



ДОКЛАД

за определяне на пазарна стойност

ОБЕКТ

на оценка

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - 4 476 кв.м. с
идентификатор 65766.702.4139

АДРЕС

на обекта на оценка

ГРАД : Свищов
УЛИЦА : "АЛЕКО КОНСТАНТИНОВ" № 2А
УПИ : VI, кв. 47 по регулационния план на гр. Свищов

СОБСТВЕНОСТ КЪМ МОМЕНТА :

"ЦБА СВИЩОВ" ЕООД

СЪС СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ / СПС / БЕЗ ДДС:

Към датата на
оценката

745 650 лева

седемстотин четиридесет и пет хиляди шестстотин и петдесет лева

Ликвидационна стойност при ускорена ликвидация:

692 300 лв.

/шестстотин деветдесет и две хиляди и триста лева/

изпълнител :

"МММ" ЕООД

възложител :

"ЦБА - СВИЩОВ" ЕООД



I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

**РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА:**

Обект на оценка : УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - 4 476 кв.м. с
идентификатор 65766.702.4139

Площ на парцела : 4 476 кв.м.

Предназначение : За обществена сграда комплекс

Подобрения : НЕ

Дата на оценката : 19.01.2015 г

Дата на доклада : 25.01.2015 Г

**РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:**

Валидност на оценка: 6 (ШЕСТ) МЕСЕЦА ОТ ДАТАТА НА ДОКЛАДА, ПРИ
ОТСЪСТВИЕ НА ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В
СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕКТА И ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ
ИМОТИ.

Стойност по метод на Остатъчна стойност:	50%	474 100,00 лв.	242 402,90 €
Стойност по метода на пазарните аналози:	50%	1 017 200,00 лв.	520 062,55 €
Справедлива пазарна стойност на терен:	100%	745 650,00 лв.	381 200,00 €

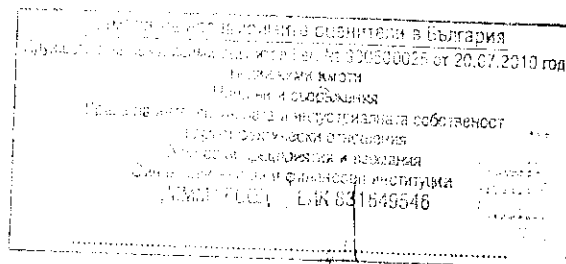
ИЗВЕДЕНИТЕ СТОЙНОСТИ СА БЕЗ ВКЛЮЧЕН ДДС

ДЕКЛАРАЦИЯ :

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА :

Настоящият оценителски доклад е изготвен от сертифициран експерт от КНОБ, който няма нито сегашен, нито евентуален бъдещ интерес, свързан с трети страни или някакъв друг вид заинтересованост, която да е попречила да извърши оценката безпристрастно.

Сертифициран оценител от КНОБ Инж. Антон Михайлов
Михайлов





II. ОБЩИ ДАННИ ЗА ОЦЕНКАТА

ДАТА НА ОЦЕНКАТА

ДАТА НА ОЦЕНКАТА : 19. 01 2015 год.
ДАТА НА ДОКЛАДА : 25. 01 2015 год.
ДАТА НА ОГЛЕДА : 20. 01 2015 год.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 6 (ШЕСТ) МЕСЕЦА ОТ ДАТАТА НА ДОКЛАДА,
ПРИ ОТСЪСТВИЕ НА ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕКТА И
ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на оценката определя базата за оценяване. В конкретния случай целта е формиране на Справедлива Пазарна Стойност /СПС/ е ипотeka на имота. Според ЕСО 1/2009 год. Пазарната стойност е „Оценената сума, срещу която имотът би трябвало да бъде заменен на датата на оценката в пряка сделка между желаещ купувач и желаещ продавач след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.“ СПС включва допълнителни фактори, които влияят при оценката на пазарната стойност.

Определението по същество е същото като използваното от Международните стандарти за оценяване (МСО) 2011 и с съответствие на повечето определения за пазарна стойност в европейските страни и може да се приеме за базово определение, налично за общо приложение.

БАЗА ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

- МЕТОД НА ОСТАТЪЧНАТА СТОЙНОСТ
- СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

ВИД И ИЗТОЧНИК НА ИЗПОЛЗВАНАТА ИНФОРМАЦИЯ

- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние:
 - Нотариален акт,
 - Договор с държавни институции,
- Скица на УПИ и схема на самостоятелен обект;
- Закони - ЗУТ, ЗС, ЗДС и ППЗДС, ЗОС, ЗМДТ и др.;
- Снимки на обекта;
- сл. "Строителен обзор" - издателство "СЕК";
- Оценителят се запозна с оценяваното недвижимо имущество като направи оглед на място, а също и проведе интервю със собственика.
Оценителят приема като достоверна предадената от собственика информация относно начина на придобиване и форма на собственост, както и допълнителните разяснения по отношение на състоянието на оценявания имот.

ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализация. Сроктът на валидност е шест месеца, след което сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или потвърдени, ако се окажат същите.
- Приложени са подходи на оценка съответстващи на тези в МСО от 2011 и ЕСО 2 от 2009 и непротиворечещи на СБО от 1 до 8/2002 г. на Агенцията за приватизация, като ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания.

III. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ИМОТА

СЪДЪРЖАНИЕ И ПРАВА НА СОБСТВЕНОСТ

Недвижимият имот, предмет на настоящата оценка е собственост на:

"ЦБА СВИЦОВ" ЕООД

Към момента на оценката, УПИ VI квартал 47 по ПУП на гр. Свищов, отреден за обществено и делово обслужване, с идентификатор 65766.702.4139 по КК и КР на гр. Свищов е собственост на „ЦБА СВИЦОВ“ ЕООД. Имотът е апортиран в капитала на Дружество през 2012 г.

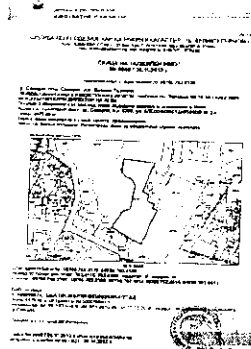
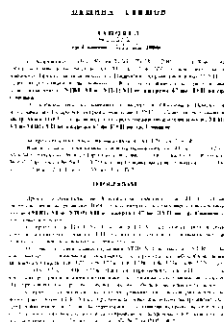
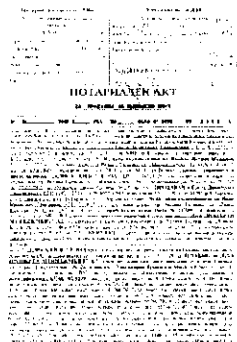
Съгласно скица на поземлен имот №99999 от 26.11.2012г. от СГКК гр.В.Търново, ПИ с идентификатор 65766.702.4139 по КК и КР на гр. Свищов, одобрени със Заповед РД-18-10/12.02.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК е с площ 4 476м2. Съгласно изработен окончателен проект за частично изменение на ПУП- ПРЗ на УПИ VI кв.47 план-извадка от ПУП на зона "Изток" гр. Свищов е преустановено многофункционално свободно застрояване. Проектът е одобрен със Заповед №560 от 09.03.2006г. на Община Свищов.

Учредено е право на строеж върху поземления имот за изграждане на търговска сграда и подземен паркинг с два подземни и един надземен етаж, с плътност на застрояване -80% и мин. озеленена площ 20%. на „ЦБА ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ“ АД гр.В.Търново, от първоначалния собственик на земята „ЦБА-РЕГИОНАЛЕН ЦЕНТЪР В.ТЪРНОВО“ЕООД, съгласно Нотариален акт за учредяване на право на строеж №99, том XII, рег.№ 13480, дело №1048 от 2008г. В момента на оценката имотът не е застроен със сгради. През терена преминават три електропровода, които трябва да се изместят при застрояване на терена. Преминава и главен колектор на канализационната система на града, както и отклонение кум него.



Представени са следните документи:

- Приложение 1 Договор за продажба на общински недвижими имоти Вписан от съда по вписванията с вх.рег.№ 2933, том VIII, акт 12 от 30.09.2005 год. и заведен в община Свищов с рег.индекс 94-Д-427 от 30.09.2005 год.
- Приложение 2 Заповед за изменение на ПУП № 506 от 09.03.2006 год.
- Приложение 3 Нотариален акт за учредяване право на строеж:
№ 99 том XII рег. № 13480 дело № 1048 от 19. 12. 2008 год.,
Вписване по ЗС/ПВ, служба по вписванията вх.рег. № 7598 акт № 108 том 15 дело № 3341/2008
- Приложение 4 Нотариален акт за продажба на недвижим имот:
№ 16 том II рег. № 115 дело № 1498 от 02. 03. 2012 год.,
Вписване по ЗС/ПВ, служба по вписванията вх.рег. № 865 акт № 135 том III дело № 257/2012
- Приложение 5 Скица на ПИ от СГКК № 9999 от 26.11.2012 год.
- Приложение 6 Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5408002681 от 27.11.2012 год.
- Приложение 7 Удостоверение за админ.адрес с изх. № 26-00-1236 от 23.10.2009 год.
- Приложение 8 Скица 854/ 19. 09 2005 г за УПИ VI, VII
- Приложение 9 Доклад за инженерно - геоложки условия
- Приложение 10 Извлечение от парцеларен план с обозначен колектор
- Приложение 11 Извлечение от парцеларен план с обозначен колектор
- Приложение 12 Оферта за изготвяне на проект за заздравяване на земна основа.
- Приложение 13 Възлагателно писмо 01/19/015 г.
- Приложение 14 Извлечение от Търговски регистър



