

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Стефан Бънков

**Тел.моб: 0895 604 224
0882 119 579**

гр. Шумен

**ул. "Съединение" №109,
офис 24**

ДОКЛАД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ

**ОБОСОБЕН ОБЕКТ – ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С
ИДЕНТИФИКАТОР 04279.130.648, ОБЛАСТ
БЛАГОЕВГРАД, ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД, ГР.
БЛАГОЕВГРАД, М. ПЕНКОВ ЧИФЛИК-Ш.39, ВИД
ТЕРИТОРИЯ ЗЕМЕДЕЛСКА, КАТЕГОРИЯ 4, НТП НИВА,
ПЛОЩ 26594КВ.М.**

АДРЕС

**М-СТ ПЕНКОВ ЧИФЛИК-Ш.39, ГРАД БЛАГОЕВГРАД,
ОБЩ.БЛАГОЕВГРАД, ОБЛ.БЛАГОЕВГРАД**

СОБСТВЕНИК

„РИТЕЙЛ ПАРК СКАПТОПАРА“ ЕООД, ЕИК 207160010

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

"ЕКИП-98 ХОЛДИНГ" АД

ЦЕЛ: ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

До възложителя

ДОКЛАД

ПО

Оценка на недвижим имот

ИЗГОТВЕН ОТ:
Стефан Симеонов Бънков

Уважаеми Г-н възложител,

Настоящата оценка е изготвена от мен след оглед и запознаване с всички материали. Използвам съм приложимите методи за определяне на пазарна стойност.

*цел на оценяването : Оценката има за цел да даде Пазарна стойност (ПС)

*Обекти на оценяване: недвижима собственост в м-ст Пенков чифлик, град Благоевград, общ.Благоевград, обл.Благоевград

*Дефиниране на основен стандарт: Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

*Информационни източници: За нуждите на настоящата оценка използваме, данни събрани от имотен регистър, каталози, периодични издания, изготвени проекти и други.

*Оценка на активите: Изборът на методи за оценката се определят от вида и състоянието им, от потребността и уникалността им, както и състоянието на пазара – търсенето и предлагането в региона. Пазарът на подобни активи е характерен с нормално предлагане и нормално търсене. В по-голяма степен подобни индивидуализирани имоти се предлагат и продават на определени цени.

*Изводи: индивидуализирания имот да може бъде закупен или продаден в региона, при нормално търсене и предлагане, за ползване при нужда от него на нормални стойности!

*Препоръка: Има достатъчно на брой сравними аналози по вид, цена и функционалност с които може да бъде направена замяна в страната. Същите са годни за ползване по предназначение и биха могли да послужат за ползване.

30.05.2023г.

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ

I. ВЪВЕДЕНИЕ;

II. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИТЕ ОБЕКТИ И ДМА;

III. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕТО. ОЦЕНИТЕЛСКИ МЕТОДИ. ИЗБОР НА ПОДХОДЯЩИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА;

IV. РЕЗУЛТАТ;

V. ЗАКЛЮЧЕНИЕ;

VI. ОГРАНИЧЕНИЯ;

VII. ДЕКЛАРАЦИЯ;

VIII. ДАННИ;

IX. ПРИЛОЖЕНИЯ – Таблици и анализи.

РЕЗЮМЕ

1.Цел на оценката:

Настоящата оценка е изготвена след спазване на изисквания за пълно точно и ясно определяне на поставените цели*.

Те са насочени за определяне на пазарна стойност на недвижим имот - Поземлен имот с идентификатор 04279.130.648, област Благоевград, община Благоевград, гр. Благоевград, м. ПЕНКОВ ЧИФЛИК-Ш.39, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Нива, площ 26594кв.м. За имота е одобрен и влязъл в сила ПУП-ПЗ, но процедурата по промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди е загубила правно действие.

2.Потребител на оценката:

„Екип-98 Холдинг“ АД

І.ВЪВЕДЕНИЕ:

1.1.Възложител

Настоящата е възложена от „Екип-98 Холдинг“ АД.

Недвижимото имущество е собственост на „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД – 100% дъщерно предприятие на „Екип-98 Холдинг“ АД.

1.2.Изпълнител

Изпълнител на настоящата оценка е независим оценител от гр.Шумен: Стефан Симеонов Бънков.

