

„КАНТОРА АКОРД ПОЛЮС” ООД,
тел: 0888 / 099 942; 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: 31.12.2024 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	6
04. Правно състояние	7
05. Ограничаващи условия	7
06. Методи за оценка	8
06.1. Метод на разходите	8
06.2. Метод на капитализираните приходи	9
06.3. Метод на пазарните аналози	10
06.4. Отстъпено право на строеж	10
06.5. Окончателно определяне на пазарната стойност	10
07. Информационни източници	11
08. Заключение	11
09. Декларация по чл. 21 от ЗНО	12

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	04.12.2024 г.
Дата на оценката	31.12.2024 г.
Пазарна адекватност	Към датата на оценката

Препоръчителна пазарна стойност

Цифром:	59 040 лв.	€ 30 190
Словом:	Петдесет и девет хиляди и четиридесет лева	Тридесет хиляди сто и деветдесет 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.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100765 от 14.12.2009 год.
Атанас Нобелчов 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

Обектът на оценка, се намира в гр. Пловдив, в Северна Индустриална Зона, административен адрес: ул. „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



По извършена справка в електронен кадастър:
Сграда 56784.504.369.15 гр. Пловдив, район Северен, "ГЕОРГИ БЕНЕВ"
вид собственост Частна, функционално предназначение Складова база,
склад, брой етажи 1, застроена площ 333 кв. м

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



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.
- Справка в електронен кадастър.

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

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.

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.

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.

Окончателно определяне на пазарната стойност

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>
Вещен метод /разходен метод/	0%
Метод на приходната стойност	0%
Метод на сравнителната стойност	100%

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, 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 12 броя страници и 6 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/

		ПРАВО НА СТРОЕЖ (суперфция)								
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							
Таблица № 2										
№	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						
Таблица № 3										
№ категория	Зона					в стр. границ и	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
Таблица № 4										
Ки - таблица 5 от ППЗМДТ в сила от 01.01.2007 г. Кс = $(1 - 1,05^{-n})$, 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					
	B	Електрификация	0,0	-0,07	0					
	Г	Улична мрежа	0,0	-0,02	0					
Ки = 1+A+B+B+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										
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ НА 1 КВ.М. Е:										15 лв

Метод на вещната стойност			
№	показател	мярка	Сграда 56784.504.369.15
1	Дата на изграждане	год	1984
2	Вид на конструкцията	тип	метална
3	Амортизационен срок	год	50
4	Остатъчна експлоатационна годност	год	10
5	Възраст на обекта	год	40
6	Етажност	бр.	1
7	Застроена площ	кв.м.	333,00
8	Разгърнатата 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 2024 г, категория "стандарт"/	лева	466 лв
12	Допълнителни разходи /инженерни + инфрастр	%	10,0%
		лева	47 лв
13	Общи инвестиционни разходи	лева	513 лв
14	Нова възстановителна стойност	лева	170 696 лв
Обезценяване			
15	Техническо обезценяване	%	72%
		лева	122 901 лв
16	Междинна стойност	лева	47 795 лв
17	Строителни недостатъци	%	20%
		лева	9 559 лв
18	Икономическо обезценяване	%	10%
		лева	4 779 лв
19	Вещна стойност на строителна част	лева	33 456 лв
Обобщени показатели			
1	Застроена площ	кв.м.	333,00
2	Разгърнатата застроена площ	кв.м.	333,00
3	Остатъчна експлоатационна годност	год	10
4	Вещна стойност на строителна част	лева	33 456 лв
5	Стойност на правото на строеж	кв.м.	4 995 лв
6	Стойност на оборудване	лева	0 лв
7	Обща стойност	лева	38 450 лв
Стойност при използване на вещният метод			38 450 лв

СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД - ЗЕМЯ ЗА ПРОМИШЛЕНО СТРОИТЕЛСТВО/

характеристика	Обект за сравнение	аналог 1	аналог 2
вид на имота		урегулиран поземлен имот	ИН Север
местоположение		ИН Север	ИН Север
корекционен коефициент		1,00	1,00
площ		11 700	6 000
корекционен коефициент		1,00	1,00
подобрения и възможност за развятие			Регулация, ДА, вода - да, ток - да
корекционен коефициент		1,05	1,00
застр./незастр			
Регулация и ПУП		Да	Да
корекционен коефициент		1,00	1,00
Разрешение за строеж		Не	Не
корекционен коефициент		1,00	1,00
произход на информацията		офертна цена	офертна цена
корекционен коефициент		0,95	0,95
продажна цена в €		€ 795 600	€ 400 000
продажна цена в лева		1 556 058 лв	782 332 лв
цена на кв.м.		€ 68,00	€ 67
корекционен коефициент общо		1,00	0,95
коригирана цена на кв.м.		€ 68,00	€ 63,33
коригирана цена		1 556 058 лв	743 215 лв
тегловен процент		50%	50%
Забелешка: Оценяваният обект няма прилежаща земя. Методът е разработен с цел стойността на земята да бъде приспадната от офертите - аналози в сравнителния метод.			€ 65,7
Цена на кв.м.			128,43 лв

