

„КАНТОРА АКОРД ПОЛЮС” ООД,  
тел: 0888 / 099 942; [aatanasov@kantoraakord.com](mailto:aatanasov@kantoraakord.com)

## ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ  
НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

---

СГРАДА С ИД. № 56784.504.369.15 – СКЛАД

НАХОДЯЩ СЕ В  
ГР. ПЛОВДИВ, УЛ. ГЕОРГИ БЕНЕВ № 9А, В  
СЕВЕРНА ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА

**СОБСТВЕНИК**  
„ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ**  
„ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ” АДСИЦ

---

Дата на оценката: 31.12.2023 г.  
Пазарна адекватност до 31.03.2024 г.

00. Съдържание .....	2
01. Резюме от доклада .....	3
02. Цел на оценката .....	4
03. Обект на оценката .....	5
03.1 Обща ситуация .....	5
03.2 Описание на обекта .....	5
04. Правно състояние .....	6
05. Ограничаващи условия .....	6
06. Методи за оценка .....	7
06.1. Метод на разходите .....	7
06.2. Метод на капитализираните приходи .....	8
06.3. Метод на пазарните аналози .....	9
06.4. Отстъпено право на строеж.....	9
06.5. Тежестен метод.....	10
07. Информационни източници .....	10
08. Заключение .....	10
09. Декларация по чл. 21 от ЗНО .....	11

01.

## РЕЗЮМЕ ОТ ДОКЛАДА

Обхват на доклада	Препоръчителна пазарна стойност на недвижим имот
Цел на оценката	Да послужи пред „Гленмоор Кепитал” АДСИЦ
Изпълнител	Атанас Атанасов с правоспособност: - Недвижими имоти - REV – Признат Европейски Оценител;
Обект на оценката	Сграда с ид. № 56784.504.369.15
Местоположение	гр. Пловдив, Северна индустриална зона, ул. „Георги Бенев“ № 9а
Застроена площ	333 кв.м.
Дата на поръчката	11.12.2023 г.
Дата на огледа	11.12.2023 г.
Дата на оценката	31.12.2023 г.
Пазарна адекватност	31.03.2024 г.

## Препоръчителна пазарна стойност

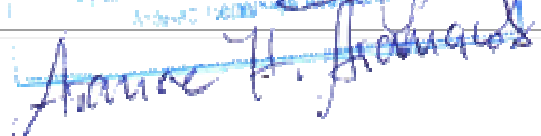
Цифром:	58 660 лв.	€ 29 990
Словом:	Петдесет и осем хиляди шестстотин и шестдесет лева	Двадесет девет хиляди деветстотин и деведесет евро

Валутен курс към датата на оценката 1,95583 лв. за 1,00 €  
Посочените препоръчителни стойности *не включват* данък добавена стойност / ДДС

## Изготвил оценката:

Сертификат за оценителска  
правоспособност издаден от  
КНОБ с рег. № 100100765 от  
14.12.2009г.

Кантор на независимите оценители в България  
Делителска правоспособност  
Идентификационен номер: Атанас Атанасов/  
Атанас Атанасов



Целта на оценката е определяне на препоръчителната пазарна стойност на оценявания недвижим имот.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването да се получи стойност, изразена в паричен еквивалент, срещу която недвижимият имот би сменил собственика си, в условията на свободен пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда. Това предполага най-вероятната цена, за която даден актив може да бъде продаден при всички изискуеми се условия, а именно:

- продавачът и купувачът действат съзнателно;
- добра осведоменост;
- приоритет на собствените интереси;
- липса на каквато и да е принуда.

Оценяването на недвижим имот се извършва по данни подадени от собственика и преценка на оценителя, след направен оглед на място, като се отчитат действащите в момента на оценката цени на отделните видове строително-монтажни работи и продажните цени на подобни имоти.

