

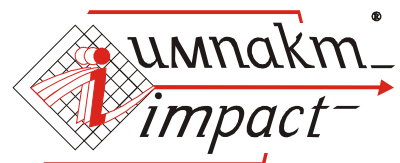
ПАЗАРНА ОЦЕНКА

- НА НЕДВИЖИМ ИМОТ – УПИ XXIII-1482 от квартал 1 по плана на гр. София, местност НПЗ „Хладилника Витоша“;

- НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ РАЗХОДИ за изграждане на „АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНЕ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА“ в гр. София, предвидена за изграждане в парцел XXIII-1482 от кв. 1, местност НПЗ „Хладилника Витоша“;

- НА СЕРВИЗНИ ТАКСИ за поддръжка на „АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНЕ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА“ в парцел XXIII-1482 от кв. 1, местност НПЗ „Хладилника Витоша“;

Идентиф. № 1611220102-2



“ЯВЛЕНА ИМПАКТ” ООД

ул. “Врабча” 15Б
София 1000
тел: (02) 926 21 21
(02) 926 21 31
(02) 926 21 10
факс: (02) 926 21 11

Декември 2016
София

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	2
1.1. Описание на заданието	2
1.2. Ограничителни условия	3
1.3. Информационни източници	3
2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА.....	4
2.1. Местоположение	4
2.2. Правен статут	5
2.3. Описание на обекта.....	5
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ	10
3.1. Описание на метода	10
3.2. Оценка на обекта.....	10
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ РАЗХОДИ.....	15
4.1. Описание на метода	15
4.2. Оценка на обекта.....	16
5. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ТАКСА ЗА УПРАВЛЕНИЕ	19
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА.....	21

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 65, том III, рег.№ 06978, дело 409 от 12.07.2016 год. на Нотариус Мариела Калоянова;
2. Скица на дворното място от 25.08.2016 год., издадена от СО-Район „Лозенец“;
3. Разрешение за строеж № 181 от 04.10.2016 год.;
4. Таблица за площобразуване;
5. Снимков материал;
6. Сертификат на оценителя.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на:

- НА НЕДВИЖИМ ИМОТ – УПИ ХХІІІ-1482 от квартал 1 по плана на гр. София, местност НПЗ „Хладилника Витоша“ с площ от 2600 кв.м.;

- НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ РАЗХОДИ за изграждане на „АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНЕ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА“ в гр. София, предвидена за изграждане в парцел ХХІІІ-1482 от кв. 1, местност НПЗ „Хладилника Витоша“;

- НА СЕРВИЗНИ ТАКСИ за поддръжка на „АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНЕ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА“ в парцел ХХІІІ-1482 от кв. 1, местност НПЗ „Хладилника Витоша“;

Към датата на оценката строителната площадка е открита и са започнати строително-монтажни работи.

Възложител: “ФеърПлей Пропъртис” АДСИЦ

Оценител: “ЯВЛЕНА - ИМПАКТ” ООД, гр. София. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от експертите на дружеството Върбан Маринов и Кирил Ничев - лицензирани от Агенцията за приватизация и сертифицирани от КНОБ (копия от сертификатите са приложени към доклада).

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на имота, която да послужи за нуждите на Възложителя.

Приложими стандарти за оценяване: Международни стандарти за оценяване /МСО/, разработени от Съвета по международни стандарти за оценяване (СМСО) и приети от Камара на независимите оценители в България на ОС на КНОБ от 09/06/2012, приложими от 01/01/2014 и утвърдени на основание чл. 27, ал.1, т.5 от ЗНО, от ОС на КНОБ от 25/01/2014; МСО 230 „Права върху недвижимо имущество“;

Методи на оценка: При извършване на оценката по целесъобразност са приложени метод на пазарните аналози и метод на възпроизводителната стойност по уедрени показатели. Определянето на справедливата стойност се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники. Допълнително са изведени ипотечна заемна стойност и ликвидационна стойност.

Дата на оценката: 07.12.2016 г.

Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1 = 1,95583 лв.

1.2. Ограничителни условия

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

- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценявания обект, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ.
- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.

