

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ НАМИРАЩИ СЕ В
гр.СОФИЯ

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА
ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Изготвена от:

Павлин Стефанов Марков

Цел на оценката:

Настоящата оценка има за цел определянето на ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на недвижими имоти - жилища, офиси, магазини и паркоместа.

Обхват на оценката:

Средна пазарна стойност в момента на жилища, офиси, магазини и паркоместа, които ще бъдат построени в многофункционална сграда намираща се в гр. София, бул. Тодор Александров" № 117. Оценката обхваща 40% от въпросната сграда т.е. 40 % от всяка една функционална част от сградата.

Местоположение:

гр.София, Бул "Тодор Александров" № 117.

Собственост:

"Ексклузив Пропърти" АДСИЦ,
гр. София, район "Изгрев", ул. "Никола Мирчев" № 33

Дата на оценка:

28 март 2013 г.

Валидност:

Срокът на валидност е 6 месеца при запазване на пазарните и икономическите условия в страната.


Стандарт на стойността:

Справедлива пазарна стойност. Съгласно ЕСО1 - 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

Резултат:

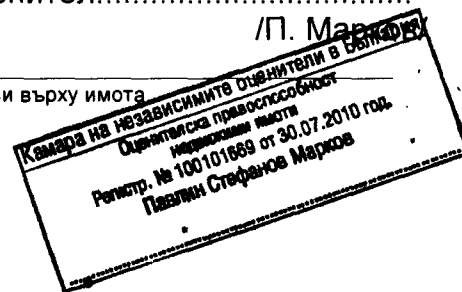
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ Е :

**4 023640 (четири милиона двадесет и три хиляди шестотин и
четиридесет) ЕВРО**

Оценител: 

/П. Марков

Забележка: В настоящата оценка не е отчетено наличие на тежести и възбрани върху имота



1. ДОКУМЕНТИ ЗА СОБСТВЕНОСТ И ДРУГИ КНИЖА НА ОБЕКТА

а) Нотариален акт № 117, том I, рег. № 10461, дело 104 от 2007 г. на нотариус Снежанка Стоянова, вписан в СВ под № 168 том, LXXXII, дело № 21891 от 2007 г. ;

б) Нотариален акт № 56, том I рег. № 7588, дело № 44 от 2011 на нотариус Снежанка Стоянова

г) скици и копие от виза за проектиране;

д) разрешение за строеж,

е) таблица на площите в сградата.

2. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРНИ ОСОБЕНОСТИ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ

Местоположение

Описаните имоти се намират на кръстовището между бул. "Тодор Александров" и ул. "Овче поле" и попадат в зоната на новия делови център на гр. София, съгласно влезлия в сила Общ устройствен план на Столична община.

Техническа инфраструктура

Описаните урегулирани поземлени имоти попадат в район с напълно изградени техническа инфраструктура и комуникации.

Характерни особености:

Оценява се сегашна пазарна стойност на имоти които ще бъдат построени в бъдеще. Оценката показва на каква средна цена би се продал съответен обект от бъдещата сграда в момента, ако приемем хипотетично, че тя вече е построена. Съгласно задание от възложителя и декларирани от него обстоятелства в момента е в ход промяна в първоначалните проекти – от офиси и магазини и подземни паркоместа сградата ще представлява бъде 40% жилища, 40% офиси, 20% магазини в надземната част и паркоместа в подземната.

Методически подход:

Поради спецификата на оценяваните обекти ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ е получена по **Метод на пазарните сравнения**. Извършен е обстоен анализ на публикуваната пазарна информация за предлагането на сравними с оценявания недвижими имоти към момента на изготвяне на оценката и

достъпната информация за реално сключени сделки. При съпоставката са съобразени локализацията, възможностите на предлаганите урегулирани поземлени имоти, изградени улици, комуникации, инфраструктура и др. фактори, които определят пазарната стойност. Резултатът е следния:

РЗП на надземната част – 7548 кв.м. от тях 3019 кв.м. жилища, 3019 кв.м. офиси и 1510 кв.м. магазини. За оценката:

Офиси – 40% от 3019 = $1207,6 \times 1250 = 1\,509\,500$ евро.

Жилища – 40% от 3019 = $1207,6 \times 1150 = 1\,388\,740$ евро.

Магазини – 40% от 1510 = $604 \times 1350 = 815\,400$ евро

При паркоместата не е удачно оценяване на кв.м. а по скоро като абсолютна стойност на обект (поради високият процент идеални части се появяват изкривявания) затова

78 броя – 40% от 78 = $31 \times 10000 = 310\,000$ евро

Определените средни цени на кв.м. 1250 евро за офиси, 1150 евро за жилища и 1350 евро за магазини, както и крайните цени за паркоместата са валидни при условие, че обектите са в напълно завършен вид в нова сграда отговаряща на съвременните строителни стандарти, българското законодателство, позволените параметри съгласно разрешението за строеж и се продават по отделно, а не блоково.

**ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ -
находящи се в гр.СОФИЯ, Център, е:**

**4 023640 (четири милиона двадесет и три хиляди шестотин и
четиридесет) ЕВРО**

Приложения:

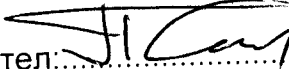
1) Нотариален акт № 117, том I, рег. № 10461, дело 104 от 2007 г. на нотариус Снежанка Стоянова, вписан в СВ под № 168 том, LXXXII, дело № 21891 от 2007 г. ;

2) б) Нотариален акт № 56, том I рег. № 7588, дело № 44 от 2011 на нотариус Снежанка Стоянова

3) скици и копие от виза за проектиране;

4) Копие от лиценз № 10 721 / 2006 г. на Агенция за приватизация;

5) Копие от Сертификат № 100101669.

Оценител: 

/П. Марков

