

## **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 –ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ С  
ИДЕНТИФИКАТОРИ 68134.2823.2708, 68134.2823.2718 И  
68134.2823.2719 В ОБЛАСТ СОФИЯ (СТОЛИЦА),  
ОБЩИНА СТОЛИЧНА, ГР. СОФИЯ, РАЙОН  
ВРЪБНИЦА, КВ. "МОДЕРНО ПРЕДГРАДИЕ", ВИД  
ТЕРИТОРИЯ УРБАНИЗИРАНА, НТП ЗА ДРУГ ВИД  
ЗАСТРОЯВАНЕ.**

## **АДРЕС**

**ОБЛАСТ СОФИЯ (СТОЛИЦА), ОБЩИНА СТОЛИЧНА, ГР.  
СОФИЯ, РАЙОН ВРЪБНИЦА, КВ. "МОДЕРНО  
ПРЕДГРАДИЕ"**

## **СОБСТВЕНИК**

**„ФЕНИКС ИМОБИЛИЕН“ ЕАД**

## **ВЪЗЛОЖИТЕЛ**

**„ФЕНИКС КАПИТАЛ 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 област София (столица), община Столична, гр. София, район Връбница, кв. "Модерно предградие", поземлени имоти с идентификатори 68134.2823.2708, 68134.2823.2718 и 68134.2823.2719.

\*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.

10.08.2023г.

# 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 недвижими имоти:

- Поземлен имот с идентификатор 68134.2823.2708, област София (столица), община Столична, гр. София, район Връбница, кв. "Модерно предградие", ул. "Черни Дрин", вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 5074 кв.м., стар номер: квартал 63, парцел IV-1844,1845,1846. За имота има изготвен проект за изграждане на жилищна сграда с търговски обекти и гаражи.;
- Поземлен имот с идентификатор 68134.2823.2718, област София (столица), община Столична, гр. София, район Връбница, кв. "Модерно предградие", вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 22358 кв.м., стар номер: квартал 4, парцел XV-1776;
- Поземлен имот с идентификатор 68134.2823.2719, област София (столица), община Столична, гр. София, район Връбница, кв. "Модерно предградие", вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 4264 кв.м., стар номер: квартал 3, парцел I-1869,2446,2023,182.

### **2.Потребител на оценката:**

„Феникс Имобилен“ ЕАД

## **І.ВЪВЕДЕНИЕ:**

### **1.1.Възложител**

Настоящата е възложена от „Феникс Капитал Холдинг“ АД.

Недвижимото имущество е собственост на „Феникс Имобилен“ ЕАД.

### **1.2.Изпълнител**

Изпълнител на настоящата оценка е независим оценител: 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 недвижими имоти.

### **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 имотите.

1.7. Дата на ликвидната оценка

За текуща дата на оценката се възприема 10.08.2023год.

1.8. Дата на издаване на доклада – 10.08.2023год.

Оценителски оглед към 07.08.2023год.

1.9. Валидност на оценката

Независимата оценка за определяне на ПС е валидна шест месеца, 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 „Феникс Имобилен“ ЕАД.

### **Описание и данни:**

#### **Увод:**

Обекта на настоящата оценка се намира в област София (столица), община Столична, гр. София, район Връбница, кв. "Модерно предградие" и представлява поземлени имоти с идентификатори 68134.2823.2708, 68134.2823.2718 и 68134.2823.2719. Имотите представляват урбанизирана територия с начин на трайно ползване „За друг вид застрояване“. Теренът е равен. За имот с идентификатор 68134.2823.2708 има изготвен проект за изграждане на жилищна сграда с търговски обекти и гаражи.

Сателитна снимка на имотите:



## **Характеристика :**

**Имотите, обект на настоящата оценка са поземлени имоти с идентификатори 68134.2823.2708, 68134.2823.2718 и 68134.2823.2719 и представляват:**

\*Поземлен имот с идентификатор 68134.2823.2708, област София (столица), община Столична, гр. София, район Връбница, кв. "Модерно предградие", ул. "Черни Дрин", вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 5074кв.м., стар номер: квартал 63, парцел IV-1844,1845,1846. За имота има изготвен проект за изграждане на жилищна сграда с търговски обекти и гаражи.;

\*Поземлен имот с идентификатор 68134.2823.2718, област София (столица), община Столична, гр. София, район Връбница, кв. "Модерно предградие", вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 22358кв.м., стар номер: квартал 4, парцел XV-1776.;

\*Поземлен имот с идентификатор 68134.2823.2719, област София (столица), община Столична, гр. София, район Връбница, кв. "Модерно предградие", вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 4264кв.м., стар номер: квартал 3, парцел I-1869,2446,2023,182.