1.3. Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на извършения оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 65, том III, рег.№ 06978, дело 409 от 12.07.2016 год. на Нотариус Мариела Калоянова;
- Скица на дворното място от 25.08.2016 год., издадена от СО-Район „Лозенец“;
- Проектна документация;
- Разрешение за строеж № 181 от 04.10.2016 год.;
- Таблица за площобразуване;
- Извършен оглед на място на оценявания обект;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството” и “Строителен обзор”;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

2.1. Местоположение

Обектът се намира в Район „Лозенец“ на гр.София, с лице на ул. „Люба Величкова“, в близост до кръстовището на бул. „Черни връх“ и ул. „Сребърна“. Според строителния и регулационен план на столицата, сградата ще е разположена в урегулиран поземлен имот ХХІІІ-1482 от кв. 1, местност НПЗ „Хладилника Витоша“.

Квартал „Хладилника“ се намира в южната част на града, разположен южно от кв. „Лозенец“, северно от кв. „Кръстова вада“ и Околовръстен път, източно от Южен парк и западно от промишлена зона „Хладилника“. Районът е обособен като промишлен и търговско - административен, с напълно изградена инфраструктура и комуникативен по отношение на градската транспортна мрежа.

Местоположението се характеризира с много добра транспортна достъпност – ул. „Люба Величкова“ (продължение на ул. „Сребърна“), в участък между два булеварда бул. „Черни връх“ и бул. „Никола Й. Вапцаров“. Булевард „Черни връх“ е главна транспортна артерия, осигуряваща връзка с централната част на града и Околовръстен път. Транспортна осигуреност – автобуси: 122, 120, 83, 88, 64, 93, 10-ТМ и 98 (спирки на основни булеварди – бул. „Черни връх“ и ул. „Сребърна“). Булевард „Никола Й. Вапцаров“ осигурява връзка с основните транспортни артерии бул. „Цариградско шосе“ и бул. „Ботевградско шосе“. В непосредствена близост е разположена метростанция „Витоша“, както и „Paradise Center“, МБАЛ „Токуда Болница София“, хипермаркети „БИЛЛА“ и „ЛИДЛ“ и други обекти за обществено обслужване. С подобряването през последните години на транспортната достъпност и инфраструктурата, районът около „Paradise Center“ и МБАЛ „Токуда Болница София“ става все по привлекателен за реализиране на нови бизнес проекти за обществено обслужване.



Районът на оценявания имот е с напълно изградени основни елементи на локалната инженерна инфраструктура /ел. захранване, ВиК, телефонизация, улична мрежа, топлофикация/. Уличната мрежа и прилежащата вертикална планировка около сградите са в добро състояние. Комуналното обслужване в района е добро - сметосъбиране, периодично почистване на главните улици и ограничено поддържане на зелените площи.

2.2. Правен статут

Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 65, том III, рег.№ 06978, дело 409 от 12.07.2016 год. на Нотариус Мариела Калоянова, „ФЕЪРПЛЕЙ БИЗНЕС ХЪБ“ ЕАД е собственик на следния недвижим имот, а именно: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XXIII- 1482 /двадесет и трети за имот хиляди четиристотин осемдесет и две/ за ОДО, в квартал 1 /едно/ по плана на град София, местност „НПЗ Хладилника Витоша“ - част север, целият с площ от 2600 /две хиляди и шестстотин/ квадратни метра, при съсед: улица и урегулирани поземлени имоти номера: УПИ XXIV-1522 за ОДО, УПИ IV- за специални нужди, УПИ XXII-1158 за ОДО, заедно с всички подобрения и прирзщения в имота и всички изработени проекти и издадени строителни книжа, виза за проучване и проектиране и договори с експлоатационни дружества.

Съгласно Разрешение за строеж № 181 от 04.10.2016 год., в УПИ XXIII- 1482 за ОДО, в квартал 1 по плана на град София, местност „НПЗ Хладилника Витоша“ - част север, се разрешава изграждането на обект: „АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА СЪС ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНЕ, ПГ НА ДВЕ НИВА И ПОМЕЩЕНИЕ ЗА ТРАФОПОСТ, Н=+20,00м“.

2.3. Описание на обекта

Дворното място представлява Урегулиран поземлен имот XXIII-1482 от квартал 1, находящ се в гр.София, Район „Лозенец“, местност НПЗ „Хладилника Витоша“. Районът е с изградена пътна мрежа и основни елементи на инженерната инфраструктура.

