

ЭКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА
НЕДВИЖИМ ИМОТ

VI ЕТАЖ ОТ МАСИВНА СГРАДА
УЛ. “АЛ.СТАМБОЛИЙСКИ” № 6
ГР. МОНТАНА

СОБСТВЕНИК: ОБЩИНА М О Н Т А Н А

Октомври 2014 год.

МОНТАНА

РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНКАТА

Адрес на обекта: гр. Монтана, ул. "Ал.Стамболийски" № 6

Собственик: Община Монтана

Документ за собственост: АКТ № 310 от 20.02.2001 год.

ОБЩИ ДАННИ ЗА ИМОТА

Година на построяване.....1987год.
Вид на сградата :.....Стоматологична поликлиника и администрация
Вид на конструкцията :.....Пакетоповдигани плочи
Стени.....тухлени
Застроена площ.....555 кв.м
Стойност на имота.....657 624 лв

Дата на оценката : октомври 2014 год.

Оценител.....
/Р.Гилова/
Репор. № 100/1075 от 14.12.2009 год.
Оценителска правоспособност
независимите оценители в България

СЪДЪРЖАНИЕ :

I. ОБЩИ ПРИНЦИПИ И ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНКАТА

1. Възложител
2. Изпълнител
3. Обект на оценката
4. Предназначение на оценката
5. Нормативни основания
6. Източници на информация
7. Стандарт на метода
8. Дата на оценката

II. ОПИСАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

1. Градоустройствен статут и местонахождение
2. Правен статут
3. Описание, техническа характеристика и анализ на техническото състояние
4. Пазарни позиции на имота

III. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

1. Оценка по метода на Вещната стойност
2. Оценка по метода на Приходната стойност
3. Оценка по метода на Сравнителна стойност
4. Оценка по метода на Ликвидационната стойност

IV. РЕКАПИТУЛАЦИЯ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ОЦЕНКАТА И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

I. ОБЩИ ПРИНЦИПИ И ПАРАМЕТРИ НА ОЦЕНКАТА

1. Възложител : Община Монтана
2. Изпълнител : РАДКА ГЕОРГИЕВА ГИГОВА, лицензиран оценител със Сертификат за оценителска правоспособност № 100101075/14.12.2009 год.

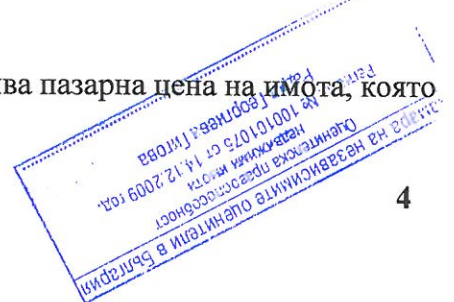
Оценителят не е в трудови правоотношения и не е свързано лице по смисъла на закона с възложителя на оценката и със собственика на имота, предмет на оценката, и няма стопански и друг интерес към оценяваните активи, което би създавало предпоставка за субективно извършване на оценката с отклонение от реалностите.

3. Обект на оценката

Обектът на настоящата оценка е VI етаж от Масивна сграда на ул. "Ал.Стамболийски" № 6

4. Предназначение на доклада

Предназначението на доклада е да се определи справедлива пазарна цена на имота, която да послужи за обезпечаване на кредит.



5. Нормативни основания

Стандарти за бизнес оценяване.

6. Източници на информация

Оценката е разработена въз основа на документ за собственост на имота, констатациите от извършения пряк оглед на оценявания имот към момента на оценката, информация за движението на цените на НИ от Агенциите за НИ в гр. Монтана

7. Стандарт на метода на оценката

Оценката е разработена на концепцията за определяне на “справедлива пазарна цена” дефинирана като предполагаема цена за прехвърляне собствеността на оценявания имот, която осигурява мотивираност в продавача и купувача за извършване на сделка в условията на достатъчна информираност за предмета на сделката и съществуващите пазарни условия за нейното осъществяване.

На основание на извършения анализ на структурата, вида и спецификата на оценяваните активи, състоянието на недвижимия имот, определям като най-подходящи за оценка следните подходи:

- a. Разходен подход, базиращ се на оценка на отделните активи на обекта;
- b. Подход на пазарните сравнения / аналози /, базиращи се на реализирани сделки за покупко-продажба на аналогични стопански субекти;

Разходен подход

В рамките на подхода е приложен “ *Метода на вещната стойност* ”. Стойността на обекта, определена по използвания метод представлява цената, която трябва да се заплати за да се придобие към момента на оценката недвижим имот, който да има същите: техническа характеристика, функционално предназначение, експлоатационна годност и технически показатели като оценявания имот

Подход на пазарните сравнения

В рамките на подхода за оценка на недвижимия имот е използван “ *Метода на сравнителната стойност* ”. При този метод пазарната стойност на обектите се определя чрез осредняване на близки по време покупателни цени на сравними имоти.