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

795 600 EUR
(109.26 EUR/m²)



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

795 600 EUR (68 EUR/m²)

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

Площ: **11700 m²**

Площ: **6000 m²** Регулация: **ДА** Ток: **НЕ** Вола: **НЕ**

Описание на имота: **Оферта 56850: ТОП ОФЕРТА !!!** Предлагаме на вашето внимание парцел с актуален статут за складова база с лице 100 метра на Големкозарско шосе до новият път и кръгово за с. Радичево. Правильно е имот на възлово място със съществуващо ново изградено локално платно. Перфектен за изграждане на складово производствена база, магазин с шоурум, представителство и други. **СТРАХОТНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ** за вашият бъдещ или настоящ бизнес !!! **ВЖАТЕ ОЩЕ ИСТОРИИ ОФЕРТИ НА** <https://www.kondorplot.com> с **ЕЖЕДНЕВНА АКТУАЛИЗАЦИЯ**

Виж всички оферти на апартели в **България** или **EU**
За контакти: **0878016990**

Продава ПАРЦЕЛ
град Пловдив, Индустриална зона - Север

400 000 EUR
(106.67 EUR/m²)



Продава ПАРЦЕЛ
град Пловдив, Индустриална зона - Север,
Дим. Кафта

400 000 EUR (67 EUR/m²)

Купи само за **1579 € /месец** с **Кредитцентър** 30 г. **Заяви**

Площ: **6000 m²**

Площ: **6000 m²** Регулация: **ДА** Ток: **НЕ** Вола: **НЕ**

Описание на имота: **Оферта 73919: ТОП оферта.** Индустриална зона - Север. Парцел 6 000 м2, предназначени за производствени, складови или други обекти. Лице на главен асфалтов път 70 м, Статут на имота УЛП. Изключително комуникативно и удабно място. Пред парцела автобусна спирка.

Виж всички оферти на апартели в **България** или **EU**
За контакти: **0893568645**

характеристика вид на имота		оценяван обект		пазарни аналози	
местоположение		СИЗ ПЛОВДИВ		СИЗ ПЛОВДИВ	
корекционен коефициент	метална	1,00	1,00	Кършияка, Рогошко шосе	1,00
строителна конструкция	метална	1,00	1,00	Тухла, 1985 г.	1,00
корекционен коефициент	1	1,00	1,00		1,00
разположение етаж	1	1,00	1,00		1,00
корекционен коефициент	метални складове, тип Холандски, върху бетонни стълби с отделно местоположение в база с асфалтова и бетонна настилка, отграда, охрана, ограничен достъп	1,00	1,00	Складов бази намира се в гр. Пловдив до бул. България в СИЗ. Дворно място асфалтирано с площ 25700 кв.м., и построени складове с площ 12000 кв.м. Складовата база разположена е кантар за товарни камиони и трифазен ток. Продавач: Агенция Имоти БГ, тел. 0888330830	ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ, 1 600 000 EUR. Помещен имот с площ 5700кв.м с лице 75м на Рогошко шосе, с метално хале с площ 2250кв.м със светла височина 8м. В сградата има два 5 тонови крана, а в дворното място един 8 тонен кран. В сградата има офисни част и тоалетни. Промисленото хале е с 5 броя джукриля врати с височина 4.20м и ширина 6м. Особености:Тухла, С паркинг Продавач:Тел.: 0889514213. http://: www.imot.bg публикувана на 10 декември 2024 год.
състояние		ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ, 2 600 000 EUR. Местоположение: град Пловдив, Район: Индустриална зона - Север, РАБОТЕЦ ЗАВОД В ПЛОВДИВ, 4300м2 РАБОТНИ ПОМЕЩЕНИЯ, 12600м2 УПИ АСФАЛТОВИ УЛИЦИ,ТОК,ВОДА,КАНАЛИЗАЦИЯ, 0889992848 Дамова. Особености: Тухла, С действащ бизнес. Контрол на достъпа, Охрана. Продавач: Тел.: 0889992848, http://: element.imot.bg , публикувана на 30 ноември 2024 год.			
Източник на информация					
корекционен коефициент	333	1,00	0,90		0,60
площ		4500	12000	2250	1,01
корекционен коефициент		1,03	1,05	оферта	0,90
информацията е от оферта или реална сделка		оферта	оферта	оферта	0,90
корекционен коефициент		0,90	0,90	€ 1 600 000	5700
продажна цена в €		€ 2 600 000	€ 4 400 000	€ 374 300	
Площ на прилежаща земя /кв.м./	право на строеж	12600	25700	€ 1 225 700	2 397 261 лв
стойност на прилежаща земя		€ 1 618 254	€ 1 687 633	€ 545	
продажна цена в € /без земя/		€ 981 746	€ 2 712 367	€ 278	
стойност на кв.м. за сграда		€ 218	€ 226	30%	
корекционен коефициент общо		0,93	0,85		0,51
коригирана цена на кв.м.		€ 203	€ 192		1 222 603 лв
коригирана цена		1 785 720 лв	4 509 189 лв		
тегловен процент		35%	35%		
Стойност на 1 кв.м.					€ 221,60
ОБЕКТ	Площ (кв.м.)		Корекционен коефициент за състояние и функционалност	Стойност в лева	433,42 лв
Сграда 56784.504.369.15	333,00	0,80		59 035,48 лв	

