

# **ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**

**НА ДМА**

**ВЪЗЛОЖЕНА ОТ  
„ИНВЕСТМЪНТ ПРОПЪРТИС“  
АДСИЦ**

София, Март 2010 г.

# ДОКЛАД

върху пазарна оценка на

## **Недвижим имот – урегулиран поземлен имот, гр. София**

### 1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

#### 1.1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА

Обект на оценката е УПИ VIII-96, кв. 258, местност “Павлово-Бъкстон”, гр. София.

#### 1.2. ЦЕЛ И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА

Целта на оценката е определяне на справедлива пазарна стойност на недвижимия имот – урегулиран поземлен имот.

#### 1.3. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

Оценката, изразява справедливата пазарна стойност на имота, т.е. стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на желаещ и добре информиран продавач в ръцете на желаещ и добре информиран купувач, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение факти.

#### 1.4. ДАТА НА ОГЛЕДА

Оценителят се е запознал с документацията през месец март 2010 г.

#### 1.5. ДАТА И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Оценката е направена към 30.03.2010 г. Докладът е изготвен на 31.03.2010 год. Оценъчната стойност е производна на моментното състояние на пазара и има ефективна дата шест месеца след нейното изготвяне.

#### 1.6. МЕТОДИКИ И ПРОЦЕДУРИ НА ОЦЕНКАТА

Оценителят използва следните процедури при анализа:

\* Събиране на необходимата информация от официалните статистически и пазарни източници;

\* Събиране на информация в т.ч. и прогнозна чрез разговори с брокери на недвижими имоти и строителни организации;



- Информация, получена при огледа на обекта.

## 2. ФАКТОРИ, ВЛИЯЕЩИ ВЪРХУ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ, ОТЧЕТЕНИ ПРИ ОЦЕНКАТА

Общите стойностни отношения на пазара на недвижими имоти като: общата икономическа ситуация, пазара на капитала и развитието на процесите на място, нивото на цените на недвижими имоти в различните градове на страната.

Местоположение: квартал, транспортна достъпност, удобство, съседство, търговско разпределение и др.

Качеството и действителните характеристики на недвижимия имот:

- \* Размер и оформление;
- \* Инфраструктурна осигуреност;
- \* Разпределение на пространството, удобство;
- \* Действително и възможно използване, необходими инвестиции.
- \* Състоянието и развитието на земята, в строителните граници на съответните населени места.

## 3. ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА

Оценителят е запознат и прилага методиката на Института за приложна европейска икономика и в частност английските и немски методи на оценяване, адаптирани към нашите условия.

Стойността на обекта се определя от взаимната връзка цена, пазар и доходи и разглеждана като инвестиция е равна на капитализирания доход. Стойността на масовия случай се създава на база очакваната полза от имота в бъдещето, като се предвиди възможно най-добрия начин на употреба.

### 3.1. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД – МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

При този метод индикация за стойността на оценявания обект се получава след сравнението му с подобни или с близки до неговите характеристики обекти предмет на реално извършени сделки. При този метод основен елемент е богатата информационна база данни за пазара на недвижими имоти.

## ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД

Според направеното пазарно проучване и конкурентни оферти на строителни и проектантски организации, агенции за недвижими имоти, както и собствени източници, пазарната цена на оценявания актив е:

<b>ОФЕРТИ ЗА ПРОДАЖБИ НА ПАРЦЕЛИ В РАЙОНА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ</b>				
N	Местоположение на имота	Площ /кв. м./	Офертна цена EUR	Цена EUR/кв. м.
1	град София, местност Павлово - Бъкстон	880	335,000	381
2	град София, местност Павлово - Бъкстон	612	325,000	531
3	град София, местност Павлово - Бъкстон	909	530,000	583
4	град София, местност Павлово - Бъкстон	1,840	2,110,000	1,147
5	град София, местност Павлово - Бъкстон	960	615,000	641
6	град София, местност Павлово - Бъкстон	660	420,000	636
7	град София, местност Павлово - Бъкстон	541	295,000	545

Воден от тези съображения оценителят счита, че справедливата пазарна стойност на УПИ VIII-96, кв. 258, местност "Павлово-Бъкстон", гр. София, към дата 30.03.2010 г. е:

Недвижим имот	СПС /лв./	СПС /EUR/
УПИ VIII-96, кв. 258, местност "Павлово-Бъкстон", гр. София	<b>1,124,925</b>	<b>575,165</b>

\* Забележка – стойността не отчита ДДС

1 EUR = 1,95583 лв.

София, 31.03.2010 г.

Оценител:



/инж. В. Петев