**УСТАНОВЕНИ НЕСЪОТВЕТСТВИЯ,
ТЕЖЕСТИ И ДРУГИ ОГРАНИЧЕНИЯ**

1. НЕ СА УСТАНОВЕНИ НЕСЪОТВЕТСТВИЯ.
2. СЪГЛАСНО ЗАПОВЕД 560/ 09.03.2006 Г ПРЕЗ ТЕРЕНА ПРЕМИНАВАТ ТРАСЕТАТА НА ТРИ ЕЛЕКТРОПРОВОДА И ГЛАВЕН КАНАЛИЗАЦИОНЕН КОЛЕКТОР.
3. НЕ СА ПРЕДСТАВЕНИ: АКТ ЗА СОБСТВЕНОСТ НА УПИ НА "АЛИСА КИДС" ЕООД", "ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД, КАКТО И АКТУАЛНА СКИЦА НА ТЕРЕНА. ПРЕДСТАВЕНО Е ИЗВЛЕЧЕНИЕ ОТ ОБОРОТНА ВЕДОМОСТ, В КОЯТО ПО С-КА 201 Е ОПИСАНА АПОРТНА ВНОСКА НА ЗЕМЯ В КАПИТАЛА НА "ЦБА СВИЩОВ" ЕООД". ОТ НАПРАВЕНАТА СПРАВКА В ТЪРГОВСКИ РЕГИСТЪР СЕ УСТАНОВИ, ЧЕ ИМОТЪТ ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКА, Е АПОРТИРАН В КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО "ЦБА СВИЩОВ" ЕООД. ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА НА "ЦБА СВИЩОВ" ЕООД Е "ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД.
4. ПАРАМЕТРИТЕ НА ЗАСТРОЯВАНЕ СА ВЗЕТИ ПРЕДВИД НА ОСНОВАНИЕ НА ЗА УЧРЕДЯВАНЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ, КАТО СА СЪОБРАЗЕНИЕ И С ПРЕМИНАВАЩИЯ КАНАЛИЗАЦИОНЕН КОЛЕКТОР
5. СЪГЛАСНО ЗАПОВЕД 560/ 09.03.2006 Г ПРЕЗ ТЕРЕНА ПРЕМИНАВА ТРАСЕТО НА МАГИСТРАЛЕН КОЛЕКТОР НА КАНАЛИЗАЦИОННАТА МРЕЖА..
6. СЪГЛАСНО ПРЕДСТАВЕНИЯТ ГЕОЛОЖКИ ДОКЛАД, ФУНДИРАНЕТО НА СГРАДАТА Е УТЕЖНЕНО ОТ НАСИП И ЛЪСОВА ПОЧВА.
7. НЕОБХОДИМО Е ИЗГРАЖДАНЕ НА ПОДПОРНА СТЕНА

ИЗВОДИ:

ОЦЕНИТЕЛЯ ПРИЕМА ЗА ДОСТОВЕРНИ ПРЕДСТАВЕНИТЕ ДОКУМЕНТИ. ИНВЕСТИЦИОННИТЕ РАЗХОДИ ЗА ФУНДИРАНЕ НА СГРАДНИЯ ФОНД Е УТЕЖНЕНО. ИМА "ОТНЕМАНЕ" ОТ ПЛОЩТА ПРЕДВИДЕНА ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ С ОГЛЕД НА ИЗБЯГВАНЕ НА СЕРВИТУТА ЗА КАНАЛИЗАЦИОННИЯ КОЛЕКТОР.



IV. ДАННИ ЗА РАЙОНА

ОЦЕНКА НА РАЙОНА :

Местонахождение	<input checked="" type="checkbox"/> град	<input type="checkbox"/> село	<input type="checkbox"/> вилно селище	<input type="checkbox"/> курортно селище
Развитие на района	<input type="checkbox"/> бързо	<input checked="" type="checkbox"/> стабилно	<input type="checkbox"/> бавно	<input checked="" type="checkbox"/> напълно развит
Развитие на инфраструктурата	<input checked="" type="checkbox"/> Вик	<input type="checkbox"/> ТЕЦ	<input checked="" type="checkbox"/> ел. захранване	<input type="checkbox"/> телефон
Комплексно общ. обслужване	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> ул. настилки	<input checked="" type="checkbox"/> ул. осветление	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> ЦДГ	<input checked="" type="checkbox"/> училища	<input type="checkbox"/> здравни заведения	<input checked="" type="checkbox"/> търговски обекти
	<input type="checkbox"/> поща	<input type="checkbox"/> ж.п. гара	<input checked="" type="checkbox"/> хотели и ЗОХ	<input checked="" type="checkbox"/> театри и кина
Екология	<input type="checkbox"/> галерии	<input checked="" type="checkbox"/> музеи	<input type="checkbox"/> спортни комплекси	<input checked="" type="checkbox"/> паркове
	<input type="checkbox"/> лоша	<input type="checkbox"/> средна	<input type="checkbox"/> добра	<input checked="" type="checkbox"/> много добра
Гъстота на застроеност	<input type="checkbox"/> до 25 %	<input type="checkbox"/> 25 - 50 %	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> над 75 %
Възраст на сградите	<input type="checkbox"/> нови	<input type="checkbox"/> до 10 год.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> до/над 30 год.
Предназначение	<input checked="" type="checkbox"/> жилищно	<input checked="" type="checkbox"/> търговско	<input checked="" type="checkbox"/> промишлено	<input type="checkbox"/> други
Вероятност за промяна на предназначението	<input type="checkbox"/> малка	<input type="checkbox"/> средна	<input checked="" type="checkbox"/> голяма	<input type="checkbox"/> в процес към
Цени на недвижимите имоти	<input type="checkbox"/> нараств.	<input checked="" type="checkbox"/> стабилни	<input type="checkbox"/> спадащи	<input type="checkbox"/>
Цени на наеми	<input type="checkbox"/> нараств.	<input checked="" type="checkbox"/> стабилни	<input type="checkbox"/> спадащи	<input type="checkbox"/>
Интерес за закупуване	<input type="checkbox"/> висок	<input type="checkbox"/> среден	<input checked="" type="checkbox"/> слаб	<input type="checkbox"/>
Интерес за наемане	<input type="checkbox"/> висок	<input type="checkbox"/> среден	<input checked="" type="checkbox"/> слаб	<input type="checkbox"/>
Оценка на пазарната ситуация	<input type="checkbox"/> перспект.	<input type="checkbox"/> средна	<input checked="" type="checkbox"/> не перспективна	<input type="checkbox"/>

КОМЕНТАР ЗА РАЙОНА :

Град Свищов е селище от втора категория, съгласно ЕКАТТЕ, а оценявания поземлен имот се намира в пърна строителна зона. Разположен е в идеален център на града, на изток непосредствено до площада на града, срещу сградата на Община Свищов, с изглед на северозапад към река "Дунав". В района се намират сградата на кинотеатър, на Стопанска академия „Д. А. Ценов“ и други обществени и търговски сгради. Имотът е с пешеходен достъп на изток от площада на града и пешеходна алея от север, а с превозно средство е предвидена улица тулих от югозападната страна. Административният адрес на оценявания имот е ул "Алеко Константинов" № 2 "а".

Районът, в който е разположен с добра инженерна инфраструктура, с изградена електрификация, водопровод и канализация



Теренът е разположен в идеалния център на града. Попада върху настилки, което е образувано в последните 100 години. Установените настилки не могат да играят ролята на земна основа за финансиране без допълнителна обработка. На дълбочина 3 - 7 м е установен глинест пласт. Необходимо е и развитие на подземната инфраструктура, особено на канализационния колектор с оглед предотвратяване на течове и захранване на подземните води с допълнителни технологични такси.



V. ВЪЗПРИЕТИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА

Стандарт на оценката:

В настоящата експертна оценка са възприети стандартите за бизнесоценяване възприети от Съветът по международни стандарти за оценяване /МССО/ - МСО (Международни стандарти за оценяване), ТЕGoVA /The European Group of Valuers' Associations - ECO (Европейски стандарти за оценяване) и не на последно място Агенция за приватизация и след приватизационен контрол /АПСК/ - (СБО 1, 2, 6, 7, 8 от 2002 г.).

Основната цел на тези стандарти е да осигурят последователност и подпомагат разбирането на различните приложения на оценките чрез разработване на единна методична основа, чрез общи принципи за изготвяне на задания и докладване на оценки, да



идентифицират специфични въпроси, заедно с широко използвани методи за оценяване на различните видове активи и пасиви, да идентифицират подходящите процеси на оценяване и оповестяване в зависимост от приложението на оценките, да намалят разнообразието от практики, като създават условия за хармонизиране на различните оценителски стандарти, използвани в различните сектори или държави.

Независимо че стандартите са предназначени за прилагане от професионални оценители, те също така могат да бъдат от полза за потребителите на оценителски услуги, както и за функционирането и регулирането на пазарите като цяло.

Основните квалификации, свързани с предмета на оценяване /ЕСО, МСО и СБО/ са както следва:

- **Пазарна стойност** – оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия /след подходящ маркетинг/ между желаещ купувач и желаещ продавач, при което всяка от страните е действала информирано /еднаква осведоменост за състоянието и доходността на обекта на сделката/, благоразумно и без принуда /доброволно - никоя от страните не е заставена от външни фактори да осъществи тази сделка/. Пазарната стойност е оценената стойност на имота и поради това не включва допълнителните разходи, които могат да произтичат от продажбата или покупката, нито включва данъци върху сделката

Справедливата стойност е оценената цена за прехвърляне на актив или пасив между идентифицирани, информирани и желаещи страни, която **отразява съответните интереси на тези страни /не предполага условието за подходящ маркетинг - ЕСО/**. Дефиницията и прилагането на справедлива стойност в МСФО са разгледани в МСО 300 Оценки за целите на финансовото отчетване. За цели различни от използването във финансови отчети, може да се направи разлика между справедлива стойност и пазарна стойност. Справедливата стойност изисква да се изведе справедливата цена за две идентифицирани страни, отчитайки предимствата и неблагоприятните последици, които сделката носи за всяко от тях. За разлика от нея, пазарната стойност изисква да се абстрахираме от всякакви предимства, които не са налични за участниците на пазара по принцип.