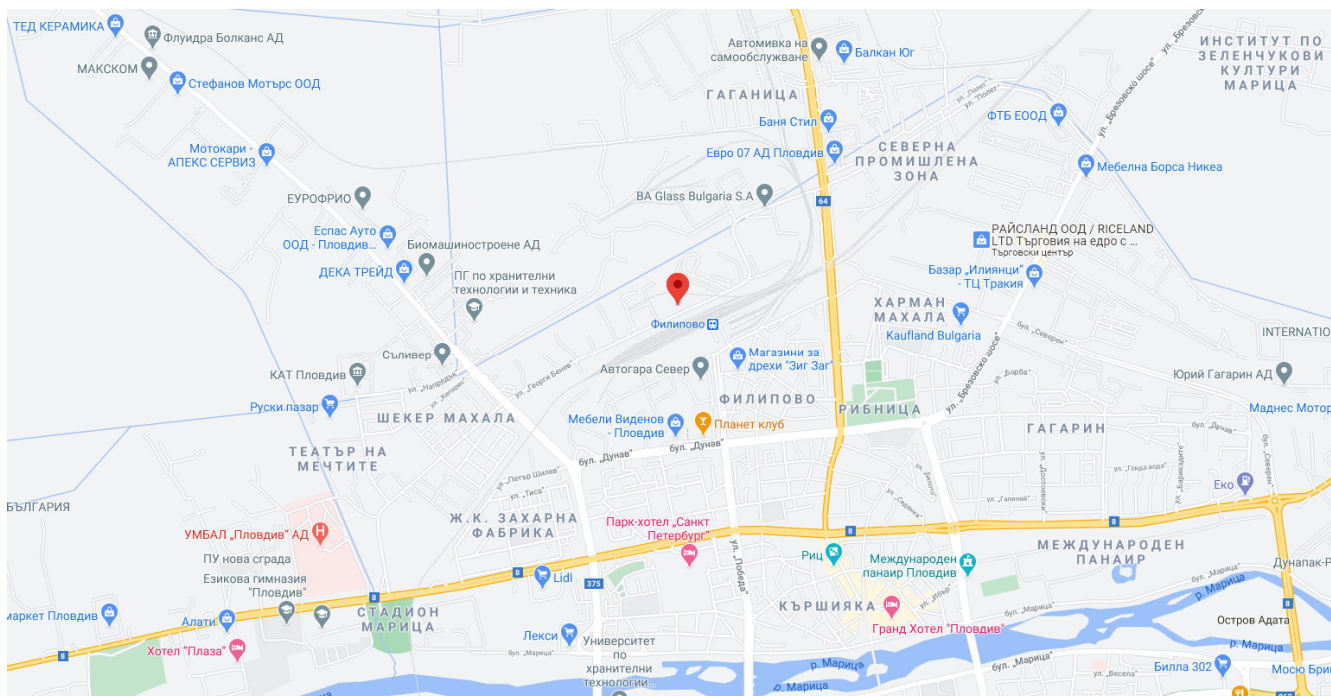
### **Валидност на оценката:**

Изведените в настоящия доклад резултати са валидни към датата на доклада.

Към датата на оценката не е възможно с достатъчна степен на надеждност да се прецени дългосрочното влияние на предприетите от българските власти мерки за овладяване на повишаващата се инфлация, нарастващите лихви по кредитите, увеличението на енергоносителите и други разходи, които влияят пряко върху пазара на недвижими имоти в страната. В същото време разразилата се военна обстановка в съседна Украйна и Близкия изток, оказва косвено влияние на имотния пазар. Голяма част от строителните материали и суровини набавяни от внос се предлагат на завишени цени от европейски и азиатски производители. Съпътстващите разходи също нарастват бързо и създават усещането за несигурност на пазара.

Ето защо препоръчваме пазарната стойност на имотите, обект на оценка по настоящия доклад да бъде преразглеждана на по-кратки интервали.

## Обща ситуация



Обектите на оценка, се намират в гр. Пловдив, в Северна Индустриална Зона, находящ се на административен адрес: Георги Бенев № 9а. Районът е застроен основно със сгради за производствена и складова дейност. В близост е изходната пътна артерия ул. Васил Левски (Карловско шосе) - втори ръкав на града към АМ "Тракия". Районът е с напълно развита инфраструктура. Тук се намират следните по-големи предприятия: Стъкларски завод, Агромил България и др. Районът, в който попадат обектите на оценка, е с напълно изградени основни елементи на локалната инженерна инфраструктура /ел. захранване и ВиК/. Транспортна достъпност: Достъпът до оценявания обект е по път с трайна настилка. В непосредствена близост има спирка на градски транспорт. В района се намират Автогара Север и ж.п. гара Филипово.

## Описание на обектите

Сграда с идентификатор 56784.504.369.15, разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.504.369, със застроена площ 333 кв.м, с предназначение на сградата - Складова база, склад, брой етажи 1.

Конструкцията на сградата е метална с покритие от ЛТ ламарина, представлява дъговидно метално хале от „холандски тип“.



СГРАДА С ИД. 56784.504.369.15

04.

## Правно състояние

При изготвяне на оценката се използват следните документи предоставени от заинтересованите лица:

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 70, том II, рег. № 12457, дело № 234 от 29.09.2023 г., при нотариус Стоянка Кисьова-Николова с рег. № 636.
- Скица на поземлен имот №15-600223-04.07.2019 г., издадена от СГКК – гр. Пловдив.

Копие от документа, отразяващ правното състояние на оценявания обект, е приложено към настоящата оценка и представлява неделима част от нея.

05.

## Ограничаващи условия

Оценителят декларира, че няма лични интереси и отношение към оценявания имот, които биха повлияли върху обективността на направената оценка и че същата е извършена съвестно и чрез най-доброто ниво на професионалните му знания и натрупания професионален опит.

Нито възлагането на настоящата оценка, нито възнаграждението за извършването ѝ са зависими от изчислените пазарни стойности.

Информацията, сведенията, мнения и изчисленията предоставени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителят не поема отговорност за точността на предоставената от трети лица информация.

Разработката е предмет на търговска тайна и е предназначена само за служебно ползване. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на закона за авторското право и сродните му права и е собственост единствено на възложителя. Разработката не може да бъде копирана, и използвана за каквито и да е цели без разрешението на автора.

## 06.

## Методи за оценка

Настоящият оценителски доклад е изготвен в съответствие с изискванията на БЪЛГАРСКИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ (БСО). В „Стандарти за бизнес оценяване” СБО 1-7, определението за „Пазарна стойност” е: „Стойността, изразена в паричен еквивалент, срещу която едно имущество би сменило собственика си, 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”. Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящия Оценителски доклад, са подчинени на МСО 310 "Оценки на права върху недвижимо имущество за обезпечаване на заеми", както и изискванията на чл.15 от Закона за ипотечните облигации, съгласно който ипотечната оценка на недвижимия имот е паричната сума, за която имотът може да бъде продаден към момента на оценката. За изготвянето на ипотечната оценка съгласно Закона за ипотечните облигации оценителите трябва да използват Сравнителния метод, Приходния метод и Метода на разходите за създаване.

При определяне стойността на обекта:

### **Метод на разходите (вещна стойност)**

Метода на вещната стойност при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценяваният имот, основан на евентуалните разходи за неговото създаване (заместване) към момента на оценката, увеличени със стойността на земята или на правото на строеж и извършените подобрения, намалени с акумулираната амортизация.