## **2.Общи данни:**

Имотите се намират в северозападната част на град София, общ.Столична, обл.София в квартал „Модерно предградие“. Имотите имат излаз на асфалтирани улици.

## **3.Състояние:**

\*Добро състояние на имотите. Теренът е равен.

\*Необходимост от почистване на имотите от едногодишна и многогодишна диворастваща растителност.

## **Легитимност:**

Имотите са описани като собственост на юридическо лице.

## **Констатирано:**

Настоящите обекти се намират в 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 вода, ел.ток и мобилна телефония. Налични са изходи.

## **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 следствие 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 за ПИ с идентификатор 68134.2823.2708 поради спецификата на имота и възможностите му за развитие, въз основа на изготвен проект за застрояването му.

#### **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 имотите, предмет на оценка не са 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 и агенции за недвижими имоти.

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 София 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. Най – сериозно приложимия метод.

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

13 955 440,00лева

7 135 300,00 евро

Задачи ОЦЕНКА НА :	Пазарна стойност
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.2823.2708, ОБЛАСТ СОФИЯ (СТОЛИЦА), ОБЩИНА СТОЛИЧНА, ГР. СОФИЯ, РАЙОН ВРЪБНИЦА, КВ. "МОДЕРНО ПРЕДГРАДИЕ", УЛ. "ЧЕРНИ ДРИН", ВИД ТЕРИТОРИЯ УРБАНИЗИРАНА, НТП ЗА ДРУГ ВИД ЗАСТРОЯВАНЕ, ПЛОЩ 5074КВ.М., СТАР НОМЕР: КВАРТАЛ 63, ПАРЦЕЛ IV-1844,1845,1846. ЗА ИМОТА ИМА ИЗГОТВЕН ПРОЕКТ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ НА ЖИЛИЩНА СГРАДА С ТЪРГОВСКИ ОБЕКТИ И ГАРАЖИ.	3 920 660,00лв
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.2823.2718, ОБЛАСТ СОФИЯ (СТОЛИЦА), ОБЩИНА СТОЛИЧНА, ГР. СОФИЯ, РАЙОН ВРЪБНИЦА, КВ. "МОДЕРНО ПРЕДГРАДИЕ", ВИД ТЕРИТОРИЯ УРБАНИЗИРАНА, НТП ЗА ДРУГ ВИД ЗАСТРОЯВАНЕ, ПЛОЩ 22358КВ.М., СТАР НОМЕР: КВАРТАЛ 4, ПАРЦЕЛ XV-1776.	8 516 470,00лв
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 68134.2823.2719, ОБЛАСТ СОФИЯ (СТОЛИЦА), ОБЩИНА СТОЛИЧНА, ГР. СОФИЯ, РАЙОН ВРЪБНИЦА, КВ. "МОДЕРНО ПРЕДГРАДИЕ", ВИД ТЕРИТОРИЯ УРБАНИЗИРАНА, НТП ЗА ДРУГ ВИД ЗАСТРОЯВАНЕ, ПЛОЩ 4264КВ.М., СТАР НОМЕР: КВАРТАЛ 3, ПАРЦЕЛ I-1869,2446,2023,182.	1 518 310,00лв
ОБЩО	13 955 440,00лв

\*ПРИЛОЖЕНИ ИЗЧИСЛЕНИЯ В ТАБЛИЦИ

#### V.ЗАКЛЮЧЕНИЕ

##### Уважаеми Г-н възложител,

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

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

Пазарна стойност: **13 955 440,00лева**

Пазарна стойност: **7 135 300,00 евро**

Оценката на оценяваните активи е към месец август 2023г.

Независим оценител:.....  
(Стефан 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.
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!

10.08.2023г

## VIII.ДАННИ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ:

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

-Сертификати на КНОБ приложени копия:

\*810100517/30.10.2017г.;

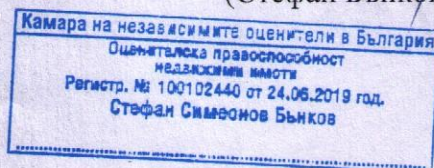
\*500100809/01.02.2018г.;

\*100102440/24.06.2019г.

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Независим оценител: .....

