

# **ДОКЛАД ЗА ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА ПРАВА ВЪРХУ НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО**

## **1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **1.1. Описание на заданието**

Настоящата разработка представя резултата от оценката на права върху недвижимо имущество, представляващо: **Поземлен имот I-1567, кв.120, находящ се в гр.Батановци, област Перник.**

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ: РЕПУБЛИКА ХОЛДИНГ АД – гр.София**

**Оценител:** инж.Красимира Димитрова Костадинова, гр.София, ул."Невестина скала" №5, ап.23, лицензиран оценител на недвижими имоти – лиценз №10757 от 07.09.2006г., издаден от Агенция за приватизация – София; сертификат за оценителска правоспособност рег.№100100094/14.12.2009г.

**Цел на оценката:** Определяне пазарната стойност на права върху недвижимия имот, с цел годишен тест на пазарната стойност на актива.

**Методи на оценката:** Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на **БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (БСО)**, приети и приложими от Камарата на независимите оценители в България.

База на стойността според БСО е „Пазарна стойност“ - „Оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда."

- хипотетична сделка между произволни участници на пазара;
- при условията на най-пълноценно и добро използване на оценявания актив или при настоящо използване на актива.

Пазарната стойност на актива отразява неговото най-пълноценно и добро използване. Най-пълноценно е това ползване на актива, при което той постига своята максимална производителност и което е възможно, законово допустимо и финансово осъществимо. Най-пълноценното използване може да е продължение на съществуващото ползване на актива, или да е неговото алтернативно използване. То се определя от това какъв начин на ползване на дадения актив би имал предвид участникът на пазара при определянето на цената, която е готов да предложи за него. При определянето на най-пълноценното използване на актива следва да се вземе предвид следното:

- а) за да се установи дали използването е физически възможно, следва да се прецени какво би се считало за разумно от участниците на пазара;
- б) за да се спази изискването това ползване да е законово допустимо, е необходимо да се вземат предвид всички нормативни ограничения за ползването на актива;

За оценяването на права върху недвижимо имущество се използват и трите основни подхода, описани в БСО:

- Сравнителен подход - извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценка, с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация.

- Приходен подход – извежда стойност, като привежда бъдещи парични потоци към единна настояща капиталова стойност. Стойността се основава на действителни или прогнозни приходи, които са или биха могли да бъдат реализирани от притежателя на обекта/актива ведно с неговите права. При инвестиционните имоти тези приходи могат да бъдат под формата на пазарен наем, докато при сгради, предназначени за собствено ползване, те биха могли да са под формата на условен наем, определен на базата на разходите, които собственикът би направил за наемане на еквивалентен имот.

- Разходен подход – извежда стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане. Този подход дава възможност на оценителя да определи стойност, отчитайки разходите за създаване на обекта/актива на оценката, като се отчете износването (овехтяването, амортизирането) на недвижимия имот и други приложими отбивки.

Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, оценителят приема да използва следните методи или комбинация от тях:

- Метод на скритата непроявена стойност (Остатъчен метод)
- Метод на сравнителната стойност
- Ликвидационна стойност (Стойност на принудителна продажба)

Дата на извършен оглед на обекта: 15.03.2019г.

Дата на оценката: 20.03.2019г.

Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1EURO = 1.95583 лв.

## 1.2. Ограничителни условия

Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.
- Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.
- Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ от страна на Оценителя.
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.
- Заключениета на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на оценителския доклад.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ съгласно чл.21 от Закона за независимите оценители:

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че

1. Не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
2. Както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
3. Ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
4. Полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
5. Към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
6. При извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

### **1.3. Информационни източници**

Оценката е изготвена на база на извършения оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационни източници са следните:

- Нотариален акт №57, том III, рег.№10817, дело 417/31.07.2008г., вписан в СВ – гр.Перник с вх.рег.№2862/05.08.2008г., акт.№ 154, том IX, дело № 2323/2008, за покупко-продажба на недвижим имот, с купувач „РЕПУБЛИКА ХОЛДИНГ” АД ЕИК:121676036, представлявано от Драголюб Симеонов Ралчев, представляващ поземлен имот I-1567, кв.120, гр.Батановци, с площ от 19340 кв.м.
- Скица с изх.№11/СЛУ-4802 от 13.09.2011 на поземлен имот I-1567, кв.120, гр.Батановци, с площ 19430 кв.м., издадена от община Батановци;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и налична база данни на оценителите

## **2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА**

### **2.1. Местоположение**

Имотът, предмет на оценка, се намира в землището на гр.Батановци и граничи с пътя Перник – Радомир.