При определяне на стойностите на обекта се изчисляват обичайните производствени разходи за единица обем или площ. Определените стойности на квадратен или кубичен метър се умножават по съответните величини на оценяваният обект, като стойности за производствената стойност за строителството на един квадратен метър, при които за база се взимат действащите пазарни цени на строителните материали, услуги, съоръжения и транспорт.

Към определените строителни разходи следва да се прибавят и допълнителни строителни разходи, които са:

- цена за изготвяне на архитектурен и конструктивен проект;
- разходи за строителен надзор;
- разходи за инвеститорски контрол;
- други разходи като: разходи на предприемача за административни услуги при подготовка и реализиране на строителният проект; разходи за услуги от страна на властите; разходи за осигуряване на финансовите средства; застраховка за строителство, изпитване на строителните материали.

Амортизацията е определена като съотношение между реалната остатъчна годност и нормативната експлоатационна годност на сградата, по формулата:

$$A_{\text{мор}} = (A/T + A^2/T^2) \times 0,5$$

където:

A - срока на ползване в години;

T - нормативният срок на годност в години;

Във вещната стойност строителните повреди и недостатъци са отразени, като процент от производствената стойност. Необходимите ремонтни работи представляват сума от недостатъците на обекта, които са изведени от сравняеми, без всякакви недостатъци и повреди, недвижими имоти.

### ***Метод на капитализиране на приходите (приходна стойност)***

Приходният метод при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценяваният имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетният приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценяван обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достижим наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на сградния фонд и остатъчният срок на ползване. Трайно годишен доход обхваща всички предполагаеми трайно реализирани приходи, получени при правомерно стопанисване на оценяваният обект.

Разходите за стопанисване представляват съвкупност от:

- разходи за поддръжка – разходи за поддържане на обекта по предназначение;
- риск от отпадане на наема – риск, свързан с намаляване на приходите в отпадане на наема за определен период от време и др.;
- административни разходи – разходи за персонал, необходим за управление на имота;

- производствени разходи – разходи, възникнали в следствие от използването на имота и др.

Чистият приход се намалява със сумата, която се получава при олихвяване на стойност на земята или правото на строеж. В основата на олихвяването се залага лихвена ставка на недвижимия имот, която е определяща за капитализирането.

За остатъчна експлоатационна годност се приема броят на годините през които се допуска, че сградите и строителните съоръжения могат да бъдат използвани рентабилно и съобразно нормативният срок на годност на отделните видове сгради. (Държавен вестник, бр. 36 от 10.05.1988 г. и бр. 37 от 13.05.1988 г.) Процентите, използвани при капитализацията на земята или правото на строеж и при капитализиране на чистият доход, получен от отдаването под наем на обекта са съобразни с възможната възвращаемост и е съобразена с пазарните условия в България. Те са получени на база проучвания на пазара на недвижими имоти и реалната възвращаемост от инвестицията.

### **Метод на пазарните аналози (сравнителна стойност)**

Използването на метода на сравнителна стойност при оценката на обекта се основава на неговата точност и най – голяма близост до пазарните цени. Сравнителният метод отразява най – добре динамиката и тенденциите на пазара на недвижими имоти. За сравнение се използват офертните цени, публикувани в специализираната преса. Използваните офертни цени се коригират с корекционни коефициенти, които отразяват разликата между оценяваният обект и различните оферти.

### **Специално допускане за Пазарния подход (продажба и наеми)**

Общата тенденцията на покачване на ценовите нива на недвижимите имоти и през 2023 се запазва. Въпреки това, чувството на неопределеност се засилва след проведените военни действия на територията на Украйна и Близкия изток. Изведените в настоящия доклад резултати има вероятност да се откажат недостатъчно достоверни и подлежат на преразглеждане на по-кратки интервали.

При определяне пазарната стойност на ограничени права:

### **Отстъпено право на строеж (суперфиция)**

При определяне на правото на строеж се прилага Правилника за Прилагане на ЗДС, който препраща към ЗМДТ, приложение № 2, от където получаваме данъчна оценка на правото на строеж – ДОПС чрез формулата:

$$\text{ДОПС} = \text{РЗП} \times 0,25 \times \text{Бс} \times \text{Км} \times \text{Ки} \times \text{Кс}$$

където:

Цпс - цената на правото на строеж;

РЗП - бруто площ на обекта;

Бс - базисната данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на сградата;

Км - коефициент за местоположение според предназначението

Ки - коефициент за инфраструктура;

Кс - коефициент за срока на ползване на правото на строеж;

За да получим пазарната стойност на правото на строеж, ДОПС се коригира с пазарен коефициент "Пк" определен по експертен път.

### **Тежестен метод**

При използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи по следната схема:

<i>Използван метод</i>	<i>Тежестен коефициент:</i>
<u>Вещен метод /разходен метод/</u>	<u>0%</u>
<u>Метод на приходната стойност</u>	<u>0%</u>
<u>Метод на сравнителната стойност</u>	<u>100%</u>

**07.**

## **Информационни източници**

При изготвяне на експертната оценка оценителският екип използва следните информационни източници:

- части от действащите закони в Република България;
- статистическа информация на строителните материали и видовете работи "Справочник на цените в строителството", "Строителен обзор";
- информация за цените на недвижимите имоти – специализирана преса – "Пловдивски имоти", "Позвънете";
- информация за цените на недвижимите имоти в Интернет – специализирани сайтове [www.imot.bg](http://www.imot.bg), [www.imoti.net](http://www.imoti.net) и други подобни.