(Стефан Бънков)





## I. Резюме на оценката

Възложител ✓ „Феникс Капитал Холдинг“ АД  
Изпълнител ✓ Стефан Симеонов Бънков  
Собственик ✓ „Феникс Имоти“ ЕООД

Дата на оценка ✓ 10.авг.23

### ОБЕКТ

Поземлен имот с идентификатор 68134.2823.2708, област София (столица), община Столична, гр. София, район Връбница, кв. "Модерно предградие", ул. "Черни Дрин", вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 5074кв.м., стар номер: квартал 63, парцел IV-1844,1845,1846. За имота има изготвен проект за изграждане на жилищна сграда с търговски обекти и гаражи.

Собственик ✓ „Феникс Имоти“ ЕООД

Площ на терена ✓ 5 074,00 кв.м

### Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби - 20%

€ 956 000

Остатъчен метод - 80%

€ 2 266 752

### Заклучение за стойността

Предложение за пазарна стойност (Euro)

Предложение за пазарна стойност (лв.)

Стойност на кв.м

Show

€ 2 004 600

3 920 660 лв

395 €/кв.м

# ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1 <a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r168469673023406&amp;slink=9nh114&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r168469673023406&amp;slink=9nh114&amp;f1=1</a>	Сравнителен имот 2 <a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r168910529950373&amp;slink=9nh114&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r168910529950373&amp;slink=9nh114&amp;f1=1</a>	Сравнителен имот 3 <a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r168008070974531&amp;slink=9nh114&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r168008070974531&amp;slink=9nh114&amp;f1=1</a>
01	Площ на имота	5 074 кв.м	364 кв.м	1 382 кв.м	1 827 кв.м
02	Продажна цена	?	74 900 €	292 800 €	398 000 €
03	Продажна цена	?	205,77 €/кв.м	211,87 €/кв.м	217,84 €/кв.м

## Корекции на сравнителните це

04	Офертност	-	Оферта	Оферта	Оферта
05	Корекция		-10% -21 €/кв.м	-10% -21 €/кв.м	-10% -22 €/кв.м
06	Трайно предназначение	ПИ	ПИ	ПИ	ПИ
08	Корекция				
09	Транспортна достъпност	Отлична	Добра	Много добра	Отлична
10	Корекция		10% 21 €/кв.м	5% 11 €/кв.м	
11	Застроен	Не	Не	Не	Не
12	Корекция				
13	Търговска привлекателност	Мн.добра	Мн.добра	Мн.добра	Мн.добра
14	Корекция				
15	Големина на парцела	5 074 кв.м	364 кв.м	1 382 кв.м	1 827 кв.м
16	Корекция		-8% -16 €/кв.м	-6% -13 €/кв.м	-4% -9 €/кв.м
17	Местоположение	кв. Модерно	кв. М.предградие	кв. М.предградие	кв. М.предградие
18	Корекция	предградие			
19	Други				
20	Корекция				
21	Приравнена цена	188,4 €/кв.м	189,3 €/кв.м	188,6 €/кв.м	187,3 €/кв.м

## Предложение за пазарна стойност на земята по метода

✓ 956 000 €

✓ 1 869 800 лв

✓ 188,4 €/кв.м

Round 2

Degree of round

Round 2

Degree of round

## Определяне на прогнозната застроена площ

Определяне на прогнозната застроена площ

Параметър	Стойност
Площ на парцела ✓	5 074 кв.м
Характер на застрояване ✓	5 етажа
Мансарден полуетаж (ателиета) ✓	1 ниво
Плътност на застрояване ✓	39%
Интензивност ✓	2,39
Застроена площ сутерен <input type="checkbox"/>	
Застроена площ на ниво 1 ✓	1 993 кв.м
Процент за еркери ✓	3%
Застроена площ на ниво 2 ✓	2 274 кв.м
Застроена площ на ниво 3 ✓	2 274 кв.м
Застроена площ на ниво 4 ✓	2 274 кв.м
Застроена площ на ниво 5 ✓	2 274 кв.м
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 ✓	1 024 кв.м
Застроена площ мансарден полуетаж <input type="checkbox"/>	
Застроена площ от 2 до последен етаж включително ✓	10 120 кв.м
Разгъната застроена площ без сутерен ✓	12 113 кв.м
Разгъната застроена площ със сутерен ✓	12 113 кв.м

