

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Оценяван имот: Поземлен имот I-1567, кв.120, находящ се в гр.Батановци, област Перник.

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ		ПЛОЩ	СТОЙНОСТ	ЦЕНА
		КВ.М	ЛВ	ЛВ / КВ.М
ИМОТ 1	Гр.Батановци, обл.Перник	6 340	95 100	15.00
ОСОБЕНОСТИ	Три парцела в промишлената зона на гр. Батановци, граничещи един с друг и с площ 6340 кв. м. Граничат с гарата и асфалтов път. Обявената цена е без ДДС.	Корекция за местоположение		-5%
		Корекция за функционалност		-12%
		Корекция за състояние		-5%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	https://www.imot.bg/1150151127803740	Коригирана цена		11.70
ИМОТ 2	Гр.Батановци, обл.Перник	6 400	76 800	12.00
ОСОБЕНОСТИ	Парцел УПИ/ в гр. Батановци, промишлена зона до гарата, площ 6400 кв. м. , равен. Ток, водопровод и канализация до него. Отлична локация, добър достъп, имота граничи с жп линията Перник Радомир и е на 2 км. от главен път Перник Радомир. Подходящ за всякакви производствени и складови дейности.	Корекция за местоположение		-5%
		Корекция за функционалност		-12%
		Корекция за състояние		-5%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	http://www.imot.bg/1138681995459581	Коригирана цена		9.36
ИМОТ 3	Гр.Батановци, обл.Перник	4 627	69 405	15.00
ОСОБЕНОСТИ	Парцел в гр.Батановци с площ 4627 кв.м., в регулация. УПИ за промишлени дейности, с достъп на ТИР, в близост до ЖП гарата.	Корекция за местоположение		-5%
		Корекция за функционалност		-14%
		Корекция за състояние		-5%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	http://www.imot.bg/1122415200267536	Коригирана цена		11.33
		Средна цена € / кв. м		10.80
		Корекционен пазарен коефициент		-20%
Прието		19340.00	167 060 лв.	8.64
		в евро		85 420 €



Ваня с Красимира

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

инж.Красимира Костадинова

Оценяван имот:

Поземлен имот I-1667, кв.120, находящ се в гр.Батановци, област Перник.

Метод на скритата непроявена стойност (Остатъчен метод)

Предполагаема дата за започване на строителството	01.09.19	
Предполагаема дата на завършване на строителството	01.09.21	
Площ на парцела /кв.м./	19 340 кв.м.	
Застроена площ /кв.м./ зона Пч	9 670 кв.м.	
Разгърнатата застроена площ - ново строителство - складове и/или производствени площи /кв.м./	9 670.00 кв.м.	
Лихвена ставка %/	14.00%	
Разходи за проектиране и инвеститорски контрол /лв./кв.м./	23.50	
Разходи за независим строителен надзор /лв./кв.м./	2.90	
Разходи за саниране и ремонт на съществуващи сгради /лв./кв.м./	156.50	
Разходи за изграждане на обекта като нов с включена печалба на предприемача /лв./кв.м./	груб строеж	293.50
	довършителни работи	293.50
Вероятна средна продажна цена на склад. и произв.сгради /лв./кв.м./	755.00	
Разходи при продажбата %/	2.50%	
Дата на оценката	20.03.19	

период /месеци/	Етапи на осъществяване на инвестиционния проект	Стойност на паричните потоци /лв/	Настояща стойност на дисконтираните парични потоци /лв/
1	2	3	4
6	Проектиране и инвеститорски контрол	227 245	-211 968
12	Изграждане на обекта в груб строеж	2 838 145	-2 469 365
18	Извършване на довършителни	2 838 145	-2 303 354
24	Вертикална планировка и инж.инфраструктура	397 340	-300 790
24	Независим строителен надзор	28 043	-21 229
24	Приходи от продажба ново строителство	7 300 850	5 526 814
24	Разходи от продажба /комисионна/	182 521	-138 170
ОСТАТЪЧНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА			81 942 лв.
ПЛОЩ НА ПАРЦЕЛА /кв.м./			19 340.00 кв.м.
ОСТАТЪЧНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА /лв/кв.м./			4.24 лв.

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

инж.Красимира Костадинова

