

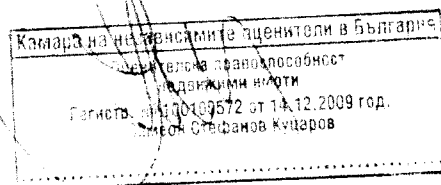
ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

на

земя за кв.м в УПИ ХХVI в кв. 340Д по плана на гр.
Шумен, собственост на
Община Шумен

Възложител: Община Шумен

Изпълнител: Симеон Стефанов Куцаров,
независим оценител



Дата: септември 2013 год.

I. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящата оценка е определяне на справедлива пазарна стойност (СПС) на земя за кв.м от урегулиран поземлен имот, съгласно Закон за независимите оценители в България и стандарти за оценяване - СБО - 1 - 9 / 2002 г.

Определената справедлива пазарна стойност ще бъде използвана от Възложителя за определяне на стойност за продажба на имота или на части от имота, които ще бъдат обособени от него или за други нужди на Възложителя.

II. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА И ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

2.1. Обект на оценката

Обект на оценката е земя за кв.м в УПИ XXVI кв. 340Д по плана на гр. Шумен.

Имотът е в урбанизирана територия, равнинен, с форма на многоъгълник. Имотът е предназначен за друг вид производствен, складов обект по плана на гр. Шумен.

Разположението на имота е видно от скица - Приложение № 1.

Имотът е в собственост на Община Шумен.

Имотът е разположен в промишлена зона на гр. Шумен.

2.2. Дефиниране на заданието

Оценката има за цел да определи справедливата пазарна стойност на един кв.м от имота на основа на методи за оценка - метод на пазарните аналози.

2.3. Дефиниране на основния стандарт

Основен стандарт при оценката е “ Справедлива пазарна стойност ”: стойността в пари или друг наричен еквивалент, за която ще се извърши сделка между продавач, който желае да продаде и купувач, който желае да купи, и двамата добре информирани за обекта на сделката, при условие, че нито един от двамата не се намира под въздействието на външен натиск.

2.4. Характеристика на оценителя

инж. Симеон Стефанов Куцаров – независим оценител, с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания; лицензиран бизнесоценител от АП лицензи N 5101 за оценка на машини и съоръжения, N 5252 за оценка на цели предприятия и N 5473 за оценка на недвижими имоти.

2.5. Информационни източници

За нуждите на настоящата оценка използваме предоставените данни от Възложителя и данните от огледа на оценявания поземлен имот.

III. ОЦЕНКА НА ОБЕКТА

3.1. Подходи и методи на оценката

Изборът на подходите и методите на оценка на обекта се определят от вида и състоянието му, предназначението на оценката, състоянието на пазара на подобни обекти и други.

- ⇒ Вид и състояние - обектът е земя за кв.м в урегулиран поземлен имот в гр. Шумен, добро състояние.
- ⇒ Пазарът на подобни обекти в гр. Шумен - характеризира се с нормално предлагане и нормално търсене.

Извод: Справедливата пазарна стойност на обекта се определя от стойността получена по метод на пазарните аналози.

На основа на анализа на тези фактори избираме:

- ⇒ Пазарен подход за бизнесоценяване съгласно стандарт СБО 5/2002 г.
- ⇒ Метод на оценка на пазарните аналози.

Методът на пазарните аналози се основа на субституцията при хипотезата, че купувачът не би платил повече за даден имот, отколкото би му струвало придобиването на друг подобен имот, със същото предназначение и със същата полезност за него.

При този метод използваме следните фактори за сравнение:

- ⇒ достатъчна аналогия на количествени и качествени характеристики.
- ⇒ потвърдимост на данните, известни за аналогичния обект.
- ⇒ достигане на пена при нормална продажба.
- ⇒ дата на използване на съотношения за цени.
- ⇒ По пазарни данни от публично достъпни източници – imot.bg и агенции за недвижими имоти аналогични имоти се продават при цена около 20-30 лв за кв.м. Разпечатка от офертите е приложена към доклада за оценка като Приложение № 1. На основа на данните за пазарни аналози правя корекция на аналог, поради местонахождение, характеристика, състояние и възможност за застрояване на оценявания имот.

Прилагайки този метод получаваме справедлива пазарна стойност на имота отразена в Таблица N1:

Наименование	Площ, кв.м	Ед.ст-ст, лв	Стойност, лв
УПИ	2724	32	88012
УПИ	10000	20	200000
УПИ	16500	5	82500
Средно		19	
Корекция на пазара -		31	
Пазарна стойност на обекта	1	25	25

3.2. Заключение за стойността на имота.

