

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 № 20257800400109

Съделители:

ЕВГЕНИ ВАСИЛЕВ КОЛЕВ, ВЛАДИМИР ВАСИЛЕВ КОЛЕВ,
ЛАЗАР ДИМИТРОВ КАРАКОСТАДИНОВ, БРАТАН МАРИНОВ БРАТАНОВ,
СИМЕОН МАРИНОВ БРАТАНОВ, ДАМЯН МАРИНОВ БРАТАНОВ,
ЛЮДМИЛА КУНЕВА КАРАКОСТАДИНОВА, СТАНИМИРА СТОЙЧЕВА
СТАНУШЕВА и КАМЕН СТОЙЧЕВ КАРАКОСТАДИНОВ

1.Обект на експертизата: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1376.2039.1.74, находящ се в сграда с идентификатор 68134.1376.2039.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18- 48/12.10.2011г. на изпълнителния директор на АГКК, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1376.2039, с адрес на имота: гр. София, район „Надежда“, ж.к. „Свобода“, бл. 20, вх. „Д“, ет. 1, ап. 74, с предназначение: жилище, апартамент, брой нива на обекта 1, с площ по скица 56,48 кв.м., при съседни на самостоятелния обект: на същия етаж имот с идентификатор 68134.1376.2039.1.75 и имот с идентификатор 68134.1376.2039.1.73, под обекта - няма, над обекта 68134.1376.2039.1.77, заедно с прилежащото към него мазе № 15, заедно с 0,898 % идеални части от общите части на сградата и с отстъпено право на строеж върху мястото, попадащо в III-та зона.

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

3.Документи за собственост: Нотариален акт

4. Собственици на недвижимия имот: ЕВГЕНИ ВАСИЛЕВ КОЛЕВ, ВЛАДИМИР ВАСИЛЕВ КОЛЕВ, ЛАЗАР ДИМИТРОВ КАРАКОСТАДИНОВ, БРАТАН МАРИНОВ БРАТАНОВ, СИМЕОН МАРИНОВ БРАТАНОВ, ДАМЯН

МАРИНОВ БРАТАНОВ, ЛЮДМИЛА КУНЕВА КАРАКОСТАДИНОВА,
СТАНИМИРА СТОЙЧЕВА СТАНУШЕВА и КАМЕН СТОЙЧЕВ
КАРАКОСТАДИНОВ

5. Начин на използване на недвижимия имот: Апартамент

6. Описание на недвижимия имот:

Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1376.2039.1.74, находящ се в сграда с идентификатор 68134.1376.2039.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18- 48/12.10.2011г. на изпълнителния директор на АГКК, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1376.2039, с адрес на имота: гр. София, район „Надежда“, ж.к. „Свобода“, бл. 20, вх. „Д“, ет. 1, ап. 74, с предназначение: жилище, апартамент, брой нива на обекта 1, с площ по скица 56,48 кв.м., при съседни на самостоятелния обект: на същия етаж имот с идентификатор 68134.1376.2039.1.75 и имот с идентификатор 68134.1376.2039.1.73, под обекта - няма, над обекта 68134.1376.2039.1.77, заедно с прилежащото към него мазе № 15, заедно с 0,898 % идеални части от общите части на сградата и с отстъпено право на строеж върху мястото, попадащо в III-та зона.

При огледа бе констатирано:

Входно антре - пода е покрит с теракотни плочи, стените са на тапети, тавана е на латекс. Пода на дневната е на дървен паркет, стените са на тапети, тавана е на латекс.. Пода на терасата е покрит с мозаечни плочи, монтирано е остъкление с метална решетка. Пода на банята е на мозайка, стените са покрити със санитарен фаянс, тавана е на латекс. Пода на тоалетната е покрит с теракотни плочи, стените са на боя, тавана е на латекс. Пода на кухнята е покрит с теракотни плочи, стените са покрити с тапети, тавана е на латекс. Пода на стаята е покрит с дървен паркет, стените са на тапети, тавана е на латекс.