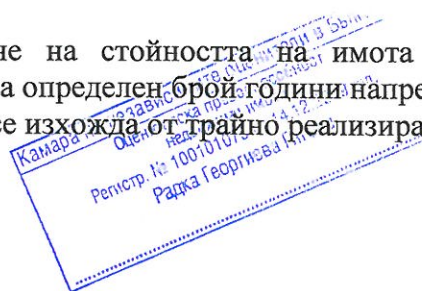
При оценката на недвижимия имот са отчетени фактори, които в една или друга степен оказват влияние върху стойността му:

- c. размерът, характер и полезност на собствеността;
- d. продължителност на ползване на собствеността, сегашното ѝ състояние и настоящите и бъдещи планове;
- e. пазарната цена понастоящем за придобиване на подобни или аналогични активи;
- f. резултат от анализа на състоянието на материалните активи.

Метод на приходите

Същността на метода се състои в определяне на стойността на имота на база доходите/приходите/ от наем, които той може да донесе за определен брой години напред.

За определяне на приходната стойност на имота се изхожда от трайно реализирания чист



годишен приход от наем. Той се получава като от brutния приход се приспадат разходите за стопанисване и поддръжка, и като се съблюдават други, влияещи върху стойността обстоятелства.

Приходната стойност е изчислена по формули, в зависимост от остатъчната продължителност на използване на обекта.

8. Дата на валидност на оценката

Датата на информационната база уточнена с възложителя, на която се основава оценката и ефективната ценова дата на оценката е октомври 2014 год.

Датата на предаване на оценката октомври 2014 год.

Валидността на настоящата оценка е 6 месеца – април 2015 год., след която дата, същата трябва да се актуализира спрямо пазара на недвижими имоти или да се потвърди, ако не са на лице промени в цените на реализираните сделки.

II. ОПИСАНИЕ И ТЕХНИЧЕСКА ХАРАКТЕРИСТИКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

1. Градоустройствен статут и местонахождение

Оценяваният имот представлява шестетажна масивна сграда за стоматологична поликлиника и офиси, нахождаща се на ул. “Ал.Стамболийски” № 6, гр. Монтана

2. Правен статут

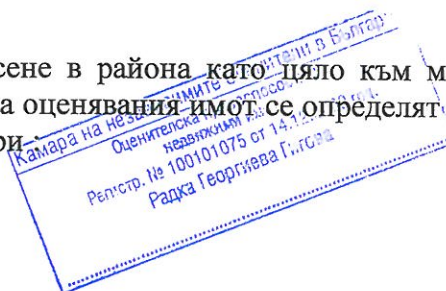
АКТ № 310 за Общинска собственост – частна от 20.02.2001 год. на основание чл.2, ал.1, т.9; чл.6, ал.1 и чл.56 от Закона за Общинска собственост и Решение № 180, Протокол №28/18.01.2001 год. на Общински съвет гр.Монтана.

3. Описание, техническа характеристика и анализ на техническото състояние на недвижимия имот

Година на построяване.....1987 год.
Конструкция.....ж б междуетажни конструкции
Покривна конструкция.....ж.б. плоча
Инсталации.....електрическа и водопроводна, телефон, газ
Дограмадървена, пластмасова
Стени.....тухлени, латекс,фаянс
Тавани.....латекс
Подовемраморни плочи
Помещения.....13 офиси, заседателна зала, 2 бр.тоалетни,фоайе
Физическо състояние.....много добро
Местоположение.....идеален център

4. Пазарни позиции на имота

Общият инвестиционен пазар и реалното търсене в района като цяло към момента на оценката са добри. Конкретните пазарни позиции на оценявания имот се определят също като добри и се влияят от действието на следните фактори



Предимства:

- Близост до търговски обекти
- Административен център
- Транспортна достъпност
- Асансьор

Недостатъци

- Няма

III. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

1. Оценка по метода на Вещната стойност

1.1. Описание на метода

При този метод стойността на всеки конкретен имот се базира на възстановителната /нова производствена / стойност на реалните активи. Оценката се извършва като се приема, че обектът е в експлоатация и има за цел да определи възстановителна стойност на същия към датата на оценката.

Същността на метода на вещната стойност се заключава в извеждане на справедлива пазарна стойност на база производствени разходи /разходи за строителство/, за единица обем или площ, коригирана с физическото остаряване на сградата, което е функция на времето, както и функционално и морално остаряване.

Анализиран се цени за ново строителство на подобни недвижими имоти, като се взема предвид : вида на конструкцията, начинът на изпълнение на довършителните работи и други.

Стойността на 1 кв.м застроена площ е определена на база информация от месечен бюлетин "Строителен обзор", издаван от "Стройексперт – СЕК" ООД, Агенциите за недвижими имоти в гр. Монтана и оценявани подобни обекти в района на оценявания имот.