1.3. Основание за оценка

Настоящата оценка е изготвена на основание – поръчка за определяне на Пазарна стойност.

1.4. Същност на разработката

Оценката цели определяне на Пазарна стойност (ПС) на недвижим имот.

1.5. Стандарт на стойността

Като стандарт на стойността се възприема термина “Пазарна стойност”. Съгласно “Речник на основните термини в бизнес оценяването” към “Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители” / ДВ, бр. 57/2002г и следващи./ и БСО, Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

1.6. Предназначение на оценката

Настоящата оценка е предназначена да послужи с оглед за евентуална бъдеща продажба на обособени части или в цялост на имота и за счетоводни цели.

1.7. Дата на ликвидната оценка

За текуща дата на оценката се възприема 30.05.2023год.

1.8. Дата на издаване на доклада – 30.05.2023год.

Оценителски оглед към 26.05.2023год.

1.9. Валидност на оценката

Независимата оценка за определяне на ПС е валидна шест месеца /до 30.11.2023г./, с цел възможна реализация. При необходимост същата може да бъде актуализирана от оценителя.

II. ОПИСАНИЕ ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ.

1. Относно правния статут и характеристика.

От различните документи и представената информация се установи, че имотите са собственост на „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД по силата на Договор за преобразуване между „КАМЕ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД и „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД от 17.01.2023г. и Нотариален акт за покупко-продажба на идеални части от недвижим имот №183, том IV, рег.№12652, дело №708/08.12.2022г., вписан в Агенция по вписванията с вх.рег.№4631/08.12.2022г., акт №46, том XXVIII, дело №3658/2022г.

Описание и данни:

Увод:

Обекта на настоящата оценка се намира в град Благоевград, общ.Благоевград, обл.Благоевград и е разположен в местността „Пенков чифлик“, на границата на кв.Струмско на гр.Благоевград, представляващ жилищен комплекс в югозападната част на града. Имотът е в непосредствена близост до пътен възел на Е 79, осигуряващ вход и изход от гр.Благоевград към гр.София и ГКПП Кулата, с лице и достъп от улица „Яне Сандански“, представляваща основна градска транспортна артерия. Районът е с изградена инфраструктура и много добра транспортна осигуреност. В близост до имота са разположени магазин от веригите „Техномаркет“, „Мосю Бриколаж“ и др.

Сателитна снимка на имотът:



Характеристика :

Имотът, обект на настоящата оценка е поземлен имот с идентификатор 04279.130.648 и представлява:

* Поземлен имот с идентификатор 04279.130.648, област Благоевград, община Благоевград, гр. Благоевград, м. ПЕНКОВ ЧИФЛИК-Ш.39, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Нива, площ 26594кв.м. За имота е одобрен и влязъл в сила ПУП-ПЗ, но процедурата по

промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди е загубила правно действие. Планира се изграждане на ритейл парк, който ще се отдаде на няколко национални вериги.

2.Общи данни:

Имотът се намира в непосредствена близост до град Благоевград, има излаз на асфалтов път от изток и запад.

3.Състояние:

*Условно добро състояние на имота.

*Необходимост от почистване на имота от едногодишна и многогодишна диворастваща растителност.

Легитимност:

Имотът е описан като собственост на юридическо лице – „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД – 100% дъщеря предприятие на „Екип-98 Холдинг“ АД.

Констатирано:

Настоящият имот се намира в не напълно застроен район, благоустроен. В пряка близост до населени, жилищни, търговски и административни обекти. Изградена е техническата инфраструктура, което е видно на място. Съществува достъп на мобилна телефония. Наличен е изход.

III. МЕТОДОЛОГИЯ НА ОЦЕНЯВАНЕТО. ОЦЕНИТЕЛСКИ МЕТОДИ. ИЗБОР НА ПОДХОДЯЩИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА.

Оценката на един имот по своята дълбока същност е процес на определяне на стойността на определен интерес към него, продиктуван от специфична цел в определен момент от времето, като се отчитат всички характеристики на собствеността върху имуществото, а също така се разглеждат всички икономически фактори на съществуващия пазар, включително и възможността и обема на преките алтернативни инвестиции. В най-общ план индикациите за ПС, а в последствие и на ликвидната стойност на даден предмет или група предмети може да се получи, отчитайки и възприемайки три основни подхода към стойността:

- ПОДХОД НА ПАЗАРА
- ПОДХОД НА ДОХОДА
- ПОДХОД НА СЪЗДАВАНЕТО

Всеки един от тези три основни подхода е станал източник за разработка на конкретни методи.