Стойността не е факт, а становище за най-вероятната цена, срещу която даден актив може да смени собственика си, или икономическите ползи от притежаването на актива.

База за оценяване:

Базата за оценяване (или подход за оценка) е методология, която може да се използва за извеждане на оценка от наличните данни. В този смисъл, по принцип бази за оценяване са приходният метод, разходният метод и методът на амортизираната възстановителна стойност. В МСО (Международните стандарти за оценяване), както и ЕСО – (Европейски стандарти за оценяване), приети и от КНОБ и по-специално в ЕСО 2, т. 6 е въведено понятието Ипотечна заемна стойност. Това определение е дадено и в Директива 2006/48/ЕО (Директива за капиталовите изисквания), приложение VIII, параграф 64, в контекста на обезпечението с недвижим имот за изискването за капитал и управлението на кредитния риск на кредитни институции.

Тези обстоятелства на практика не противоречат на СБО от 1 до 8/2002 г. на Агенцията за приватизация. За целите на оценката са приложени и трите подхода от МСО и ЕСО и съответстващите на тази база методи :

За терен:

- МЕТОД НА ОСТАТЪЧНАТА СТОЙНОСТ
- СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

VI. ДАННИ ЗА ИМОТА

ТЕХНИЧЕСКИ ДАННИ, ОПИСАНИЕ НА ИМОТА :

За парцел :

Морфология на застрояване :	Равен	Кинт	3,0
Предназначение	"смесена централна зона"	Плътност	60,0
Статут	УПИ		
Функционалност	<input checked="" type="checkbox"/> мн.добро	<input type="checkbox"/> добро	<input type="checkbox"/> средно <input type="checkbox"/> лошо

вид на имота	площ / кв. м. /	коментари
УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - 4 476 кв.м. с идентификатор 65766.702.4139	4 476 кв.м.	Имотът, одобрен със Заповед № 506 от 09.03.2006 год. за изменение на Подобен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ) - план извадка за урегулирани поземлени имоти (УПИ) VI и (УПИ) VII от квартал 47 по ПУП на гр. Свищов. С проект за ПУП УПИ VI и УПИ VII се обединяват в общ урегулиран поземлен имот УПИ VI, който се отнежда „За обществено и делово обслужване и жилищно строителство“. От част от сега съществуващия УПИ VII и част от УПИ I „За кинотеатър“ - общинска собственост с проекта се обособява нова задънена улица. Част от територията на УПИ I - „За кинотеатър“, разположена югозападно се придава към улична регулация (Централен площад гр. Свищов) като се обособява нова пешеходна алея. С проекта се изменя плана за застрояване като в северната част на новообразувания УПИ VI се предвижда ново жилищно застрояване със средна височина до 15 м. За територията се запазва устройствената зона като се променят показателите за устройство и застрояване в границите на нормативните по чл. 38, ал. 1 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ.

Чл. 38. (1) Урегулираните имоти за жилищно, обществено или смесено предназначение в територии от разновидност "смесена централна зона" се устройват и застрояват по нормативи, установени с подробните устройствени планове и съобразени със следните стойности:

КОНСУЛТАЦИИ
ПРОЕКТИРАНЕЕ
ОЦЕНКИ, ОВОС



София 1309, ул. „Зайчар“ No 163 А, тел. 02 / 855 61 92, факс 02 / 855 61 39, e-mail: mmmltd@dir.bg

Територии от разновидност "смесена централна зона" във:	Плътност на застрояване, П застр. в %		Интензивност на застрояване, К инт.		Необходима озеленена площ, П озел. в %	
	чл. 38	приета за оценката	чл. 38	приета за оценката	чл. 38	приета за оценката
Средни градове	от 40 до 80	60,0	от 1,5 до 3,0	3,0	от 20 до 40	20,0

VII. ОЦЕНКА ПО ПОДХОД НА ДОХОДА

ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ПО ОСТАТЪЧЕН МЕТОД :

Той се използва, когато даден имот е в процес на развитие - съществува възможност за застрояване или когато е налице елемент на непроявена стойност, която може да излезе наяве при определени капиталовложения за разработването на имота. Остатъчната стойност на имота представлява разликата от стойността след разработването - доходите, които ще се генерират от този имот и пълните инвестиционни разходи за разработването му. В случая е прието, че бъдещето застрояване е в съответствие със предвиждащото се за квартала, съгласно ПУП. След изчисляване на застроената площ е определена брунтната стойност на разработването - предпроектни, проектни, строителни разходи, както и пазарната стойност на хипотетичното застрояване. След прогнозирането на всички бъдещи парични потоци, се избира подходящ лихвен процент, който се използва при превръщането на тези парични потоци в настояща стойност.

Стойност по Остатъчен метод възлиза кръгло на:

474 100 лв.

четирисотин седемдесет и четири хиляди и сто лева

ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ПО ОСТАТЪЧЕН МЕТОД :

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - 4 476 кв.м. с идентификатор 65766.702.4139

№	Валутен курс:	Параметър	лв./Евро	1,95583	Стойност
01.		Площ на парцелите с максимално застрояване	кв.м.		4 476
02.		Плътност	%		60
03.		Стойност на Кинт. за мястото			3,0
04.		Максимално застроена площ на база плътност	кв.м.		2 686
05.		РЗП по Зпавед 560/09.03.2006 г и НА за предоставяне на право на строеж	кв.м.		8 057
I. Определяне стойността на имот с Пл. Но след неговото развитие					
01.		Прогнозна наемна площ част от РЗП			1,00
02.		Прогнозна наемна площ	кв.м.		8 057
03.		Прогнозен наем на кв.м.	Евро/кв.м.		3,00
04.		Прогнозен месечен приход	Евро		24 170
05.		Прогнозен годишен приход	Евро		290 045
06.		Разходи по стопанисване	%		20
07.		Чист годишен приход	Евро		232 036
08.		Норма на капитализация	%		7,0
09.		Капитализиране на прихода за безкраен период			3 314 798
10.		Разходи по продажба	%		2,5
11.		Чиста стойност на инвестиционния проект	Евро		3 231 928
II. Разходи за реализация на инвестиционния проект					
11.		Разходи за изграждане на сградата			
12.		Застроена площ - РЗП	кв.м.		8 056,8
13.		Стойност за изграждане на 1 кв.м.	Евро/кв.м.		320,7
14.		Стойност за изграждане на строителната част	Евро		2 584 085
Б - Вертикална планировка					
15.		Вертикална планировка - площ	кв.м.		1 790
16.		Стойност за изграждане на 1 кв.м.	Евро/кв.м.		10,0
17.		Стойност за изграждане на вертикалната планировка	Евро		17 904
Инженерна инфраструктура					
18.		Стойност за изграждане на инж инфраструктура-% от т.А			3,0
19.		Стойност за изграждане на инж. инфраструктура	Евро		77 523
Г - Печалба за предприемача					
20.		Стойност на инв. проект без печалба за предприемача	Евро		2 679 511
21.		Печалба за предприемача в %	%		10
22.		Печалба за предприемача	Евро		267 951
Д - Общо разходи за реализиране на инвестиционния проект (А+Б+В+Г)					
Това са разходите, свързани с извършените подобрения върху терена. Те не включват стойността на земята или на правото на строеж.			Евро		2 947 463
III. Определяне на остатъчната стойност на земята					
23.		Стойност на инв. проект след неговото развитие	Евро		3 231 928
24.		Общо разходи за реализиране на инвестиционния проект (т.Д)	Евро		2 947 463
25.		Остатъчна стойност на земята	Евро		284 465



IV	Корекция на остатъчната стойност на земята		
26.	Стойност на земята		1
27.	Разходи по придобиване на собствеността	%	2.50
28.	Коефициент за разходи по придобиване на собствеността	Евро	1,0250
29.	Период за развитие на инвест. проект	мес.	24
30.	Годишен лихвен процент	%	7
31.	Загуба от неизползване на земята		1,1449
32.	Корекционен коеф. след отчитане на загуба от лихви		1,1735
33.	Остатъчна стойност преди корекцията	Евро	284 465
34.	Остатъчна стойност на земята след корекцията	Евро	242 403
35.	Остатъчна стойност на земята след корекцията	Лева	474 099
36.	Стойност по метода на пазарния аналог	Евро	520 063
37.	Стойност по метода на пазарния аналог	Лева	1 017 154
38.	Предложение за пазарна стойност на земята	Евро	381 200
39.	Пазарна стойност на целия имот :	Лева	745 562

VIII. ОЦЕНКА ПО ПАЗАРЕН ПОДХОД

ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД :

Определянето на стойността по този метод по своята същност е свързано с Пазарен подход. ЕСО и МСО извеждат индикативна стойност, като сравнява актива - предмет на оценката с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация. Първата стъпка при този подход е да се разгледат цените по сделки с идентични или аналогични активи, сключени наскоро на пазара. Ако броят на сключените сделки е малък, може да е подходящо да се разгледат цените на идентични или аналогични активи, които се предлагат за продажба, при условие че меродавността на тази информация бъде недвусмислено установена и критично анализирана. Може да се наложи коригиране на ценовата информация, за да се отразят евентуалните разлики между условията на реалната сделка и базата на стойността или възможните допускания приети при извършваната оценка. Може също така да има разлики между юридическите, икономическите и физическите характеристики на активите по другите сделки и тези на оценявания актив.