Парцелът, предвиден за застрояване попада в зона за Обществено обслужване /Оо/ съгласно ОУП на гр. София и е отреден за обществено и делово обслужване /ОДО/. Същият е с относително правоъгълна форма с лице на югоизток към улица „Люба Величкова“. Теренът е равнинен със слаб наклон на северизток.

В дворното място е проектиран обект: „АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНЕ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА“, с параметри съгласно издадена виза за инвестиционно проектиране.

Подходите са решени от ул. „Люба Величкова“, съответно: пешеходни към четирите входа на партерното ниво на сградата и два автомобилни чрез предвидените рампи в двата края на парцела към подземните гаражите. Достъпът за хора в неравностойно положение е осигурен за всички зони и помещения на сградата.

Предвижда се пърцела да бъде ограден откъм дъното и страничните му регулации. От лицевата страна /към ул. „Люба Величкова“/ се предвижда частично „зелено“ преграждане включващо и жив плет, но като цяло ще има осигурен свободен достъп до различните функционални зони на партера.

Проектът предвижда сградата да има две подземни и 7 надземни нива.

Подземни нива:

На тези две нива е разположен паркинг за 115 коли: 55 на ниво (-1) и 60 на ниво (-2). Освен паркинга, на тези нива са разположени шахтов трафопост, помещения за силнотокрови и слаботокрови инсталации, пожарогасителна система с резервоар за вода и помпена инсталация, складове. На ниво -1 се осъществява и зареждането на заведението за хранене.

Партер:

Партерът е разделен на два блока с проход по средата. В югоизточния блок е разположена рецепцията, приемна за гости, помещение за охрана, WC вкл. и за инвалиди, стълбищна клетка и асансьори. В този блок е предвидена и заседателна зала за 100 души, която има отделен вход. В югозападния блок е разположено заведението за хранене и кухнята му. Заведението е разделено с преграда на две зони - кафе и бистро. Заведението и кафето са предвидени с функция на столова за работещите в сградата, но ще може да се ползва и от външни клиенти. В този блок също има осигурена връзка с всички нива на сградата чрез стълбище и два асансьора

Офис отажи:

Офис етажите са пет на брой, като първият надземен е по-малък поради спецификата на архитектурното решение. Всеки един от тях е решен като отворено пространство, в което да се обособят до 100 работни места, също така и зони/помещения за работни срещи, както и тераси/лоджии за кратки почивки. Сервизните части /WC, кухненски ниши, аусгус/, както и сървърните помещения, са решени в две групи до стълбищните ядра, с което се дава възможност за разделяне на всеки етаж на два самостоятелни офиса. Предвидена е възможността чрез допълнителни леки прегради да се получат отделни кабинети при желание на ползвателя.

Терасовиден етаж:

На това ниво се намира зоната за спорт и рекреация за работещите в сградата, както и инсталационното оборудване за ОВиК. Зоната за спорт и рекреация има закрыта и открыта част. В закрытата част ще има фитнес уреди и тенис-маси със съответни санитарни възли и съблекални. Открытата зона е решена в рамките на озеленения покрив, където сред богато озеленяване са предвидени кътове за отдих, йога и медитация. Архитектурното решение предвижда изграждането на перголи в открытата част, на които ще е възможно да се монтират слънцезащитни устройства. По този начин, чрез зелени прегради между колоните, ще се организират и отделните кътове за рекреация.

Архитектура и строителни особености:

Фасадните решения са резултат на композиция между каменна решетка, подчертаваща тектониката на сградата, динамично богато остъкляване чрез алуминиева даграма и вечнозелени бръшлянови „пиластри“. Специфичното решение на прозорците допринася както за естетиката на сградата, така и за намаляването на фоновия шум от улицата.

Централно, при прохода е предвидена зелена козирка/маркиза, която преминава и вертикално в зелен тотем и маркира главните входове на сградата.

Конструкцията на сградата е монолитна, стоманобетонова с носещи колони и безредови плочи. Зидовете се предвижда да бъдат от керамични тухли - 25см по външните стени и 12см за вътрешните преградни зидове. Дограмата ще бъде алуминиева /цвят олив/ с прекъснат термо-мост и с троен стъклопакет. По фасадите ще бъде положена топлоизолационна система с 10см. EPS, по покривите, еркерите и под плочата при прохода, също и на К +/-0.00 - 12-15см. XPS. Фасадите ще бъдат покрити с каменна /варовик/ облицовка.