Метод извеждане на остатъчната стойност

Същност на метода : Остатъчната стойност се определя след приспадане на всички известни или очаквани разходи, необходими за завършване на разработването, от очакваната стойност на проекта след завършването му, като се вземат предвид рисковете, свързани с изпълнението на проекта. Тази разлика е известна като остатъчна стойност. След капитализация на определената от разработения обект/имот печалба се извежда остатъчната стойност.

Силни страни на метода : Резултатът за стойността на актива, определена посредством цената на неговото създаване днес, създава увереността в продавача, че не би продал по-евтино активи от това, което реално му струва и у купувача, че той не плаща повече от това,

което би му струвало придобиването на аналогичен съпоставим актив. Методът извежда добавената стойност от развитието на имота. Резултатите, получени в следствие на използването на метода включват изчисление както разходите, така и приходите от реализацията на проект върху имота, като отчита пазарното влияние върху цените при определяне на приходите и разходите.

Негативи на метода : При прилагането на метода се правят голям брой ограничителни условия и допускания.

Методът на остатъчната стойност е целесъобразно да бъде използван като основен метод на оценка поради спецификата на имота и възможностите му за развитие.

Метод на доходността :

Основава се на принципа на обвързаност на прогнозата за способността на актива да генерира доходи и неговата стойност, определена като настояща стойност на очакваните чисти парични потоци.

Силни страни на метода : От теоретична гледна точка е най-добрия метод в случаите, в който се очаква флукутация на доходите в бъдещ период до достигане на нормален растеж.

Слаби страни на метода : Стойността получена по този метод е тясно свързана с точността на прогнозния период за очакваните парични потоци.

Методът в конкретния случай не е подходящ, тъй като имотът, предмет на оценка не е с потенциал за генериране на доход от отдаване под наем.

Пазарен /сравнителен / метод:

Същност на метода : Основава се на принципа за обвързаност между пазарната стойност на оценявания имот и достигнати пазарни цени на аналогичен имоти при конкретни пазарни сделки. Реална пазарна цена на един обект се определя при осредняване на близки по време покупателни цени на сравними обекти. Тази цена се коригира с коефициент, който отчита предимствата и недостатъците на оценявания обект в сравнение с използваните аналози. Информация за тези аналози е ползвана от базата данни на Имотен регистър.

Силни страни на метода : Методът предлага възможността да бъдат използвани конкретни реализирани пазарни сделки с аналогичен имот и условия при които те са извършени.

Слаби страни на метода : методът не притежава слаби страни при достатъчно дълги и устойчиви редици от пазарни свидетелства. На пазарния сегмент в област Благоевград се продават множество видове имоти - апартаменти, къщи, производствени помещения, празни парцели и други. Има наличие на пазарна информация за предложения и за сключени сделки. Този сегмент от пазара е стабилен и действа на свободен пазарен принцип. Методът е приложим за конкретния обект, но има по-скоро информативен характер поради спецификата на имота.

Независимо от принципно различните подходи и техники за реализация на изброените методи за оценка последните са подчинени на една обща цел, която преследва оценката, както и на съответстващата и дефиниция за стойността.

Изборът на метод за оценка няма ясно изразен субективен характер, тъй като до голяма степен зависи от обективно съществуващи фактори, определени от :

- конкретната икономическа ситуация и влиянието и върху състоянието на пазара;
- характера и спецификата на конкретния имот;
- начина на неговото ползване и естеството на ползвателя;
- наличието на алтернативни възможности за ползването му и кореспондиращите им капиталови характеристики.

