

ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

Обект на оценката:

Поземлени имоти

Местонахождение:

гр.Каварна, обл. Добрич

Дата на възлагане на
оценката:

12/11/2012

Дата на оглед на място

12/11/2012

Дата на оценката

15/11/2012

Оценители :

Стефан Данговски

Анелия Илиева

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА ЗА ОЦЕНКА

Възложител: “БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ” ЕАД
ЕИК 103875474

Приложение – съгласно поставена задача от Възложителя
Дата на огледа на оценяваните активи: 12/11/2012
Лице присъствало на огледа: Георги Тодоров - Управител

Оценявани активи:

Поземлен имот № 000212, с площ 10 000 кв.м. ,по кадастралната карта на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, , с трайно предназначение „урбанизирана”

Адрес: гр.Каварна, при граници ПИ № 0480010, № 00210, № 049007, № 049008, № 000214, № 000120, № 000210 , обл.Добрич с площ от 10 000 кв.м

Поземлен имот № 049007, с площ 20 000 кв.м. , наоходяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, , земеделска земя десета категория

Поземлен имот № 048013, с площ 9 410 кв.м. , наоходяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, , земеделска земя десета категория

Поземлен имот № 048014, с площ 9 206 кв.м. , наоходяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, , земеделска земя десета категория

Поземлен имот № 048012, с площ 9 996 кв.м. , наоходяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, , земеделска земя десета категория

Поземлен имот № 048011, с площ 9 734 кв.м. , наоходяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, , земеделска земя десета категория

Собственик: „БЪЛГЕРИАН ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ” ЕАД ЕИК 103875474
Резултат от оценката

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

към датата на оценка 15/11/2012

курс лв./евро 1,95583

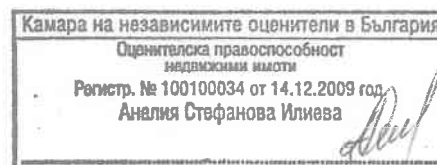
СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: ЗЕМЯ			68346 кв.м
Методи	Отн.тегло на метода	Стойност	на кв.м.
Стойност по Сравнителния метод	100%	3 424 140 €	
СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		3 424 100 €	6 697 000 лв 50 €

В т.ч.

Оценители :

Стефан Данговски

Анелия Илиева



Наименование на оценявания объект	Площ /кв.м./	Сравнителна пазарна стойност		Стойност за 1 кв.м
гр.КаварнаПИ № 000212	10000 кв,м	501 001 €	979 873 лв	50 €
Поземлен имот № 049007	20000 кв,м	1 002 002 €	1 959 746 лв	50 €
Поземлен имот № 048013,	9410 кв,м	471 442 €	922 060 лв	50 €
Поземлен имот № 048014	9206 кв,м	461 222 €	902 071 лв	50 €
Поземлен имот № 048012	9996 кв,м	500 801 €	979 481 лв	50 €
Поземлен имот № 048011	9734 кв,м	487 674 €	953 808 лв	50 €
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЗЕМЯ		3 424 140 €	6 697 040 лв	

Ликвидационна стойност

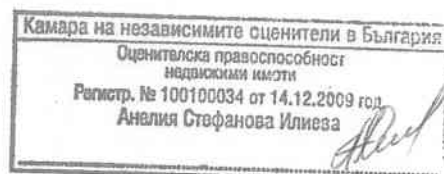
% на намаление

24,48%

Ликвидационна стойност

2 585 900 €

5 057 600 лв



Оценители :

Стефан Данговски

Анелия Илиева

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1. ОБЕКТИ на оценка:

Поземлен имот № 000212 по плана на земеразделяне на землище гр.Каварна при граници: ПИ № 0480010, № 00210, № 049007, № 049008, № 000214, № 000120, № 000210 , обл.Добрич с площ от 10 000 кв.м

Поземлен имот № 049007, с площ 20 000 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, , земеделска земя десета категория при граници : имот № 049008 на Диаманди Янков Радев , имот № 000212 на „ Българскиан Пропърти Инвестмънт Тръст” АД , имот № 000248 на Иван Христов Павлов и др., имот № 000206 на община Каварна.

Поземлен имот № 048013, с площ 9 410 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, , земеделска земя десета категория при граници: имот № 048012, имот № 000212 на „ Българскиан Пропърти Инвестмънт Тръст” АД, имот № 048014.