**08.**

## **Заклучение**

Настоящата оценка е собственост на възложителя и предоставянето и на трети лица без неговото съгласие е недопустимо. Оценката съдържа 11 броя страници и три приложения и е изготвена в два еднообразни екземпляра, един от които за възложителя и един за изпълнителя.

## ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ СЪГЛАСНО ЧЛ. 21 ОТ ЗНО:

Оценителите, съставили настоящият доклад декларират заедно и всеки по отделно, че:

- Не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на пар. 1, т. 3 от Данъчно – осигурителния процесуален кодекс с възложителя на оценката и/или със собственика, или ползвателя на обекта на оценката;
- Както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на пар. 1, т. 3 от Данъчно – осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- Ще опазват търговската тайна на възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- Полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- Към момента на оценката нямат задължение към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката;
- При извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите;

.....  
/Атанас Атанасов/



<b>ПРАВО НА СТРОЕЖ (суперфция)</b>										
<b>произв.сграда</b>										
Използвана формула за определяне данъчна оценка на правото на строеж съгласно Приложение 2 ЗМДТ										
$ДОПС = РЗП \times 0,25 \times Бс \times Км \times Ки \times Кс$										
ü ДОПС е данъчната цена на правото на строеж;										
ü РЗП е бруто площ на обекта;										
ü Бс е базисната данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на сградата;										
ü Км е коефициент за местоположение според предназначението;										
ü Ки е коефициент за инфраструктура;										
ü Кс е коефициент за срока на ползване на правото на строеж;										
№ Показатели	Стойност									
1 Бс е базисната данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на сградата (съгласно таблица 2)	лв. 4,80 лв € € 2,45									
2 Коефициент за местоположение Км (съгласно таблица 3)	- 14,00									
3 Коефициент за инфраструктура Ки (съгласно таблица 4)	- 1,00									
4 Коефициент за срок на ползване Кс	- 0,900									
5 Стойност на правото на строеж за 1 кв.м.	лв. 15,12 лв									
1 Процент от идеалните части от правото на строеж на обекта	% 100,0%									
2 Данъчна оценка на правото на строеж на обекта	лв. 15 лв									
<b>Таблица № 2</b>										
№	Жилищни сгради	Нежилищни сгради	Конструкция							
	апартаменти	къщи								
1	4,40 лв	3,70 лв	4,80 лв Паянтови сгради							
2	7,50 лв	6,40 лв	8,20 лв Полумасивни сгради							
3	11,00 лв	9,40 лв	12,10 лв Масивни сгради без стоманобетонни елементи или с частични стоманобетонни елементи							
4	14,00 лв	12,00 лв	15,40 лв Масивна - едропанелна							
5	17,00 лв	14,50 лв	18,70 лв Масивни монолитни сгради, сглобяеми сгради							
<b>Таблица № 3</b>										
№ категория	Зона					в стр. граници II	изв. стр. граници	Вилна зона		
	I	II	III	IV	V			I кат.	II кат.	
1 София	62,4	49,9		42,1	28,1	18,7	17,2	15,6	43,7	25,0
2 Варна	59,3	46,8		37,4	28,1	18,7	17,2	15,6	40,6	21,8
3 Бургас	45,2	39,0		34,3	23,4	15,6	14,0	12,5	34,3	15,6
4 Ст. Загора	42,1	35,9		29,6	22,6	15,6	14,0	12,5	29,6	15,6
5 Пловдив	39,0	32,8		25,0	21,8	15,6	14,0	12,5	25,0	15,6
6 I кат., 1 група	32,8	25,0		20,3	15,6	14,0	12,5	10,9	18,7	14,0
7 I кат., 2 група	21,0	15,0		10,6	7,6	-	6,0	4,6	9,0	7,6
8 II кат.	14,4	8,6		7,2	5,8	-	4,3	3,6	5,8	4,3
9 III кат.	7,9	5,8		4,3	-	-	3,6	2,9	4,3	3,6
10 IV, V кат.	4,3	2,9		-	-	-	2,9	2,2	3,6	2,9
11 VI, VII, VIII кат.	2,2	-		-	-	-	1,6	1,4	1,9	1,7
<b>Таблица № 4</b>										
Ки - таблица 5 от ППЗМДТ в сила от 01.01.2007 г. Кс = (1 - 1,05 <sup>-n</sup> ), където n е броя на годините, за които е учредено правото. Коефициентът не може да бъде по-голям от 0,900	№	Елемент	Значение на елементите							
			има	няма	има в сградата					
	A	Водопровод	0,0	-0,05	0					
	B	Канализация	0,0	-0,05	0					
	V	Електрификация	0,0	-0,07	0					
	Г	Улична мрежа	0,0	-0,02	0					
Ки = 1+A+B+V+Г			Ки =		1,00					
Пазарен коефициент при определяне правото на строеж ПК =						1				
Пазарна стойност на правото на строеж е равна на ПСПС = ДОПС x ПК										
<b>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ НА 1 КВ.М. Е:</b>						<b>15 лв</b>				

