

О Ц Е Н К А

ОТНОСНО: СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ:
ПИ 62788.5.33 ПО ПЛАНА НА С.РОГАЧЕВО
ОБЩИНА БАЛЧИК, ОБЛАСТ ДОБРИЧ

СОБСТВЕНИК: “ИНВЕСТИЦИОННА КОМПАНИЯ”АД

гр.Каварна
20.04.2010 г.

ИЗГОТВИЛ:
/инж.Д.Костов /

ОЦЕНКА

за определяне пазарната стойност на недвижим имот

РЕЗЮМЕ

1. Наименование: Поземлен имот

2. Възложител: “Блек Сий Инвестмънт”АДСИЦ

3. Собственик: „Инвестиционна Компания”АД

4. Местоположение: С.Рогачево, Община Балчик

5. Вид на ползване: Друг вид земя с ПУП и отреждане за жилищно строителство

6. Дата на оглед: 16.04.2010 г.

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 – 2 350 010,97лв.

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

Поземлен имот в ПИ62788.5.33 по плана на с. Рогачево, община Балчик.

Собственик: „Инвестиционна Компания” АД

Адрес – с.Рогачево, общ.Балчик

Кадастрална служба – гр.Добрич

Цел на оценката – определяне пазарната стойност на имота

ОПИСАНИЕ :

Поземлен имот 62788.5.33 по плана на с.Рогачево, община Балчик, област Добричка е с площ от 20.313 дка.

- **СТЕПЕН НА РАЗВИТИЕ НА ИМОТА**

Земя в селищно образувание до селище от VIII функционален тип.

- **ВИД НА ТЕРЕНА:** Равнинен

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

Около имота има изградени комуникации – ел.захранване, водопровод, канализация, 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 ще е жилищно строителство

- **ПРИВЛЕКАТЕЛНОСТ НА ИМОТА:** Добра

- **ПЛОЩ НА ИМОТА:** 20,313 дка.

- **ПЛОЩ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ:** 20,313 дка.

ИЗВОД: Оценяваният имот е разположен в район на с.Рогачево , 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 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

2.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

1.1Метод на пазарните аналози.

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 59-60 евро/кв.м.

Курс на БНБ – 1.95583 лв за едно Евро

Стойност на земята по аналог считам за равна на: 2 551 198,00 лв.

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 - 204 826 лв

Норма на възвръщаемост при всички рискове - 10%

Капиталната стойност на имота е равна на:

$$C = 204\ 826 / 10 \times 100\% - \underline{2\ 048\ 230\ \text{лв.}}$$

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: Земя - 2 350 010,97

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА НА ИМОТА:

1. Справедлива пазарна стойност 2 350 010,97 лв.

2. Справедлива пазарна стойност 1 201 541,53 лв.

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

