

# О Ц Е Н К А

**ОТНОСНО:** СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМ ИМОТ:  
№1366 ПО ПЛАНА НА XXIII ПОДРАЙОН  
НА ГР.ВАРНА, ОБЩИНА ВАРНА,  
ОБЛАСТ ВАРНА

**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” АД СИЦ
- 3. Собственик:** „Инвестиционна компания” АД
- 4. Местоположение:** гр. Варна, Община Варна
- 5. Вид на ползване:** поземлен имот
- 6. Дата на оглед:** 19.04.2010 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 – 7 056 000 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**

### **Поземлен имот № 1366 по плана на гр.Варна, община Варна.**

**Собственик:** „Инвестиционна компания” АД

**Адрес** –гр.Варна,

**Кадастрална служба** – Община Варна

**Цел на оценката** – определяне пазарната стойност на имота

### **ОПИСАНИЕ :**

Поземлен имот № 1366 по плана на гр.Варна, община Варна, област Варна е с площ от 1 764 кв.м.

- **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, газификация, път с трайна настилка, които са в добро състояние.

- **СТЕПЕН НА ТРАНСПОРТНА ДОСТЪПНОСТ**

Разстояние до спирка за масов пътнически транспорт - 200 м, при честота на движение на транспортните средства по-голяма от 10 мин. в едната посока;

- **ЕКОЛОГИЧНА ОБСТАНОВКА:** Нормална

- **ЗАСТРОЕНОСТ ОКОЛО ИМОТА:**

Околното застрояване е жилищно строителство и за обществено обслужване.

- **ПРИВЛЕКАТЕЛНОСТ НА ИМОТА:** Много добра

- **ПЛОЩ НА ИМОТА:** 1 764 дка.

- **ПЛОЩ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ:** 1 764 дка.

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

## ИЗПОЛЗВАНИ МАТЕРИАЛИ, СВЪРЗАНИ С ОЦЕНКАТА НА ИМОТА:

- Информация от извършен оглед на имота
- Скица издадена от Община Варна
- 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 офerti 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**

#### 1.1 Метод 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 4 000 лв./кв.м.

Стойност на земята по аналог считам за равна на: 7 350 000 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 – 661 500лв

Норма на възвръщаемост при всички рискове - 10%

Капиталната стойност на имота е равна на:

$$C = 661\,500 / 10 \times 100\% = \underline{6\,615\,000 \text{ лв.}}$$

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 – 7 056 000 лв.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА НА ИМОТА:

1. Справедлива пазарна стойност - 7 056 000 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

