

1

1

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

Обект на оценка: определяне на справедливата пазарна стойност на недвижим имот- УПИ 1-210 за "търговски комплекс", находящ се в район "Младост", кв.11 по плана на 1-ви м.р. на гр. Варна


Възложител: Явор АД, гр. Варна

Изпълнител: Йорданка Люцканова Георгиева
лиценз №2067/1993

27 февруари 2008 год.
гр. Варна

РЕЗЮМЕ

Окончателна стойност на имота: 3496400,00 лв
Площ на парцела: 3846,00кв.м.
Срок на валидност на оценката: шест месеца
Възложител: "Явор" АД • гр.Варна
Изпълнител: инж. Йорданка Люцканова Георгиева

Лицензиран оценител : 
/инж.Йорданка Георгиева/

ПРИЛОЖЕНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

Справедлива пазарна стойност - предполагаемата пазарна цена, срещу която имуществото би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на продавача в ръцете на купувача, при което и двамата действат с желание, без да им е оказван натиск и достатъчно добре познават имащите отношение факти.

ОБЩА ЧАСТ

Предмет на настоящата оценка е определянето на справедливата пазарна стойност на отстъпеното право на строеж върху оценявания имот.

Целта на оценката, е да послужи за счетоводни нужди.

Оценката се извършва от Йорданка Люцканова Георгиева, притежаваща лиценз №2067/25.10.1993г. от Агенцията за Приватизация за оценка на недвижими имоти.

Нормативните документи, които са спазени от оценителя са: Стандарти СБО номера 1-9 на АП - София, Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители.

За изготвянето на оценката са послужили:

- измервания и огледи,
- Акт за частна общинска собственост №2 775 от 18.07.2003г.,
- Договор за покупко- продажба на недвижим имот от 31.08.2005г.,
- План- извадка на ПРЗ,
- Скица на имота,
- набор от пазарни свидетелства от брокерски къщи и агенции за недвижими имоти в страната и региона, както и обяви в различни медии

ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

Метод на пазарния аналог - чрез редукция на усреднената цена на аналогови обекти към цената на оценявания обект с определяне на корективите за местоположение, функционални предимства или недостатъци.

Метод на приходната стойност - чрез редукция на прогнозните приходи от оценявания обект и преобразуването им в стойност на обекта чрез дисконтиране на паричните потоци.

ПРАВЕН СТАТУТ

Съгласно приложенияте към оценката документи, собственик на имота е "Интерком Груп" ООД, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. "Кръстю Мирски" №17, Булстат 103238730.

Обектът на оценката представлява:

- **УПИ №1-210 "за търговски комплекс"**, находящ се в ж.к. "Младост", кв.11 по плана на 1-ви м.р. на гр. Варна, с площ от 3 846 кв.м., при граници: бул. "Република", бул. "Цар Освободител", улици.

За имота има идеен проект за изграждане на **административно-търговски комплекс**, който, съгласно архитектурните планове, има следните параметри:

Сграда 1: Застроена площ:	624,40 кв.м.
Разгънатата застроена площ:	3 355,60 кв.м.
Сграда 2: Застроена площ:	384,00 кв.м.
Разгънатата застроена площ:	2 080,00 кв.м.
Обща разгънатата застроена площ:	5 435,60 кв.м.

Архитектурното изпълнение на строителните работи е предвидено по следния начин - конструкцията е монолитна, двете тела са пететажни, покривът е плосък, фасадата е тип окачена с остъкление. Предвижда се изпълнението да бъде с луксозно качество. Сградите ще бъдат с търговско и бизнес предназначение. Проектът е все още в идейна фаза и архитектурните планове не са съгласувани със съответните инстанции.

Районът е благоустроен, транспортно достъпен, с изградена инфраструктура.

ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

Местоположение, достъп и предназначение

Оценяваният имот е с адрес гр. Варна, Западна Промислена Зона - Север. Теренът е равен, с правилна форма и наличие на инфраструктура. Районът е отреден за застрояване с обекти с промишлено предназначение и складови площи.

Съгласно специфичните правила и норми за устройство и застрояване на територията на гр. Варна, действащите към момента показатели на застрояване са определени на Кпл=30%, Кинт=0,9. Имотът е комуникационно обезпечен за автомобилен и пешеходен достъп.