Вътрешните стени ще бъдат покрити с мазилка и шпакловка. В откритите офис пространства върху тях ще се поставят допълнителни акустични елементи. На всички офис нива са предвидени двойни подове за инсталационно оборудване, а във всички надземни ще има окачен таван от пана от минерална вата.

Парапетите на балконите ще бъдат стъклени, по детайл, с височина 105см за етажите до 20м височина и 120см при терасовидния етаж.

Покривът е плосък, тип „топъл покрив“ с битумна хидроизолация със защитна посипка и декинг за настилка.

Асансьорите ще са четири на брой, като всеки ще бъде с капацитет 900кг /12 човека, скорост на движение 1 м/с и вратата му ще бъде широка 90 см.

Предвидени инсталации:

- Електроинсталации високо и ниско напрежение, генератор за аварийно захранване;
- Структурно окабеляване в двоен под;
- Система за контрол на достъп;
- Система за видеонаблюдение;
- Пожароизвестителна инсталация;
- Радио-оповестителна система;
- Мълниезащитна инсталация;
- Водопровод и Канализация;
- Отопление и климатизация;
- Вентилация;

2.4. Технически характеристики

След запознаване с предоставената документация, оценителският екип определи следните параметри на оценявания обект:

Технически показатели

Застроена площ (ЗП) /до 1560 m² по ЗУЗСО/ - 1 093 m²

Разгънатата застроена площ (РЗП) /до 7800 m²/ - 7 800 m²

Обща площ (РЗП + подземно ниво) - 12 560 m²

Площ на поземления имот: 2600 m²

Плътност на застрояване /до 60%/ - 42 %

Кинт. /3/ - 3.00

Озеленяване /мин. 30%, 10% вис. растителност/ - 35 %

Паркоместа-всички в подземния паркинг на две нива 115 бр.

Година на очаквано въвеждане в експлоатация: 2017 год.;

Разпределение по нива:

Част от сградата	Кота, м	Засртоена площ, кв.м.	Структура
Сутерен -2	-7,18	2380	60 паркоместа
Сутерен -1	-4,20	2380	55 паркоместа
Партер	±0,00	1093	ресторант и кафе - 50%, офис площ - 50%
Етаж 1	3,74	1285	офис площ
Етаж 2	7,14	1317	офис площ
Етаж 3	10,54	1317	офис площ
Етаж 4	13,94	1317	офис площ
Етаж 5	17,34	1317	офис площ
Етаж 6	20,74	154	фитнес
РЗП (подз.)		4760	
РЗП (надз.)		7800	
РЗП Общо		12560	

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

3.1. Описание на метода

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

Еталонните имоти следва да са сходни, аналогични на оценявания по местонахождение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна - това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти, която може да служи за ориентир, след като се направи подбор на база експертни мнения на брокери от агенции за недвижими имоти и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният може да бъде застроена площ, разгънатата застроена площ, застроен обем, площ на парцела. Оценителският екип е използвал за пазарен множител цената на квадратен метър застроена площ. Избора на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

3.2. Оценка на обекта

В настоящата оценка е използвана информация от Агенции за недвижими имоти в гр.София. За еталонни имоти са подбрани подобни по площ и характеристики терени, разположени в района на оценявания.

Оценителският екип е приел допускането, че получената на база офертни цени усреднена стойност на 1 кв.м ще се намали с 15% при реализация на пазара на имотите.

За определяне на адекватна стойност на инвестиционния проект, към пазарната стойност на земята е прибавена стойността на изготвения работен проект и издаденото разрешение за строеж.