IV. РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

**РЕЗУЛТАТ ОТ
ОЦЕНКАТА**
8 269 000,00лева

Задачи ОЦЕНКА НА :	Площ кв.м.	Пазарна стойност лева
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 04279.130.648, ОБЛАСТ БЛАГОЕВГРАД, ОБЩИНА БЛАГОЕВГРАД, ГР. БЛАГОЕВГРАД, М. ПЕНКОВ ЧИФЛИК-Ш.39, ВИД ТЕРИТОРИЯ ЗЕМЕДЕЛСКА, КАТЕГОРИЯ 4, НТП НИВА, ПЛОЩ 26594КВ.М	26 594кв.м.	8 269 000,00 лв
ОБЩО		8 269 000,00лв

*ПРИЛОЖЕНИ ИЗЧИСЛЕНИЯ В ТАБЛИЦИ

V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Уважаеми Г-н възложител,

Настоящата оценка изготвих след оглед и запознаване с всички материали. Използвах съм приложимите методи за определяне на пазарна стойност.

*ИЗВОДИ: Имотът може да бъдат закупени или продадени в региона, при нормално търсене и предлагане, за ползване при нужда на следните нормални стойности:

Пазарна стойност: **8 269 000,00лева**

Оценката на оценяваните активи е към месец май 2023г.

Независим оценител:.....
(Стефан Бънков)

СТЕФАН СИМЕОНОВ
БЪНКОВ
лицензиран
независим оценител

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100102440 от 24.06.2019 год.
Стефан Симеонов Бънков

VI. ОГРАНИЧЕНИЯ:

1. Не е установено нищо, което да е свързано с данните и фактите, изложени в настоящия доклад - като неверни.
2. Правото на собственост е безусловно прието – като частна /фирмена/.
3. Прието е, че информацията и информационни източници са достоверни.
4. Не поемаме отговорност за въпроси от правен характер.
5. Настоящия доклад е изготвен за посочените цели и е необходимо да се използва само по своето предназначение.
6. Доклада, части от него и публикуваните приложения не могат да бъдат разпространявани публично, без предварително съгласие на оценителя.
7. Заключениеята и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад, съгласно чл.6, ал.3 от Закона за независимите оценители, обн.бр.98/14.11.2008г., имат препоръчителен характер. Право на собственика е да определи крайната стойност на активите, както да ги обезценява при незавършена продажба.

VII.ДЕКЛАРАЦИЯ

от Стефан Симеонов Бънков от гр.Шумен ул."Момчил войвода"№2 с ЕГН 9311308760.

Декларирам, че съм запознат със задължението ми по чл.122, 123, 179 от НПК, както и отговорността по чл.284 ал.3 и чл.291 от НК.

Към оценените от мен обекти не проявявам личен интерес, както сътрудниците ми и мои близки по възходяща и низходяща родствена връзка. Не съм обвързан с трети лица по договор и задължение!

30.05.2023г

VIII.ДАННИ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ:

Оценката е изготвена от Стефан Симеонов Бънков, независим оценител на търговски предприятия и вземания, недвижими имоти, земеделски земи и трайни насаждения.

-Сертификати на КНОБ приложени копия:

*810100517/30.10.2017г.;

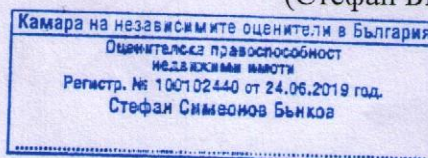
*500100809/01.02.2018г.;

*100102440/24.06.2019г.

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Независим оценител:

(Стефан Бънков)



I. Резюме на оценката

Възложител ✓ "Екип-98 Холдинг" АД
Изпълнител ✓ Стефан Симеонов Бънков
Собственици ✓ „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД

Дата на оценка ✓ 30.май.23

ОБЕКТ

Поземлен имот с идентификатор 04279.130.648, област Благоевград, община Благоевград, гр. Благоевград, м. ПЕНКОВ ЧИФЛИК-Ш.39, вид територия Земеделска, категория 4, НТП Нива, площ 26594кв.м. За имота е одобрен и влязъл в сила ПУП-ПЗ, но процедурата по промяна на предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди е загубила правно действие.

Собственици ✓ „Ритейл Парк Скаптопара“ ЕООД

Документ за собственост ✓ Договор за преобразуване от 17.01.2023г. и
НА №183, том IV, рег.№12652, дело
№708/08.12.2022г.