Продава ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ
 град Пловдив, Индустриална зона - Север



2 600 000 EUR
 Цена за кв. м: 549 EUR/m²

Продава ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ
 град Пловдив, Индустриална зона - Север

Купи само за 9938 €/месец с **КредитПартнер** 30 г. **Заяви**

Площ: 12600 m² Строителство: Тулоа

Напълно Бележка Да! оцена Свободна наемност

Описание на имота:

РАБОТЕЩ ЗАВОД В ПЛОВАДИВ
 4500м2 РАБОТНИ ПОМЕЩЕНИЯ
 12500м2 УЛУН АСФАЛТОВИ УЛИЦИ ТОК ВОДА КАНАЛИЗАЦИЯ

Алчещия ЕЛЕМЕНТ предлагам за продажба РАБОТЕЩ ЗАВОД в Пловдив

4 400 000 EUR
 Цена за кв. м: 549 EUR/m²



Продава ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ
 град Пловдив, Индустриална зона - Север, Северна промишлена зона

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

Площ: 12000 m² Строителство: Тулоа

Напълно Бележка Да! оцена Свободна наемност

Описание на имота:

Продава се промишлено сграда база намерена се в гр. Пловдив до бул. България в Северна промишлена зона в близост до ПЕТРО, представителства! Асфалтирано дворище място с площ 25700 кв.м., и построени складове с площ 12000 кв.м. Отградено с настилна отграда и покрив. В него са разположени 4 отделни складови секции изградени от железобетонна конструкция в добро състояние с височина 7,50 м. котлорено. Складовата база е разположена на 20 отделни склада с портални самостоятелни врати. Има и настилна железобетонна конструкция на склада с две нива, която е със 37 1000 кв.м. Складовата база разполага с календар за товарни камиони, трифазен ток. На повърхните на складовата база изграден складен парк с площност 400

1 600 000 EUR
 Цена за кв. м: 549 EUR/m²



Продава ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ
 град Пловдив, Кършияка, Рогошко шосе

Купи само за 6116 €/месец с **КредитПартнер** 30 г. **Заяви**

Площ: 2320 m² Етаж: Партер от 1 Строителство: Тулоа, 1985 г.

Напълно Бележка Да! оцена Свободна наемност

Описание на имота:

Подобен имот с площ 5700кв.м с лице 75м на Рогошко шосе, с метално кале с площ 2350кв.м със светла височина 8м. В сградата има два 5 тонови крана, а в дворното място има 8 тонови кран. В сградата има офисна част и тоалетни. Промисленото кале е с 5 броя дървени врати с височина 4,20м и ширина 6м.

Два жилища обекта на и склади в **ВЪВЕДЕНИЕ** или **ДПС**

Особени:

- * Тухла
- * С.чарши

ИЗВЕЖДАНЕ НА ОКОНЧАТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ									
№ обект	вещен метод		приходен метод		сравнителен метод		ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		
	стойност	теглови процент	стойност	теглови процент	стойност	теглови процент	в лева	в евро	
1	Сграда 56784.504.369.15	38 450 лв 0%	46 573 лв 0%	59 035 лв 100%	59 040 лв	€ 30 190			
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА СГРАДАТА							59 040 лв	€ 30 190	



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**

*За оценка на
села - 56789, 504, 269.15*

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

Вървя с Опитната

31.12.2024г.



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