

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

- Цел на оценката: определяне на справедливата пазарна стойност на недвижим имот
- Обект на оценка: УПИ (парцел) пл..ЧМ970, находящ се в кв.225 по ЗРП на гр. Поморие
- Възложител: Явор АД, гр. Варна
- Изпълнител: Силвия Богданова Неделчева, лиценз № 1 1038
- Дата на оценката: 27 февруари 2008г., гр. Варна

РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

1. Крайна оценка на имота: 1 439 000,00 лв.
2. Площ на парцела: 2 100,00 кв.м.
3. Срок на валидност на оценката: шест месеца
4. Възложител: "Явор" АД-гр.Варна
5. Изпълнител: Силвия Богданова Неделчева

Лицензиран оценител:
(С.Богданова)



Оценката съдържа:

- I. Обща част.
- II. Приложен стандарт на стойността.
 1. Справедлива пазарна стойност.
- III. Използвани методи на оценка.
 1. Метод на пазарните аналози.
 2. Метод на приходите.
- IV. Правен статут и описание на обекта на оценка.
- V. Оценка по метода на пазарните аналози.
- VI. Оценка по метода на приходите.
- VII. Окончателна оценка на имота.
- VIII. Допускания и ограничителни условия.

I. ОБЩА ЧАСТ

Предмет на настоящата оценка са неограничените **вещни** права на собственост, достъп, ползване и разпореждане върху оценявания имот.

Оценката се прави, за да послужи за определяне на цената, по която ще се извърши сделка между свързани лица.

Оценката се извършва от лицензиран оценител Силвия Богданова Неделчева, е лиценз №1 1038 от **Агенцията** за Приватизация за оценка на недвижими имоти.

Нормативните документи, които са спазени са: Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители - ДВ бр.57 от **11.06.2002г.**, Стандарти СБО номера 1-9 наАП.

За изготвянето на оценката са послужили данни от огледите, извършени от оценителя, както и следните документи:

- Акт за частна държавна собственост па недвижим имот №2920 от 16.04.2003г.,
- Разделителен протокол от 01.07.2002г.
- **Скица-ПУЛ**

II. ПРИЛОЖЕНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

Справедлива пазарна стойност - предполагаемата пазарна стойност, за която може разумно да се очаква извършване на продажба на правата, произтичащи от владееето на оценяваната единица чрез честен договор в деня на оценката, предполагайки, че и двете страни имат еднаква осведоменост за състоянието и доходността на обекта на сделката и тя се осъществява доброволно от двете страни.

III. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

1. **Метод на пазарните аналози** - чрез редукия на усреднената цена на аналогови обекти към цената на оценявания обект с определяне на корективите за местоположение, функционални предимства или недостатъци.
2. **Метод на приходната стойност** - чрез редукия на **прогнозните** приходи от оценявания обект и преобразуването им в стойност на обекта чрез дисконтиране на паричните потоци.

IV. ПРАВЕН СТАТУТ И ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

Оценката се извършва, за да послужи за определяне на цената, по която ще се извърши сделка, регулирана от чл. 114 и следващите от **ЗППЦК** - закупуване на оценявания имот от заинтересувано лице по смисъла на чл. **114**, ал. 5 от ЗППЦК - „**Интерком груп**“ ООД - продавач и "Явор" АД, гр. Варна - купувач. Одобрението на сделката с включено в дневния ред на насроченото за 18.03.2008 г. редовно годишно общо събрание на акционерите на „Явор“ АД , гр. Варна

Имотът представлява УПИ (парцел) пл.№1970 в кв.225 по ЗРП на гр. Поморие с площ от 2 100,00кв.м., при граници: изток - УПИ пл.№1717, **запад** - УПИ пл.№3020, север - улица, юг - край на регулацията т.е. пясъчна ивица.

Оценяваният парцел е разположен в южната част на град Поморие, на крайбрежния булевард, в непосредствена близост до пясъчната ивица. В близост с изградено Холандско вилно селище. Районът е застроен основно с **хотели** и заведения за хранене. Районът е **напълно** благоустроен, с изградена инфраструктура, комуникационно обезпечен за автомобилен достъп.

Парцелът е благоустроен - ограден е с метална ограда, има положена **асфалтова** настилка. Имотът е електрифициран, прекарани са канализационна и водоснабдителна системи.

Върху парцела са изградени сгради, които не са обект на настоящата оценка, тъй като те са с минимална стойност за бъдещата експлоатация на имота.