Площ на терена ✓ 26 594,00 кв.м

Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби € 1 914 400
Остатъчен метод € 5 219 265

Show

Заключение за стойността

Предложение за пазарна стойност (Euro)
Предложение за пазарна стойност (лв.)
Стойност на кв.м

€ 4 227 805

8 269 000 лв

159 €/кв.м

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1 https://www.imot.bg/pcgi/имот.cgi?act=5&adv=1r163041022532935&slink=8lzdog&f1=1	Сравнителен имот 2 https://www.imot.bg/pcgi/имот.cgi?act=5&adv=1r165408956833374&slink=9bk0xd&f1=1	Сравнителен имот 3 https://www.imot.bg/pcgi/имот.cgi?act=5&adv=1r167355734582397&slink=9bjzkr&f1=1
01	Площ на имота	26 594 кв.м	9 278 кв.м	7 000 кв.м	3 198 кв.м
02	Продажна цена	?	510 290 €	350 000 €	171 000 €
03	Продажна цена	?	55,00 €/кв.м	50,00 €/кв.м	53,47 €/кв.м

Корекции на сравнителните це

04	Местоположение	Мн. Добро	Добро	Задоволително	Добро
05	Корекция		10% 6 €/кв.м	20% 10 €/кв.м	10% 5 €/кв.м
06	Трайно предназначение	ПИ	ПИ	ПИ	ПИ
08	Корекция				
09	Транспортна достъпност	Отлична	Много добра	Добра	Добра
10	Корекция		10% 6 €/кв.м	20% 10 €/кв.м	20% 11 €/кв.м
11	Форма на имота	Неправилна	Правоъгълна	Неправилна	Неправилна
12	Корекция		-10% -6 €/кв.м		
13	Кинт	2,50	2,50	1,50	2,50
14	Корекция			15% 8 €/кв.м	
15	Големина на парцела	26 594 кв.м	9 278 кв.м	7 000 кв.м	3 198 кв.м
16	Корекция		7% 4 €/кв.м	9% 5 €/кв.м	15% 8 €/кв.м
17	Офертна цена	-	Оферта	Оферта	Оферта
18	Корекция		-5% -3 €/кв.м	-5% -3 €/кв.м	-5% -3 €/кв.м
19	Други				
20	Корекция				
21	Приравнена цена	72,0 €/кв.м	61,6 €/кв.м	79,5 €/кв.м	74,9 €/кв.м

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

✓ 1 914 400 €

✓ 3 744 200 лв

✓ 72,0 €/кв.м

Определяне на прогнозната застроена площ

Определяне на прогнозната застроена площ

Параметър	Стойност
Площ на парцела	✓ 26 594 кв.м
Характер на застрояване	✓ 3 етажа
Мансарден полуетаж (ателиета)	<input type="checkbox"/>
Плътност на застрояване	✓ 80%
Интензивност	✓ 1,70
Застроена площ сутерен	✓ 21 275 кв.м
Застроена площ на ниво 1	✓ 22 605 кв.м
Процент за еркери	✓ 6%
Застроена площ на ниво 2	✓ 22 605 кв.м
Застроена площ на ниво 3	<input type="checkbox"/>
Застроена площ на ниво 4	<input type="checkbox"/>
Застроена площ на ниво 5	<input type="checkbox"/>
Застроена площ на ниво 6	<input type="checkbox"/>
Застроена площ на ниво 7	<input type="checkbox"/>
Застроена площ на ниво 8	<input type="checkbox"/>
Застроена площ предпоследен етаж	<input type="checkbox"/>
Застроена площ мансарден полуетаж	<input type="checkbox"/>
Застроена площ мансарден полуетаж	<input type="checkbox"/>
Застроена площ от 2 до последен етаж включително	✓ 22 605 кв.м
Разгъната застроена площ без сутерен	✓ 45 210 кв.м
Разгъната застроена площ със сутерен	✓ 66 485 кв.м

Остатъчен метод за определяне пазарната стойност на земята

А. Технически параметри

		Площ на земята		26 594 кв.м
	Застроени площи	%		Полezni площи
	Сутерен	21 275,2 кв.м	х 65%	= 13 828,9 кв.м
	Първи етаж	22 604,9 кв.м	х 85%	= 19 214,2 кв.м
	Втори до последен етаж	22 604,9 кв.м	х 85%	= 19 214,2 кв.м