Пазарната стойност на имота е определена съгласно описаната по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в следващата таблица:

Пазарни аналози:

Обект: УПИ ХХІІІ-1482 от кв. 1, м. НПЗ "Хладилника Витоша"

№	Местоположение на сравнимите имоти	Офертна цена (евро)	Коеф. за предлагани продажби	Коеф. за локация	Коеф. за съответствие	Дворно място (кв.м.)	Стойност на земята (евро/кв.м.)
1	гр.София, парцел в кв. Лозенец - близо до Болница Токуда, с лице на нова главна улица, регулация, зона Оо, одобрен ПУП	750 000	0,85	1,00	0,95	895,00	676,68
2	гр.София, кв.Хладилника, парцел на ул. Филип Кутев, регулация, зона Смф, виза и идеен проект	11 000 000	0,85	1,05	1,05	15 434,00	667,90
3	гр.София, кв.Хладилника, парцел на ул. Филип Кутев, регулация, зона Смф, виза	1 500 000	0,85	1,05	1,00	2 169,00	617,22
4	гр.София, парцел на ул.Люба Величкова, регулация, зона Оо, продажба 10.2016г.	700 000	1,00	1,00	1,00	1 050,00	666,67

Осреднена цена на 1 кв.м. (евро/кв.м.)	657,12
Площ на УПИ ХХІІІ-1482 от кв. 1, м. НПЗ "Хладилника Витоша" (кв.м.)	2 600
Пазарна стойност на УПИ ХХІІІ-1482 от кв. 1, м. НПЗ "Хладилника Витоша" (лв.)	3 341 537
Стойност на проект за Административна сграда в УПИ ХХІІІ-1482, съгласно СЕК (лв.)	439 600
Стойност на Разрешение за строеж № 181 от 04.10.2016 год. (лв.)	150 720
Пазарна стойност на оценявания проект (лв.)	3 765 257
Пазарна стойност на оценявания проект (EUR)	1 925 146

Определена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на УПИ ХХІІІ-1482 от квартал 1 по плана на гр.София, СО-Район „Лозенец“, местност НПЗ „Хладилника Витоша“, заедно с изготвен работен проект и разрешение за строеж, към 07.12.2016 г. възлиза на:

3 765 257 лв.

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ РАЗХОДИ

4.1. Описание на метода

За определяне стойността на строително-монтажните работи (с включена печалба, без ДДС) за изграждането на новостроящи се обекти с утвърден проект се използва методът на **сравнителната възпроизводителна строителна стойност** на обекта, като се правят сравнения с новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителните, довършителни, инсталационни и други работи.

Възпроизводителната строителна стойност (стойността на СМР) на оценяваната сграда се разглежда като произведение на неговата разгъната застроена площ и единичните цени за изграждане на отделните обекти в нея.

Единичните цени на СМР на отделните обекти в сградата се извеждат от усреднената единична цена за цялата сграда, посредством коригиращи коефициенти, отчитащи особеностите на изпълнение като строителна кота, височина на помещенията, изпълнение на дограми, инсталации, довършителни работи и др., съобразени с конкретния проект и разработената към него количествена сметка.

Усреднената единична цена за сградата се определя посредством сравнителен анализ (на конструкцията, обемно планировъчните показатели, функционалното разпределение, начина на изпълнение на грубия строеж, дограми, довършителни работи, инсталации и комунални връзки) на сградата, съгласно проекта и количествената ѝ сметка с последните официални публикации на „Стройексперт СЕК“ за изградени еталонни обекти. Това издание е специализирано и се е наложило в практиката като източник на достоверна, адекватна и надеждна информация за стойността на СМР. В него са публикувани строителни комплексни цени на еталонни строежи.

Начина на формиране на стойността на СМР за еталонните обекти, според това издание е следния:

- Еталонните обекти са формирани в резултат на обобщени данни от представителни строежи с типизирани проекти. Съставени са количествени сметки и вариантни спецификации за необходимите разходи за материали, труд, механизация и видове работи. Счита се, че цените на СМР през м.август са най-реални, защото през този месец се работят всички видове работи;

- Изчислени са разходните коефициенти за окупнени видове работи по собствена методи на СЕК;

- Всички стойностни цени са без ДДС и са съобразени с тримесечното издание на „Справочник за цени в строителството“.

