

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

# ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА  
НЕДВИЖИМ ИМОТ

## СКЛАДОВЕ ЗА ВТОРИЧНИ СУРОВИНИ

НАХОДЯЩИ СЕ В ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО,  
„ЮЖНА ПРОМИШЛЕНА ЗОНА“, УЛ. „ТРЕТА“

### СОБСТВЕНИК

„ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“ АДСИЦ,  
ЕИК: 204509737

### ВЪЗЛОЖИТЕЛ

„ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“ АДСИЦ,  
ЕИК: 204509737



Дата на оценката: 31.12.2023 г.

00. Съдържание .....	2
01. Резюме от доклада.....	3
02. Цел на оценката.....	4
03. Обект на оценката.....	5
03.2 Обща ситуация .....	5
03.3 Архитектурна характеристика .....	6
04. Правно състояние .....	11
05. Ограничаващи условия .....	11
06. Методи за оценка .....	11
06.01.01 Отстъпено право на строеж .....	14
06.1. Метод на разходите .....	13
06.2. Метод на капитализираните приходи .....	15
06.3. Метод на пазарните аналози .....	16
06.4. Обосновка за използваната методика .....	17
07. Информационни източници .....	18
08. Заключение.....	19
09. Декларация по чл. 21 от ЗНО .....	19

Обхват на доклада	Препоръчителна пазарна стойност на недвижим имот
Цел на оценката	За счетоводни нужди
Обект на оценката	Складове за вторични суровини
Адрес на имота	Гр. Велико Търново, Южна промишлена зона, ул.„Трета“
Застроена площ	1 120,00 кв. м.
Разг. застр. площ	1 200,00 кв. м.
Площ на парцела	7 022,00 кв. м.
Собственик	„ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“ АДСИЦ, ЕИК: 204509737
Възложител	„ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“ АДСИЦ, ЕИК: 204509737
Изпълнител	ОД „Кантора Акорд Плюс“ ООД с оценител Атанас Атанасов с правоспособност: - Недвижими имоти; - Машини и съоръжения; - REV – Признат Европейски Оценител;
Местоположение (оценка на местоположение)	първостепенно местоположение
Дата на поръчката	11.12.2023 г.
Дата на огледа	11.12.2023 г.
Дата на оценката	31.12.2023 г.
Пазарна адекватност	Към датата на оценката

### Препоръчителна пазарна стойност на обекта

Цифром:	<b>878 500 лв.</b>	<b>€ 449 200</b>
Словом:	Осемстотин седемдесет и осем хиляди и петстотин лева	Четиристотин четиридесет и девет хиляди и двеста евро

Посочената препоръчителна пазарна стойност не включва данък добавена стойност / ДДС /

Валутен курс към датата на оценката 1,95583 лв. за 1,00 €

### Изготвил оценката:

Лицензиран оценител на недвижими имоти с Лиценз № 11431/26.06.08г. издаден от Агенцията за приватизация  
Сертификат за оценителска правоспособност издаден от КНОВ рег. № 100100765



/Атанас Атанасов/

Целта на оценката е определяне на препоръчителната пазарна стойност на оценявания недвижим имот, която ще послужи за счетоводни нужди.

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.

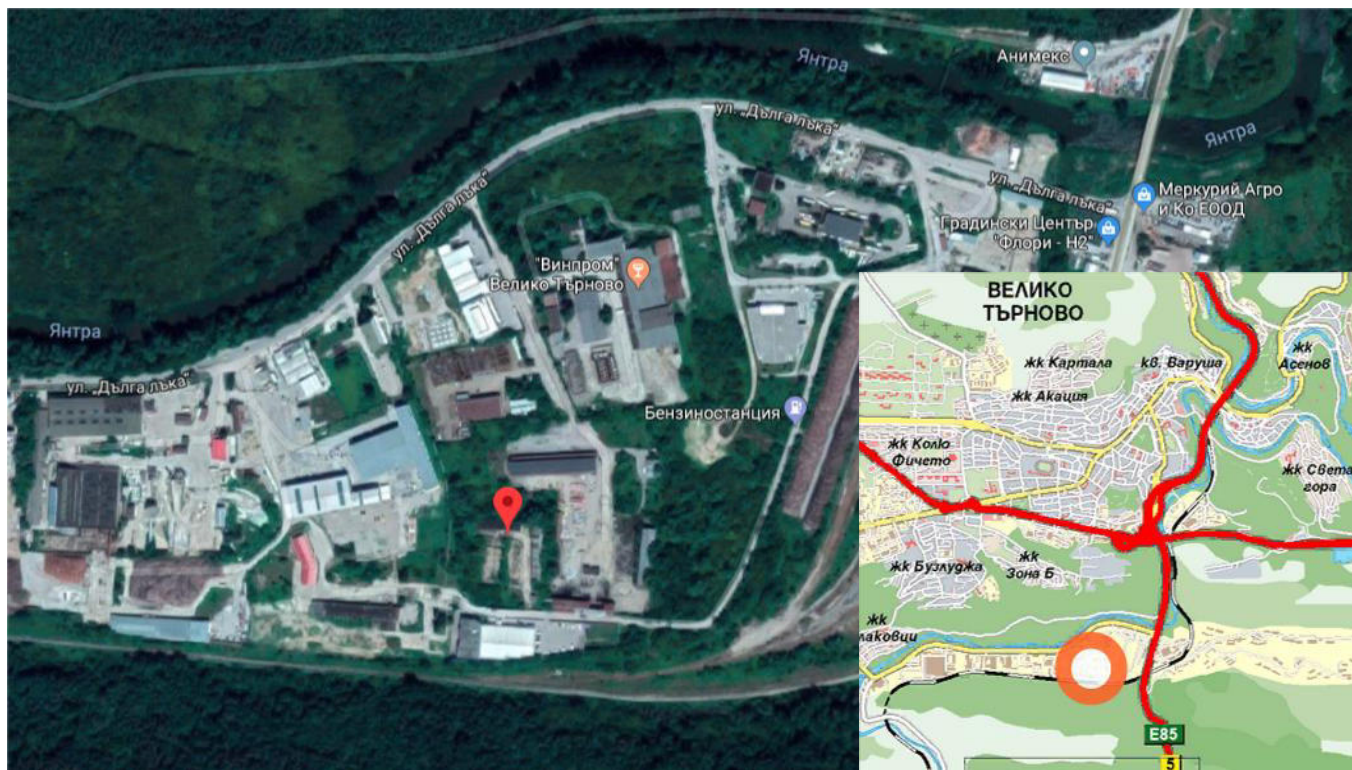
Оценяването на недвижим имот се извършва по данни подадени от собственика и преценка на оценителя, след направен оглед на място, като се отчитат действащите в момента на оценката цени на отделните видове строително-монтажни работи и продажните цени на подобни имоти.