## Остатъчен метод за определяне пазарната стойност на земята

### А. Технически параметри

		Площ на земята		5 074 кв.м
	Застроени площи	%		Полezni площи
Сутерен	0,0 кв.м	x 65%	=	0,0 кв.м
Първи етаж	1 993,0 кв.м	x 85%	=	1 694,1 кв.м
Втори до последен етаж	10 120,0 кв.м	x 85%	=	8 602,0 кв.м

### Б. Разходи за развитие на проекта

				<b>I. Разходи за изграждане на сградата</b>	
№	Ниво	Застроена площ	Стойност (€/кв.м)		Стойност (€)
1	Сутерен	0 кв.м	x 490,0 €/кв.м	=	0 €
2	Първи етаж	1 993 кв.м	x 420,0 €/кв.м	=	837 060 €
3	Втори до последен включително	10 120 кв.м	x 410,0 €/кв.м	=	4 149 200 €
4			<b>Всичко разходи по т. I</b>	<b>S</b>	<b>4 986 260 €</b>
5				<b>II. Разходи за вертикална планировка</b>	
6			Вертикална планировка - площ		3 081 кв.м
7			Стойност за изграждане на 1 кв.м		14,0 €/кв.м
8			Стойност за изграждане на вертикална планировка		43 134 €
9				<b>III. Разходи за външна инфраструктура</b>	
10			Стойност на външна инфраструктура %		8,00%
11			Стойност на инженерна инфраструктура		398 901 €
12			Стойност на инвестиционния проект без печалба за предприемача		5 428 295 €
13			Печалба за предприемача		10%
14			Печалба за предприемача		542 829 €
15			Всичко разходи за реализиране на проекта		5 971 124 €

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

№	Ниво	Наемна площ	Наем		Месечен наем
1	Паркоместа и гаражи	1 706 кв.м	x 3,6 €/кв.м	=	6 106 €
2	Търговски площи	415 кв.м	x 7,3 €/кв.м	=	3 011 €
3	Жилища	9 193 кв.м	x 5,9 €/кв.м	=	54 239 €
4			<b>Прогнозен месечен приход от целия имот</b>	<b>S</b>	<b>63 356 €</b>
5			Прогнозен годишен приход		760 275 €
6			Разходи по стопанисване		15,0%
7			Чист годишен приход		646 234 €
8			Норма на капитализация		8,0%
9			Капитализиране на прихода за безкраен период		8 077 924 €
10			Разходи по продажба		3,0%
11			Чиста стойност на инвестиционния проект		7 835 586 €
12					

**В. Определяне остатъчната стойност на земята**

1	Стойност на инвестиционния проект след неговото развитие (т. А)	7 835 586 €
2	Общо разходи за реализиране на инвестиционния проект (т.Б)	5 971 124 €
3	Остатъчна стойност на земята	1 864 462 €

**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	4%
6	Загуба от неизползване на земята	1,0886
7	Корекционен коефициент след отчитане на загуба от лихви	1,1158
8	Целева норма на печалба	10%
9	Корекционен коефициент	1,22
10	Остатъчна стойност преди корекцията	1 864 462 €

Остатъчна стойност на земята след корекцията 2 266 752 €

## I. Резюме на оценката

Възложител ✓ „Феникс Капитал Холдинг“ АД  
Изпълнител ✓ Стефан Симеонов Бънков  
Собственик ✓ „Феникс Имоти“ ЕООД

Дата на оценка ✓ 10.авг.23

### ОБЕКТ

Поземлен имот с идентификатор 68134.2823.2718, област София (столица), община Столична, гр. София, район Връбница, кв. "Модерно предградие", вид територия Урбанизирана, НТП 3а друг вид застрояване, площ 22358кв.м., стар номер: квартал 4, парцел XV-1776.

Собственик ✓ „Феникс Имоти“ ЕООД  
Площ на терена ✓ 22 358,00 кв.м

### Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби - 100% € 4 354 400

### Заклучение за стойността

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

Show

€ 4 354 400

8 516 470 лв

195 €/кв.м



# ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1 <a href="https://www.imot.bg/pcgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r168469673023406&amp;slink=9nh114&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r168469673023406&amp;slink=9nh114&amp;f1=1</a>	Сравнителен имот 2 <a href="https://www.imot.bg/pcgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r168910529950373&amp;slink=9nh114&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r168910529950373&amp;slink=9nh114&amp;f1=1</a>	Сравнителен имот 3 <a href="https://www.imot.bg/pcgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r168008070974531&amp;slink=9nh114&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r168008070974531&amp;slink=9nh114&amp;f1=1</a>
01	Площ на имота	22 358 кв.м	364 кв.м	1 382 кв.м	1 827 кв.м
02	Продажна цена	?	74 900 €	292 800 €	398 000 €
03	Продажна цена	?	205,77 €/кв.м	211,87 €/кв.м	217,84 €/кв.м

