

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

НА ДМА

**ВЪЗЛОЖЕНА ОТ
„Инвестмънт Пропъртис“
АДСИЦ**

София, Март 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
ЧАСТ ПЪРВА. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ИМОТ	4
1. СОБСТВЕНОСТ	4
2. ТЕХНИЧЕСКИ И ЕКСПЛОАТАЦИОННИ ХАРАКТЕРИСТИКИ	4
2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	4
2.2. ВИД НА ИЗПОЛЗУВАНЕ	4
2.3. РАЗМЕРИ	4
ЧАСТ ВТОРА. ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА	4
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 III, кв. 511, местност Овча Купел.

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 март 2010 г.

1.5. ДАТА И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Оценката е направена към 30.03.2010 г. Докладът е изготвен на 31.03.2010 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 установена с Договор № РД-12-06-011/15.12.2008 г.

2. ТЕХНИЧЕСКИ И ЕКСПЛОАТАЦИОННИ ХАРАКТЕРИСТИКИ

2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

- УПИ III, кв. 511, местност Овча Купел, 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 2 398 кв. м.
- Предвидена разгъната застроена площ 8000 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 III, кв. 511, местност Овча Купел, гр. София	1,403,128

* 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 III, кв. 511, местност Овча Купел, гр. София	1,006,016

* 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 III, кв. 511, местност Овча Купел, гр. София, към дата 30.03.2010 г. е:

Обект	ПС, лв.
УПИ III, кв. 511, местност Овча Купел, гр. София	1,323,706

* Забележка – стойността не отчита ДДС

София, 31.03.2010 г.

Оценител:

