

О Ц Е Н К А

ОТНОСНО: СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ:
ПИ 10032.501,385
ПО ПЛАНА НА С. ВАКЛИНО,
ОБЩИНА ШАБЛА, 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:** Дворно място с 3бр. сгради
- 2. Възложител:** “Блек Сий Инвестмънт”АДСИЦ
- 3. Собственик:** „Инвестиционна Компания”АД
- 4. Местоположение:** с.Ваклино ,община Шабла,област Добрич
- 5. Вид на ползване:** за обществени и жилищни 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 инвестиционаната стойност
- 9. Заключение за стойността на имота:**
 - 9.1. Справедлива пазарна стойност – 1 856 172 лв.**
- 10. Срок за валидност на оценката:** шест месеца от датата на изготвянето й.

20.04.2010 г.
гр.Каварна

Изготвил:
/инж.Д.Костов/

І.ОБЩИ ДАНИ И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА

Дворно място с Збр. сгради, намиращи се с.Ваклино, община Шабла

Собственик: „Инвестиционна Компания” АД

Адрес – с.Ваклино, община Шабла, област Добричка

Кадастрална служба – гр.Добрич

Цел на оценката – определяне пазарната стойност на имота

ОПИСАНИЕ ЗЕМЯ:

Дворно място с Збр. сгради в урегулиран поземлен имот 10032.501.385 по плана на с.Ваклино, общ.Шабла , 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 жилищни сгради

- **ПРИВЛЕКАТЕЛНОСТ НА ИМОТА:** Добра

- **ПЛОЩ НА ИМОТА:** 1551 кв.м.

- **ПЛОЩ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ:** 1 551 кв.м.

Сграда

• Оценяваните сгради са на един етаж, масивни, изградени по монолитен начин.

- Година на построяване –г.
 - Обща продължителност на използване – 80 години
 - Сградата е изградена по стандартен начин
- основи- каменни,
-стени – тухлени , мазилка,
-тавани – дървен гредоред
-покрив – дървена конструкция, цигли
-дограма – PVC
-инсталации – водопровод, канализация, ел.захранване.
Състояние на сградите – отлично .

ИЗВОД: Оценяваният имот е разположен в район на с.Ваклино 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 Агенцията по Кадастър 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 елиминиране 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.ЗЕМЯ

Площ:1551 кв.м.

Определяне справедливата пазарна стойност на земята е извършено като са използвани метод: инвестиционната 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 – 80 135 лв

Норма на възвръщаемост при всички рискове - 10%

Капиталната стойност на имота е равна на:

$$C = 80\ 135 / 10 \times 100\% = 801\ 350 \text{ лв.}$$

1.2 ПО АНАЛОГ

Като база е използвана информация за извършените сделки в района и в съседство с имоти, имащи сходни характеристики до тези на оценяваният имот.

Стойността на земята е 292-293 евро/кв.м.

Курс на БНБ – 1.95583 лв за едно Евро

Стойност на земята по аналог считам за равна на: 944 387 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 земята е: 887 172,00лв.

Справедлива пазарна стойност 453 603,84 евро.

2. СГРАДА ЗА ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ

Площ на имота 380 кв.м.

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

2.1.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 – 56 683 лв

Норма на възвръщаемост при всички рискове - 10%

Капиталната стойност на имота е равна на:

$$C = 56\ 683 / 10 \times 100\% = 566\ 830 \text{ лв.}$$

2.2.ПО АНАЛОГ

За района от проучване и сведения от източници, заслужаващи доверие стойността на един квадратен метър разгъната застроена площ е 869-870 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: 698 780 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: - 646 000 лв.

Справедлива пазарна стойност 330 294,56 евро.

3. СГРАДА ЗА ОБЩЕСТВЕНО ХРАНЕНЕ

Площ на имота 70 кв.м.

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

3.1.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 – 10 442лв

Норма на възвръщаемост при всички рискове - 10%

Капиталната стойност на имота е равна на:

$$C = 1\,442 / 10 \times 100\% = 104\,420 \text{ лв.}$$

3.2. ПО АНАЛОГ

За района от проучване и сведения от източници, заслужаващи доверие стойността на един квадратен метър разгъната застроена площ е 869-870 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: 128 720лв.

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 имото сграда е: - 119 000 лв.

Справедлива пазарна стойност 60 843,73 евро.

4. СГРАДА ЗА БИТОВИ УСЛУГИ

Площ на имота 120 кв.м.

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

4.1.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 – 17 900лв

Норма на възвръщаемост при всички рискове - 10%

Капиталната стойност на имота е равна на:

$$C = 17\,900 / 10 \times 100\% = 179\,000 \text{ лв.}$$

4.2. ПО АНАЛОГ

За района от проучване и сведения от източници, заслужаващи доверие стойността на един квадратен метър разгъната застроена площ е 869-870 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: 220 666лв.

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 имото сграда е: - 204 000 лв.

Справедлива пазарна стойност 104 303,54 евро.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА НА ИМОТА:

1. Справедлива пазарна стойност - 1 856 172,00

2. Справедлива пазарна стойност 949 045,67 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. МАРИЕТЪО Д. КОСТОВ
/ИНЖ. Д. КОСТОВ/
Лиц. № 9462 от 14.05.2001 г.