## 2.2. Пазарна характеристика на района

Привлекателност :

Отлична	Мн.добра	Добра	Задоволителна	Лоша
		●		

Тенденции за развитие :

Отлични	Мн.добри	Добри	Задоволителни	Лоши
		●		

Пазарни цени на имотите :

	Голямо	Балансирано	Липсва
Търсене		●	
Предлагане		●	

## 2.3.Характеристика на имота

**2.3.1.Правен статут:** Имотът е собственост на „РЕПУБЛИКА ХОЛДИНГ” АД - София, ЕИК: 121676036, представлявано от Драголюб Симеонов Ралчев, и представлява Поземлен имот I-1567, кв.120, гр.Батановци, с площ от 19340 кв.м.

### 2.3.2. Описание на обекта

Обектът на оценка е разположен в землището на гр.Батановци, в район застроен предимно с производствени, складови и административно-обслужващи сгради и граничи с пътя Перник - Радомир. Имотът е с предназначение „ За КОО - обслужващи дейности“. Наоколо няма стопански или производствени дейности с рисков характер, които да предизвикват замърсяване на околната среда. В близост няма обекти, свързани със специален надзор по отношение сигурност и безопасност, както и по отношение опазване на средата.

По информация на Възложителя за имота няма одобрен план за застрояване (ПЗ). За целите на оценката на земята по Остатъчен метод са приети градоустройствени показатели за съответната зона както следва:

- Площ на терена - 19340 кв.м.
- Плътност на застрояване (Пзастр.) - 50%
- Интензивност на застрояване (Кинт.) - 1.0
- Минимално озеленяване (Позел.) - 20% (от които 1/3 висока дървесна растителност)

## 3. ОЦЕНКА НА ИМОТА

### **ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА :**

Остатъчен метод – Остатъчната стойност на земята представлява разликата между чистата стойност на имота след неговото развитие и стойността на инвестиционния проект /инвестиционната стойност по текущи пазарни цени в т.ч. предпроектни, проектни, строителни и допълнителни разходи, печалба на строителя/, коригирана подходящо, с коефициенти отчитащи стойността на парите във времето, допълнителни разходи за придобиване и пр. След прогнозиране на всички бъдещи парични потоци се избира подходящ лихвен процент /средно оптимистична прогнозна нормата на възвръщаемост на инвестицията/, с който се определя нетната им настояща стойност. На практика методът е комбинация от разходния и приходния подходи за определяне на пазарни стойности на недвижими имоти.

Предимства на метода: методът дава много ценна информация за един бъдещ инвеститор, който трябва да прецени ефективността на инвестицията си.

Метод на Сравнимите продажби - при изготвяне на ипотечна оценка на недвижим имот с използване на този метод оценителят извършва анализ на стойността на оценявания имот, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на имоти със сходни характеристики. Оценката по този метод включва данни за характеристиките и местоположението на сравнимите имоти и източниците на информация за тези продажби.

Метод на Ликвидационната стойност - Чистата сума, която собственикът би получил, ако предприятието прекрати дейността си, а активите бъдат разпродадени на части в един разумен период с цел да се получи най-добрата възможна стойност за всеки от тях.

**ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:**

Използвани методи	Стойност в лева	Стойност в евро	Тежест
Остатъчен метод	81 940	41 900	0.30
Метод на сравнителната стойност	167 060	85 420	0.70
<b>Пазарна стойност</b>	<b>189 120</b>	<b>96 700</b>	

*Подробните изчисления на оценителя са дадени в таблици, приложени към оценката.*

Предложение за пазарна стойност	Лева	Евро
<b>Пазарна стойност на поземления имот:</b>	<b>141 520</b>	<b>72 360</b>
<b>Ликвидационна стойност на поземления имот:</b>	<b>113 220</b>	<b>57 890</b>



Изготвил оценката: .....  
/инж.Красимира Костадинова/

20.03.2019г.

*Въз основа на:*

