

# **ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**

**НА ДМА**

**ВЪЗЛОЖЕНА ОТ  
„Инвестмънт Пропъртис”  
АДСИЦ**

София, Април 2011 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
<b>ЧАСТ ПЪРВА. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯТ ИМОТ</b>	<b>4</b>
1. СОБСТВЕНОСТ	4
2. ТЕХНИЧЕСКИ И ЕКСПЛОАТАЦИОННИ ХАРАКТЕРИСТИКИ	4
2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	4
2.2. ВИД НА ИЗПОЛЗУВАНЕ	4
2.3. РАЗМЕРИ	4
<b>ЧАСТ ВТОРА. ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА</b>	<b>4</b>
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	6
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 УПИ IX-485, кв. 117а, местност “Горна Баня”, гр. София.

#### 1.2. ЦЕЛ И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА

Целта на оценката е определяне на справедлива пазарна стойност на недвижимия имот – 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 април 2011 г.

#### 1.5. ДАТА И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Оценката е направена към 01.04.2011 г. Докладът е изготвен на 04.04.2011 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 „Инвестмънт Пропъртис” АДСИЦ, наследяващ всички права и задължения на „Колос 1” АДСИЦ установена с нотариален акт N 86, том V, рег. N 6350, дело N 837 / 2007 г., от 01 юни 2007 г.

### **2. ТЕХНИЧЕСКИ И ЕКСПЛОАТАЦИОННИ ХАРАКТЕРИСТИКИ**

#### **2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

- УПИ IX-485, кв. 117а, местност “Горна Баня”, 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.

#### **2.3. РАЗМЕРИ**

- Терен – имотът е целият с площ от 1 820 кв. м.

## **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:

<b>ОФЕРТИ ЗА ПРОДАЖБИ НА ПАРЦЕЛИ В РАЙОНА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ</b>				
N	Местоположение на имота	Площ /кв.м./	Офертна цена EUR	Цена EUR/кв.м.
1	град София, местност Горна Баня	800	76,000	95
2	град София, местност Горна Баня	2,500	250,000	100
3	град София, местност Горна Баня	2,400	192,000	80
4	град София, местност Горна Баня	1,970	423,550	215
5	град София, местност Горна Баня	500	35,400	71
6	град София, местност Горна Баня	902	58,630	65
7	град София, местност Горна Баня	1,310	41,000	31
	Осреднена цена на предлагане EUR/кв.м. за района			94
	Осреднена цена на предлагане лв./кв.м. за района			184
	Отбив за завишение на офертни цени			0.18
	Отбив за завишение на офертни цени			16.90
	Отбив за състояние на сградния фонд и местоположение			0.00
	Отбив за състояние на сградния фонд			0.00
	Пазарна цена на имота EUR/кв.м. за района			76.97
	Пазарна цена на имота лв./кв.м. за района			150.55
	Пазарна цена на оценяваният имот в евро	1,820.00		140,093.23
	Пазарна цена на оценяваният имот в лв.	1,820.00		273,998.55

\* Забележка – стойността не отчита ДДС

### 3.2. МЕТОД НА ОСТАТЪЧНА СТОЙНОСТ

Методът се използва при оценка на обекти на незавършеното строителство, не застроени 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:

- Разходите са определени по експертен път на база пазарни аналози и изчисления,
- Очакваните приходи са дисконтирани към настоящия момент

Недвижим имот	Оценка /лв./
УПИ IX-485, кв. 117а, местност "Горна Баня", гр. София	
Ликвидационна стойност	208,981.94

\* Забележка – стойността не отчита ДДС

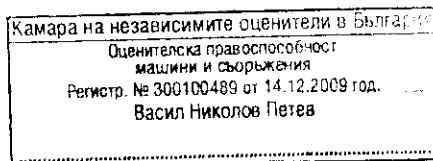
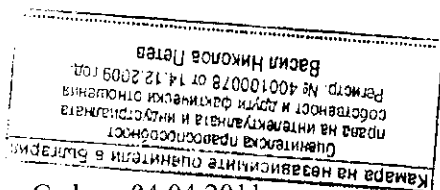
### 4. ИЗВОДИ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ

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 УПИ IX-485, кв. 117а, местност "Горна Баня", гр. София, към дата 01.04.2011 г. е:

Недвижим имот	СПС /лв./	СПС /EUR/
УПИ IX-485, кв. 117а, местност "Горна Баня", гр. София	<b>260,995</b>	<b>133,445</b>

\* Забележка – стойността не отчита ДДС



1 EUR = 1,95583 лв.,

Оценител:

*[Signature]*  
инж. В. Петев