За да се сравни обектът на оценката с цената на други права върху недвижимо имущество, които наскоро са били търгувани или текущо се предлагат на пазара, обичайно е да се приеме подходяща база от сравнителни показатели. Често използваните сравнителни показатели включват цена за квадратен метър от сграда или за земя, изчислени чрез анализ на продажни цени. Сравнителният показател е полезен само в случай, че бива избран и прилаган последователно към оценявания имот и съпоставимите имоти във всеки един анализ.

Доколкото е възможно, сравнителният показател трябва да е такъв, който обичайно се използва от участниците на съответния пазар.

Степента, в която може да се разчита на съпоставими ценови данни в процеса на оценка, се определя чрез сравняване на характеристиките на имота и сделката-источник на данните с тези на оценявания имот.

Необходимо е да се вземат предвид разликите между следните елементи:

- правото, от което са изведени ценовите доказателства и оценяването право,
- местоположенията на съответните имоти,
- качеството на земята, съответно възрастта и техническите спецификации на сградите,
- разрешеното използване или устройственото зонироване на всеки от имотите,
- обстоятелствата, при които е определена цената и изискваната база на стойността /допускания, ако има такива/,
- ефективната дата на ценовите доказателства и изискваната дата на оценката

Направеното пазарно проучване установи балансиран пазар на подобни обекти. Като цяло пазарът е въл и в затишие, като в краткосрочна перспектива не се очаква раздвижване. В дългосрочна е възможно с развитие на проекти по различни програми да има относителна активизация. Продажните цени на подобни поземлени имоти, в този район се движат в рамките от 60 до 300 ЕВРО/кв.м.

Прието след корекции 116 ЕВРО/кв.м. По-долу са дадени подобрените аналози.

Аналог 1:

Парцел, област Велико Търново, гр. Свищов, 390 000 лв. /132.65 лв. / кв.м/, 2940 m². На входа на Свищов от Велико Търново, подходящ за обществено-обслужващи дейности. Намира се в близост до стадиона и голям жилищен комплекс.

КОНСУЛТАЦИИ
ПРОЕКТИРАНЕ
ОЦЕНКИ. ОВОС



София 1309, ул. „Зайчар“ No 163 А, тел. 02 / 855 61 92, факс 02 / 855 61 39, e-mail: mmimtda@dir.bg

Аналог 2:

Продава ПАРЦЕЛ, гр. Свищов, област Велико Търново – 234 000 евро, Квадратура 1800 кв.м., с проект за жилищно строителство. Разполага с разрешение за строеж, одобрено от общината, за РЗП 5300 кв.м. С прекаран мръсен канал е и с предварителен договор към ЕОН и ВИК за присъединяване. Намира се до болницата, до Пенимаркет.

Аналог 3:

Продава Парцел, Общ. Свищов / гр. Свищов, идеален център; Квадратура 1011 m2; 600 000 лв. Незастроен терен. Равнинен. Има ПУП за средноетажно жилищно строителство. Цена 600 000 лв. без ДДС

Особености:
регулация, ток, път, вода, за жил. строителство, канализация

Извеждане на стойност на земя по метод на аналога:

№	Характеристика	Оценяван имот	АНАЛОГ 1		АНАЛОГ 2		АНАЛОГ 3	
1	Площ на имота в кв. м.	4 476	2940		1800		1011	
2	Продажна цена	€	199 404 €		234 000 €		306 775 €	
3	Продажна цена	€/кв.м	68 €		130 €		303 €	
Корекции на сравнителните цени								
4	Местоположение	Отлично	По-лошо		По-лошо		Аналогично	
	Корекция		10%	6,78 €	5%	6,50 €	0%	0,00 €
5	Налична инфраструктура	ДА	Аналогична		Аналогична		Аналогична	
	Корекция		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €
6	Транспортна достъпност	Добра	Аналогична		Аналогична		Аналогична	
	Корекция		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €
7	Градоустройствен статут		Аналогичен		Аналогичен		Аналогичен	
	Корекция		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €
8	Вода	ДА	Аналогична		Аналогична		Аналогична	
	Корекция		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €
9	Канал	ДА	Аналогична		Аналогична		Аналогична	
	Корекция		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €
10	Други /пазарна корекция и др./							
	Корекция		-10%	-6,78 €	-10%	-13,00 €	-10%	-30,34 €
	Приравнена цена €/кв.м		67,82		123,50		273,09	
	Приравнена цена €		199 404 €		222 300 €		276 098 €	
	Корекция за площ - РЗП кв.м.	4 476	2940		1800		1011	
	Корекция за площ		152%	303 582,16 €	249%	552 786,00 €	443%	1 222 366,89 €
	Корекция тегловн коеф - %		40%	121 432,87 €	50%	276 393,00 €	10%	122 236,69 €
	Стойност по аналог в Евро		520 063 €					
	СПС в Евро/м2		116 €					
	Стойност по аналог в лева		1 017 154 лв					

По повечето параметри /налична инфраструктура, транспортна достъпност, градоустройствен статут, наличие на ВИК/ предложените анализи и оценявания обект не се различават. Отликите са по параметъра местоположение, като се приема, че анализите са с по-лошо такова. Взето е предвид обстоятелството "нестабилна пазар", като това е отразено с параметъра "пазарна корекция".

Справедливата стойност на земята по метода на аналога възлиза кръгло на:

1 017 200 лв.

/един милион седемнадесет хиляди и двеста лева/



IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПС

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА:

Справедливата стойност е оценената цена за прехвърляне на актив или пасив между идентифицирани, информирани и желаещи страни, която отразява съответните интереси на тези страни. Тя изисква да се изведе справедливата цена за две идентифицирани страни, отчитайки предимствата и неблагоприятните последици, които сделката носи за всяко от тях. За разлика от нея, пазарната стойност изисква да се абстрахираме от всякакви предимства, които не са налични за участниците на пазара по принцип. Справедливата стойност е по-широко понятие от пазарната стойност. В много случаи справедливата цена за две страни е равна на тази, която може да се получи на пазара.

На база на всички гореописани фактори, условия, предпоставки и приложените методи на оценка е изчислена крайната СПС.

ИЗВОД ПО ОЦЕНКАТА:				
Метод на оценка	тегловни стойности [%]	Стойност /лв./	Стойност /евро/	Стойност /евро/кв.м./
Стойност на парцела по Метод на остатъчната стойност	50%	474 100 лв.		
Сравнителна стойност	50%	1 017 200 лв.	520 086 €	
Справедлива пазарна стойност на терен		745 650 лв.	381 200 €	85 €

Справедливата пазарна стойност възлиза кръгло на:

745 650 лв.

седемстотин четиридесет и пет хиляди шестстотин и петдесет лева



ДОКЛАД

за определяне на пазарна стойност

ОБЕКТ

на оценка

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - 4 476 кв.м. с
идентификатор 65766.702.4139

АДРЕС

на обекта на оценка

ГРАД : Свищов
УЛИЦА : "АЛЕКО КОНСТАНТИНОВ" № 2А
УПИ : VI, кв. 47 по регулационния план на гр. Свищов

СОБСТВЕНОСТ КЪМ МОМЕНТА :

"ЦБА СВИЩОВ" ЕООД

СЪС СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ / СПС / БЕЗ ДДС:

Към датата на
оценката

745 650 лева

седемстотин четиридесет и пет хиляди шестстотин и петдесет лева

изпълнител :
възложител :

" МММ " ЕООД
"ЦБА - СВИЩОВ" ЕООД



I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА:

Обект на оценка : УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - 4 476 кв.м. с
идентификатор 65766.702.4139

Площ на парцела : 4 476 кв.м.

Предназначение : За обществена сграда комплекс

Подобрения : НЕ

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА
РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА:

Дата на доклада : 08 октомври 2014 г.

Валидност на оценка: 6 (ШЕСТ) МЕСЕЦА ОТ ДАТАТА НА ДОКЛАДА, ПРИ
ОТСЪСТВИЕ НА ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В
СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕКТА И ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ
ИМОТИ.

Стойност по метод на Остатъчна стойност:	50%	474 100,00 лв.	242 402,90 €
Стойност по метода на пазарните аналози:	50%	1 017 200,00 лв.	520 062,55 €
Справедлива пазарна стойност на терен:	100%	745 650,00 лв.	381 200,00 €

ИЗВЕДЕНИТЕ СТОЙНОСТИТЕ СА БЕЗ ВКЛЮЧЕН ДДС

ДЕКЛАРАЦИЯ :

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА :

Настоящият оценителски доклад е
изготвен от сертифициран експерт
от КНОБ, който няма нито сегашен,
нито евентуален бъдещ интерес,
свързан с трети страни или някакъв
друг вид заинтересованост, която
да е попречила да извърши оценката
безпристрастно.

Сертифициран оценител от КНОБ Ивж Ангов Михайлов
Михайлов



II. ОБЩИ ДАННИ ЗА ОЦЕНКАТА

ДАТА НА ОЦЕНКАТА

ДАТА НА ОЦЕНКАТА : 25. 02. 2015 год.
ДАТА НА ДОКЛАДА : 25. 02. 2015 год.
ДАТА НА ОГЛЕДА : 20. 02. 2015 год.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 6 (ШЕСТ) МЕСЕЦА ОТ ДАТАТА НА ДОКЛАДА,
ПРИ ОТСЪСТВИЕ НА ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕКТА И
ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на оценката определя базата за оценяване. В конкретния случай целта е формиране на Справедлива Пазарна Стойност /СПС/ е ипотeka на имота. Според ЕСО 1/2009 год. Пазарната стойност е „Оценената сума, срещу която имотът би трябвало да бъде заменен на датата на оценката в пряка сделка между желаещ купувач и желаещ продаван след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.“ СПС включва допълнителни фактори, които влияят при оценката на пазарната стойност.