### **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:**

GPS координати: 43°03'36.7"N 25°37'32.9"E

Обектът на оценка се намира в южната част на град Велико Търново и попада в границите на Южна промишлена зона. Районът е изцяло промишлено-търговски – обособени са множество складови бази на едро и дребно, търговски бази, хладилни б-ази, ремонтни работилници, магазини, сервизи и други търговски и производствени обекти. В непосредствена близост е главен път Е85 Велико Търново – Дряново - Габрово.

Районът е с напълно изградени елементи на инженерната инфраструктура /вода, канал, ел. захранване и газификация/. Имотът попада в регулационните граници на областен град, притежава необходимата инфраструктура и отлични транспортни връзки – Е85 (Русе – Велико Търново – Казанлък) и Е772 (Варна – Велико Търново – София). Достъпът до имота е осигурен по вътрешно обслужващи асфалтирани пътища.

С оглед гореизложената характеристика на имота, може да се определи като имот с **първостепенно местоположение**, съгласно „ПРИЛОЖЕНИЕ V -НАСОКИ ОТНОСНО ОПРЕДЕЛЕНИЯТА И ПОКАЗАТЕЛИТЕ“, във вр. с т.3 Значими разпределения на показателите от Препоръка на Европейския съвет за системен риск от 21 март 2019 г. (ЕССР/2019/3) и във връзка с утвърдена справка за притежаваните търговски недвижими имоти (ТНИ) от дружествата със специална инвестиционна цел (ДСИЦ), секюритизиращи

недвижими имоти, определен от заместник-председателя на КФН, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност”.

## **Технически данни и описание на обекта**

<b>Технически данни</b>	<b>Размери, спецификации, стойности</b>
Тип на обекта	Поземлен имот
Идентификатор №	10447.517.49
№ по предх. план	XI-20, в кв.572
Местоположение	Гр. Велико Търново, Южна промишлена зона, ул. „Трета“
Площ на парцела	7 022,00 кв.м. по справка в електронен кадастър 7 022,00 кв.м. по документ за собственост
Приета площ за оценка	7 022,00 кв.м.
Регулация	Да
Вид територия	Урбанизирана
Вид собственост	Частна
Ток, вода, канализация	Да, да, да
Начин на трайно ползване	За складова база
Граници на имота	Поземлени имоти с идентификатори №№ 10447.517.48, 10447.517.50, 10447.517.105, 10447.517.185
Правна идентификация	Според предоставените документи за собственост се прави заключение, че единствен и едноличен собственик на имота е юридическото лице „ГЛЕНМООР КЕПИТАЛ“ АДСИЦ, ЕИК: 204509737 и притежава 100% от собствеността на имота

### **Технически данни**

Тип на обекта



Кадастрален идентификатор  
Местоположение

Застроена площ

Разгънатата застроена

### **Размери, спецификации, стойности**

Промислена сграда - склад



10447.517.49.1

Гр. Велико Търново, Южна промишлена зона,  
ул. „Трета“, УПИ XI-20, кв. 572

331,00 кв.м.

331,00 кв.м.

площ	
Конструкция на сградата	Стоманобетонна сглобяема конструкция от стоманобетонни стени и греди. Покривна конструкция е стоманобетонна от покривни панели с покритие от LT ламарина. Отвеждането на дъждовните води е външно. Ефективната височина на помещението 5,00 м. Сградата е част от административната, но без директен вътрешен достъп от нея. Сградата е след основен ремонт.
Година на строителство	1980 г.
Степен на завършеност	Напълно завършен в експлоатация
Категория на изпълнение	Стандартна
Техническо състояние	Добро
Разпределение	Едно голямо помещение и едно малко помещение, товаро-разтоварителна рампа
Довършителни работи	Сградата е след извършен основен ремонт – подменена е цялата ел. инсталация, подменено и отремонтирано е цялото покривно покритие с поцинкована LT ламарина, фасадата е обновена с нова фасадна мазилка и врати на боя, рампата е шпаклована. Подовите настилки са на бетон, стените са на шпакловка и боя.
Изпълнение инсталации	Електрическа и водопроводна инсталации

**Технически данни**

**Размери, спецификации, стойности**

Тип на обекта

Двуетажна административна сграда



Кадастрален идентификатор

10447.517.49.2

Местоположение

Гр. Велико Търново, Южна промишлена зона, ул. „Трета“, УПИ XI-20, кв. 572

Застроена площ

80,00 кв.м.

Разгънатата застроена площ

160,00 кв.м.

Конструкция на сградата

Стоманобетонна конструкция от стоманобетонни стени и греди. Покривна

Година на построяване	1980 г.
Степен на завършеност	Напълно завършен в експлоатация
Категория на изпълнение	Стандартна
Техническо състояние	Добро
Разпределение	Първи етаж – коридор, две помещения, баня и тоалет отделно, стълбище към втори етаж Втори етаж – едно голямо и две по-малки помещения
Довършителни работи	Подови настилки – на циментова замазка, стени и тавани – на шпакловка и боя. Сградата е след основен ремонт във всички помещения – подменят се подови настилки, ел. и водопроводна инсталации. Прозоречната дограма е подменена с PVC профили със стъклопакет. Фасадата е измазана и обновена.
Изпълнение инсталации	Електрическа, водопроводна и канализационна инсталации

### **Технически данни**

Тип на обекта

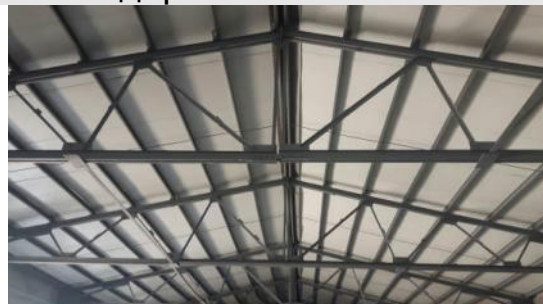


Кадастрален идентификатор  
Местоположение

Застроена площ  
Разгънатата застроена площ  
Конструкция на сградата

### **Размери, спецификации, стойности**

Хале за складиране



10447.517.49.3  
Гр. Велико Търново, Южна промишлена зона, ул. „Трета“, УПИ XI-20, кв. 572  
680,00 кв.м.  
680,00 кв.м.  
Смесена конструкция - метална конструкция от греди със стоманобетонни стъпки на отстояние от 6 м. Стени – тухлена зидария и мазилка. Покривната конструкция е двускатна с метални ферми и с покривно покритие от LT ламарина. Отвеждането на дъждовните води е външно. Ефективната височина на помещението 4,00 м. Към момента на