В апартамента са изградени Ел., ТЕЦ и ВиК инсталации. Външната дограма е дървена и метално остъкление, вътрешната е дървена.

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:	Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1376.2039.1.74		
	Технически параметри		
Класификационен тип			
Масивна ЕПК			
Година на строителство:		1972	год.
	Застроена площ:	56.48	м.2
Бруто застроена площ:		64.25	м.2
	Застроен обем:	161	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		47	год.
Норма на достигнато нормално физическо овехтяване на оценявания имот		40.55	%
Отчисление за нормално физическо овехтяване на имота според текущия му статус		1011.21	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		1003.98	лв/м.2
Бруто застроена площ на оценявания имот		64.25	м.2
Стойност в режим на замяна (вещева стойност) на оценявания имот		64 506,00	лв.

СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯТ ИМОТ ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА
СТОЙНОСТ т.1 Е – **64 506,00** лв.

/ Шестдесет и четири хиляди петстотин и шест 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, който 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 ИПЗДС 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	47	год.
РЗП - приходна площ	64.25	м.2
Месечен наем	600	лв.
Бруто приход за една година	7200	лв.
Разходи за стопанисване такси дънъци	1800	лв.
Чист приход	5400.00	лв.
Лихвен процент върху недвижимия имот	3	%
Коефициент на капитализация	28.07360	
Пазарна стойност на имота	151 597,00	лв.

СТОЙНОСТТА НА НЕДВИЖИМИЯТ ИМОТ, ОПРЕДЕЛЕНА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ /КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИ РЕНТНИ ПРИХОДИ/ ДАДЕНА В ТАБЛИЧЕН ВИД - ТАБЛИЦА № 2 е: 151 597,00 лв.

/ Сто петдесет и една хиляди петстотин деветдесет и седем 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 236 400,00 лева.

7.Заключителна 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

З А К Л Ю Ч Е Н И Е

ОПРЕДЕЛЯ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ:
Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1376.2039.1.74, находящ се в сграда с идентификатор 68134.1376.2039.1 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18- 48/12.10.2011г. на изпълнителния директор на АГКК, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1376.2039, с адрес на имота: гр. София, район „Надежда“, ж.к. „Свобода“, бл. 20, вх. „Д“, ет. 1, ап. 74, с предназначение: жилище, апартамент, брой нива на обекта 1, с площ по скица 56,48 кв.м., при съседни на самостоятелния обект: на същия етаж имот с идентификатор 68134.1376.2039.1.75 и имот с идентификатор 68134.1376.2039.1.73, под обекта - няма, над обекта 68134.1376.2039.1.77, заедно с прилежащото към него мазе № 15, заедно с 0,898 % идеални части от общите части на сградата и с отстъпено право на строеж върху мястото, попадащо в III-та зона, както следва:

ОСНОВАНИЕ ЗА ПРИЛОЖЕНАТА ЦЕНОВА ИНДИКАЦИЯ НА ИМОТА	Тежест %	Стойност в лв.
Метод на амортизираните разходи за създаване /вещева стойност/	10%	6 451,00
Метод на приходите /приходна стойност/	20%	30 319,00
Методът на сравнителната стойност	70%	165 480,00
Справедлива пазарна стойност	100%	202 250,00

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯТ ИМОТ: 202 250,00 ЛЕВА
/ ДВЕТА И ДВЕ ХИЛЯДИ ДВЕТА И ПЕТДЕСЕТ 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:**

**202 250,00 ЛЕВА / ДВЕТА И ДВЕ ХИЛЯДИ ДВЕТА И
ПЕТДЕСЕТ ЛЕВА/**

**103 409,00 ЕВРО / СТО И ТРИ ХИЛЯДИ ЧЕТИРИСТОТИН И ДЕВЕТ
ЕВРО/**

София

С УВАЖЕНИЕ:



/ Деян Цонев /