Справедливата пазарна стойност на идеалната част от имота се формира на основа на получената стойност по метод на пазарни аналози.

Справедливата пазарна стойност на кв. м от имота определям в размер на

25 лв (двадесет и пет лева) за 1 кв.м без ДДС.

Определената справедлива пазарна стойност на недвижимия имот е съпоставима с пазарните цени на подобни недвижими имоти в гр. Шумен.

Настоящата оценка отразява състоянието на имота към датата на оценката и не отчита под каквато и да било форма събития настъпили след тази дата.

IV. ЛИТЕРАТУРНИ ИЗТОЧНИЦИ

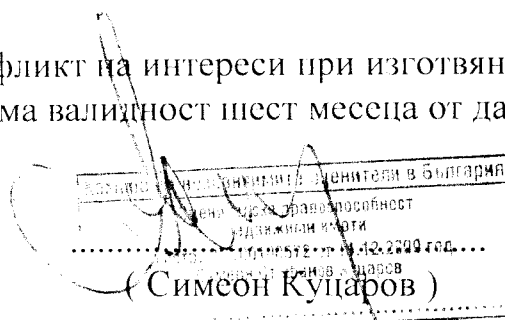
1. Методика за оценка на недвижими имоти, авт. к-в, София, 1997 г.
2. Стандарти за бизнесоценяване от N1 до N 9 / 2002 г.
3. Строителен обзор. Стройексперт - СЕК, кн. 1-8 / 2012 г. , София.
4. Пазарни данни за цените на недвижими имоти в гр. Шумен.

V. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложения към оценката.

Декларирам, че няма конфликт на интереси при изготвяне на настоящата оценка. Оценката има валидност шест месеца от датата на изготвяне – септември 2013 г.

Независим оценител:



Оферти за продажба на подобни имоти:

1. Аналог № 1.

<http://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r134156356851269&f1=details>



[Непълни данни](#)

Продава **ПАРЦЕЛ**

45000 EUR

Местоположение:

Местоположение: град Шумен

Район: Тракия

Под район: бул. 'Симеон Велики'

Данни:

Квadrатура: 2724 кв.м

Регулация: ДА

Допълнителна информация:

Парцелът е с одобрен ПУП и статут за складова дейност. Намира се на изхода на град Шумен, в посока Варна, с 50 м лице на бул.'С. Велики'. За допълнителна информация и огледи: Николай Бучкуджиев, тел. +359 897 925 444.

Особености:

За пром.строителство

Продавач:

Тел.: 054 830872

<http://www.dom.imot.bg>

Имоти в близост:
[Покажи всички](#)

2. Аналог № 2.

<http://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r134857481910566&f1=details>



[Непълни данни](#)

Продава **ПАРЦЕЛ**

20 лв. на кв.м

Местоположение:

Местоположение: град Шумен

Район: Тракия

Под район: индустриална зона

Данни:

Квadrатура: 10000 кв.м

Регулация: ДА

Ток: ДА

Вода: ДА

Допълнителна информация:

Парцел в промишлена регулация, в индустриална зона

Тракия. Част от парцела е асфалтиран. Номер на обявата: парцели U3 За повече информация по обекта, заповядайте в офиса на Агенция ПРЕЦИЗ, находящ се в гр.Шумен, бул.Симеон Велики 46 Г, ет 2, офис 2 /Крайречен булевард - срещу Новата Поликлиника/, тел 054 800196 и 0897836446.

Особености:

За пром.строителство

Продавач:

Тел.: 054800196

[http://: www.preciz-imoti.imot.bg](http://www.preciz-imoti.imot.bg)

3. Аналог № 3.

<http://www.imot.bg/cgi/imot.cgi?act=5&adv=1r132791999734217&fl=details>

imot.bg

Непълни данни

Продава ПАРЦЕЛ

82500 EUR

Местоположение:

Местоположение: град Шумен

Район: Тракия

Под район: Балканстрой

Данни:

Квадратура: 16500 кв.м

Допълнителна информация:

Равен парцел със 70м лице на главен път Е-70 /Шумен-Варна/ и започната процедура по смяна на предназначението. До парцела има ток, вода и природен газ. Имотът е много подходящ за складова база, шоурум, автоцентър, автосалон, сервизен център, логистичен център, соларен парк и мн. други.

За допълнителна информация и огледи: Николай Бучкуджиев, тел. +359 897 925 444.

Особености:

За пром.строителство, Земеделска земя

Продавач:

Тел.: 054 830872

[http://: www.dom.imot.bg](http://www.dom.imot.bg)

Затвори прозореца