Година на строителство	оценката се използва по предназначение. 1980 г.
Степен на завършеност	Напълно завършен в експлоатация
Категория на изпълнение	Стандартна
Техническо състояние	Добро
Разпределение	Едно общо помещение за складиране, с възможност за функционално преразпределение и обособяване на допълнителни самостоятелни помещения
Довършителни работи	Подовата настилка е на бетон, стените са измазани, осветлението е естествено.
Изпълнение инсталации	Електрическа и водопроводна инсталации

### **Технически данни**

### **Размери, спецификации, стойности**

Тип на обекта

Кантар



Кадастрален идентификатор	10447.517.49.4
Местоположение	Гр. Велико Търново, Южна промишлена зона, ул. „Трета“, УПИ XI-20, кв. 572
Застроена площ	29,00 кв.м.
Разгънатата застроена площ	29,00 кв.м.
Конструкция на сградата	Стоманобетонна конструкция от стоманобетонни стени и греди. Покривна конструкция е стоманобетонна с необходимото покритие. Прозоречната дограма е от PVC профили със стъклопакет. Отвеждането на дъждовните води е външно.
Година на построяване	1980 г.
Степен на завършеност	Напълно завършен в експлоатация
Категория на изпълнение	Стандартна
Техническо състояние	Добро
Разпределение	Две помещения – едното се използва за охрана /офис/, другото не се използва
Довършителни работи	Подови настилки – ламинат, стени и тавани – на шпакловка и боя. Към момента на оценката се използва като офис.
Изпълнение инсталации	Електрическа и СОТ инсталация

Като цяло техническо състояние на сградите се определя като добро. Не се наблюдават недопустими пукнатини и провисвания по конструкцията и фасадите на сградата, както и външни признаци за възможна загуба на устойчивост на земната основа от слягания, пропадания и свлачищни явления или от високи подпочвени води.



## 04.

## Правно състояние

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

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №51, том III, рег. №5421, дело №327 от 2018 година при нотариус Петко Кънчевски №580 с район на действие РС – Велико Търново;
- Скица на парцел №5300-130085-1/21.05.2018 година;
- Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК с изх. №5401002424/17.05.2018 година.

Копия от документите, отразяващи правното състояние на оценяваните обекти, са приложени към настоящата оценка и представляват 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 ѝ.

## 06.

## Методи за оценка

Обосновка за използваната методика във връзка с МСФО стандарт 13. База на стойността – Справедлива стойност за счетоводни цели. „Справедливата стойност“ изрично е възприета като термин в МСФО.

„...3. Когато няма данни за цената на идентичен актив или пасив, предприятието оценява справедливата им стойност с помощта на друг метод за остойностяване, при който се използват максимално съответните наблюдаеми хипотези и се свежда до минимум използването на ненаблюдаемите хипотези. Тъй като справедливата стойност е пазарна оценка, тя се определя въз основа на евентуалните допускания на пазарните участници при определянето на цената на актив или пасив, включително допускания във връзка с риска. В резултат на това, намерението на предприятието да задържи даден актив или да уреди по някакъв начин даден пасив не е относим фактор при оценяването на справедливата стойност...“

За тази цел тя се определя като: „цената на продажба на актив или на прехвърляне на пасив при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване при актуалните тогава пазарни условия“.

Справедливата стойност на нефинансов актив, какъвто е недвижимия имот, отчита способността му да генерира икономическа полза от пълноценното използване на имота, т.е. най-изгодната му употреба, която е физически възможна, законово допустима и финансово осъществима, към датата на оценката.

Оценка за целите на финансовото отчитане МСС и МСФО 13 са подходящи за инвестиционни имоти. Отчитането на оценявания имот е по МСС 40 – Инвестиционни имоти.

Оценяването по справедлива стойност се използва, за да се прецени цената на продажба на актив или прехвърляне на пасив в рамките на обичайна сделка между пазарни участници при актуални към датата на оценяване пазарни условия. За да оцени справедливата стойност предприятието трябва да определи следното:

- а) конкретния актив или пасив, предмет на оценяване (в съответствие със своята разчетна единица);
- б) за нефинансов актив - уместната за оценяването презумпция за остойностяване (в съответствие с оптималното му използване);
- в) основния (или най-изгодния) пазар за този актив или пасив;
- г) уместния за оценяването метод (или методи) за остойностяване, предвид наличието на данни, с помощта на които да се разработят хипотези, които представляват допусканията на пазарните участници при определянето на цената на дадения актив или пасив и нивото в йерархията на справедливите стойности, на което са категоризирани хипотезите.

Използваният метод за оценка е съобразен със спецификата на оценявания обект и отразява най-добрата му възможност за реализация на пазара на недвижимите имоти.

Нивото на йерархията на справедливата стойност зависи от използваните техники за оценяване, които включват:

- Пазарен подход - Използва цени и друга релевантна информация извлечена от пазарни сделки с еднакви или сходни активи или пасиви;
- Приходен подход - Превръща бъдещи парични потоци (постъпления и плащания) в сегашна (дисконтирана) стойност;
- Разходен подход - Отразява сумата, която е необходима в момента за да се възпроизведе / да се замени даден актив (текущия разход за възпроизвеждане / замяна).

### **Подход на базата на разходите**

*„Б8 Подходът на базата на разходите отразява актуалната сума, която би се изисквала, за да се замени годността на актива (често наричана текуща възстановителна стойност).“*

*„Б9 От гледна точка на даден пазарен участник продавач, цената, която ще се получи за определен актив, се основава на разходите на пазарен участник купувач за придобиването или построяването на актив заместител със сравнима полезност, коригирани с разходите за моралното му остаряване. Това е така, защото пазарен участник купувач не би платил повече за даден актив от сумата, за която би могъл да замени годността на този актив. Моралното остаряване включва физическо изхабяване, функционално (техническо) остаряване и икономическо (външно) остаряване и за целите на финансовото отчитане (разпределение на историческите разходи) или за данъчни цели (чрез използването на определени срокове на годност) е по-широко понятие от обезценяването. В много случаи към метода на текущата възстановителна стойност се прибягва при оценяването на справедливата стойност на материални активи, които се използват в комбинация с други активи или с други активи и пасиви.“*

### 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.

При определяне стойността 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 стойността на правото на строеж, ДОПС се коригира с пазарен коефициент "Пк" определен по експертен път.

## **Подход на базата на доходите**

Б10 Подходът на базата на доходите превръща бъдещи суми (например парични потоци или приходи и разходи) в единна текуща (т. е. скантирана) сума. При използването му оценката на справедливата стойност отразява текущите пазарни очаквания за тези бъдещи суми.

Б11 Тези методи за остойностяване включват например следното:

а) методи за остойностяване на базата на настоящата стойност (виж параграфи Б12-Б30);

б) модели за ценообразуване на опции, като формулата Блек-Шулс-Мертон или биномен (т. е. решетъчен) модел, които включват методите за остойностяване на базата на настоящата стойност и отразяват както времевата, така и вътрешноприсъщата стойност на дадена опция; както и

в) методът на допълнителната печалба, отчитана в рамките на повече от един период, използван за оценяване на справедливата стойност на някои нематериални активи.