<b>Метод на вещната стойност</b>			
<b>№</b>	<b>показател</b>	<b>мярка</b>	<b>Сграда 56784.504.369.15</b>
1	Дата на изграждане	год	1984
2	Вид на конструкцията	тип	метална
3	Амортизационен срок	год	50
4	Остатъчна експлоатационна годност	год	11
5	Възраст на обекта	год	39
6	Етажност	бр.	1
7	Застроена площ	кв.м.	333,00
8	Разгърната застроена площ с общи части	кв.м.	333,00
9	Височина	м.	-
10	Застроен обем	куб.м.	-
11	Стойност за изграждане на кв.м. /Еталон №10 от СЕК, кн.7-8 2023г, категория "стандарт"/	лева	<b>440 лв</b>
12	Допълнителни разходи /инженерни + инфрастр.	%	10,0%
		лева	44 лв
13	Общи инвестиционни разходи	лева	484 лв
<b>14</b>	<b>Нова възстановителна стойност</b>	<b>лева</b>	<b>161 172 лв</b>
<b>Обезценяване</b>			
15	Техническо обезценяване	%	69%
		лева	111 886 лв
16	Междинна стойност	лева	49 286 лв
17	Строителни недостатъци	%	20%
		лева	9 857 лв
18	Икономическо обезценяване	%	10%
		лева	4 929 лв
19	Вещна стойност на строителна част	лева	34 500 лв
<b>Обобщени показатели</b>			
1	Застроена площ	кв.м.	333,00
2	Разгърната застроена площ	кв.м.	333,00
3	Остатъчна експлоатационна годност	год	11
4	Вещна стойност на строителна част	лева	34 500 лв
5	Стойност на правото на строеж	кв.м.	4 995 лв
6	Стойност на оборудване	лева	0 лв
7	Обща стойност	лева	39 500 лв
<b>Стойност при използване на вещният метод</b>			<b>39 500 лв</b>

СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД - ЗЕМЯ /ЗА ПРОМИШЛЕНО СТРОИТЕЛСТВО/			
характеристика	Обект за сравнение	аналог 1	аналог 2
<b>вид на имота</b>		<b>урегулиран поземлен имот</b>	
<b>местоположение</b>		<b>ИН Север</b>	<b>ИН Север</b>
корекционен коефициент		1,00	1,00
<b>площ</b>		<b>11 700</b>	<b>6 000</b>
корекционен коефициент		1,00	1,00
<b>подобрения и възможност за развитие</b>		-	Регулация, ДА, вода - да, ток - да
корекционен коефициент застр./незастр		1,05	1,00
<b>Регулация и ПУП</b>		<b>да</b>	<b>да</b>
корекционен коефициент		1,00	1,00
<b>Разрешение за строеж</b>		<b>не</b>	<b>не</b>
корекционен коефициент		1,00	1,00
<b>произход на информацията</b>		<b>офертна цена</b>	<b>офертна цена</b>
корекционен коефициент		0,95	0,95
продажна цена в €		€ 795 600	€ 400 000
<b>продажна цена в лева</b>		<b>1 556 058 лв</b>	<b>782 332 лв</b>
<b>цена на кв.м.</b>		<b>€ 68,00</b>	<b>€ 67</b>
корекционен коефициент общо		1,00	0,95
коригирана цена на кв.м.		€ 68,00	€ 63,33
<b>коригирана цена</b>		<b>1 556 058 лв</b>	<b>743 215 лв</b>
<b>тегловен процент</b>		<b>50%</b>	<b>50%</b>
Цена на кв.м.			<b>€ 65,7</b> 128,43 лв

**Продава ПАРЦЕЛ** **795 600 EUR**  
 град Пловдив, Индустриална зона - Север, Рогошко шосе (68.00 EUR/m<sup>2</sup>)



**Продава ПАРЦЕЛ**  
 град Пловдив, Индустриална зона - Север,  
 Рогошко шосе

**795 600 EUR** (68 EUR/m<sup>2</sup>) Коригирана в 9:08 на 12 декември, 2023 год.  
Обявата е посетена **97** пъти.

Купи само за **3041 €/месец** с **КредитЦентър** **30 г.** **Заяви**

Площ: **11700 m<sup>2</sup>**

Напиши Бележка
  Дай оценка
  Съобщи за нередност

**Описание на имота:**

Оферта 58850: ТОП ОФЕРТА !!! Предлагаме на вашето внимание парцел с актуален статут за складова база с лице 100 метра на Голямоконарско шосе до новият път и кръгово за с. Радиново. Правоъгълен имот на възлово място със съществуващо ново изградено локално платно. Перфектен за изграждане на складова производствена база, магазин с шоурум, представителство и други. **СТРАХОТНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ** за вашият бъдещ или настоящ бизнес !!! **ВИЖТЕ ОЩЕ ИЗГОДНИ ОФЕРТИ** на <https://www.kondorimoti.com/> С ЕЖЕДНЕВНА АКТУАЛИЗАЦИЯ!

Виж всички обяви на агенцията в [kondor.bazar.bg](https://www.kondor.bazar.bg) или [tvk](https://www.tvk.com).

За контакти: **0878016990**

**Продава ПАРЦЕЛ** **400 000 EUR**  
 град Пловдив, Индустриална зона - Север (66.67 EUR/m<sup>2</sup>)



**Продава ПАРЦЕЛ**  
 град Пловдив, Индустриална зона - Север Виж карта

**400 000 EUR** (67 EUR/m<sup>2</sup>) Коригирана в 11:09 на 8 август, 2023 год.  
Обявата е посетена **1729** пъти.

Купи само за **1529 €/месец** с **КредитЦентър** **30 г.** **Заяви**

Площ: **6000 m<sup>2</sup>** | Регулация: **ДА** | Ток: **НЕ** | Вода: **НЕ**

Напиши Бележка
  Дай оценка
  Съобщи за нередност

**Описание на имота:**

ОФЕРТА 73949 ТОП оферта. Индустриална зона - Север. Парцел 6 000 м2, предназначен за производствен, складов или друг обект. Лице на главен асфалтов път 70 м., Статут на имота УПИ. Изключително комуникативно и удобно място. Пред парцела автобусна спирка.