- Еталоните са разработени в три стандарта: „цена стандарт“, „цена подобрена“ и „цена лукс“. Категория „стандарт“ не се основава на изрични стандартни изисквания, а предполага изпълнение, което покрива минималните критерии за издаване на разрешение за ползване. Категория „подобрена“ предполага добро изпълнение със съвременни материали при гарантирани експлоатационни качества, вкл. топлоизолация, която удовлетворява нормативните изисквания. Категория „лукс“ не следва да се схваща буквално и непременно като лукс, като изпълнение, което се отличава от средното с повишени качествени показатели, като например пълна топлоизолация,

висококачествена дограма, боядисване със специални фирмени бои, скъпи качествени настилки и т.н. При ценообразуване по степен „люкс” материалите се подбират винаги по „фирмени системи”, което означава, че ако се избере основния материал от реномиран фирмен производител, трябва и всички съпътстващи материали да са произведени или препоръчани от него.

- Разделянето на груб строеж, довършителни работи и т.н. е относително и зависи от проекта и изпълнителите. В крайния етап на ценообразуването е калкулирана средна печалба от 10%. (Тя отчита печалбата както в материалите, така и в доставката и строителството. Печалбата за строителя обикновено е в границите на 5 до 10%) В стойността на СМР не са включени разходите за проектиране, строителен надзор, инвеститорски контрол, съпътстващите разходи и разходите за благоустройство, озеленяване и т.н.

На базата на тази публикация се избира еталонът който съответства или е най-близък по характеристики на оценявания обект. При липса на пълно съответствия се правят корекции в единичната стойност на отделните видове работи съобразно визираното в еталона и конкретния проект. За остойностяването на тези различия се използват допълнителни справочници и публикации като: Справочник за цените в строителството, Икономически бюлетин, издание на МРРБ, проучване на цените на труда в строителството по отделни населени места и др.

Посредством приведената окрупнена единична цена на СМР (лв./кв.м) на адаптирания еталон, коригиращите коефициенти на отделните подобекти в сградата и разгънатата застроена площ на същите се изчислява възпроизводителната строителна стойност на сградата.

4.2. Оценка на обекта

При оценката на производствените разходи за обект „АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНЕ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА“ в гр. София, предвидена за изграждане в парцел XXIII-1482 от кв. 1, местност НПЗ „Хладилника Витоша“, избрания базов еталон е № 7 – Пететажна административна сграда – стандарт „люкс”.

Еталонът е разработен на базата на най-често изпълняваните проекти през последните години с различни вариации на фасади, инсталации, топлоизолации, облицовки и дограми.

В настоящата оценка сградата е с различни обемно- планировъчни параметри и конструктивни особености, поради това еталона е ползван за базов при определяне на адаптиран еталон, отговарящ на характеристиките на оценявания обект.

Въз основа на определените единични цени и разгънатата застроена площ на сградата е изчислена общата стойност на СМР (възпроизводителната или производствена строителна стойност на обекта).

В обобщен вид сравнителната таблица между уедрената единична цена по еталон и проект е дадена по-долу.

А. Производствена стойност

Съгласно: Еталон 7- пететажна адм. сграда, лукс изпълнение		Гразг=		12 560кв.м.	
№	Наименование на видове СМР	Еталон 07- пететажна адм. сграда, лукс	Коригиран Еталон 07- лукс, коригиран за сградата		
		лв/м2	Разход	Производст. стойност по еталон лв/м3(лв/м2)	Стойност на СМР лв/м2
I. Разходи за Груб строеж					
1	Земни работи	10,50	1,50	10,5	15,75
2	Конструкция	207,00	1,40	207,0	289,80
3	Зидарски работи	28,00	1,00	28,0	28,00
4	Покриване и водоотвеждане	10,00	1,10	10,0	11,00
5	Замазки подови изравнителни	5,00	1,00	5,0	5,00
6	Железарски изделия	6,40	1,00	6,4	6,40
7	Неописани	4,00	1,00	4,0	4,00
	Общо I.	270,90			359,95
II. Дограми					
1	Прозорци	42,30	-	42,30	0,00
2	Окачена фасада		1,000	100,00	100,00
3	Врати	30,00	1,000	30,00	30,00
	Общо II.	72,30			130,00
III. Довършителни работи					
1	Мазилки, в т.ч. шпакловки	33,00	1,000	33,00	33,00
2	Топлоизолации и хидроизолации	25,00	1,000	25,00	25,00
3	Боядисване	39,00	1,000	39,00	39,00
4	Подови настилки	37,00	1,000	37,00	37,00
5	Облицовки	27,00	1,000	27,00	27,00
6	Неописани	6,00	1,000	6,00	6,00
	Общо III.	167,00			167,00
IV. Инсталации					
1	Водопроводна инсталация	9,00	1,000	9,00	9,00
2	Пожарогасителна инсталация	-	1,000	42,89	42,89
3	Канализация	7,00	1,000	7,00	7,00
4	Санитарни прибори	9,50	1,000	9,50	9,50
5	Ел. инсталация	33,00	1,000	33,00	33,00
6	Ел. уреди	12,00	1,000	12,00	12,00
7	Отоплителна инсталация и тела	24,00	-	24,00	0,00
8	Вентилационна и Климатична инсталация	-	1,000	120,00	120,00
9	Телефонна и др. инсталация	6,00	1,000	6,00	6,00
10	Асансьорна уредба	14,00	1,000	14,00	14,00
11	Неописани	7,00	1,000	7,00	7,00
	Общо IV.	121,50			260,39
V. Външни връзки					
	Печалба 10%	63,97		10%	92,53
Разходи СМР - общи		703,67			1017,87
ПРОИЗВОДСТ. СТОЙНОСТ без ДДС- лв/кв.м.		703,67	адаптирана стойност		1017,87
Бруто Разгър. Застроена площ -					12 560,00кв.м.
ОБЩА ПРОИЗВОДСТ. СТОЙНОСТ на Сградата без ДДС в лева					12 784 476 лв