Методи за остойностяване на базата на настоящата стойност

Б12 В параграфи Б13-Б30 се описва използването на методите за оценяване на справедливата стойност на базата на настоящата стойност. В тези параграфи се излага методът на коригиране чрез скантиране и на очакваните парични потоци (очаквана настояща стойност). В тях не се изисква нито да се използва само един конкретен метод за остойностяване на базата на настоящата стойност, нито методите за оценяване на справедливата стойност на базата на настоящата стойност да се ограничават само до разглежданите. Конкретният метод за оценяване на справедливата стойност на базата на настоящата стойност зависи от фактите и обстоятелствата, специфични за оценявания актив или пасив (например дали на пазара се наблюдават цени за сравними активи или пасиви), както и от наличието на достатъчно данни.

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

Приходният метод при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценявания 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 аграрния фонд и остатъчният срок на ползване. Трайно годишен доход обхваща всички предполагаеми трайно реализирани приходи, получени при правомерно стопанисване на оценявания 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.

Нормата на капитализация е изведена въз основа на тримесечни анализи за състоянието на пазара на недвижими имоти, публикувани от Forton. Възвращаемостта на офиси в София, съгласно данни на Forton.



#### MARKET STATISTICS

SUBMARKET	INVENTORY (\$M)	AVAILABILITY (\$M)	OVERALL VACANCY RATE	CURRENT QTR TAKE-UP	YTD OVERALL TAKE-UP (\$M)	UNDER CNSTR (\$M)	PRIME RENT*	PRIME YIELD
Sofia	2,271,456	376,128	16.60%	25,202	110,648	167,377	€15.00	7.5%
TOTAL	2,271,456	376,128	16.60%	25,202	110,648	167,377	€15.00	7.5%

\*Rental rates reflect asking rents

### **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)

Изведените в настоящия доклад резултати са съобразени и отразяват движението на цените на подобни на оценявания имот обекти. Поддържа се тенденцията на покачване на ценовите нива, както и на търсенето на недвижими имоти като цяло. Въпреки това, чувството за неопределеност се засилва след последните проведени бойни действия на територията на Украйна и Близкия изток. Поради тази причина е необходимо да се изготвят по-чести актуализации на стойностите.

### Обосновка за използваната методика.

Използваният метод за оценка е съобразен със спецификата на оценяваните обекти. Използвана е комбинация от изчисленията по приложените методи. Използваното съотношение между „Метода на възстановителната стойност” и „Метода на пряката капитализация (приходната стойност)”, отразява най-добрата възможност за реализация на оценяваните обекти на пазара на недвижимите имоти.

Нивото на йерархията на справедливата стойност зависи от използваните техники за оценяване, които включват:

- Пазарен подход - Използва цени и друга релевантна информация извлечена от пазарни сделки с еднакви или сходни активи или пасиви;
- Приходен подход - Превръща бъдещи парични потоци (постъпления и плащания) в сегашна (дисконтирана) стойност;
- Разходен подход - Отразява сумата, която е необходима в момента за да се възпроизведе / да се замени даден актив (текущия разход за възпроизвеждане / замяна).

Йерархията дава най-висок приоритет на котираните цени (некоригирани) от активен пазар на идентични активи/ пасиви (хипотези от Ниво 1) и най-нисък приоритет на необозрими хипотези (хипотези от Ниво 3).

*В настоящата оценка използваните хипотези са от **Ниво 2**, като комбинация от обозрими хипотези базираци се на наблюдавани пазарни данни и отразяващи допусканията на пазарните участници.*

<i>Използвани теглови съотношения</i>	<i>Тежестни участия:</i>
<u>Вещен метод /разходен метод/</u>	<u>10%</u>
<u>Метод на приходната стойност</u>	<u>20%</u>
<u>Метод на сравнителната стойност</u>	<u>70%</u>

*Така използваните съотношения отразяват повишаването на цените на строителните материали, инвестиционния характер на обекта и най-точния и категоричен мотив за крайната стойност – пазарните нива на аналогични обекти в района.*

Йерархията дава най-висок приоритет на котираните цени (некоригирани) от активен пазар на идентични активи/пасиви (хипотези от Ниво 1) и най-нисък приоритет на необозрими хипотези (хипотези от Ниво 3).

В настоящата оценка използваните хипотези са от Ниво 2, като включва обозрими хипотези базиращи се на наблюдавани пазарни данни и отразяващи допусканията на пазарните участници.

## 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 – “Варненски 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), [www.alo.bg](http://www.alo.bg) и други подобни.

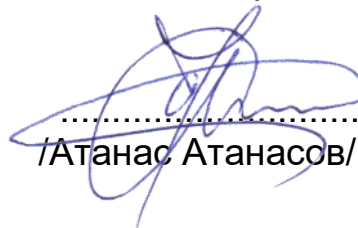
Пазарната стойност на оценяваните обекти е получена при съобразяване с местоположението и състоянието на пазара на недвижими имоти.

Настоящата оценка е собственост на възложителя и предоставянето и на трети лица без неговото съгласие е недопустимо. Оценката съдържа 19 броя страници и 5 приложения. Изготвена е 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/

