идентификатор 55419.6702.5.11	Страда с идентификатор 55419.6702.5.12-21	Страда с идентификатор 55419.6702.5.22	Страда с идентификатор 55419.6702.5.23-29	Страда с идентификатор 55419.6702.5.30
01	Застроена площ	205.00 кв.м	409.00 кв.м	310.00 кв.м	2 599.00 кв.м	343.00 кв.м	22.00 кв.м
02	Процент полезна площ	95%	95%	95%	95%	95%	95%
03	Наемна площ	194.75 кв.м	388.55 кв.м	294.50 кв.м	2 469.05 кв.м	325.85 кв.м	20.90 кв.м
04	Наем на кв.м.	x 1.00 €/кв.м	x 1.00 €/кв.м	x 1.00 €/кв.м	x 1.00 €/кв.м	x 1.00 €/кв.м	x 1.00 €/кв.м
05	Месечен наем	195 €	389 €	295 €	2 469 €	326 €	21 €
06	Годишен наем	2 337 €	4 663 €	3 534 €	29 629 €	3 910 €	251 €
07	Разходи по споланисване	7%	7%	7%	7%	7%	7%
08	Разходи по споланисване	164 €	326 €	247 €	2 074 €	274 €	18 €
09	Риск от отпадане на наема (% по РОС/Брахман)	5%	5%	5%	5%	5%	5%
10	Риск от отпадане на наема	117 €	233 €	177 €	1 481 €	196 €	13 €
11	Предполагаем трайно реализиран чист наем	2 057 €	4 103 €	3 110 €	26 073 €	3 441 €	221 €
15	Чист приход от страдата	2 057 €	4 103 €	3 110 €	26 073 €	3 441 €	221 €
16	Година на въвеждане в експлоатация на обекта	1982	1983	1983	1983	1983	1983
17	Експлоатационен срок	60	60	60	60	60	60
18	Остатъчна експлоатационна годност на обекта	25	26	26	26	26	26
19	Лихвена ставка на страдата	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%
20	Многоцелев	12.1979	12.3924	12.3924	12.3924	12.3924	12.3924
21	Приходна стойност на страдата	25 086 €	50 847 €	38 539 €	323 108 €	42 642 €	2 735 €
22	Необходими разходи за довършване	8 698 €	16 680 €	12 643 €	105 993 €	13 988 €	897 €
23	Необходими разходи за ремонт						
24	Приходна стойност на имота	16 388 €	34 167 €	25 897 €	217 115 €	28 654 €	1 838 €

Метод на приходната стойност

№		Страна с идентификатор 55419.6702.5.31	Страна с идентификатор 55419.6702.5.32	Страна с идентификатор 55419.6702.5.32	Страна с идентификатор 55419.6702.5.32
01	Задстроена площ	17.00 кв.м	13.00 кв.м	16 000.00 кв.м	16 000.00 кв.м
02	Процент полезна площ	95%	95%	100%	100%
03	Наемна площ	16.15 кв.м	12.35 кв.м	16 000.00 кв.м	16 000.00 кв.м
04	Наем на кв.м.	x 1.00 €/кв.м	x 1.00 €/кв.м	x 0.30 €/кв.м	x 0.30 €/кв.м
05	Месечен наем	16 €	12 €	4 800 €	4 800 €
06	Годишен наем	194 €	148 €	57 600 €	57 600 €
07	Разходи по стопанисване	7%	7%	7%	7%
08	Разходи по стопанисване	14 €	10 €	4 032 €	4 032 €
09	Риск от отпадане на наема (% по РОС/Брахман)	5%	5%	5%	5%
10	Риск от отпадане на наема	10 €	7 €	2 880 €	2 880 €
11	Предполагам трайно реализиран чист наем	171 €	130 €	50 688 €	50 688 €
15	Чист приход от сградата	171 €	130 €	50 688 €	50 688 €
16	Година на въвеждане в експлоатация на обекта	1983	1983	1983	1983
17	Експлоатационен срок	60	60	40	40
18	Остатъчна експлоатационна годност на обекта	26	26	6	6
19	Лихвена ставка на сградата	6.5%	6.5%	6.5%	6.5%
20	Множител	12.3924	12.3924	4.8410	4.8410
21	Приходна стойност на сградата	2 113 €	1 616 €	245 381 €	245 381 €
22	Необходими разходи за довършване	693 €	530 €	140 000 €	140 000 €
23	Необходими разходи за ремонт				
24	Приходна стойност на имота	1 420 €	1 086 €	105 381 €	105 381 €
	Всичко			479 139 €	479 139 €
	не рентираща се земя			937 114 лв.	937 114 лв.
	стойност по метода			1 550 650 лв.	1 550 650 лв.
				2 487 764 лв.	2 487 764 лв.

Анализ на резултатите

Тренировъчна футболна база „Панчарево“

Поземлен имот с идентификатор 55419.6702.5 с площ 97 242 кв.м, намиращ се в гр. София, район „Панчарево“, местността „Детски град“, заедно с построените в имота сгради и съоръжения

Резултати от приложените подходи

Подход	Стойност	Тежест
Разходен Подход	2 572 000 лв	100%
в т.ч. Стойност на земята	1 997 000 лв	
Стойност на сгради и съоръжения	575 000 лв	
Приходен Подход	2 487 764 лв	0%

Изчислена пазарна стойност	2 572 000 лв
	1 315 000 €

Предложение за Пазарна стойност	2 572 000 лв
в т.ч. стойност на земята	1 997 000 лв
стойност на сгради и съоръжения	575 000 лв

Сграда с идентификатор 55419.6702.5.1	3 800 лв	0.69%
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.2	800 лв	0.14%
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.3	10 100 лв	1.82%
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.4-6	30 600 лв	5.52%
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.7	6 200 лв	1.12%
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.8	21 100 лв	3.81%
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.10	40 900 лв	7.38%
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.11	85 300 лв	15.40%
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.12-21	64 600 лв	11.66%
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.22	208 300 лв	37.60%
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.23-29	71 500 лв	12.91%
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.30	4 600 лв	0.83%
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.31	3 500 лв	0.63%
Сграда с идентификатор 55419.6702.5.32	2 700 лв	0.49%
Всичко	554 000 лв	