Поземлен имот № 048014, с площ 9 206 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, , земеделска земя десета категория : имот № 000210, имот № 048008, имот № 048005, имот № 048012.

Поземлен имот № 048012, с площ 9 996 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, , земеделска земя десета категория при граници: имот № 048011, имот № 000210, имот № 000212 на „ Българскиан Пропърти Инвестмънт Тръст” АД, имот № 048013, имот № 048014.

Поземлен имот № 048011, с площ 9 734 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич, , земеделска земя десета категория при граници: имот № 000210, имот № 048012, имот № 048014.

2. Наличие на права и/или ограничения, вкл. реституционни искове:

На оценителите не са предоставени документи за наличие на права и/или ограничения върху имота, вкл. реституционни искове.

ПРЕДСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ и източници на информация :

1. Договор за продажба на недвижим имот от дата 05.01.2005 г № 30, т.10, рег.№ 6434, д№ 1646/2005
2. Разрешение за строеж № 54 / 29.04.2005
3. ПУП за района
4. Н.А. за покупко продажба на недвижим имот № 172, т.8, рег.№ 3868, д№ 904/2005
5. Н.А. за собственост върху недвижим имот № 60, т.2, рег.№ 698, д№ 118/2005
6. Н.А. за собственост върху недвижим имот № 59, т.2, рег.№ 697, д№ 117/2005
7. Н.А. за собственост върху недвижим имот № 58, т.2, рег.№ 696, д№ 116/2005
8. Н.А. за собственост върху недвижим имот № 57, т.2, рег.№ 695, д№ 115/2005

Оценителите в тази оценка се позовават изцяло на данни, факти и информация осигурени им от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.

3. Предназначение и приложение на оценката: Определяне на справедлива пазарна стойност към датата на оценката, съгласно поставена задача от възложителя.

4. Дата на оценката /ефективна дата/ - Датата, към която се отнася и е валидно становището на оценителя за стойността - 15 / 11 / 2012 г.

Оценители :

Стефан Данговски

Анелия Илиева

5. Срок на пазарна адекватност – В краткосрочен срок (около шест месеца до година) оценителя на база на анализа , счита че няма да има промяна на цените на този вид недвижими имоти

6. Стандарт за стойността:

Приложени стандарти за оценяване: „Стандарти за бизнес оценяване” СБО 1-7 По ПМС 113 / 31.05.2002, обн. ДВ бр.57 11.06.2002, изм. бр.115 от 30.12.2004 в сила от 30.12.2004 г.;

Справедлива пазарна стойност (пазарна стойност): Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си към датата на настоящата оценка, 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.

7. Използвани методи при настоящата оценка:

- Метод на пазарните аналози

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ

Поземлен имот № 000212 по плана на земеразделяне на землище гр.Каварна

при граници : ПИ № 0480010, № 00210, № 049007, № 049008, № 000214, № 000120, № 000210 , обл.Добрич с площ от 10 000 кв.м

Поземлен имот № 049007, с площ 20 000 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич , земеделска земя десета категория при граници : имот № 049008 на Диаманди Янков Радев , имот № 000212 на „ Български Пропърти Инвестмънт Тръст” АД , имот № 000248 на Иван Христов Павлов и др., имот № 000206 на община Каварна.

Поземлен имот № 048013, с площ 9 410 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич , земеделска земя десета категория при граници: имот № 048012, имот № 000212 на „ Български Пропърти Инвестмънт Тръст” АД, имот № 048014.

Поземлен имот № 048014, с площ 9 206 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич , земеделска земя десета категория : имот № 000210, имот № 048008, имот № 048005, имот № 048012.

Поземлен имот № 048012, с площ 9 996 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич , земеделска земя десета категория при граници: имот № 048011, имот № 000210, имот № 000212 на „ Български Пропърти Инвестмънт Тръст” АД, имот № 048013, имот № 048014.

Поземлен имот № 048011, с площ 9 734 кв.м. , находяща се в землището на гр.Каварна, общ.Каварна, обл.Добрич , земеделска земя десета категория при граници: имот № 000210, имот № 048012, имот № 048014.

