

## ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

**Обект на оценката:**

**Поземлен имот**

**Местонахождение:**

**гр. Шабла, 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 № 50001 – НИВА , с площ 305 807 кв.м.находяща се в местността „Тузлата” в по плана на земеразделяне на землището на гр.Шабла , общ. Шабла , обл.Добрич

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				305807 кв.м
Методи	Отн.тегло на метода	Стойност		на кв.м.
Стойност по Сравнителния метод	100%	11 399 870 €		
<b>СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ</b>		<b>11 399 900 €</b>	<b>22 296 300 лв</b>	37 €
Ликвидационна стойност				
% на намаление		24,48%		
Ликвидационна стойност		8 609 300 €	16 838 300 лв	28 €



Оценители :

Стефан Данговски

Анелия Илиева

## **I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА**

### **1. ОБЕКТИ на оценка:**

Поземлен имот № 50001 – НИВА , с площ 305 807 кв.м.находяща се в местността „Тузлата” в по плана на земеразделяне на землището на гр.Шабла , общ. Шабла , обл.Добрич , при граници и съседи по нотариален акт : имот № 50005 на наследници на Стоянка Тодорова Ахпазова, имот № 50 004 на наследници на Костадин Илиев Баджаков , имот № 5003 на Димитър Ангелов Димитров, имот № 50002 на наследници на Йордан и Анастасия Вълчанови и от две страни полски път, а по скица при граници и съседи: от две страни полски път, имот № 5009, имот№ 50003, имот № 50008, имот№ 50007, имот № 50006 и имот № 50014

Поземления имот се намира в непосредствена близост до морето.

Имота е разпределен на осем парцела в във връзка с издаденото разрешение за строеж

### **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. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот от дата 30.09.2004 № 198, т.6, рег.№ 4184, д № 880 / 2004
2. Разрешение за строеж № 47 от 31.07.2006

Оценителите в тази оценка се позоват 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, с цел 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.

**5. Срок на пазарна адекватност –** В краткосрочен срок (до една година) оценителя на база на анализа, счита че не се очаква съществена промяна в пазарните равнища на цените на недвижимите имоти предмет на настоящия доклад

### **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

Оценители :

Стефан Данговски

Анелия Илиева

3

## II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ

Поземлен имот № 50001 – НИВА, с площ 305 807 кв.м.находяща се в местността „Тузлата” в по плана на земеразделяне на землището на гр.Шабла, общ. Шабла, обл.Добрич, при граници и съседни по нотариален акт : имот № 50005 на наследници на Стоянка Тодорова Ахпазова, имот № 50 004 на наследници на Костадин Илиев Баджаков, имот № 5003 на Димитър Ангелов Димитров, имот № 50002 на наследници на Йордан и Анастасия Вълчанови и от две страни полски път, а по скица при граници и съседни: от две страни полски път, имот № 5009, имот № 50003, имот № 50008, имот № 50007, имот № 50006 и имот № 50014

Съгласно Разрешение за строеж( с изтекъл срок) на терена могат да се построят сгради със ЗП общо – 14626 кв.м и РЗП - 50 501 кв.м

Параметрите за застрояване на района в града са:

- жилищно застрояване с малка височина – ЖМ;
- Етажност – 15 м;
- Плътност на застрояване – 50%;
- Кинт – 2;
- Минимално озеленяване – 50%

## III. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИЯ ИМОТ

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 „Тузлата”.Оценителите прилагат корекционни коефициенти за да се постигне съпоставимост на стойностите.

ПИ гр.Шабла	Цена	Кв.м	К площ	К местополож	за 1 кв.м
67500 кв.м, Регулация, Ток, Вода, УПИ за вил.селище или хотелски комплекси. Ток, вода. Равен. Зоната и площта на парцела позволява да се изградят спортни съоръжения, басейни, търговски обекти и всичко друго необходимо, тел.: 029461097. Коригирана в 18:40 на 4 януари, 2012 год	2 700 000 €	67500 кв,м	1,1	1,0	44.00 €
5000 кв.м, Регулация, За жил.строителство. Коригирана в 7:21 на 6 ноември, 2012 год.	180 000 €	5000 кв,м	1,2	1,0	43.20 €
				средна цена	43.60 €
			- отбив за оферти	-5%	-2.18 €
			коригирана средна паз.цена		41 €

Оценители :

Стефан Данговски

Анелия Илиева

4

**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.ШаблаПИ № 5001	305807 кв.м	41 €	0,90	11 399 873 € 22 296 214 лв	37 €
<b>СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ ЗЕМЯ</b>				<b>11 399 870 € 22 296 210 лв</b>	

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ - ОКОНЧАТЕЛНА ОЦЕНКА**

<b>СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ: ЗЕМЯ</b>				<b>305807 кв.м</b>
Методи	Отн.тегло на метода	Стойност	на кв.м.	
Стойност по Сравнителния метод	100%	11 399 870 €		
<b>СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ</b>		<b>11 399 900 € 22 296 300 лв</b>	<b>37 €</b>	

**Ликвидационна стойност**

	<b>% на намаление</b>	<b>24,48%</b>		
Ликвидационна стойност		<b>8 609 300 € 16 838 300 лв</b>	<b>28 €</b>	



**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, присмания и допускания, следва да се получат аналогични оценъчни резултати;
- Оценка е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя /Оценителите 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;
- Заключениета 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, че 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 оценител/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:**

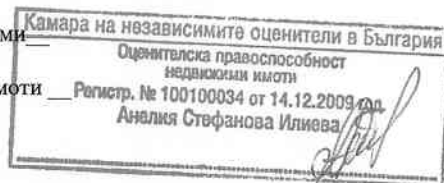
1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, 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 / 16.08.2012, 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