<i>МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ / СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД /</i>			
<i>характеристика</i>	<i>обекти за сравнение</i>		
<i>вид на имота</i>	<i>урегулиран поземлен имот</i>		
<i>местоположение</i>	<i>град Велико Търново, Район: Промислена зона – Юг</i>		
	гр. Велико Търново, местност Чолаковци	гр. Велико Търново, Южна промишлена зона	гр. Велико Търново, Чолаковци
<b>корекционен коефициент</b>	1,00	1,05	1,00
<b>перспективност на имота</b>	ДА	ДА	ДА
<b>корекционен коефициент</b>	0,98	0,98	0,98
<b>Регулация, ток, вода, канал, газ</b>	регулация	НЕ, на границата на имота има вода, канал	ДА, НЕ, НЕ, ДА, НЕ
<b>корекционен коефициент</b>	1,10	1,10	0,98
<b>морфология, форма, параметри на застрояване и др.</b>	<p><b>ПАРЦЕЛ, 80 000 EUR.</b> Цената е с включено ДДС. Продава се парцел, намиращ се срещу входа на ЗЗУ В. Търново - 3000кв. м. подходящ за промишлено строителство. На скицата е под 12. Продавач: Тел.: 0878588784</p> <p><a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r160984192224697">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r160984192224697</a></p>	<p><b>ПАРЦЕЛ град Велико Търново, Промислена зона - Юг 20 500 EUR(18 EUR/m2)</b> Парцел, намиращ се в промишлена зона на град Велико Търново Представеният парцел се намира в промишлена зона на град Велико Търново. Площта му възлиза на 1123 кв.м. и е извън регулация. Има лека денivelация, а формата му е неправилна. Намира се до пивоварната 'Бритос'. Възможно е прокарването на течаша вода и електричество. Възможност за използване на земята: логистичен център, складова логистика, склад, реализация на строителни проекти, друго използване по желание на инвеститора. Телефон: 0894678686 062/652121</p> <p><a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r154808162103546">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r154808162103546</a></p>	<p><b>ПАРЦЕЛ, 270 000 EUR.</b> Имотът представлява парцел от 10700 кв.м в регулацията на гр. В. Търново, намиращ се в местността Дълга Лъка в непосредствена близост до кв. Чолаковци. Мястото е идеално равно, с трапецовидна форма, с граничещи ЕЛ. и ВИК правещо го подходящо за изграждане на всякакъв вид складова, логистична или производствена дейност. Парцелът е УПИ, продава се само цял и не подлежи на разделяне.</p> <p>#4965 Наличие на проект: Без проект, Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 50 дни.</p> <p><a href="https://www.alo.bg/6296741">https://www.alo.bg/6296741</a></p>
<b>корекционен коефициент</b>	1,00	1,25	1,00
<b>площ</b>	3000	1123	10700
<b>корекционен коефициент</b>	1,10	0,95	1,10
<b>произход на информацията</b>	оферта	оферта	оферта
<b>корекционен коефициент</b>	0,85	0,85	0,85
<b>продажна цена в €</b>	€ 66 667	€ 20 500	€ 270 000
<b>продажна цена в лева</b>	130 389 лв	40 095 лв	528 074 лв
<b>цена на кв.м.</b>	€ 22,22	€ 18,25	€ 25,23
<b>корекционен коефициент общо</b>	1,03	1,18	0,91
<b>коригирана цена на кв.м.</b>	€ 22,78	€ 21,54	€ 22,84
<b>коригирана цена</b>	133 648 лв	47 312 лв	477 907 лв
<b>тегловен процент</b>	33%	34%	33%
<b>Цена на кв.м.</b>	€ 22,38		
<b>Площ на оценявания обект</b>	43,76 лв		
	7 022,00 кв.м		
<b>Постигната ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на оценявания обект при използване на СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД</b>	<b>307 300 лв</b>		
	<b>€ 157 100</b>		

**Продава ПАРЦЕЛ**  
град Велико Търново, Чолаковци **80 000 EUR**  
(26.67 EUR/m<sup>2</sup>)  
Цената е с включено ДДС



**Продава ПАРЦЕЛ**  
град Велико Търново, Чолаковци

**80 000 EUR** (27 EUR/m<sup>2</sup>) Коригирана в 17:22 на 30 декември, 2023 год.  
Обявата е посетена **73** пъти.

Цената е с включено ДДС

Купи само за **306 € / месец** с **30 г.** **Заяви**

Площ: **3000 m<sup>2</sup>**

Напиши Бележка Дай оценка Съобщи за нередност

**Описание на имота:**

Продава се парцел, намиращ се срещу входа на ЗЗУ В. Търново - 3000кв. м. подходящ за промишлено строителство. На скицата е под 12

[Викнете още обяви Продава ПАРЦЕЛ град Велико Търново, Чолаковци](#)

За контакти: **0878588784**



**Промислен парцел в кв. Чолаковци**

Обява №: 6296741  
Обява от: [victoriaimoti.alo.bg](http://victoriaimoti.alo.bg)  
Цена: **270 000 EUR** 25.23 EUR/кв.м  
Местоположение: Чолаковци, град Велико Търново, област Велико Търново, (Виж Чолаковци на картата)  
Вид сделка: **Продажба**  
Квадратура: **10700 кв.м**  
Регулация: **В регулация (УПИ)**  
Ток: **Без ток**  
Вода: **Без вода**  
Наличие на проект: **Без проект**  
Актуализирана преди 6 дни. Валидна още 24 дни.

Контакт с подателя Сподели обявата Добави в наблюдения  
 Промотирай с VIP, ТОП Прегледания днес (4) Коментари (0)  
 Съобщи за нередност

**Допълнителна информация**

Имотът представлява парцел от 10700 кв.м в регулацията на гр. В. Търново, намиращ се в местността Дълга Пъка в непосредствена близост до кв. Чолаковци. Местото е идеално равно, с трапецовидна форма, с граничеци ЕЛ и ВИК правещо го подходящо за изграждане на всякакъв вид складова, логистична или производствена дейност. Парцелът е УПИ, продава се само цял и не подлежи на разделяне.

**Продава ПАРЦЕЛ**  
град Велико Търново, Промислена зона - Юг **20 500 EUR**  
(18.25 EUR/m<sup>2</sup>)



**Продава ПАРЦЕЛ**  
град Велико Търново, Промислена зона - Юг

**20 500 EUR** (18 EUR/m<sup>2</sup>) Коригирана в 9:08 на 28 декември, 2023 год.  
Обявата е посетена **2937** пъти.

Купи само за **78 € / месец** с **30 г.** **Заяви**

Площ: **1123 m<sup>2</sup>**

Напиши Бележка Дай оценка Съобщи за нередност

**Описание на имота:**

Парцел, намиращ се в промишлена зона на град Велико Търново  
Представеният парцел се намира в промишлена зона на град Велико Търново. Площта му възлиза на 1123 кв.м. и е извън регулация. Има лека денивелация, а формата му е неправилна. Намира се до пивоварната "Бритос". Възможно е прокарването на течаша вода и електричество. Възможност за използване на земята: логистичен център, складова логистика, склад, реализация на строителни проекти, друго използване по желание на инвеститора.