Параметрите за застрояване на района в града са:

- жилищно застрояване с малка височина – Жм;
- Етажност – 10 м;
- Плътност на застрояване – 40%;
- Кинт – 1.2;
- Минимално озеленяване – 50%

Оценители :

Стефан Данговски

Анелия Илиева

5

III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Използваният методически инструментариум и настоящата оценка се основава на претеглените резултати от използването на метода:

А. Оценка по метода на “Сравнителната стойност”:

Оценката на имота по метода на сравнителните продажби се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти и на другите действащи пазарни регулатори при сделки с недвижими имоти, които са извършени при пазарна конкуренция и удовлетворяват изискванията за сравнимост с предмета на оценка. Сравнимите имоти са избрани от реализирани сделки през последните три до шест месеца и актуални оферти от Агенции за недвижими имоти и строителни фирми. Избраните имоти са с близки пазарни характеристики до оценявания имот, или са коригирани с коефициенти за приравняване към оценявания

Пазарни свидетелства в района

В непосредствена близост до оценявания имот няма предложения за продажби, както и в района на пристанището. Оценителите прилагат корекционни коефициенти за да се постигне съпоставимост на стойностите.

ПИ гр.Каварна	Цена	Кв.м	К площ	К местополож	за 1 кв.м
3600 кв.м, Регулация, Ток, Вода, За жил.строителство.Коригирана в 18:20 на 7 ноември, 2012 год	162 000 €	3600 кв,м	1,3	1,0	58.50 €
3000 кв.м, Регулация, Ток, Вода, Парцелът е с красив изглед към морето и денивелация. Има разрешение за строеж с технически параметри: разгърната застроена площ 4000 кв. м. , две жилищни секции със застроена площ по 512 кв. м. , във всяка секция има по 32 апартамента от които 7 мезонета и паркоместа в сутерена. тел.: 02/9502222.Публикувана в 16:07 на 1 август, 2011 год.	150 000 €	3000 кв,м	1,3	1,0	65.00 €
3939 кв.м, За жил.строителство.Коригирана в 7:28 на 3 ноември, 2012 год	120 000 €	3939 кв,м	1,3	1,0	39.60 €
				средна цена	54,37 €
			- отбив за оферти	-3%	-1.63 €
			коригирана средна паз.цена		53 €

Оценка по метода на "Сравнителната стойност"

Наименование на оценявания объект	Площ /кв.м./	Пазарна стойност	К пазарна реал.	Сравнителна пазарна стойност		Стойност за 1 кв.м
гр.КаварнаПИ № 000212	10000 кв,м	53 €	0,95	501 001 €	979 873 лв	50 €
Поземлен имот № 049007	20000 кв,м	53 €	0,95	1 002 002 €	1 959 746 лв	50 €
Поземлен имот № 048013,	9410 кв,м	53 €	0,95	471 442 €	922 060 лв	50 €
Поземлен имот № 048014	9206 кв,м	53 €	0,95	461 222 €	902 071 лв	50 €
Поземлен имот № 048012	9996 кв,м	53 €	0,95	500 801 €	979 481 лв	50 €
Поземлен имот № 048011	9734 кв,м	53 €	0,95	487 674 €	953 808 лв	50 €
Пазарна СТОЙНОСТ ЗЕМЯ				3 424 140 €	6 697 040 лв	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ - ОКОНЧАТЕЛНА ОЦЕНКА

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: ЗЕМЯ				68346 кв.м
Методи	Отн.тегло на метода	Стойност		на кв.м.
Стойност по Сравнителния метод	100%	3 424 140 €		
СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		3 424 100 €	6 697 000 лв	50 €

В т.ч.

Наименование на оценявания объект	Площ /кв.м./	Сравнителна пазарна стойност		Стойност за 1 кв.м
гр.КаварнаПИ № 000212	10000 кв,м	501 001 €	979 873 лв	50 €
Поземлен имот № 049007	20000 кв,м	1 002 002 €	1 959 746 лв	50 €
Поземлен имот № 048013,	9410 кв,м	471 442 €	922 060 лв	50 €
Поземлен имот № 048014	9206 кв,м	461 222 €	902 071 лв	50 €
Поземлен имот № 048012	9996 кв,м	500 801 €	979 481 лв	50 €
Поземлен имот № 048011	9734 кв,м	487 674 €	953 808 лв	50 €
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЗЕМЯ		3 424 140 €	6 697 040 лв	

