

О Ц Е Н К А

ОТНОСНО: СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ:
УПИ XVII,КВ.63
ПО ПЛАНА НА ГР.ГЕНЕРАЛ ТОШЕВО,
ОБЩИНА Г.ТОШЕВО,ОБЛАСТ ДОБРИЧ

СОБСТВЕНОСТ: “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ”АД

гр. Каварна
20.04.2010 г.

ИЗГОТВИЛ:
/инж. Д. Костов/

ОЦЕНКА

за определяне пазарната стойност на недвижим имот

РЕЗЮМЕ

- 1. Наименование:** Първи етаж от четириетажна административна сграда
- 2. Възложител:** “Блек Сий Инвестмънт”АДСИЦ
- 3. Собственик:** „Инвестиционна Компания”АД
- 4. Местоположение:** гр.Генерал Тошево ,община Генерал Тошево, област Добрич
- 5. Вид на ползване:** за обществени нужди
- 6. Дата на оглед:** 19.04.2010г.
- 7. Цел на оценката:** определяне пазарната стойност на имота
- 8. Методи на оценка:**
 - по аналог
 - метод на инвестиционната стойност
- 9. Заключение за стойността на имота:**
 - 9.1. Справедлива пазарна стойност – 1 120 029,60 лв.**
- 10. Срок за валидност на оценката:** шест месеца от датата на изготвянето й.

20.04.2010 г.
гр.Каварна

Изготвил:
/инж.Д.Костов/

ЛОБЩИ ДАННИ И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

Първи етаж от четириетажна административна сграда, намиращ се в УПИ XVII, кв.63 гр.Генерал Тошево, община Генерал Тошево

Собственик: „Инвестиционна Компания”АД

Адрес – гр.Генерал Тошево, община Генерал Тошево, област Добричка

Кадастрална служба – гр.Добрич

Цел на оценката – определяне пазарната стойност на имота

ОПИСАНИЕ ЗЕМЯ:

Първи етаж от четириетажна административна сграда в урегулиран поземлен имот XVII,кв.63 по плана на гр.Генерал Тошево , общ.Генерал Тошево , област Добричка

- **СТЕПЕН НА РАЗВИТИЕ НА ИМОТА**

Земя в населеното място от VII функционален тип.

- **ВИД НА ТЕРЕНА:** Равнинен

- **СТЕПЕН НА РАЗВИТИЕ НА ИНЖ. ИНФРАСТРУКТУРА**

Около имота има изградени ел. захранване, водопровод, канализация, телефония и път с трайна настилка, които са в добро състояние.

- **СТЕПЕН НА ТРАНСПОРТНА ДОСТЪПНОСТ**

Разстояние до спирка за масов пътнически транспорт над 800 м, при честота на движение на транспортните средства по-голяма от 60 мин. в едната посока;

- **ЕКОЛОГИЧНА ОБСТАНОВКА:** Нормална

- **ЗАСТРОЕНОСТ ОКОЛО ИМОТА**

Околното застрояване е с обществени и жилищни сгради

- **ПРИВЛЕКАТЕЛНОСТ НА ИМОТА:** Добра

- **ПЛОЩ НА ИМОТА:** 516 кв.м.

- **ПЛОЩ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ:** 516 кв.м.

Сграда

Оценяваната сграда: Първи етаж от четириетажна административна сграда

- масивно, изградена по монолитен начин.
 - Година на построяване – 1978 г.
 - Обща продължителност на използване – 80 години
 - Сградата е изградена по стандартен начин
- основи- стоманобетон,
-стени – тухлени , мазилка,
-тавани – стоманобетон
-дограма – PVC
-инсталации – водопровод, канализация, ел.захранване.
Състояние на сградата – отлично .

ИЗВОД: Оценяваният имот е разположен в район на гр.Генерал Тошево индивидуално застроен, с изградена и поддържана инфраструктура, с добра транспортна достъпност. Добро състояние на имота. Привлекателност на имота – добра.