Определението по същество е същото като използваното от Международните стандарти за оценяване (МСО) 2011 и с съответствие на повечето определения за пазарна стойност в европейските страни и може да се приеме за базово определение, налично за общо приложение.

БАЗА ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

- МЕТОД НА ОСТАТЪЧНАТА СТОЙНОСТ
- СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

ВИД И ИЗТОЧНИК НА ИЗПОЛЗВАНАТА ИНФОРМАЦИЯ

- Документи идентифициращи собствеността, правното състояние:
 - Нотариален акт,
 - Договор с държавни институции,
 - Скица на УПИ и схема на самостоятелен обект;
 - Закони - ЗУТ, ЗС, ЗДС и ППЗДС, ЗОС, ЗМДТ и др.;
 - Снимки на обекта;
 - сл. "Строителен обзор" - издателство "СЕК";
 - Оценителят се запозна с оценяваното недвижимо имущество като направи оглед на място, а също и проведе интервю със собственика.
- Оценителят приема като достоверна предадената от собственика информация относно начина на придобиване и форма на собственост, както и допълнителните разяснения по отношение на състоянието на оценявания имот.

ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализация. Сроктът на валидност е шест месеца, след което сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или потвърдени, ако се окажат същите.
- Приложени са подходи на оценка съответстващи на тези в МСО от 2011 и ЕСО 2 от 2009 и непротиворечащи на СБО от 1 до 8/2002 г. на Агенцията за приватизация, като ползват същите комплекти от изходни данни и мотивирани приемания.

III. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ИМОТА

СЪДЪРЖАНИЕ И ПРАВА НА СОБСТВЕНОСТ

Недвижимият имот, предмет на настоящата оценка е собственост на:
"ЦБА СВИЩОВ" ЕООД

Към момента на оценката, УПИ VI квартал 47 по ПУП на гр. Свищов, отреден за обществено и делово обслужване, с идентификатор 65766.702.4139 по КК и КР на гр. Свищов е собственост на „ЦБА СВИЩОВ“ ЕООД. Имотът е апортиран в капитала на Дружество през 2012 г.

Съгласно скица на поземлен имот №99999 от 26.11.2012г. от СГКК гр.В.Търново, ПИ с идентификатор 65766.702.4139 по КК и КР на гр. Свищов, одобрени със Заповед РД-18-10/12.02.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК е с площ 4 476м2.

Съгласно изработен окончателен проект за частично изменение на ПУП- ПРЗ на УПИ VI кв.47 план-извадка от ПУП на зона "Изток" гр.Свищов е предвидено многофункционално свободно застрояване. Проектът е одобрен със Заповед №560 от 09.03.2006г. на Община Свищов.

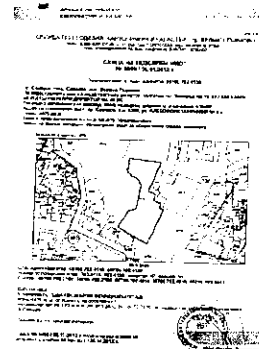
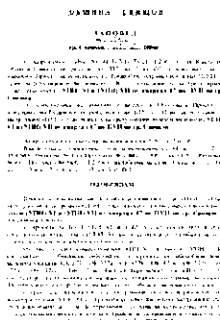
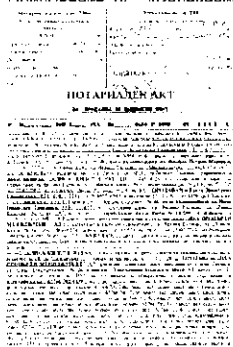
Учредено е право на строеж върху поземления имот за изграждане на търговска сграда и подземен паркинг с два подземни и един надземен етаж, с плътност на застрояване -80% и мин. озеленена площ 20%. на „ЦБА ПРОПЪРТИ МЕНИДЖЪНТ“ АД гр.В.Търново. от първоначалния собственик на земята „ЦБА-РЕГИОНАЛЕН ЦЕНТЪР В.ТЪРНОВО“ ЕООД, съгласно Нотариален акт за учредяване на право на строеж №99, том XII, рег.№ 13480, дело №1048 от 2008г. В момента на оценката имотът не е застроен със сгради.

През терена преминават три електропровода, които трябва да се изместят при застрояване на терена. Преминава и главен колектор на канализационната система на града, както и отклонение кум него.



Представени са следните документи:

- Приложение 1 Договор за продажба на общински недвижими имоти Вписан от съдя по вписванията с вх.рег.№ 2933, том VIII, акт 12 от 30.09.2005 год. и заведен в община Свищов с рег.индекс 94-Д-427 от 30.09.2005 год.
- Приложение 2 Заповед за изменение на ПУП № 506 от 09.03.2006 год.
- Приложение 3 Нотариален акт за учредяване право на строеж:
№ 99 том XII рег. № 13480 дело № 1048 от 19. 12. 2008 год.,
Вписване по ЗС/ПВ, служба по вписванията вх.рег. № 7598 акт № 108 том 15 дело № 3341/2008
- Приложение 4 Нотариален акт за продажба на недвижим имот:
№ 16 том II рег. № 115 дело № 1498 от 02. 03. 2012 год.,
Вписване по ЗС/ПВ, служба по вписванията вх.рег. № 865 акт № 135 том III дело № 257/2012
- Приложение 5 Скица на ПИ от СГКК № 9999 от 26.11.2012 год.
- Приложение 6 Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5408002681 от 27.11.2012 год.
- Приложение 7 Удостоверение за админ. адрес с изх. № 26-00-1236 от 23.10.2009 год.
- Приложение 8 Скица 854/ 19.,09.2005 г за УПИ VI, VII
- Приложение 9 Доклад за инженерно - геоложки условия
- Приложение 10 Извлечение от парцеларен план с обозначен колектор
- Приложение 11 Извлечение от парцеларен план с обозначен колектор
- Приложение 12 Оферта за изготвяне на проект за заздравяване на земна основа.
- Приложение 13 Възлагателно писмо 01/19/015 г.
- Приложение 14 Извлечение от Търговски регистър



УСТАНОВЕНИ НЕСЪОТВЕТВИЯ,
ТЕЖЕСТИ И ДРУГИ ОГРАНИЧЕНИЯ

1. НЕ СА УСТАНОВЕНИ НЕСЪОТВЕТВИЯ.
2. СЪГЛАСНО ЗАПОВЕД 560/ 09.03.2006 Г ПРЕЗ ТЕРЕНА ПРЕМИНАВАТ ТРАСЕТАТА НА ТРИ ЕЛЕКТРОПРОВОДА И ГЛАВЕН КАНАЛИЗАЦИОНЕН КОЛЕКТОР.
3. НЕ СА ПРЕДСТАВЕНИ: АКТ ЗА СОБСТВЕНОСТ НА УПИ НА "АЛИСА КИДС" ЕООД", "ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД, КАКТО И АКТУАЛНА СКИЦА НА ТЕРЕНА. ПРЕДСТАВЕНО Е ИЗВЛЕЧЕНИЕ ОТ ОБОРОТНА ВЕДОМСТ, В КОЯТО ПО С-КА 201 Е ОПИСАНА АПОРТНА ВНОСКА НА ЗЕМЯ В КАПИТАЛА НА "ЦБА СВИЩОВ" ЕООД". ОТ НАПРАВЕНАТА СПРАВКА В ТЪРГОВСКИ РЕГИСТЪР СЕ УСТАНОВИ, ЧЕ ИМОТЪТ ПРЕДМЕТ НА ОЦЕНКА, Е АПОРТИРАН В КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО "ЦБА СВИЩОВ" ЕООД. ЕДНОЛИЧЕН СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА НА "ЦБА СВИЩОВ" ЕООД Е "ЦБА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ" АД.
4. ПАРАМЕТРИТЕ НА ЗАСТРОЯВАНЕ СА ВЗЕТИ ПРЕДВИД НА ОСНОВАНИЕ НА ЗА УЧРЕДЯВАНЕ НА ПРАВО НА СТРОЕЖ, КАТО СА СЪОБРАЗЕНИЕ И С ПРЕМИНАВАЩИЯ КАНАЛИЗАЦИОНЕН КОЛЕКТОР
5. СЪГЛАСНО ЗАПОВЕД 560/ 09.03.2006 Г ПРЕЗ ТЕРЕНА ПРЕМИНАВА ТРАСЕТО НА МАГИСТРАЛЕН КОЛЕКТОР НА КАНАЛИЗАЦИОННАТА МРЕЖА..
6. СЪГЛАСНО ПРЕДСТАВЕНИЯТ ГЕОЛОЖКИ ДОКЛАД, ФУНДИРАНЕТО НА СГРАДАТА Е УТЕЖНЕНО ОТ НАСИП И ЛЪСОВА ПОЧВА.
7. НЕОБХОДИМО Е ИЗГРАЖДАНЕ НА ПОДПОРНА СТЕНА

ИЗВОДИ:

ОЦЕНИТЕЛЯ ПРИЕМА ЗА ДОСТОВЕРНИ ПРЕДСТАВЕНИТЕ ДОКУМЕНТИ. ИНВЕСТИЦИОННИТЕ РАЗХОДИ ЗА ФУНДИРАНЕ НА СГРАДНИЯ ФОНД Е УТЕЖНЕНО. ИМА "ОТНЕМАНЕ" ОТ ПЛОЩТА ПРЕДВИДЕНА ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ С ОГЛЕД НА ИЗБЯГВАНЕ НА СЕРВИТУТА ЗА КАНАЛИЗАЦИОННИЯ КОЛЕКТОР.