## Корекции на сравнителните це

04	Офертност	-	Оферта	Оферта	Оферта
05	Корекция		-10%      -21 €/кв.м	-10%      -21 €/кв.м	-10%      -22 €/кв.м
06	Трайно предназначение	ПИ	ПИ	ПИ	ПИ
08	Корекция				
09	Транспортна достъпност	Отлична	Добра	Много добра	Отлична
10	Корекция		10%      21 €/кв.м	5%      11 €/кв.м	
11	Застроен	Не	Не	Не	Не
12	Корекция				
13	Търговска привлекателност	Отлична	Мн.добра	Мн.добра	Мн.добра
14	Корекция		5%      10 €/кв.м	5%      11 €/кв.м	5%      11 €/кв.м
15	Големина на парцела	22 358 кв.м	364 кв.м	1 382 кв.м	1 827 кв.м
16	Корекция		-10%      -21 €/кв.м	-8%      -17 €/кв.м	-6%      -13 €/кв.м
17	Местоположение	кв. Модерно	кв. М.предградие	кв. М.предградие	кв. М.предградие
18	Корекция	предградие			
19	Други				
20	Корекция				
21	Приравнена цена	194,8 €/кв.м	195,5 €/кв.м	194,9 €/кв.м	193,9 €/кв.м

## Предложение за пазарна стойност на земята по метода

✓ 4 354 400 €

✓ 8 516 500 лв

✓ 194,8 €/кв.м

Round 2	Degree of round
Round 2	Degree of round

I. Резюме на оценката

Възложител ✓ „Феникс Капитал Холдинг“ АД  
Изпълнител ✓ Стефан Симеонов Бънков  
Собственик ✓ „Феникс Имоти“ ЕООД

Дата на оценка ✓ 10.авг.23

**ОБЕКТ**

Поземлен имот с идентификатор 68134.2823.2719, област София (столица), община Столична, гр. София, район Връбница, кв. "Модерно предградие", вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 4264кв.м., стар номер: квартал 3, парцел I-1869,2446,2023,182.

Собственик ✓ „Феникс Имоти“ ЕООД

Площ на терена ✓ 4 264,00 кв.м

Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби - 100% € 776 300

Заклучение за стойността

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

Show

**€ 776 300**  
**1 518 310 лв**  
182 €/кв.м

# ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1 <a href="https://www.imot.bg/pcgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r168469673023406&amp;slink=9nh114&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r168469673023406&amp;slink=9nh114&amp;f1=1</a>	Сравнителен имот 2 <a href="https://www.imot.bg/pcgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r168910529950373&amp;slink=9nh114&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r168910529950373&amp;slink=9nh114&amp;f1=1</a>	Сравнителен имот 3 <a href="https://www.imot.bg/pcgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r168008070974531&amp;slink=9nh114&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcgi/имот.cgi?act=5&amp;adv=1r168008070974531&amp;slink=9nh114&amp;f1=1</a>
01	Площ на имота	4 264 кв.м	364 кв.м	1 382 кв.м	1 827 кв.м
02	Продажна цена	?	74 900 €	292 800 €	398 000 €
03	Продажна цена	?	205,77 €/кв.м	211,87 €/кв.м	217,84 €/кв.м

## Корекции на сравнителните це

04	Офертност	-	Оферта	Оферта	Оферта
05	Корекция		-10% -21 €/кв.м	-10% -21 €/кв.м	-10% -22 €/кв.м
06	Трайно предназначение	ПИ	ПИ	ПИ	ПИ
08	Корекция				
09	Транспортна достъпност	Отлична	Добра	Много добра	Отлична
10	Корекция		10% 21 €/кв.м	5% 11 €/кв.м	
11	Застроен	Не	Не	Не	Не
12	Корекция				
13	Търговска привлекателност	Добра	Мн.добра	Мн.добра	Мн.добра
14	Корекция		-5% -10 €/кв.м	-5% -11 €/кв.м	-5% -11 €/кв.м
15	Големина на парцела	4 264 кв.м	364 кв.м	1 382 кв.м	1 827 кв.м
16	Корекция		-6% -12 €/кв.м	-4% -8 €/кв.м	-2% -4 €/кв.м
17	Местоположение	кв. Модерно	кв. М.предградие	кв. М.предградие	кв. М.предградие
18	Корекция	предградие			
19	Други				
20	Корекция				
21	Приравнена цена	182,1 €/кв.м	183,1 €/кв.м	182,2 €/кв.м	180,8 €/кв.м