ИЗПОЛЗВАНИ МАТЕРИАЛИ, СВЪРЗАНИ С ОЦЕНКАТА НА ИМОТА:

- Информация от извършен оглед на имота
- Скица издадена от Агенция по Кадастъра гр. Добрич
- Информация за пазара на недвижими имоти в района
- Правна информация
- Справочник за цените в строителството
- Строителен обзор
- Информация за цената на труд,материали,механизация,проектиране в района

II.МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

В настоящата оценка е определена стойността на имота, оценен по методи и комбинации между тях с цел елеминиране на грешки и постигане на максимална точност.

1.ИНВЕСТИЦИОНЕН МЕТОД

Този метод се основава на принципа, че годишните стойности на дохода, реализиран от ползването на конкретния имот са свързани с неговата капитална стойност, т.е. определена сума се заплаща към момента на оценката в замяна на бъдещи приходи, имащи парично изражение /бъдещи наеми или капитална стойност от евентуална бъдеща продажба/.

$$C_i = \frac{N_i}{i} \times 100$$

C_i – капитална стойност

N_i – нетен доход от имота

i – възвръщаемост при всички рискове

3.МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Методът се базира на информация за действително извършени сделки или оферти за продажба на имоти с характеристики близки до тези на оценявания имот, като местоположение, фактическото състояние към момента на оценката, строителни недостатъци, изграденост и състояние на инженерната инфраструктура, застроеност около имота, възможност за бъдещо развитие и др.

III.ОПРЕДЕЛЯНЕ СПРАВЕДЛИВАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

1.СГРАДА: Първи етаж от четириетажна административна сграда

Площ на имота 516 кв.м.

Определяне справедлива пазарна стойност на сграда е извършено като са използвани метод на: инвестиционната стойност, на вещната стойност, по аналог.

1.1.ИНВЕСТИЦИОНЕН МЕТОД

Оценяваният имот се разглежда като имот, който може да се отдаде под наем. Наемната цена е определена от информация за подобни наети площи в района за определен период от време.

Приетият за чист доход от наем за една година – 94 600 лв.

Норма на възвръщаемост при всички рискове - 10%

Капиталната стойност на имота е равна на:

$$C = 94\ 600 / 10 \times 100\% = 946\ 000 \text{ лв.}$$

1.2.ПО АНАЛОГ

За района от проучване и сведения от източници, заслужаващи доверие стойността на един квадратен метър разгъната застроена площ е 1109-1110 евро/кв. за имоти аналогични на оценявания.

Курс на БНБ – 1.95583 лв за едно Евро

Стойността на оценявания имот по аналог е равна на: 1 236 049 лв.

Изхождайки от определените стойности по различните методи и характеристики на местния пазар на недвижими имоти, приемам тегловите коефициенти за всеки един от методите, както следва:

- Инвестиционна стойност - 40%
- Аналог -60%

Справедливата пазарна стойност на имота сграда е: - 1 120 029,60 лв.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА НА ИМОТА:

1. Справедлива пазарна стойност - 1 120 029,60 лв.

2. Справедлива пазарна стойност 572 662,04 евро.

Оценката е изготвена на базата на стандартни методи.

Всички анализи, предположения и изводи са съобразени с целите на възложителя и са извършени обективно и без въздействието на трети лица.

Долуподписаният оценител изготвил оценката не е имал и няма да има лични интереси към обекта на оценката.

Използваната по време на оценката информация е подадена от възложителя. За некоректно подадена информация оценителят не носи отговорност.

Настоящата оценка е предмет на търговска тайна и не може да бъде ползвана за други цели или копирана без писмено съгласие на съставителя и.

Определената стойност по оценката е валидна за срок от шест месеца, считано от датата на настоящата оценка.

Оценката е изготвена в три еднообразни екземпляра, от които два екземпляра за възложителя и един за оценителя.

20.04.2010 г.
гр. Каварна

Лицензиран оценител
Изготвил:
/инж. Димитър Д. Костов/
Лиц. № 9462 от 14.05.2001 г.