КОНСУЛТАЦИИ
ПРОЕКТИРАНЕ
ОЦЕНКИ, ОВОС



София 1309, ул. „Зайчар“ No 163 А, тел. 02 / 855 61 92, факс 02 / 855 61 39, e-mail: mmmhld@dir.bg

IV. ДАННИ ЗА РАЙОНА

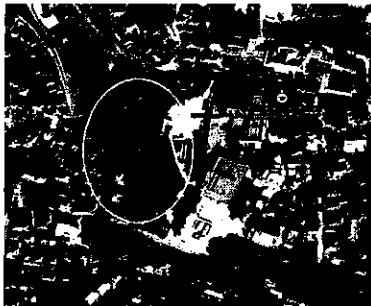
ОЦЕНКА НА РАЙОНА :

Местонахождение	<input checked="" type="checkbox"/> град	<input type="checkbox"/> село	<input type="checkbox"/> вилно селище	<input type="checkbox"/> курортно селище
Развитие на района	<input type="checkbox"/> бързо	<input checked="" type="checkbox"/> стабилно	<input type="checkbox"/> бавно	<input checked="" type="checkbox"/> напълно развит
Развитие на инфраструктурата	<input checked="" type="checkbox"/> ВИК	<input type="checkbox"/> ТЕЦ	<input checked="" type="checkbox"/> ел. захранване	<input type="checkbox"/> телефон
Комплексно общ. обслужване	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> ул. настилки	<input checked="" type="checkbox"/> ул. осветление	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> ЦДГ	<input checked="" type="checkbox"/> училища	<input type="checkbox"/> здравни заведения	<input checked="" type="checkbox"/> търговски обекти
	<input type="checkbox"/> поща	<input type="checkbox"/> ж.п. гара	<input checked="" type="checkbox"/> хотели и ЗОХ	<input checked="" type="checkbox"/> театри и кина
	<input type="checkbox"/> галерии	<input checked="" type="checkbox"/> музеи	<input type="checkbox"/> спортни комплекси	<input checked="" type="checkbox"/> паркове
Екология	<input type="checkbox"/> лоша	<input type="checkbox"/> средна	<input type="checkbox"/> добра	<input checked="" type="checkbox"/> много добра
Гъстота на застроеност	<input type="checkbox"/> до 25 %	<input type="checkbox"/> 25 - 50 %	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> над 75 %
Възраст на сградите	<input type="checkbox"/> нови	<input type="checkbox"/> до 10 год.	<input type="checkbox"/> до 20 год.	<input checked="" type="checkbox"/> до/над 30 год.
Предназначение	<input checked="" type="checkbox"/> жилищно	<input checked="" type="checkbox"/> търговско	<input checked="" type="checkbox"/> промишлено	<input type="checkbox"/> други
Вероятност за промяна на предназначението	<input type="checkbox"/> малка	<input type="checkbox"/> средна	<input checked="" type="checkbox"/> голяма	<input type="checkbox"/> в процес към
Цени на недвижимите имоти	<input type="checkbox"/> нараств.	<input checked="" type="checkbox"/> стабилни	<input type="checkbox"/> спадаци	<input type="checkbox"/>
Цени на наеми	<input type="checkbox"/> нараств.	<input checked="" type="checkbox"/> стабилни	<input type="checkbox"/> спадаци	<input type="checkbox"/>
Интерес за закупуване	<input type="checkbox"/> висок	<input type="checkbox"/> среден	<input checked="" type="checkbox"/> слаб	<input type="checkbox"/>
Интерес за наемане	<input type="checkbox"/> висок	<input type="checkbox"/> среден	<input checked="" type="checkbox"/> слаб	<input type="checkbox"/>
Оценка на пазарната ситуация	<input type="checkbox"/> перспект.	<input type="checkbox"/> средна	<input checked="" type="checkbox"/> не перспективна	<input type="checkbox"/>

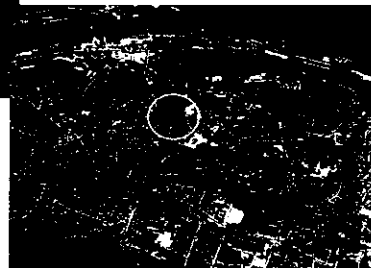
КОМЕНТАР ЗА РАЙОНА :

Град Свищов е селище от втора категория, съгласно ЕКАТТЕ, а оценявания поземлен имот се намира в първа строителна зона. Разположен е в идеален център на града, на изток непосредствено до площада на града, срещу сградата на Община Свищов, с изглед на северозапад към река "Дунав". В района се намират сградата на кинотеатър, на Стоянкаска академия „Д. А. Ценов“ и други обществени и търговски сгради. Имотът е с пешеходен достъп на изток от площада на града и пешеходна алея от север, а с превозно средство е предвидена улица тулук от югозападната страна. Административният адрес на оценявания имот е ул. "Алеко Константинов" № 2 "а".

Районът, в който е разположен е с добра инженерна инфраструктура, с изградена електрификация, водопровод и канализация



Теренът е разположен в идеалния център на града. Попада върху напипище, което е образувано в последните 100 години. Установените напипи не могат да играят ролята на земна основа за функциониране без допълнителна обработка. На дълбочина 3 - 7 м е установен львов пласт. Необходима е и ревизия на подземната инфраструктура, особено на канализационния колектор с оглед предотвратяване на течове и захранване на подземните води с допълнителни техногенни такива.



V. ВЪЗПРИЕТИ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ОЦЕНКАТА

Стандарт на оценката:

В настоящата експертна оценка са възприети стандартите за бизнесоценяване възприети от Съветът по международни стандарти за оценяване (МСО) / МСО (Международни стандарти за оценяване), TEGoVA / The European Group of Valuers' Associations - ECO (Европейски стандарти за оценяване) и не на последно място Агенция за приватизация и след приватизационен контрол (АПСК) / (СБО 1, 2, 6, 7, 8 от 2002 г.).

Основната цел на тези стандарти е да осигурят последователност и подпомагат разбирането на различните приложения на оценките чрез разработване на единна методична основа, чрез общи принципи за изготвяне на задания и докладване на оценки, да



идентифицират специфични въпроси, заедно с широко използвани методи за оценяване на различните видове активи и пасиви, да идентифицират подходящите процеси на оценяване и оповестяване в зависимост от приложението на оценките, да намалят разнообразието от практики, като създават условия за хармонизиране на различните оценителски стандарти, използвани в различните сектори или държави.

Независимо че стандартите са предназначени за прилагане от професионални оценители, те също така могат да бъдат от полза за потребителите на оценителски услуги, както и за функционирането и регулирането на пазарите като цяло.

Основните квалификации, свързани с предмета на оценяване /ЕСО, МСО и СБО/ са както следва:

- Пазарна стойност – оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия /след подходящ маркетинг/ между желаещ купувач и желаещ продавач, при което всяка от страните е действателно информирана /еднаква осведоменост за състоянието и доходността на обекта на сделката/, благоразумно и без принуда /доброволно - нискоя от страните не е заставена от външни фактори да осъществи тази сделка/. Пазарната стойност е оценената стойност на имота и поради това не включва допълнителните разходи, които могат да произтичат от продажбата или покупката, нито включва данъци върху сделката

Справедливата стойност е оценената цена за прехвърляне на актив или пасив между идентифицирани, информирани и желаещи страни, която отразява съответните интереси на тези страни /не предполага условието за подходящ маркетинг - ЕСО/. Дефиницията и прилагането на справедлива стойност в МСФО са разгледани в МСО 300 Оценки за целите на финансовото отчитане. За цели различни от използването във финансови отчети, може да се направи разлика между справедлива стойност и пазарна стойност. Справедливата стойност изисква да се изведе справедливата цена за две идентифицирани страни, отчитайки предимствата и неблагоприятните последици, които сделката носи за всяка от тях. За разлика от нея, пазарната стойност изисква да се абстрахираме от всякакви предимства, които не са налични за участниците на пазара по принцип.

Стойността не е факт, а становище за най-вероятната цена, срещу която даден актив може да смени собственика си, или икономическите ползи от притежаването на актива.

База за оценяване:

Базата за оценяване (или подход за оценка) е методология, която може да се използва за извеждане на оценка от наличните данни. В този смисъл, по принцип бази за оценяване са приходният метод, разходният метод и методът на амортизираната възстановителна стойност. В МСО (Международните стандарти за оценяване), както и ЕСО – (Европейски стандарти за оценяване), приети и от КНОБ и по-специално в ЕСО 2, т. 6 е въведено понятието Ипотечна заемна стойност. Това определение е дадено и в Директива 2006/48/ЕО (Директива за капиталовите изисквания), приложение VIII, параграф 64, в контекста на обезпечението с недвижим имот за изискването за капитал и управлението на кредитния риск на кредитни институции.