Съгласно предоставените идейни проекти, РЗП на бъдещите сгради е в размер на 5435,60 кв.м. Тъй като, така определените площи надхвърлят максимално допустимите съгласно действащия ПУП-ПРЗ, оценката се базира на площите, които съответстват на показателите за застрояване.

Предимства на имота - изградена инфраструктура - водопровод, канализация и електрификация в имота, местоположение на кръстовището на две големи градски пътни артерии - бул. "Република" и бул. "Цар Освободител".

Недостатъци на имота - върху имота има сервитутни ограничения - през територията на имота преминава магистрален водопровод.

Предназначение - имотът е предназначен за "търговски комплекс".

Инфраструктура на района

Водопровод	- има
Канализация	- има
Електрификация	- има
Телефонизация	- има
Топлофикация	- няма
Улична мрежа	- има

Технически характеристики

Площ на парцела: 3 846,00 кв.м.

Максимално разрешена РЗП на бъдещите сгради: 3 461,40 кв.м.



ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Стойността на 1 кв.м земя е определена по пазарен метод - чрез ползване на информация за средни пазарни цени на реализирани сделки със земи в зоната на оценявания имот.

През периода ноември 2007г.- февруари 2008г. пазарните цени на терени с изградена инфраструктура и одобрен ПУП за застрояване в този район на града са между 450,00 - 650,00 евро/кв.м. в зависимост от възможността за стопанска реализация, като цените на градски парцели за застрояване на търговско-промишлени сгради с инвестиционна цел бележат ръст поради ограниченото предлагане. Данните са от няколко агенции за недвижими имоти и касаят парцели в пределите на гр. Варна

Кмайки предвид, че все още не започнато строителство, както и факта, че подобен тип сгради включват относително голямо число общи площи и обслужващи помещения, приемам цена на бъдещата РЗП от 1200,00 евро/кв.м.

$$3\ 461,40\ \text{кв.м.} \times 1200,00\ \text{евро} = 4\ 153\ 680,00\ \text{евро}$$

При централен курс на БНБ 1,95583 лв/евро, определям стойността на бъдещия имот на:

$$4\ 153\ 680,00 \times 1,95583 = 8\ 123\ 892,00\ \text{лв.}$$

При 35% пазарен размер на обезщетението, паричното изражение на обезщетението за собственика на земята възлиза на
2 843 362,00 лв.

Тъй като обезщетението ще се реализира най-рано след 2 години, налага се получената стойност да бъде приведена към сегашна стойност по метода на дисконтирането на паричните потоци.

При **дисконтов** фактор $K = 8\%$ и период на дисконтиране 2 години, факторът за настояща стойност е равен на 0,85734, т.е. **стойността на имота по меаюда на приходната стойност към настоящия момент възлиза на, закръглено, 2 437 700,00 лв.**

ОКОНЧАТЕЛНА ОЦЕНКА НА ИМОТА

За крайна оценка на имота се използват получените стойности по двата метода на оценка с избрани съответни тегловни коефициенти. За метода на пазарния аналог определям тегло от 0,8, а за метода на приходите- тегло от 0,2 в крайната оценка.

Претеглена ст-ст по метода на паз. аналог- 3 008 800,00 лв.

Претеглена ст-ст по метода на приходите- 487 540,00 лв.

Сбор: 3 496 420,00 лв


Закръглено: 3 496 400/00 лв.

ИЗВОД: ОПРЕДЕЛЯМ ОКОНЧАТЕЛНАТА СТОЙНОСТ НА УПИ 1-210 "ЗА ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС" В КВ. 11 ПО ПЛАНА НА 1-ВИ М.Р. НА ГР. ВАРНА НА 3 496 400,00 (ТРИ МИЛИОНА ЧЕТИРИСТОТИН ДЕВЕТДЕСЕТ И ШЕСТ ХИЛЯДИ И ЧЕТИРИСТОТИН) ЛЕВА.

ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

- изведените в оценката стойности са препоръчителни и отразяват субективното мнение на оценителя
- извършителят на оценката няма настоящ или бъдещ интерес при изготвяне на експертизата
- спазени са изискванията и ограниченията на Стандарти СБО №№ 1-9 на АП - София и Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители

Лицензиран оценител :



/инж.И. Георгиева/