<b>МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ</b>						
№ показател	мярка	Склад	Админ. сграда	Хале	Кантар	Подобрен
		10447.517.49.1	10447.517.49.2	10447.517.49.3	10447.517.49.4	я в имота
1 Дата на изграждане	год	1980	1980	1980	1980	1980
2 Вид на конструкцията	тип	масивна	масивна	метална	масивна	бетонна
3 Амортизационен срок	год	80	80	60	80	100
4 Остатъчна експлоатационна годност	год	37	37	17	37	57
5 Възраст на обекта	год	43	43	43	43	43
6 Етажност	бр.	1	2	1	1	1
7 Застроена площ	кв.м.	331,00	80,00	680,00	29,00	3 902,00
8 Разгърнатата застроена площ с общи части	кв.м.	331,00	160,00	680,00	29,00	3 902,00
9 Височина	м.	6,00	-	6,00	-	-
10 Застроен обем	куб.м.	1 986	-	4 080	-	-
11 Еталон от СЕК, кн. 7-8 от 2023, кат. "стандарт" №		13	8	14	10	-
12 Стойност за изграждане на кв.м.	лева	941 лв	1 006 лв	935 лв	440 лв	60 лв
13 Допълнителни разходи	%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%
	лева	64 лв	68 лв	64 лв	30 лв	4 лв
14 Общи инвестиционни разходи	лева	1 005 лв	1 074 лв	999 лв	470 лв	64 лв
<b>15 Нова възстановителна стойност</b>	<b>лева</b>	<b>332 651 лв</b>	<b>171 905 лв</b>	<b>679 034 лв</b>	<b>13 628 лв</b>	<b>250 040 лв</b>
<b>Обезценяване</b>						
16 Техническо обезценяване	%	41%	41%	62%	41%	31%
	лева	137 452 лв	71 032 лв	417 700 лв	5 631 лв	76 875 лв
17 Междинна стойност	лева	195 199 лв	100 873 лв	261 334 лв	7 997 лв	173 165 лв
18 Строителни недостатъци	%	7%	7%	7%	10%	10%
	лева	13 664 лв	7 061 лв	18 293 лв	800 лв	17 317 лв
19 Икономическо обезценяване	%	0%	0%	0%	0%	0%
	лева	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв
20 Вещна стойност на строителна част	лева	181 535 лв	93 812 лв	243 041 лв	7 197 лв	155 849 лв
<b>Обобщени показатели</b>						
1 Застроена площ	кв.м.	331,00	80,00	680,00	29,00	3 902,00
2 Разгърнатата застроена площ	кв.м.	331,00	160,00	680,00	29,00	3 902,00
3 Остатъчна експлоатационна годност	год	37	37	17	37	57
4 Вещна стойност на строителна част	лева	181 535 лв	93 812 лв	243 041 лв	7 197 лв	155 849 лв
5 Стойност на правото на строеж	лева	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв
6 Стойност на земята	лева	307 300 лв	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв
7 Стойност на оборудване	лева	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв
8 Обща стойност	лева	488 830 лв	93 810 лв	243 040 лв	7 200 лв	155 850 лв
<b>Стойност при използване на вещният метод</b>						
		<b>488 830 лв</b>	<b>93 810 лв</b>	<b>243 040 лв</b>	<b>7 200 лв</b>	<b>155 850 лв</b>
					<b>ОБЩО:</b>	<b>988 730 лв</b>

<b>МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ</b>						
№ показател	мярка	Склад 10447.517.49. 1	Админ. сграда 10447.517.49.2	Далс 10447.517.49. 2	Лангар 10447.517.49. 4	Открита площадка
1 Бруто площ	кв.м.	331,00	160,00	680,00	29,00	3 902,00
2 Приходна площ	кв.м.	331,00	160,00	680,00	29,00	3 902,00
3 Стойност на наема на кв.м.	лева	4,5 лв	4,5 лв	4,5 лв	5,5 лв	1,3 лв
4 Месечен наем	лева	1 490 лв	720 лв	3 060 лв	160 лв	5 073 лв
5 Годишен наем	лева	17 874 лв	8 640 лв	36 720 лв	1 914 лв	60 871 лв
6 Разходи за стопанисване	%	10%	10%	10%	10%	10%
	лева	1 787 лв	864 лв	3 672 лв	191 лв	6 087 лв
7 Несъбираемост на наема	%	10%	10%	10%	10%	10%
	лева	1 787 лв	864 лв	3 672 лв	191 лв	6 087 лв
8 Предполагам чист приход	лева	14 299 лв	6 912 лв	29 376 лв	1 531 лв	48 697 лв
9 Чист приход (само от сграда)	лева	10 485 лв	5 068 лв	21 540 лв	1 197 лв	48 697 лв
10 Година на въвеждане в експлоатация	год.	1980	1980	1980	1980	1980
11 Остатъчна експлоатационна годност	год.	37	37	17	37	57
12 Лихвена ставка на обекта	%	10%	10%	10%	10%	10%
13 Множител	коэф	7,39	10,16	8,28	10,16	9,96
14 Приходна стойност	лева	77 483 лв	51 492 лв	178 265 лв	12 162 лв	484 841 лв
15 Строителни недостатъци	%	7%	7%	7%	10%	10%
	лева	13 664 лв	7 061 лв	18 293 лв	800 лв	17 317 лв
16 Приходна стойност на строителна час	лева	63 819 лв	44 431 лв	159 971 лв	11 362 лв	467 524 лв
<b>Обобщени показатели</b>						
1 Бруто площ	кв.м.	331,00	160,00	680,00	29,00	3 902,00
2 Годишен приход от експлоатация	лева	17 874 лв	8 640 лв	36 720 лв	1 914 лв	60 871 лв
3 Лихвена ставка на земята	%	5%	5%	5%	5%	5%
	лева	3 814 лв	1 844 лв	7 836 лв	334 лв	0 лв
4 Стойност на правото на строеж	лева	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв
5 Стойност на земята	лева	84 764 лв	40 973 лв	174 137 лв	7 426 лв	0 лв
6 Приходна стойност на строителна час	лева	63 819 лв	44 431 лв	159 971 лв	11 362 лв	467 524 лв
7 Стойност на оборудване	лева	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв
8 Обща стойност	лева	63 819 лв	44 431 лв	159 971 лв	11 362 лв	467 524 лв
<b>Стойност при използване на приходният метод</b>						
		<b>63 819 лв</b>	<b>44 431 лв</b>	<b>159 971 лв</b>	<b>11 362 лв</b>	<b>467 524 лв</b>
				<b>ОБЩО:</b>		<b>747 108 лв</b>

Резултат от Вашето търсене на:

[Ново търсене](#)Обяви за имоти: Наем, Склад, Пром. помещение, град Велико Търново, Промислена зона - Юг, от ~ EUR,  
Сортиране: Вид/Район/Цена

1 - 20 от общо 24 обяви

Средна цена на имотите: 1 969 лв. Средна цена на кв.м: 5 лв.

**Дава под наем Склад****180 лв.****град Велико Търново, Промислена зона - Юг**  
**36 кв.м**

Отдава се складово помещение с площ 36кв.м. В южната промишлена зона на гр. Велико Търново. Лесен до ...

тел.: 0888424499

[ДОБАВИ В БЕЛЕЖНИКА](#)**Дава под наем Склад****360 лв.**

Цената е без ДДС

**град Велико Търново, Промислена зона - Юг**  
**72 кв.м**

ИМОДЕА предлага склад под наем с площ от 72 кв.м. в гр. Велико Търново. Имотът разполага с работна в ...