Тези обстоятелства на практика не противоречат на СБО от 1 до 8/2002 г. на Агенцията за приватизация. За целите на оценката са приложени и трите подхода от МСО и ЕСО и съответстващите на тази база методи :

За терен:

- МЕТОД НА ОСТАТЪЧНАТА СТОЙНОСТ
- СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД

VI. ДАННИ ЗА ИМОТА

ТЕХНИЧЕСКИ ДАННИ, ОПИСАНИЕ НА ИМОТА :

За парцел :

Морфология на застрояване :	Равен	Кинт	3,0
Предназначение	"смесена централна зона"	Плътност	60,0
Статут	УПИ		
Функционалност	<input checked="" type="checkbox"/> мн.добро	<input type="checkbox"/> добро	<input type="checkbox"/> средно <input type="checkbox"/> лошо

вид на имота	площ / кв.м. /	коментари
УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - 4 476 кв.м. с идентификатор 65766.702.4139	4 476 кв.м	Имотът, одобрен със Заповед № 506 от 09.03.2006 год. за изменение на Подобен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ) - план извадка за урегулирани поземлени имоти (УПИ) VI и (УПИ) VII от квартал 47 по ПУП на гр. Свищов. С проект за ПУП УПИ VI и УПИ VII се обединяват в общ урегулиран поземлен имот УПИ VI, който се отнежда „За обществено и делово обслужване и жилищно строителство“. От част от сега съществуващия УПИ VII и част от УПИ I „За кинотеатър“ - общинска собственост с проекта се обособява нова задънена улица. Част от територията на УПИ I - „За кинотеатър“, разположена югозападно се придава към улична регулация (Централен площад гр. Свищов) като се обособява нова пешеходна алея. С проекта се изменя плана за застрояване като в северната част на новообразувания УПИ VI се предвижда ново жилищно застрояване със средна височина до 15 м. За територията се запазва устройствената зона като се променят показателите за устройство и застрояване в границите на нормативните по чл. 38, ал. 1 от Наредба № 7 за ПН-УОВ ТУЗ.

Чл. 38. (1) Урегулираните имоти за жилищно, обществено или смесено предназначение в територии от разновидност "смесена централна зона" се устройват и застрояват по нормативи, установени с подробните устройствени планове и съобразени със следните стойности:

КОНСУЛТАЦИИ
ПРОЕКТИРАНЕЕ
ОЦЕНКИ. ОВОС



София 1309, ул. „Зайчар“ № 163 А, тел. 02 / 855 61 92, факс 02 / 855 61 39, e-mail: mmultid@dir.bg

Територии от разновидност "смесена централна зона" във:	Плътност на застрояване, П застр. в %		Интензивност на застрояване, К инт.		Необходима озеленена площ, П озел. в %	
	чл. 38	приета за оценката	чл. 38	приета за оценката	чл. 38	приета за оценката
Средни градове	от 40 до 80	60,0	от 1,5 до 3,0	3,0	от 20 до 40	20,0

VII. ОЦЕНКА ПО ПОДХОД НА ДОХОДА

ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ПО ОСТАТЪЧЕН МЕТОД :

Той се използва, когато даден имот е в процес на развитие - съществува възможност за застрояване или когато е налице елемент на непровена стойност, която може да излезе наяве при определени капиталовложения за разработването на имота. Остатъчната стойност на имота представлява разликата от стойността след разработването - доходите, които ще се генерират от този имот и пълните инвестиционни разходи за разработването му.

В случая е прието, че бъдещето застрояване е в съответствие със предвижданията за квартала, съгласно ПУП. След изчисляване на застроената площ е определена брутната стойност на разработването - предпроектни, проектни, строителни разходи, както и пазарната стойност на хипотетичното застрояване. След прогнозирането на всички бъдещи парични потоци, се избира подходящ лихвен процент, който се използва при превръщането на тези парични потоци в настояща стойност.

Стойност по Остатъчен метод възлиза кръгло на:

474 100 лв.

четирисотин седемдесет и четири хиляди и сто лева

ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ПО ОСТАТЪЧЕН МЕТОД :

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ - 4 476 кв.м. с идентификатор 65766.702.4139

№	Валутен курс:	Параметър	лв./Евро	1,95583	Стойност
01.		Площ на парцелите с максимално застрояване	кв.м.		4 476
02.		Плътност	%		60
03.		Стойност на Кинт. за мястото			3,0
04.		Максимално застроена площ на база плътност	кв.м.		2 686
05.		РЗП по Зпасвед 560/09.03.2006 г и НА за предоставяне на право на строеж.	кв.м.		8 057
I. Определяне стойността на имот с Пл. № след неговото развитие					
01.		Прогнозна наемна площ част от РЗП			1,00
02.		Прогнозна наемна площ	кв.м.		8 057
03.		Прогнозен наем на кв.м.	Евро/кв.м.		3,00
04.		Прогнозен месечен приход	Евро		24 170
05.		Прогнозен годишен приход	Евро		290 045
06.		Разходи по стопанисване	%		20
07.		Чист годишен приход	Евро		232 036
08.		Норма на капитализация	%		7,0
09.		Капитализиране на прихода за безкраен период			3 314 798
10.		Разходи по продажба	%		2,5
11.		Чиста стойност на инвестиционния проект	Евро		3 231 928
II. Разходи за реализация на инвестиционния проект					
11.		Разходи за изграждане на сградата			
12.		Застроена площ - РЗП	кв.м.		8 056,8
13.		Стойност за изграждане на 1 кв.м.	Евро/кв.м.		320,7
14.		Стойност за изграждане на строителната част	Евро		2 584 085
Б - Вертикална планировка					
15.		Вертикална планировка - площ	кв.м.		1 790
16.		Стойност за изграждане на 1 кв.м.	Евро/кв.м.		10,0
17.		Стойност за изграждане на вертикалната планировка	Евро		17 904
Инженерна инфраструктура					
18.		Стойност за изграждане на инж.инфраструктура-% от т.А			3,0
19.		Стойност за изграждане на инж. инфраструктура	Евро		77 523
Г - Печалба за предприемача					
20.		Стойност на инв. проект без печалба за предприемача	Евро		2 679 511
21.		Печалба за предприемача в %	%		10
22.		Печалба за предприемача	Евро		267 951
Д - Общо разходи за реализиране на инвестиционния проект (А+Б+В+Г)					
		Това са разходите, свързани с извършените подобрения върху терена. Те не включват стойността на земята или на правото на строеж.	Евро		2 947 463
III. Определяне на остатъчната стойност на земята					
23.		Стойност на инв. проект след неговото развитие	Евро		3 231 928
24.		Общо разходи за реализиране на инвестиционния проект (т.Д)	Евро		2 947 463
25.		Остатъчна стойност на земята	Евро		284 465



IV	Корекция на остатъчната стойност на земята		
26.	Стойност на земята		1
27.	Разходи по придобиване на собствеността	%	2,50
28.	Коефициент за разходи по придобиване на собствеността	Евро	1,0250
29.	Период за развитие на инвест. проект	мес.	24
30.	Годишен лихвен процент	%	7
31.	Загуба от неизползване на земята		1,1449
32.	Корекционен коеф. след отчитане на загуба от лихви		1,1735
33.	Остатъчна стойност преди корекцията	Евро	284 465
34.	Остатъчна стойност на земята след корекцията	Евро	242 403
35.	Остатъчна стойност на земята след корекцията	Лева	474 099
36.	Стойност по метода на пазарния аналог	Евро	520 063
37.	Стойност по метода на пазарния аналог	Лева	1 017 154
38.	Предложение за пазарна стойност на земята	Евро	381 200
39.	Пазарна стойност на целия имот :	Лева	745 562

VIII. ОЦЕНКА ПО ПАЗАРЕН ПОДХОД

ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА ПО СРАВНИТЕЛНИЯ МЕТОД :

Определянето на стойността по този метод по своята същност е свързано с Пазарен подход. ЕСО и МСО извеждат индикативна стойност, като сравнява актива - предмет на оценката с идентични или сходни активи, за които е налична ценова информация. Първата стъпка при този подход е да се разгледат цените по сделки с идентични или аналогични активи, сключени наскоро на пазара. Ако броят на сключените сделки е малък, може да е подходящо да се разгледат цените на идентични или аналогични активи, които се предлагат за продажба, при условие че меродавността на тази информация бъде недвусмислено установена и критично анализирана. Може да се наложи коригиране на ценовата информация, за да се отразят евентуалните разлики между условията на реалната сделка и базата на стойността или възможните допускания приети при извършването на оценка. Може също така да има разлики между юридическите, икономическите и физическите характеристики на активите под другите сделки и тези на оценявания актив.

За да се сравни обектът на оценката с цената на други права върху недвижимо имущество, които наскоро са били търгувани или текущо се предлагат на пазара, обичайно е да се приеме подходяща база от сравнителни показатели. Често използваните сравнителни показатели включват цена за квадратен метър от сграда или за земя, изчислени чрез анализ на продажни цени. Сравнителният показател е полезен само в случай, че бива избран и прилаган последователно към оценявания имот и съпоставимите имоти във всеки един анализ.

Доколкото е възможно, сравнителният показател трябва да е такъв, който обичайно се използва от участниците на съответния пазар.

Степента, в която може да се разчита на съпоставими ценови данни в процеса на оценка, се определя чрез сравняване на характеристиките на имота и сделката-источник на данните с тези на оценявания имот.

Необходимо е да се вземат предвид разликите между следните елементи:

- правото, от което са изведени ценовите доказателства и оценяването право,
- местоположенията на съответните имоти,
- качеството на земята, съответно възрастта и техническите спецификации на сградите,
- разрешеното използване или устройственото зонироване на всеки от имотите,
- обстоятелствата, при които е определена цената и изискваната база на стойността /допускания, ако има такива/,
- ефективната дата на ценовите доказателства и изискваната дата на оценката

Направеното пазарно проучване установи балансиран пазар на подобни обекти. Като цяло пазарът е явл и в затишие, като в краткосрочна перспектива не се очаква раздвижване. В дългосрочна е възможно с развитие на проекти по различни програми да има относителна активизация. Продажните цени на подобни поземлени имоти, в този район се движат в рамките от 60 до 300 ЕВРО/кв.м.

Прието след корекции 116 ЕВРО/кв.м. По-долу са дадени подобрите аналози.

Аналог 1:

Парцел, област Велико Търново, гр. Свищов, 390 000 лв. /132.65 лв. / кв.м/, 2940 м2. На входа на Свищов от Велико Търново, подходящ за обществено-обслужващи дейности. Намира се в близост до стадиона и голям жилищен комплекс.