## Предложение за пазарна стойност на земята по метода

✓ 776 300 €

✓ 1 518 300 лв

✓ 182,1 €/кв.м

Round 2

Degree of round

Round 2

Degree of round


## ИЗПОЛЗВАНИ АНАЛОЗИ:

← → ↻ <https://www.imot.bg/cgi/imot.cgi?act=5&adv=1r168469673023406&link=9nh14&t=1> Search

НОВО ТЪРСЕНЕ КОРЕКЦИИ НА ТЪРСЕНЕТО РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО Заплати обявата

**Продава ПАРЦЕЛ**  
град София, Модерно предградие

**74 900 EUR**  
(205.77 EUR/m<sup>2</sup>)



Имотът се предлага от:  
**САИДРАМАКС**  
САИДРАМАКС ЕООД  
област София, гр. София, Офис - Млад...  
Агенция в imot.bg от 2004 г.  
Виж всички имоти на агенцията  
☎ 0888638903

СКИДКИ ДО 99%

Продължи търсене

**Продава ПАРЦЕЛ**  
град София, Модерно предградие [Виж карта](#) [📷](#) [📄](#) [🌟](#)


← → ↻ <https://www.imot.bg/cgi/imot.cgi?act=5&adv=1r168910529950373&link=9nh14&t=1> Search

ЗА ПОВЕЧЕ ИНФОРМАЦИЯ:  
**+359 885 100 400**  
\* САМО ЗА ЧАСТНИ ЛИЦА

НОВО ТЪРСЕНЕ КОРЕКЦИИ НА ТЪРСЕНЕТО РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО Заплати обявата

**Продава ПАРЦЕЛ**  
град София, Модерно предградие

**292 800 EUR**  
(311.87 EUR/m<sup>2</sup>)



Имотът се предлага от:  
**Явлена**  
ЯВЛЕНА ЕООД  
област София, гр. София, гр. София, б...  
Агенция в imot.bg от 2002 г.  
Виж всички имоти на агенцията  
☎ 0892515629

20 Bulgarian Properties години  
#БългарскитеИмоти

**Продава ПАРЦЕЛ**  
град София, Модерно предградие [Виж карта](#) [📷](#) [📄](#) [🌟](#)

← → ↻ <https://www.imot.bg/cgi/imot.cgi?act=5&adv=1r168008070974531&link=9nh14&t=1> Search

**imot.bg** Вход | Нова Регистрация Редакция на обява + ДОБАВИ ОБЯВА


Начало Публикуване Търсене Нови сгради Агенции Средни цени Новини Кредити Моят имот

Избор на рубрика | Продава | Дава под наем | Купува | Търси да наем | Заемва | Съвариранки Колко струва моят имот?

НОВО ТЪРСЕНЕ КОРЕКЦИИ НА ТЪРСЕНЕТО РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО Заплати обявата

**Продава ПАРЦЕЛ**  
град София, Модерно предградие

**398 000 EUR**  
(227.84 EUR/m<sup>2</sup>)



Имотът се предлага от:  
**Адрес**  
АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ  
област София, гр. София, пл. Света Не...  
Агенция в imot.bg от 2004 г.  
Виж всички имоти на агенцията  
☎ 088 21 21 450

**Продава ПАРЦЕЛ**  
град София, Модерно предградие [Виж карта](#) [📷](#) [📄](#) [🌟](#)



# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Reg. № 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

Reg. № 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

Reg. № 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  
Reg. № 810100517 от 30.10.2017 год.  
СТЕФАН СИМЕОНОВ БЪНКОВ

Камера на независимите оценители в България  
Оценителска правоспособност  
търговски предприятия и вземания  
Reg. № 500100809 от 01.02.2018 год.  
СТЕФАН СИМЕОНОВ БЪНКОВ

Камера на независимите оценители в България  
Оценителска правоспособност  
недвижими имоти  
Reg. № 100102440 от 24.06.2019 год.  
СТЕФАН СИМЕОНОВ БЪНКОВ

СТЕФАН СИМЕОНОВ  
БЪНКОВ  
Лицезиран  
независим оценител