Цена: 400 000 евро

Виж всички обяви на агенцията в [rimex.bazar.bg](https://www.rimex.bazar.bg) или [tvk](https://www.tvk.com).

За контакти: **0893568645**

<b>Метод на приходната стойност</b>			
<b>№</b>	<b>показател</b>	<b>мярка</b>	<b>Сграда 56784.504.369.15</b>
1	Площ на сградата	кв.м.	333,00
2	Приходна площ	кв.м.	333,00
3	Стойност на наема на кв.м.	лева	2,40 лв
4	Месечен приход от наем	лева	799,2 лв
5	Годишен приход от наем	лева	9 590 лв
6	Разходи за стопанисване, управление	%	10%
7	Несъбираемост на наема	лева	959 лв
8	Предполагам чист приход	лева	7 672 лв
9	Чист приход (само от сграда)	лева	7 672 лв
10	Година на въвеждане в експлоатация	год.	1984
11	Остатъчна експлоатационна годност	год.	11
12	Лихвена ставка на обекта	%	7%
13	Множител	коэф	7,50
14	Приходна стойност	лева	57 532 лв
15	Строителни недостатъци	%	20%
16	Приходна стойност на строителна част	лева	47 675 лв
<b>Обобщени показатели</b>			
1	Бруто площ	кв.м.	333,00
2	Годишен приход от експлоатация	лева	9 590 лв
3	Лихвена ставка на земята	%	0,0%
4	Стойност на земята	лева	0 лв
5	Приходна стойност на строителна част	лева	47 675 лв
6	Стойност на оборудване	лева	0 лв
7	Обща стойност	лева	47 675 лв
<b>Стойност на сградите по приходният метод</b>			<b>47 675 лв</b>

**Забележка:** Съобразно състоянието и функционалността на сградата, наемът е намален с 60%.

Резултат от Вашето търсене на: Запази филтъра


Вид имот: **СКЛАД**,  
 Местоположение: **град Пловдив**  
 Под район: **ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА - СЕВЕР**.  
**Да не се показват обяви, докладвани за проблем.**

Средна цена на имотите в извадката: **3948 euro**  
 Средна цена на кв.м.: **3.74 euro**

Страница на резултата от търсенето:  
<https://www.imot.bg/a5tqwu>

Страница 1 от 5 Назад 1 2 3 4 5 Напред

---



**1 296 лв.**  
 Цената е без ДДС


★

**Дава под наем СКЛАД**  
**град Пловдив, Индустиална зона - Север**

216 кв.м., Ново Хале 216 кв.м.с Н-бм., Настилка-шлайфан бетон, стени PU сандвич панели,ролетна врата с височина ...; тел.: 0885229943

[Товече детайли и 5 снимки](#) | [Добави в бележника](#) [Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)

---



**980 EUR**  
 Цената е без ДДС


★

**Дава под наем СКЛАД**  
**град Пловдив, Индустиална зона - Север**

280 кв.м., Ново Хале 280 кв.м. с Н-бм.,Настилка-шлайфан бетон, стени PU сандвич панели, голяма врата, лед освет ...; тел.: 0885229943

[Товече детайли и 3 снимки](#) | [Добави в бележника](#) [Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)

---



**1 960 лв.**  
 Цената е без ДДС

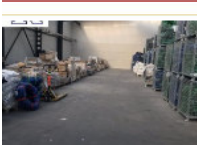
★

**Дава под наем СКЛАД**  
**град Пловдив, Индустиална зона - Север**

280 кв.м., Партер ет. от 1, Отлична локация и комуникации в непосредствена близост до основни пътни артерии! Ново производство ...; тел.: 0889217124

[Товече детайли и 3 снимки](#) | [Добави в бележника](#) [Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)

---



**3 300 EUR**  
 Цената е без ДДС

★

**Дава под наем СКЛАД**  
**град Пловдив, Индустиална зона - Север**

1100 кв.м., Партер ет. от 1, Отлична локация! Термопанелно хале с ролетни врати. Настилка - шлайфан бетон, сандвич панели 10 см., ...; тел.: 0889217124

[Товече детайли и 4 снимки](#) | [Добави в бележника](#) [Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)