КОНСУЛТАЦИИ
ПРОЕКТИРАНЕЕ
ОЦЕНКИ, ОВОС



София 1309, ул. „Зайчар“ No 163 А, тел. 02 / 855 61 92, факс 02 / 855 61 39, e-mail: mmult@dir.bg

Аналог 2:

Продава ПАРЦЕЛ, гр. Свищов, област Велико Търново – 234 000 евро, Квадратура 1800 кв.м., с проект за жилищно строителство. Разполага с разрешение за строеж, одобрено от общината, за РЗП 5300 кв.м. С прекаран и мръсен канал е и с предварителен договор към ЕОН и ВИК за присъединяване. Намира се до болницата, до Пенимаркет.

Аналог 3:

Продава Парцел, Общ. Свищов / гр. Свищов, идеален център; Квадратура 1011 m2; 600 000 лв. Незастроен терен. Равнинен. Има ПУП за средносетажно жилищно строителство. Цена 600 000 лв. без ДДС

Особености:
регулация, ток, път, вода, за жил. строителство, канализация

Извеждане на стойност на земя по метод на аналога:									
№	Характеристика	Оценяван имот	АНАЛОГ 1		АНАЛОГ 2		АНАЛОГ 3		
1	Площ на имота в кв. м.	4 476	2940		1800		1011		
2	Продажна цена	€	199 404 €		234 000 €		306 775 €		
3	Продажна цена	€/кв.м	68 €		130 €		303 €		
Корекции на сравнителните цени									
4	Местоположение	Отлично	По-лошо		По-лошо		Аналогично		
	Корекция		10%	6,78 €	5%	6,50 €	0%	0,00 €	
5	Налична инфраструктура	ДА	Аналогична		Аналогична		Аналогична		
	Корекция		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €	
6	Транспортна достъпност	Добра	Аналогична		Аналогична		Аналогична		
	Корекция		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €	
7	Градоустройствен статут		Аналогичен		Аналогичен		Аналогичен		
	Корекция		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €	
8	Вода	ДА	Аналогична		Аналогична		Аналогична		
	Корекция		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €	
9	Канал	ДА	Аналогична		Аналогична		Аналогична		
	Корекция		0%	0,00 €	0%	0,00 €	0%	0,00 €	
10	Други /пазарна корекция и др./								
	Корекция		-10%	-6,78 €	-10%	-13,00 €	-10%	-30,34 €	
	Приравнена цена €/кв.м		67,82		123,50		273,09		
	Приравнена цена €		199 404 €		222 300 €		276 098 €		
	Корекция за площ - РЗП кв.м.	4 476	2940		1800		1011		
	Корекция за площ		152%	303 582,16 €	249%	552 786,00 €	443%	1 222 366,89 €	
	Корекция топливн коеф. - %		40%	121 432,87 €	50%	276 393,00 €	10%	122 236,69 €	
	Стойност по аналог в Евро		520 063 €						
	СПС в Евро/м2		116 €						
	Стойност по аналог в лева		1 017 154 лв						

По повечето параметри /налична инфраструктура, транспортна достъпност, градоустройствен статут, наличие на ВИК/ предложените анализи и оценявания обект не се различават. Отликите са по параметъра местоположение, като се приема, че анализите са с по-лошо такова. Взето е предвид обстоятелството "нестабилна пазар", като това е отразено с параметъра "пазарна корекция".

Справедливата стойност на земята по метода на аналога възлиза кръгло на:

1 017 200 лв.

/един милион седемнадесет хиляди и двеста лева/



IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПС

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА:

Справедливата стойност е оценената цена за прехвърляне на актив или пасив между идентифицирани, информирани и желаещи страни, която отразява съответните интереси на тези страни. Тя изисква да се изведе справедливата цена за две идентифицирани страни, отчитайки предимствата и неблагоприятните последици, които сделката носи за всяко от тях. За разлика от нея, пазарната стойност изисква да се абстрахираме от всякакви предимства, които не са налични за участниците на пазара по принцип. Справедливата стойност е по-широко понятие от пазарната стойност. В много случаи справедливата цена за две страни е равна на тази, която може да се получи на пазара.

На база на всички гореописани фактори, условия, предпоставки и приложените методи на оценка е изчислена крайната СПС.

ИЗВОД ПО ОЦЕНКАТА:				
Метод на оценка	теглови стойности /%	Стойност /лв./	Стойност /евро/	Стойност /евро/кв.м./
Стойност на парцела по Метод на остатъчната стойност	50%	474 100 лв.		
Сравнителна стойност	50%	1 017 200 лв.	520 086 €	
Справедлива пазарна стойност на терен		745 650 лв.	381 200 €	85 €

Справедливата пазарна стойност възлиза кръгло на:

745 650 лв.

седемстотин четиридесет и пет хиляди шестстотин и петдесет лева



IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СПС

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА:

Справедливата стойност е оценената цена за прехвърляне на актив или пасив между идентифицирани, информирани и желаещи страни, която отразява съответните интереси на тези страни. Тя изисква да се изведе справедливата цена за две идентифицирани страни, отчитайки предимствата и неблагоприятните последици, които сделката носи за всяко от тях. За разлика от нея, пазарната стойност изисква да се абстрахираме от всякакви предимства, които не са налични за участниците на пазара по принцип. Справедливата стойност е по-широко понятие от пазарната стойност. В много случаи справедливата цена за две страни е равна на тази, която може да се получи на пазара.

На база на всички гореописани фактори, условия, предпоставки и приложените методи на оценка е изчислена крайната СПС.

ИЗВОД ПО ОЦЕНКАТА:				
Метод на оценка	теглови стойности [%]	Стойност /лв./	Стойност /евро/	Стойност /евро/кв.м./
Стойност на парцела по Метод на остатъчната стойност	50%	474 100 лв.		
Сравнителна стойност	50%	1 017 200 лв.	520 086 €	
Справедлива пазарна стойност на терен		745 650 лв.	381 200 €	85 €

Справедливата пазарна стойност възлиза кръгло на:

745 650 лв.

седемстотин четиридесет и пет хиляди шестстотин и петдесет лева

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТ ПРИ БЪРЗА ПРОДАЖБА :

ЕСО въвежда понятието "Стойност при принудителна продажба" - сума, която може да се получи за имота, когато по една или друга причина продавачът е под натиск, на всяка цена или ограничен във времето да продаде имота. Такава ситуация най-очевидно може да възникне, когато периодът, за който трябва да се продаде имотът, е твърде кратък за един нормален маркетинг с оглед намиране на най-добрите оферти. По-общо, евентуалните купувачи може би знаят, че продавачът е под натиск, и поради това правят по-умерени предложения от тези, които биха направили иначе.

Стойността при принудителна продажба може да бъде база на стойността /допускане/, само ако са установени всички свързани ограничения, като стойността отразява тези много специфични обстоятелства. Тя няма да бъде пазарна стойност, тъй като няма хипотетичен желаещ продавач.

Кредитните институции могат да изискват оценки на база принудителна или ликвидационна продажба, или могат да налагат срок за разпореджане с обезпечението. Ограничението върху цената, което може да се получи, зависи от конкретните обстоятелства, при които се извършва продажбата. Важно е оценителят да познава причините за ограничението или обстоятелствата, при които имотът може да бъде предложен за продажба, като направената от него оценка е към датата на оценка. (МСО, 2007, стр. 140-141)

Ликвидационната стойност е вероятната предполагаема чиста реализируема стойност на актива – сградата, машината или съоръжението, която собственикът може да придобие при обстоятелството "прекратяване дейността" на действащо предприятие от разпродажбата на неговите активи при условията на търсене на най – подходящия купувач без ограничение във сроковете за ликвидация.

Ликвидационната стойност трябва да бъде разглеждана като долна граница на стойността на оценявания актив или предприятие, ако то се продава като функциониращо.

По своята същност тя е съпоставима с Ипотечната заемна стойност /стойността на имота, както е определена посредством разумна оценка на бъдещата реализируемост на имота, като се отчетат дългосрочните устойчиви аспекти на имота, нормалните и местни пазарни условия, текущото използване и алтернативното подходящо използване на имота/ въведена в ЕСО 2;

Съществуват следните разновидности ликвидационна стойност :

- **Нормална ликвидационна стойност (liquidation value)**. Предполага достатъчно технологично време за нейното осъществяване /подготовка на активите за продажба, реклама на продаваните активи, намирането на клиенти и осигуряване нормални условия за конкуренция между тях/. Разходите за демонтаж и транспорт могат да бъдат и въпрос на тържбно условие или договорни отношения. Времето за организиране и провеждане на продажбата е обикновено от 8 до 12 седмици, а в някои случаи и до 12 месеца.
- **Бърза ликвидационна стойност**, при която могат да бъдат продадени активите чрез търг, за кратко време, без тяхната предварителна подготовка, без предварителни преговори с потенциални купувачи и без предварително уточняване на разходите по тяхната продажба. В този случай купувачът придобива активите "кавито са" и "където са".
- **Принудителна ликвидационна стойност** в условията на ускорена ликвидация - наличие на много силна външна принуда – фалит, или силна урза от фалит, в резултат на която е необходимо частично или пълно ликвидиране. Тази стойност може да достигне изключително неблагоприятни ниски граници за собственика и затова се прилага само в тези случаи.



При оценката на актива е използван метода на **ускорена ликвидация**. Допуска се, че времето за организиране и провеждане на продажбата е обикновено от 6 до 12 седмици. В оценката е заложен и риск в размер на 16 % и срок за реализация 6 месеца

Изведената ликвидационна стойност е представен долната таблица:

Ликвидационната стойност при **ускорена ликвидация** възлиза кръгло на:

692 300 лв.

/шестстотин деветдесет и две хиляди и триста лева/