Ликвидационна стойност

% на намаление

24,48%

Ликвидационна стойност

2 585 900 €

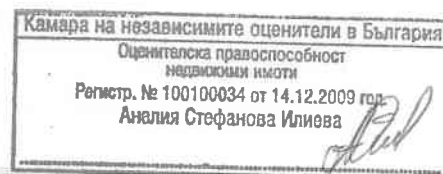
5 057 600 лв

Оценители :

Стефан Данговски

Анелия Илиева

7



ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на съставянето и 15/11/2012 и към пазарната конюнктура и законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква изготвяне на нова оценка;
- Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до 15/05/2013, след която дата установените препоръчителни стойности следва да се актуализират/препотвърдят или да е необходимо изготвяне на нова оценка;
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените;
- Ако се използват световните/европейските/националните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни, приемания и допускания, следва да се получат аналогични оценъчни резултати;
- Оценка е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя /Оценителя и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;
- Предназначена е само за служебно ползване от Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и е собственост на Възложител/Изпълнител/Оценител.
- Докладът и/или части от него не може да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено едновременно и единствено от страна на Собственик/Възложител и Оценител/Изпълнител, едновременно;
- Заключенията на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните обекти нямат императивен/задължителен характер за Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката, те се препоръчителни;
- Всички информационни източници, вкл. документи идентифициращи собствеността, състояние, физическите/техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена при интервюта/оглед информация имаща отношение към тази оценка са предоставени от Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, и се считат за достоверни и оценителите не носят отговорност за извършване на допълнителни проучвателни процедури по проверка за достоверност.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ: изходна, пазарна, нормативна, методологична и др.

- Документи идентифициращи собствеността, състоянието, физическите, техническите и др. параметри и характеристики на оценяваните обекти и друга писмена, графична и устно или чрез ел. поща получена информация имаща отношение към тази оценка;
- Интервю на Изпълнител/Оценител с Възложител/Собственик и негови отговорни служители и представители, вкл. и при огледа на обекта, при който са потвърдени и/или доуточнени съществени факти, характеристики и др. обстоятелства засягащи оценяваните обекти;
- „Стандарти за бизнес оценяване” СБО 1-7;
- Европейски стандарти за оценка;

Декларация на Оценител/ите:

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката;
- ✓ Декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата, няма свързаност с лицата Възложител/Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители;
- ✓ Декларира, ще опазва търговската тайна и престиж на Възложител/Собственик на оценяваните обекти и ще спазва конфиденциалност относно фактите станали му известни в процеса на работа;
- ✓ Нито възлагането за изготвяне на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ е зависимо от изчислените крайни резултати или друг посочен в оценката материален интерес;
- ✓ При извършване на оценката съм приложили най-доброто от професионалните си знания и опит, и не съм укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства;
- ✓ Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя/ите и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие и/или от Възложител/Собственик Собственик на оценяваните обекти и негови отговорни служители и представители, поради което Изпълнителят/Оценител на поема отговорност за точността на предоставената информация;
- ✓ Огледът на оценяваните обекти е извършен лично, както и на други сравними такива продавани/наемани през последните дванадесет месеца, част от които са били обект на оценяване от Оценител/ите.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

по чл. 21 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката;

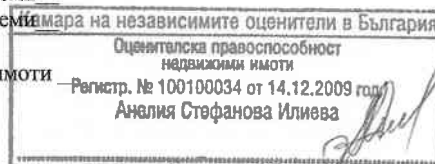
Независим оценител: Стефан Тодоров Данговски

Сертификат № 810100368 / 16.08.2011, за оценка на: зеделски земи

Сертификат № 100102036 / 22.06.2011, за оценка на: зеделски земи

Независим оценител: Анелия Стефанова Илиева

Сертификат № 100100034 / 14.12.2009, за оценка на: недвижими имоти



Оценители :

Стефан Данговски

Анелия Илиева



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100034 от 14 декември 2009 год.

АНЕЛИЯ СТЕФАНОВА ИЛИЕВА

родена на 08 април 1974 год. в гр. Варна, община Варна

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 10738 от 07.09.2006 год. от Агенцията за приватизация

Камара на независимите оценители в България

Оценителска правоспособност
недвижими имоти

Регистр. № 100100034 от 14.12.2009 год.
Анелия Стефанова Илиева

КНОБ

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