## СРАВНИТЕЛНА СТОИНОСТ

характеристика вид на имота	оценяван обект				пазарни аналози
местоположение	СИЗ Пловдив	СИЗ ПЛОВДИВ	СИЗ ПЛОВДИВ	СИЗ ПЛОВДИВ	
корекционен коефициент		1,05	1,05	1,08	
<b>строителна конструкция</b>	метална	масивна монолитна	масивна монолитна	масивна монолитна	
корекционен коефициент		1,00	1,00	1,00	
<b>разположение етаж</b>	1	1	1	1	
корекционен коефициент		1,00	1,00	1,00	
<b>състояние</b>	метални складове, тип Холандски, върху бетонни стъпки с отлично местоположение в база с асфалтова и бетонна настилка, ограда, охрана, ограничен достъп	<b>СКЛАД, 245 000 EUR.</b> Цената е с включено ДДС. Складово помещение 900 кв.м реална квадратура на едно ниво. В имота има изградени и работещи хладилни камери, кантари, офис и санитарен възел. Земята на имота е държавна. Има ТИР достъп, свободно място за паркиране на клиенти, служители и служебни автомобили или бусове. Особенности: Тухла, С паркинг, Интернет връзка, Видео наблюдение, Контрол на достъпа, Охрана. Продавач: Тел.: 0876855573, <a href="http://kostadinov_imoti.imot.bg">http://: kostadinov_imoti.imot.bg</a>	<b>СКЛАД, 4 400 000 EUR.</b> Производствено складова база намираща се в гр. Пловдив до бул. България в СИЗ. Дворно място асфалтирано с площ <b>25700 кв.м.</b> , и построени <b>складове с площ 12000 кв.м.</b> Складовата база разполага с кантар за товарни камioni и трифазен ток. Продавач: Агенция Имоти БГ, тел. 0888330830	<b>СКЛАД, 770 000 EUR.</b> Базата е напълно самостоятелна, със <b>застроена площ от 786 кв.м.</b> , представляващи основен склад с площ 513кв.м., работни и офис помещения с площ от 177 кв.м. и триетажна къща със ЗП 89кв.м. с басейн и барбекю. <b>Ограден парцел с масивна ограда с площ 6884кв.м.</b> Парцела има три входа, два от които са предназначени за вход и изход на тежкотоварни автомобили. Склада е с височина 5м, тухлено строителство с метален покрив. Склада разполага с индустриална врата 4.5/4м. с възможност за ТИР достъп вътре в халето. Къщата се нуждае от основен ремонт. 1ви етаж 90кв.м.; 2ри етаж 100.84кв.м.; 3ти етаж 22.09кв.м.0889 035 421	
<b>Източник на информация</b>		<a href="https://www.imot.bg/pegi/imot.cgi?act=5&amp;adv=ln169781261463005">https://www.imot.bg/pegi/imot.cgi?act=5&amp;adv=ln169781261463005</a>	<a href="https://www.imot.bg/pegi/imot.cgi?act=5&amp;adv=lp151620075491849&amp;link=66sv7h&amp;fl=2">https://www.imot.bg/pegi/imot.cgi?act=5&amp;adv=lp151620075491849&amp;link=66sv7h&amp;fl=2</a>	<a href="https://www.imoti.com/obiava/30292053/prodava-sklad-grad-plovdiv-industrialna-zona-sever?page=1&amp;searchres=gg2upq1">https://www.imoti.com/obiava/30292053/prodava-sklad-grad-plovdiv-industrialna-zona-sever?page=1&amp;searchres=gg2upq1</a>	
корекционен коефициент		1,00	0,90	0,60	
<b>площ</b>	333	900	12000	786,00	
корекционен коефициент		1,00	1,06	1,00	
<b>информацията е от оферта или реална сделка</b>		оферта	оферта	оферта	
корекционен коефициент		0,90	0,90	0,90	
<b>продажна цена в €</b>		<b>€ 204 167</b>	<b>€ 4 400 000</b>	<b>€ 770 000</b>	
<b>Площ на прилежаща земя /кв.м./</b>	право на строеж	0	25700	6884	
<b>Стойност на прилежаща земя</b>		€ 0	€ 1 687 633	€ 452 049	
<b>продажна цена в € /без земя/*</b>		€ 204 167	€ 2 712 367	€ 317 951	
<b>продажна цена в лева</b>		399 315 лв	5 304 928 лв	621 857 лв	
<b>цена на кв.м. за сграда</b>		€ 227	€ 226	€ 405	
корекционен коефициент общо		0,95	0,91	0,58	
<b>коригирана цена на кв.м.</b>		€ 216	€ 206	€ 235	
<b>коригирана цена</b>		379 350 лв	4 827 485 лв	360 677 лв	
<b>тегловен процент</b>		30%	30%	40%	
<b>Стойност на 1 кв.м.</b>				<b>€ 220,21</b> <b>430,69 лв</b>	
<b>ОБЕКТ</b>	<b>Площ (кв.м.)</b>	<b>Корекционен коефициент за състояние и функционалност</b>		<b>Стойност в лева</b>	
Сграда 56784.504.369.15	333,00	0,80		58663	

### Продава СКЛАД

град Пловдив, Индустриална зона - Север

**245 000 EUR**

(272.22 EUR/m<sup>2</sup>)

Цената е с включено ДДС



### Продава СКЛАД

град Пловдив, Индустриална зона - Север

Виж карта



**245 000 EUR** (272 EUR/m<sup>2</sup>)

Публикувана в 17:36 на 20 октомври, 2023 год.

Цената е с включено ДДС

Обивата е посетена 113 пъти.

Купи само за **937 €/месец** с **КредитЦентър** 30 г. Заяви

Площ: **900 m<sup>2</sup>** | Етаж: **Партер от 1** | Газ: **НЕ** | ТЕЦ: **НЕ** | Строителство: **Тухла**

Налиши Бележка | Дай оценка | Съобщи за нередност

#### Описание на имота:

Оферта 61639

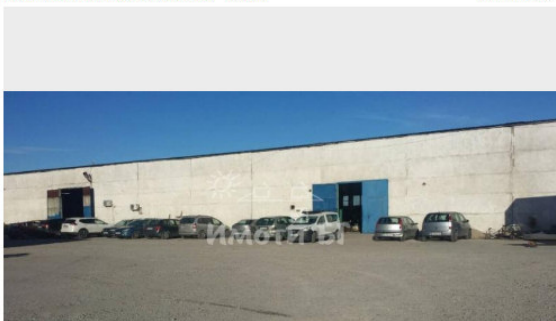
Предлагаме ви складово помещение 900кв.м реална квадратура на едно ниво. В имота има Изградени и работещи хладилни камери, кантари, офис и санитарен възел. Земята на имота е държавна. Имотът може да се преустрои за складиране на всякакви видове стоки или за промишлена дейност. Има ТИР достъп, свободно място за паркиране на клиенти, служители и служебни автомобили или бусове. Намира се на оживен район в близост до булевард. Склад имота има складови помещения и промишлен имот.