Имотът има следните предимства:

- **част от курортен комплекс** - град Поморие е интересна дестинация, която все още не е достигнала максимален туристически капацитет.
- **местоположение** -- парцелът се намира на равен терен в непосредствена близост до морския бряг.
- градът е с **отлично изградена инфраструктура**
- парцелът е привлекателен от пазарна гледна точка предвид бъдеща **икономическа изгода** за потенциалния купувач **от** използването му за стопански цели.

У.ОЦЕНКА 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.

Цените на урегулираните поземлени имоти в гр. Поморие в периода ноември 2007г.- януари 2008г. се движат между 300,00 и 450,00 евро за кв.м.

Базирайки се на пазарните проучвания и отчитайки особеностите на терена определям базисна цена на имота на 315,00 евро/кв.м.

$$2\ 100,00\ \text{кв.м.} \times 315,00\ \text{евро} = 661\ 500,00\ \text{евро}$$

При централен курс на БНБ 1,95583 лв/евро, определям стойността на имота в лева на

$$661\ 500,00\ \text{евро} \times 1,95583\ \text{лв/евро} = 1293\ 781,54\ \text{лв.}$$

Закръглено 1 293 800,00 лв.



VI. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ.

Методът на приходната стойност стъпва на класическото определение, че стойността на имота се измерва с настоящата стойност на всички очаквани приходи и ползи от него, които ще бъдат генерирани в бъдеще. По този метод brutния доход се преобразува в настояща стойност на обекта чрез дисконтиране на паричните потоци.

Считам за правилно настоящата стойност на имота да се базира върху цената на обезщетението, което би получил собственика на земята, предоставяйки парцела за застрояване на строителен предприемач и реализирането (продажбата) на полученото обезщетение по пазарни цени. Приема се пазарен размер на обезщетение на собственика от 25%. Обезщетението се изчислява на база на максимално допустимата РЗП, която, съгласно устройствените **показатели** (Кинт.=2; Пл.=70%), се определя на 4 200,00 кв.м.

В **резултат** на проучване на пазара на недвижими имоти в курортните населени места край гр. Бургас, извършено чрез няколко агенции на недвижими имоти към месеците ноември 2007г.- януари 2008г., както и на информация, публикувана в специализираните издания, е изчислена средната пазарна цена за новопостроени обекти с жилищно и ваканционно предназначение, движеща се в рамките на 900,00 - 1200,00 евро на квадратен метър в зависимост от местоположението, качеството на строителството и изпълнението на довършителните работи. За обекта е приета цена от 900,00 евро за квадратен метър.

Обезщетение: $4\,200,00 \text{ кв.м.} \times 900,00 \text{ евро} \times 25\% = 945\,000,00 \text{ евро}$

При централен курс на БНБ 1,95583 лв/евро, определяме стойността на обезщетението на:

$945\,000,00 \text{ евро} \times 1,95583 = 1\,848\,259,35 \text{ лв.}$

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

При дисконтов фактор $K = 8,00\%$ и период на дисконтиране 2 години, факторът за настояща стойност е равен на 0,85734, т.е. **стойността на обезщетението към настоящия момент възлиза на, закръглено, 1 584 600,00 лв.**

VII. ОКОНЧАТЕЛНА ОЦЕНКА НА ИМОТА

За крайна оценка на имота се използват получените стойности по двата метода на оценка с избрани съответни тегловни коефициенти.

Оценка по	Стойност, лв	Тегл. коефициент	Претеглена ст-ст, лв
Метод на пазарния аналог	1 293 800,00	0,5	646 900,00
Метод на приходите	1 584 600,00	0.5	792 300,00

Сбор: 1439 200,00 лв
Закръглено: 1 439 000,00 лв.

При **така** направените изчисления и **допускания** определям справедливата пазарна стойност на **урегулиран** поземлен имот **пл.№1970** в кв.225 по ЗРП на гр. Поморие, с площ от 2 100,00 кв.м., на 1 439 000,00 (един милион четиристотин тридесет и девет хи.шди) лева. ^ „

VIII. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Оценителя декларира, че:

- изведените стойности отразяват неговото субективно мнение;
- крайният резултат не е обвързан с договореното възнаграждение за изготвяне на оценката;
- 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 - ДВ бр.57 от П.06.2002г.

Лицензиран оценител:
(С.Богданова)