Б. Разходи за развитие на проекта

				I. Разходи за изграждане на сградата	
№	Ниво	Застроена площ	Стойност (€/кв.м)		Стойност (€)
1	Сутерен	21 275 кв.м	х 330,0 €/кв.м	=	7 020 816 €
2	Първи етаж	22 605 кв.м	х 360,0 €/кв.м	=	8 137 764 €
3	Втори до последен включително	22 605 кв.м	х 420,0 €/кв.м	=	9 494 058 €
4			Всичко разходи по т. I	S	24 652 638 €
5					II. Разходи за вертикална планировка
6		Вертикална планировка - площ			3 989 кв.м
7		Стойност за изграждане на 1 кв.м			5,0 €/кв.м
8		Стойност за изграждане на вертикална планировка			19 946 €
9					III. Разходи за външна инфраструктура
10		Стойност на външна инфраструктура %			8,00%
11		Стойност на инженерна инфраструктура			1 972 211 €
12		Стойност на инвестиционния проект без печалба за предприемача			26 644 795 €
13		Печалба за предприемача			5%
14		Печалба за предприемача			1 332 240 €
15		Всичко разходи за реализиране на проекта			27 977 034 €

А. Приходен метод за определяне стойността на имота след неговото застрояване

№	Ниво	Наемна площ	Наем		Месечен наем
1	Сутерен и подземни гаражи	13 829 кв.м	х 1,9 €/кв.м	=	25 860 €
2	Първи етаж	19 214 кв.м	х 4,7 €/кв.м	=	90 307 €
3	Втори до последния етаж	19 214 кв.м	х 4,7 €/кв.м	=	90 307 €
4		Прогнозен месечен приход от целия имот	S		206 473 €
5		Прогнозен годишен приход			2 477 678 €
6		Разходи по стопанисване			15,0%
7		Чист годишен приход			2 106 026 €
8		Норма на капитализация			6,4%
9		Капитализиране на прихода за безкраен период			32 805 168 €
10		Разходи по продажба			2,5%
11		Чиста стойност на инвестиционния проект			31 985 039 €
12					

В. Определяне остатъчната стойност на земята

1	Стойност на инвестиционния проект след неговото развитие (т. А)	31 985 039 €
2	Общо разходи за реализиране на инвестиционния проект (т.Б)	27 977 034 €
3	Остатъчна стойност на земята	4 008 005 €

Г. Корекция на остатъчната стойност на земята

1	Стойност на земята	1
2	Разходи по придобиване на собствеността	2,50%
3	Коефициент за разходи по придобиване на собствеността	1,0250
4	Период за развитие на инвест. проект	24 м
5	Годишен лихвен процент	8%
6	Загуба от неизползване на земята	1,1729
7	Корекционен коефициент след отчитане на загуба от лихви	1,2022
8	Целева норма на печалба	10%
9	Корекционен коефициент	1,30
10	Остатъчна стойност преди корекцията	5 219 265 €

Остатъчна стойност на земята след корекцията 5 219 265 €

Анализ на резултатите

Резултатите от двата метода са следните:

01	Метод	Стойност	Тежест
02	Метод на сравнителните продажби	1 914 400 €	30%
03	Остатъчен метод	5 219 265 €	70%
04	Изчислена пазарна стойност	4 227 805 €	

Данните за реализирани продажби в района на оценявания обект са взети от агенции за недвижими имоти. Характеристиките на продадените имоти не са достатъчно съпоставими, в непосредствена близост до оценявания обект, което налага значителни корекции, влияещи в по-широки граници върху резултата. Обектът на оценка е предмет на реализиране на проектно предложение. Затова на сравнителния метод даваме по-малка тежест 30%, а на остатъчния 70%.

Пазарна стойност на земята	4 227 805 €
----------------------------	-------------

Пазарна стойност на земята	8 268 870 лв
----------------------------	--------------

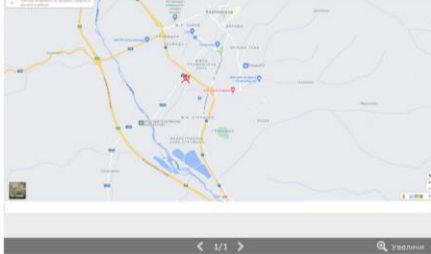
ИЗПОЛЗВАНИ АНАЛОЗИ

← → ↻ 🔒 <https://www.imot.bg/property/act=5&adv=1r163041022532935&link=Blog&f1=1> 🔍 Search