Б. Други разходи

В тези разходи са включени разходи за вертикална планировка и облагородяване на района, временно строителство, разходи за проектиране, строителен надзор, инвеститорски контрол и издаване на разрешение за строеж.

<u>Други разходи</u>		по приети стойности на база проект без ДДС		
№	Вид разход	Разход м2./м	Производст. стойност лв/м2(лв/м3)	Обща Стойност на СМР, лв
I. Външни съоръжения и инсталации				
<i>Вертикална планир.</i>				
1	Вертикална планировка	1507	60,00	90 420,00
2	Озеленяване	910	15,00	13 650,00
3	Външно електро и ВиК захранване			60 000,00
4	Непредвидени и временно строителство		1%	127 844,76
Общо -Вертикална планир.				291 915 лв
1	БМС система			300 000,00
<i>ОБЩО СМР - Външни съоръжения и инсталации</i>				591 915 лв
II. Допълнителни разходи				
1	Стойност за стр. и авторски надзор	12560	8,00	100 480,00
2	Стойност за инв.контрол	12560	5,20	65 312,00
3	Други разходи- такси и др.	0,3%	3,05	38 353,43
<i>ОБЩО Допълнителни разходи</i>				204 145 лв
ОБЩО Други разходи				796 060 лв

В. Общо разходи за изграждане

	Общо разходи за обекта
ОБЩА ПРОИЗВОДСТ. СТОЙНОСТ на сградата без ДДС в лева	12 784 476 лв
ОБЩА ПРОИЗВОДСТ. СТОЙНОСТ на Инфраструктура без ДДС	591 915 лв
ОБЩА ПРОИЗВОДСТ. СТОЙНОСТ на на СМР без ДДС	13 376 390 лв
ОБЩО Допълнителни разходи	204 145 лв
ОБЩА ПРОИЗВОДСТ. СТОЙНОСТ на ОБЕКТА без ДДС	13 580 540 лв

т.е. 1 081 лв /кв.м.

при максимално отклонение от тази стойност около 10% 553 € /кв.м.

5. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ТАКСА ЗА УПРАВЛЕНИЕ

За определяне на таксите за управление на – „Административна сграда, заведение за хранене и подземен паркинг на две нива“, предвидена за изграждане в УПИ ХХІІІ-1482 от кв.1, местност НІЗ „Хладилника Витоша“ по плана на гр. София, е ползван **Методът на пазарните аналози**. Методиката е описана в т.3 на настоящия доклад.

В настоящата оценка е използвана информация от Агенции за недвижими имоти в гр.София. За еталонни имоти са подбрани предложения за отдаване под наем на офиси в административни сгради от висок клас, с известен размер на таксите за управление.

Оценителският екип е приел допускането, че получената на база офертни цени усреднена стойност на 1 кв.м ще се намали с 5% при реализация на пазара на наемите.