тел.: 0888424499

[ДОБАВИ В БЕЛЕЖНИКА](#)**Дава под наем Склад****360 лв.**

Цената е без ДДС

**град Велико Търново, Промислена зона - Юг**  
**72 кв.м**

ИМОДЕА отдава под наем складово помещение с площ от 72 кв.м. в южната промишлена зона на гр. Велико ...

тел.: 0888424499

[ДОБАВИ В БЕЛЕЖНИКА](#)**Дава под наем Склад****720 лв.****град Велико Търново, Промислена зона - Юг**  
**144 кв.м**

ИМОДЕА предлага складово помещение под наем с площ от 144 кв.м., находящо се в южната промишлена зон ...

тел.: 0888424499

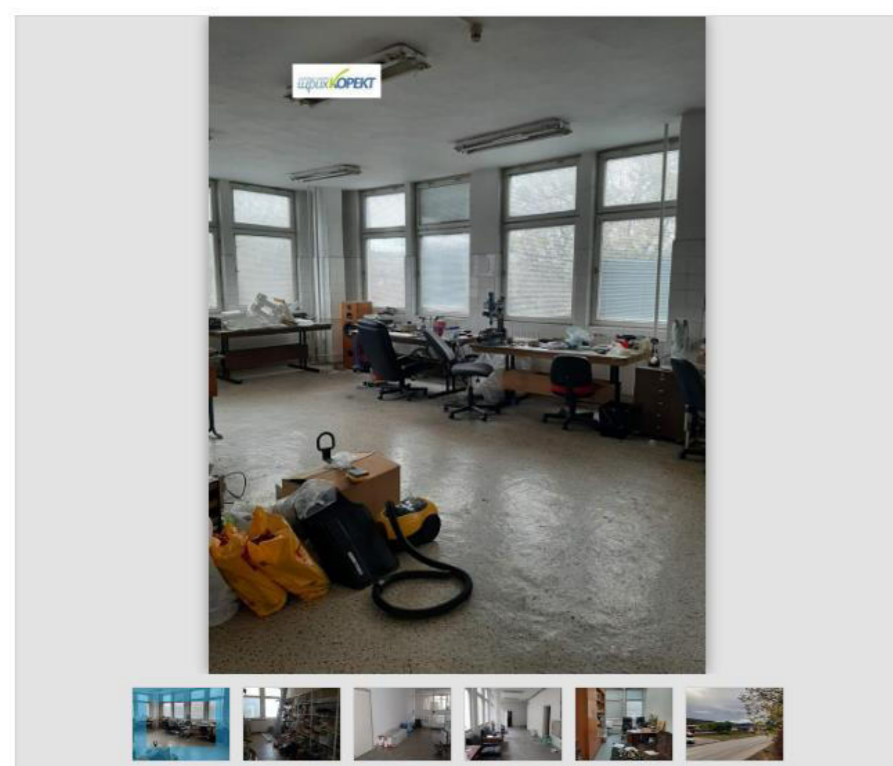
[ДОБАВИ В БЕЛЕЖНИКА](#)

**МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ / СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД /**

характеристика вид на имота местоположение	обекти за сравнение промишлено помещение град Велико Търново, Район: Промислена зона – Юг		
	Промислена зона Запад, град Велико Търново	Промислена зона Запад, град Велико Търново	Промислена зона Запад, град Велико Търново
корекционен коефициент	1,00	1,00	1,00
строителна конструкция	Тухла	Тухла	Тухла, 2005 г.
корекционен коефициент	1,00	1,00	0,99
дворно място	2100	-	4300
корекционен коефициент	1,00	1,00	1,00
състояние	<p><b>Фабрика за пластмасови изделия, 800 000 EUR.</b> Имотът е с РЗП 2300 кв.м, ЗП 2100 кв.м, захранен с вода от собствен водоизточник /3 кладенеца, отоплението е климатици. Разпределение: Първи етаж-производствени помещения, санитарни възли, стая за почивка с кухненски бокс и съблекалня, административни помещения; Втори етаж-счетоводство, кабинет с кухненски бокс, архив, санитарни помещения за администрацията. Подовото покритие: шлайфан бетон в производствените помещения; гранитогрес в административната част на сградата, PVC дограма, интериорни врати. Имотът е с трифазен ток, вода, канализация, паркинг, товарна рампа и достъпа до него е по асфалтов път. Собствена земя 4000 кв. метра. Фабриката е работеща, оборудвана със следните машини за вакумиране и изработка на PVC изделия: 17 шприца, 1 екструдер и 1 вакум машина за производство на артикули от 50 гр. до 9 кгр. Тел: 0885299957</p>	<p><b>ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ, 170 000 EUR.</b> Просторен офис/производствено помещение, втори етаж / първи над партер / състоящ се от седем работни помещения / над 3 м височина /, коридор и санитарно помещение, товарен асансьор. Лесен целогодишен достъп с добра инфраструктура. Имотът е подходящ както за офис, така и за разнообразен вид производствени дейности. Паркинг пред сградата. Изрядна документация. Продавач: 0878 450 085</p>	<p><b>ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ, 200 000 EUR.</b> Вид строителство: Тухла, 2005 г. Промислено помещение в района на Беяковско шосе. Представеният имот се състои от двуетажна сграда с площ от 600 кв.м. и се състои от складова част, офис помещения и помещения обособени със санитарен възел. Има възможност за отделянето на самостоятелни обекти. Площта на парцела е 4300 кв.м. Сградата съществува като самостоятелно обособен обект, подходящ за производствени, административни, складови бази и/или сервизни дейности и има възможност за разширяване. Ток и вода са прокарани. Особенности: Тухла, Продавач: Тел.: 0899921394, http://: century21homes.imot.bg, публикувана на 14 декември, 2023 год.</p>
URL:	<a href="https://www.alo.bg/8420373">https://www.alo.bg/8420373</a>	<a href="https://www.imoti.com/obiava/88031972/prodava-prom-pomeshtenie-grad-veliko-tarnovo-promishlena-zona-zapad#">https://www.imoti.com/obiava/88031972/prodava-prom-pomeshtenie-grad-veliko-tarnovo-promishlena-zona-zapad#</a>	<a href="https://www.imot.bg/pegi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1p138866256239474">https://www.imot.bg/pegi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1p138866256239474</a>
корекционен коефициент	0,92	1,00	1,00
площ	2300	300	600
корекционен коефициент	1,00	0,95	1,00
произход на информацията	оферта	оферта	оферта
корекционен коефициент	0,90	0,90	0,95
продажна цена в €	€ 800 000	€ 170 000	€ 200 000
продажна цена в лева	1 564 664 лв	332 491 лв	391 166 лв
цена на кв.м.	€ 348	€ 567	€ 333
корекционен коефициент общо	0,83	0,86	0,94
коригирана цена на кв.м.	€ 289	€ 485	€ 313
коригирана цена	1 300 236 лв	284 612 лв	367 305 лв
тегловен процент	45%	45%	10%
Цена на кв.м.			€ 380 743 лв