НОВО ТЪРСЕНЕ КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО **Засяга обявата**

Продава ПАРЦЕЛ **510 290 EUR**
(55.00 EUR/m²)

град Благоевград, Първа промишлена зона







Частно лице
☎ 0899941526


Складови служения (м/л) - с. Равно поле (с транспорт от гр. Перник) **Кандидатствай**

Обучава по професия Машинен Техник **Кандидатствай**



Електрокарис **Кандидатствай**

zaplata

Продава ПАРЦЕЛ
град Благоевград, Първа промишлена зона    

510 290 EUR (55 EUR/m²) 


Коригирана е 7:10 на 9 май, 2023 год.
Обявата е посещена 78 пъти.


Купи само за 1951 € /месец с  **КредитЦентър** 30 г.  **Завви**

← → ↻ 🔒 <https://www.imot.bg/property/act=5&adv=1r16540895683374&link=9ba0dd5f1=1> 🔍 Search

Продава ПАРЦЕЛ **350 000 EUR**
(50.00 EUR/m²)

град Благоевград, Втора промишлена зона







Имотът се предлага от: 


ДОМОС
област Благоевград, гр. Благоевград, у...

Агенция в imot.bg от 2012 г.

Виж всички имоти на агенцията

☎ 0877237799

Продава ПАРЦЕЛ
град Благоевград, Втора промишлена зона    

350 000 EUR (50 EUR/m²) 


Коригирана е 10:29 на 5 май, 2023 год.
Обявата е посещена 423 пъти.


Център за търговия и развлечения **РЕЗОН**
Основана 1991 г.
Преводчески услуги за твоя бизнес

← → ↻ 🔒 <https://www.imot.bg/property/act=5&adv=1r167355734582397&link=9b9d5f1=1> 🔍 Search

Продава ПАРЦЕЛ **171 000 EUR**
(53.47 EUR/m²)

град Благоевград, Първа промишлена зона







Имотът се предлага от: 

ЯВЛЕНА
област Благоевград, гр. Благоевград, у...

Агенция в imot.bg от 2010 г.

Виж всички имоти на агенцията

☎ 0892536580

Продава ПАРЦЕЛ
град Благоевград, Първа промишлена зона    

171 000 EUR (53 EUR/m²)

Коригирана е 16:30 на 17 май, 2023 год.
Обявата е посещена 97 пъти.

SOLID
ВРАТА НА ГОДИНАТА
Solid Alpha
Solid представя Sol...
Гледай сега

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 810100517 от 30 октомври 2017 год.

СТЕФАН СИМЕОНОВ БЪНКОВ

роден на 30 ноември 1993 год. в гр. Шумен, община Шумен

ЗА ОЦЕНКА
земеделски земи и трайни насаждения

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол –
Протоколни решения № 7 от 23 октомври 2017 год. на Управителния съвет на КНОБ.


Светла Дерменджиева
Председател на УС на КНОБ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 500100809 от 01 февруари 2018 год.

СТЕФАН СИМЕОНОВ БЪНКОВ

роден на 30 ноември 1993 год. в гр. Шумен, община Шумен

ЗА ОЦЕНКА
търговски предприятия и вземания

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол –
Протоколни решения № 15 от 22 декември 2017 год. на Управителния съвет на КНОБ.


Светла Дерменджиева
Председател на УС на КНОБ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ


Рег. № 100102440 от 24 юни 2019 год.

СТЕФАН СИМЕОНОВ БЪНКОВ

роден на 30 ноември 1993 год. в гр. Шумен, община Шумен

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на Протокол –
Протоколни решения № 129 от 05 юни 2019 год. на Управителния съвет на КНОБ.


Светла Дерменджиева
Председател на УС на КНОБ

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
земеделски земи и трайни насаждения
Регистр. № 810100517 от 30.10.2017 год.
Стефан Симеонов Бънков

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
търговски предприятия и вземания
Регистр. № 500100809 от 01.02.2018 год.
Стефан Симеонов Бънков

Камера на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100102440 от 24.06.2019 год.
Стефан Симеонов Бънков

СТЕФАН СИМЕОНОВ
БЪНКОВ
Лицезиран
независим оценител