

# **ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**

**НА ДМА**

**ВЪЗЛОЖЕНА ОТ  
„Инвестмънт Пропъртис“  
АДСИЦ**

София, Април 2010 г.

## СЪДЪРЖАНИЕ

СЪДЪРЖАНИЕ	2
ДОКЛАД	3
1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО	3
1.1. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА	3
1.2. ЦЕЛ И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА	3
1.3. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА	3
1.4. ДАТА НА ОГЛЕДА	3
1.5. ДАТА И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА	3
1.6. МЕТОДИКИ И ПРОЦЕДУРИ НА ОЦЕНКАТА	3
<b>ЧАСТ ПЪРВА. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ИМОТ</b>	<b>4</b>
1. СОБСТВЕНОСТ	4
2. ТЕХНИЧЕСКИ И ЕКСПЛОАТАЦИОННИ ХАРАКТЕРИСТИКИ	4
2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	4
2.2. ВИД НА ИЗПОЛЗУВАНЕ	4
2.3. РАЗМЕРИ	4
<b>ЧАСТ ВТОРА. ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА</b>	<b>4</b>
1. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ	4
2. ФАКТОРИ, ВЛИЯЕЩИ ВЪРХУ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ, ОТЧЕТЕНИ ПРИ ОЦЕНКАТА	4
3. ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА	5
3.1. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД – МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ	5
ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД	5
3.2. МЕТОД НА ОСТАТЪЧНА СТОЙНОСТ	5
ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ОСТАТЪЧНА СТОЙНОСТ	6
4. ИЗВОДИ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ	6

# 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 правото на строеж в УПИ IX-485, кв. 117а, местност “Горна Баня”, гр. София.

#### 1.2. ЦЕЛ И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА

Целта на оценката е определяне на справедлива пазарна стойност на правото на строеж в 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 април 2010 г.

#### 1.5. ДАТА И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Оценката е направена към 07.04.2010 г. Докладът е изготвен на 09.04.2010 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;
- \* Произвеждане на нова информация чрез актуализиране стойностите на активите.
- \* Компютърна обработка на информацията, анализиране и оценяване на резултатите чрез прилагане на подходящи за целта алгоритми.
- \* Анализиране на информацията и извършване на необходимите корекции;
- \* Прилагане на приетите методи за оценка и анализиране на резултатите от тях.

## **ЧАСТ ПЪРВА. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ИМОТ**

### **1. СОБСТВЕНОСТ**

Собствеността на недвижимия имот е на „Инвестмънт Пропъртис“ АДСИЦ, наследяващ всички права и задължения на „Колос 1“ АДСИЦ като собствеността на недвижимия имот е на „Колос 1“ АДСИЦ установена с нотариален акт N 86, том V, рег. N 6350, дело N 834 / 2007 г., от 01 юни 2007 г.

### **2. ТЕХНИЧЕСКИ И ЕКСПЛОАТАЦИОННИ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

#### **2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

- УПИ IX-485, кв. 117а, местност “Горна Баня”, гр. София
- Привлекателност – отлична;
- Транспортна достъпност – отлична;
- Благоустроеност – районът се характеризира с висока степен на изграденост на инженерната инфраструктура

#### **2.2. ВИД НА ИЗПОЛЗУВАНЕ**

Урегулиран поземлен имот, предназначен за застрояване за жилищни и обществени цели.

#### **2.3. РАЗМЕРИ**

- Терен – имотът е целият с площ от 1 820 кв. м.
- Предвидена разгъната застроена площ 4500 кв. м
- Кинт на парцела – 3,5

## **ЧАСТ ВТОРА. ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**

### **1. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ**

Използвани са следните информационни източници при определяне стойността на обекта:

- \* Информация за тенденциите и развитието на пазара на недвижими имоти в Република България, в частност района на оценявания актив;
- \* Приети норма и закони за овехтяване и обща експлоатационна годност;
- \* Конкурентни оферти на строителни и проектантски организации;
- \* Информация за пазара на недвижими имоти в района;
- \* 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:

Обект	ПС сравнителен, лв.
УПИ IX-485, кв. 117а, местност "Горна Баня", гр. София	817,247

\* Забележка – стойността не отчита ДДС

#### 3.2. МЕТОД НА ОСТАТЪЧНА СТОЙНОСТ

Методът се използва при оценка на обекти на незавършеното строителство, незастроени и застроени терени, когато оценителят прецени, че оценяваният имот ще е по-ценен, ако може да се разработи, преустрои или ползва с друго, различно от съществуващото предназначение.

Същност: разходите за завършване на предлаганото развитие се изваждат от стойността на това завършено развитие, като остатъчната сума представлява максималната оферта на купувача за въпросния терен.

## ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА ОСТАТЪЧНА СТОЙНОСТ

При използването на този метод оценителят изхожда от следните предпоставки:

- Строежът и продажбата се осъществяват в разумен период от време,
- Разходите са определени по експертен път на база пазарни аналози и изчисления,
- Очакваните приходи са дисконтирани към настоящия момент

Обект	ПС Остатъчен, лв.
УПИ IX-485, кв. 117а, местност "Горна Баня", гр. София	585,951

\* Забележка – стойността не отчита ДДС

### 4. ИЗВОДИ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Пазарната стойност може да се получи чрез относителното притегляне на стойности по двата метода. Сравнителния метод на база пазарни аналози има по-голяма значимост, тъй като той показва обективните възможности за пазарна реализация на имота и затова на резултатите по този метод се придава по-голяма значимост в сравнение с резултатите по другите методи. Съгласно методите за оценяване на недвижими имоти трите получени индикации на стойността се отнасят 2:8 в полза на метода на пазарните аналози.

Воден от тези съображения оценителят счита, че справедливата пазарна стойност на правото на строеж в УПИ IX-485, кв. 117а, местност "Горна Баня", гр. София, към дата 07.04.2010 г. е:

Обект	ПС, лв.
УПИ IX-485, кв. 117а, местност "Горна Баня", гр. София	770,988

\* Забележка – стойността не отчита ДДС

София, 10.04.2010 г.

Оценител:

  
EUR = 1,95583 лв.,  
/инж. В. Петев/