Стойността на таксите за управление е определена съгласно описаната по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в следващата таблица:

Пазарни аналози:

Местоположение	Офертна цена сервисни такси, EUR	Площ, кв.м	Коеф. за локация	Коеф. за съответствие	Кориг. стойност такси, EUR/кв.м	Източник
бул. Черни връх, до ул.Сребърна, офис в представителна офис сграда клас "А", охрана и видеонаблюдение, Open Space, контрол на достъпа с персонални магнитни карти, климатизация и вентилация, структурно окабеляване, охраняем подземен и надземен паркинг, в сградата има ресторант	1 968	656	1,00	1,00	3,0	http://www.imot.bg/2h144837233897883
бул. Черни връх, офис в нова адм.сграда клас "А", Системи и инсталации: централна климатизация/ отопление-охлаждане/, вентилация с опресняване на въздуха, компютърно окабеляване, окачени тавани, светла височина 2, 80м., оптика в сградата, BMS-система, с денонощна охрана и видеонаблюдение, контрол на достъпа с магнитни карти	650	260	1,00	1,00	2,5	http://www.imot.bg/2h147990459168786
бул. Джеймс Баучър, офис в адм.сграда до хотел Маринела и метростанция, отворено пространство, двоен под със структурно окабеляване категория 7, санитарни възли, климатизация и вентилация, контрол на достъпа	1 290	430	0,95	1,00	2,9	http://www.imot.bg/2h144837275395231
бул. Никола Вапцаров, офис в East Park Trade Center, качествена бизнес сграда клас А, BMS система Honeywell, отопление посредством вентилаторни конвектори, окачен таван и повдигнат под с осигурени комуникации (Окабеляване CAT 6), система за контрол на достъпа, асансьор, системи за пожароизвестяване и гасене.	1 326	442	1,00	1,00	3,0	http://www.imot.bg/2h142964105857971

Усреднена офертна коригирана стойност на 1 кв.м, EUR/кв.м.	2,8
Корекция в усреднената стойност за пазарна реализация, %	-5%
Усреднена пазарна стойност на сервизни такси без ДДС (EUR/кв.м.)	2,7

Определена по метода на пазарните аналози, пазарната стойност на СЕРВИЗНИ ТАКСИ за поддръжка на „АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНО И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА“, предвидена за изграждане в парцел XXIII-1482 от кв. 1, местност НПЗ „Хладилника Витоша“, към 07.12.2016 г. възлиза на:

2,7 EUR/кв.м. месечно без ДДС

6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

В резултат на осъществените оценки по избраните методи бяха получени следните стойности за обекта, предмет на оценка към 07.12.2016 г.:

Стойността на УПИ ХХІІІ-1482 от квартал 1 по плана на гр. София, местност НПЗ „Хладилника Витоша“, заедно с изготвен работен проект и разрешение за строеж, към 07.12.2016 г. възлиза на:

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА	Стойност в лева	Стойност в EUR
УПИ ХХІІІ-1482, кв.1, НПЗ „Хладилника Витоша“	3 765 260 лв	€ 1 925 150

Стойността на инвестиционните разходи за изграждане на обект „АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНЕ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА“ в гр. София, предвидена за изграждане в парцел ХХІІІ-1482 от кв. 1, местност НПЗ „Хладилника Витоша“, към 07.12.2016 г. възлиза на:

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА	Стойност в лева	Стойност в EUR
Инвестиционни /производствени/ разходи без ДДС	13 580 540	€ 6 943 620

Стойността на СЕРВИЗНИ ТАКСИ за поддръжка на „АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНЕ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА“ в парцел ХХІІІ-1482 от кв. 1, местност НПЗ „Хладилника Витоша“, към 07.12.2016 г. възлиза на:

ОБЕКТ НА ОЦЕНКА	Стойност в лева	Стойност в EUR
Стойност на СЕРВИЗНИ ТАКСИ	5,27 лв	€ 2,70

Експерт-оценители:



Върбан Валериев Маринов
Сертификат № 100100798 от
14.12.2009 г. от КНОБ



Кирил Невенов Ничев
Сертификат № 100100799 от
14.12.2009 г. от КНОБ

07.12.2016 г.
София

ПРИЛОЖЕНИЯ