### Продава СКЛАД

град Пловдив, Индустриална зона - Север

**4 400 000 EUR**

(171.21 EUR/m<sup>2</sup>)



### Продава СКЛАД

град Пловдив, Индустриална зона - Север

Виж карта



**4 400 000 EUR** (171 EUR/m<sup>2</sup>)

Коригирана в 16:34 на 28 декември, 2023 год.

Обивата е посетена 545 пъти.

Купи само за **16819 €/месец** с **КредитЦентър** 30 г. Заяви

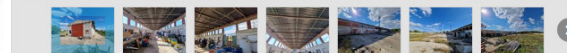
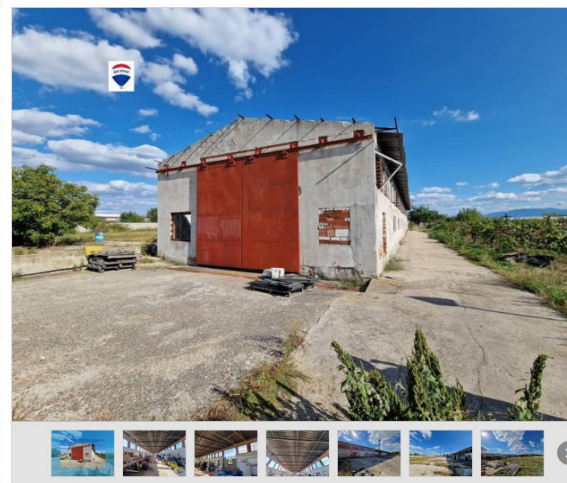
Площ: **25700 m<sup>2</sup>** | Строителство: **Тухла**

Налиши Бележка | Дай оценка | Съобщи за нередност

#### Описание на имота:

Продава се производствено складово база намираща се в гр. Пловдив до бул. България в Северна промишлена зона в близост до МЕТРО, представляваща асфалтирано дворно място с площ 25700 кв.м., и построени складове с площ 12000 кв.м. Обградено с масивна ограда и портал. В него са разположени 4 отделни складови секции изградени от железобетонна конструкция в добро състояние с височина 7,50 м. кота корниз. Складовата база е разделена на 30 отделни склада с портални самостоятелни врати. Има и масивна железобетонна конструкция на склад с две нива, които е със ЗП 1000 кв.м. Складовата база разполага с кантар за товарни камиони, трифазен ток. На територията на складовата база има три големи парки с мощност 400 kW. Има възможност за ТИР достъп вътре в халето.

### Продава Склад в град Пловдив, Индустриална зона - Север, 786 кв.м, 770 000 EUR



#### Основна информация:

Квадратура: **786 кв.м**  
Етаж: **Партер от 1**  
ГАЗ: -  
ТЕЦ: -  
Вид строителство: **Тухла**

Особености: **С паркинг , Интернет връзка , С действащ бизнес , Видео наблюдение , Контрол на достъпа ,**

Цена: **770 000 EUR**  
979.64 EUR на кв.м

ВИЖТЕ ОФЕРТИ ЗА ИПОТЕЧЕН КРЕДИТ **SE SUPER CREDIT**

Сподели във Facebook

#### КОНТАКТИ: АГЕНЦИЯ

**РЕМАКС АДВАНТИДЖ**  
град Пловдив, бул. Руски 36  
www.remax.bg

Профил на агенцията

Брокер:  
**Станислав Паунов**

**0889 035 421**

Още оферти на брокера

E-MAIL

#### Допълнителна информация:

RE/MAX предлага за продажба складово/производствена база на 3км. от табелата на гр.Пловдив по пътя за с.Войводиново. Базата е напълно самостоятелна, със застроена площ от 786кв.м., представляваща основен склад със площ 513кв.м., работни и офис помещения с площ от 177кв.м. и триетажна къща със ЗП 89кв.м. с басейн и барбекю. Ограден парцел с масивна ограда с площ 6884кв.м. Парцела има три входа, два от които са предназначени за вход и изход на тежкотоварни автомобили. Склада е с височина 5м, тухлено строителство с метален покрив. Склада разполага с индустриална врата 4.5/4м. с възможност за ТИР достъп вътре в халето. Къщата е триетажна с модерна визия и се нуждае от основен ремонт. 1ви етаж 90кв.м.; 2ри етаж 100.84кв.м.; 3ти етаж 22.09кв.м. За

ИЗВЕЖДАНЕ НА СПРАВЕЛДИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ									
№	обект	вещен метод		приходен метод		сравнителен метод		ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	
		стойност	теглови процент	стойност	теглови процент	стойност	теглови процен	в лева	в евро
1	Сграда 56784.504.369.15	39 500 лв	0%	47 675 лв	0%	58 663 лв	100%	58 660 лв	€ 29 990
<b>ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА СГРАДАТА</b>								<b>58 660 лв</b>	<b>€ 29 990</b>



**КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ**

# Сертификат

**ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ**

**Рег. № 100100765 от 14 декември 2009 год.**

**АТАНАС НЕДЕЛЧЕВ АТАНАСОВ**

роден на 18 декември 1979 год. в гр. Добрич, община Добрич

**ЗА ОЦЕНКА  
на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Лиценз № 11431 от 26.06.2008 год. от Агенцията за приватизация



.....  
**Людмил Симов**

**Председател на УС на КНОБ**