1.2. Оценка на земята

Стойността на земята се определя на базата на сравнителните продажби за извършени сделки, близки по време на датата на оценката. Извършено е проучване в агенциите за недвижими имоти. При определяне стойността на 1 кв.м земя се вземат под внимание следните показатели:

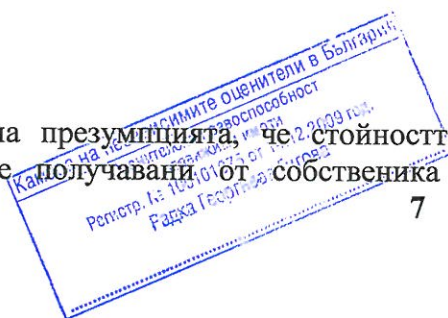
1. Осигуреност с обекти на социалната инфраструктура.
2. Степен на изграденост на инженерната инфраструктура.
3. Степен на транспортна достъпност
4. Привлекателност на населеното място
5. Екологични условия

Вещна стойност на имота е 576 104 /Петстотин седемдесет и шест хиляди сто и четири/ лева

2. Оценка на имота по Приходния метод

2.1. Описание на метода

Методът на приходната стойност се основава на презумпцията, че стойността на недвижия имот зависи от размера на приходите получавани от собственика при целогодишно отдаване под наем на недвижия имот.



Пазарна стойност е сумата от приведените към момента на оценката разумно очаквани

Приходна стойност на имота е 666 531 /Шестотин шестдесет и шест хиляди петстотин тридесет и един/ лева

3.Оценка по метода на Сравнителната стойност

3.1. Описание на метода

При този метод се прави оценка чрез пряко сравнение на оценявания имот с подобни на него, които са били продадени като цената се определя въз основа на реализирани сделки. При използването на този метод е необходимо сравнимите имоти да бъдат сходни, да се намират в района на оценявания имот и сделките за тяхната продажба да са осъществени в близък период от време.

Определянето на пазарната стойност на недвижимия имот се базира на:

- Диагностичен анализ на имота;
- Сравнителен анализ на имота;

В гр. Монтана има предлагане и реализиране на продажби на подобни недвижими имоти с близка техническа характеристика и квадратура за **995 лв/кв.м**

4.Оценка по метода на ликвидационната стойност

4.1. Описание на метода

Това е метод на оценяване за извличане стойността при бърза продажба на недвижимия имот за превръщане на активите в пари. При този метод на оценка на недвижими имоти се прилагат коефициенти от 12% до 30%, т. е. Ликвидационната стойност на имота е с такъв % по-ниска от **претеглената стойност**/в нашия случай претеглената стойност 605 043 лв/. За конкретния случай приемам коефициент =12%

Ликвидационна стойност на имота е 532 438 /Петстотин тридесет и две хиляди четристотин тридесет и осем/лева.

5. Диагностичен анализ

Диагностичният анализ третира техническото състояние, функционалността и използваемостта на конкретния имот. Анализът отчита влиянието на следните фактори:

- Район на разположение на имота;
- Конструкция на сградата;
- Архитектурно – планировъчно решение на конкретния имот;
- Наличие на сградни инсталации;
- Разположение на имота във височина по отношение на обслужващата сфера и изложение на имота.

Сравнителен анализ на действащите към момента на оценката ценови равнища на търсенето и предлагането на пазара на недвижими имоти

- Определяне на източниците на информация
- Събиране на данни за реализирани сделки с подобни имоти
- Определяне стойността на различията между оценявания имот и сравнимите имоти



- Приравняване стойността на сравнимите имоти към стойността на оценявания имот чрез прибавяне или изваждане стойността на различията
- Определяне на окончателната цена на оценявания имот

Интерпретация на разполагаемата информация

За целите на оценката са използвани и анализирани данни от:

- налични документи за имота;
- данни предоставени писмено и получени устно от собственика на имота;
- експертния оглед на оценявания имот

IV. РЕКАПИТУЛАЦИЯ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ОЦЕНКАТА И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

Анализирайки получените стойности на оценявания имот по трите метода на оценка могат да бъдат направени следните изводи:

- стойността по метода на Вещната стойност отразява техническото състояние, спецификата и характера на имота;
- стойността по метода на Приходната стойност отразява годишния приход от отдаване под наем
- Анализирайки пригодимостта на всеки от посочените методи към оценявания имот и предназначението на оценката считаме, че справедливата пазарна цена на недвижимия имот трябва да се определи по методите на Вещната, Приходната и Сравнителна стойности в отношение 30 : 40 : 30

Стойност по метода на Вещната стойност.....576 104 лв

Стойност по метода на Приходната стойност.....666 531 лв

Стойност по Сравнителния метод.....552 000 лв

Претеглена стойност.....605 043 лв

Ликвидационна стойност.....532 438 лв

Пазарна цена на имота в лв.....605 043 лв

/Шестотин и пет хиляди и четиредесет и три/ лева.

Пазарна цена на имота в евро.....304 726 евро

/Триста и четири хиляди седемстотин двадесет и шест/ евро