Обект	Площ на обекта в кв.м.	Корекционен коеф. за перспективност, площ и др.	Постигната пазарна стойност на обекта
Склад 10447.517.49.1	331,00	1,00	245 777 ЛВ € 125 664
Админ. сграда 10447.517.49.2	160,00	1,10	130 685 ЛВ € 66 818
Хале 10447.517.49.3	680,00	1,00	504 920 ЛВ € 258 162
Кантар 10447.517.49.4	29,00	0,88	18 928 ЛВ € 9 678
<b>ОБЩО:</b>			<b>900 311 ЛВ € 460 322</b>

Продава Пром. помещение в град Велико Търново, Промислена зона - Запад, 300 кв.м, 170 000 EUR



**Основна информация:**  
 Квадратура: 300 кв.м  
 Етаж: 2-ри  
 ГАЗ: -  
 ТЕЦ: -  
 Вид строителство: Тухла  
 Особености: Асансьор , С паркинг , Контрол на достъпа ,  
 Цена: **170 000 EUR**  
 566.66 EUR на кв.м

ВИЖТЕ ОФЕРТИ ЗА ИПОТЕЧЕН КРЕДИТ

Сподели във Facebook

КОНТАКТИ: АГЕНЦИЯ

**ЩРИХ-КОРЕКТ ЕООД**  
 град Велико Търново, ул. Цанко Церковски 38В, ет.1 / зад Съдебната палата /

**Допълнителна информация:**

Просторен офис/производствено помещение, втори етаж / първи над партер / състоящ се от седем работни помещения / над 3 м височина /, коридор и санитарно помещение, товарен асансьор. Сградата се намира в отлично разработена Западна промислена зона с много действащи бизнеси. Лесен целогодишен достъп с добра инфраструктура. Имотът е подходящ както за офис, така и за разнообразен вид производствени дейности. Добра инвестиция в нов бизнес, разширяване на съществуващ такъв или отдаване под наем. Паркинг пред сградата. Изрядна документация.



**Фабрика за пластмасови изделия**

Обява №: 8420373  
 Цена: **800 000 EUR** 347.83 EUR/кв.м  
 Местоположение: Промислена зона Запад, град Велико Търново, област Велико Търново, (Близ Промислена зона Запад на картата)  
 Вид: Фабрика  
 Квадратура: 2300 кв.м  
 Особености:  WC  Двор  Локално отопление  Оборудвано  Трифазен ток  Вода  
 Актуализирана преди повече от месец. Валидна още 26 дни.

- Контакт с подателя
- Сподели обявата
- Добави в наблюдавани
- Промограй с VIP, ТОП
- Прегледания днес (1)
- Коментари (0)
- Съобщи за нередност

**Допълнителна информация**

Агенция за недвижими имоти "ДАНИ КОНСУЛТ" предлага за продажба предприятие за производство на пластмасови изделия в района на Велико Търново. Имотът е с РЗП 2300 кв.м, ЗП 2100 кв.м, захранен с вода от собствен водоизточник (3 кладенеца), отоплението е решено с климатизи. Сградата е със следното разпределение: Първи етаж-производствени помещения, санитарни възли, стая за ланчова с кухненски бокс и съблекалня за работниците, административни помещения, Втори етаж-счетоводство, кабинет с кухненски бокс, архив, санитарни помещения за администрацията. Подовото покритие: шлайфан бетон в производствените помещения, гранитогрес в административната част на сградата. PVC дограма, интериорни врати. Имотът е с трифазен ток, вода, канализация, паркинг, товарна рампа и достъпа до него е по асфалтов път. Собствена земя- 4000 кв. метра. Фабриката е работеща, оборудвана със следните машини за вакумиране и изработка на PVC изделия: 17 шприца, 1 екструдер и 1 вакум машина за производство на артикули от 50 гр. до 9 кг.  
 Предприятието се продава с действащи договори за производство на пластмасови изделия/ дом. потреби, произв. санитария, изд. за военната промишленост и др./ за пазарите в България и чужбина, и е едно добро предложение за инвестиция в РАЗРАБОТЕН бизнес.  
 Цената е 800000 евро без вкл. ДДС.  
 Брокер на офертата: Даниела Христова  
 Техническа и юридическа обезпеченост на всички сделки! Безплатно съдействие за банков кредит!

Продава ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ 200 000 EUR (333.33 EUR/м²)  
 град Велико Търново, Промислена зона - Запад



Продава ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ град Велико Търново, Промислена зона - Запад

**200 000 EUR** (333 EUR/м²) Коригирана в 9:33 на 14 декември, 2023 год. Обявата е посетена 4687 пъти.

Купи само за 764 €/месец с 30 г. Заяви

Площ: 600 m² Строителство: Тухла, 2005 г.

- Напиши Бележка
- Дай оценка
- Съобщи за нередност

**Описание на имота:**

Промислено помещение в района на Беляковско шосе. Представеният имот се състои от двуетажна сграда с площ от 600 кв.м. и се състои от складова част, офис помещения и помещения обособени със санитарен възел. Има възможност за отделянето на самостоятелни обекти. Площта на парцела е 4300 кв.м. Сградата съществува като самостоятелно обособен обект, подходящ за производствени, административни, складови бази и/или сервизни дейности и има възможност за разширяване. Ток и вода са прокаранни. Моля, обърнете внимание, че актуалните цени са в евро. Цените в британски паундове и щатски долари са приблизителни и актуални към деня на публикуването на

## ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ОКОНЧАТЕЛНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

№	Показатели	Параметър	Тежест	Стойност
1	2	3	4	5
1.	Получена стойност при използването на вещният метод.	лв.	10%	988 730 лв
Стойността, получена при използването на вещният метод е изведена на база реални стойности на строително - монтажните работи. Влияние върху метода оказват: типа на строителната конструкция, експлоатационната годност на обекта, остатъчната му експлоатационна годност, състоянието му. Получената стойност не отчита:				
1. Възможните приходи, които биха се реализирали от обекта при отдаването му под наем, т.е. не се оказва влияние от местоположението на обекта.				
2. Метода на вещната стойност не отчита реалното пазарно търсене на подобни на оценяваният обект имоти.				
2.	Получена стойност при използването на приходният метод.	лв.	20%	747 108 лв
Стойността, получена при използването на метода на приходната стойност отразява възможността за реализиране на траен годишен доход, чрез отдаването на обекта под наем. Данните за наемната цена са получени от база данни и проучвания в специализираната преса. Влияние върху метода оказват: остатъчната експлоатационна годност на обекта, нормата на възвращаемост, изведена като процент. Получената стойност не отчита:				
1. Техническото състояние на оценяваният обект.				
2. Метода на приходната стойност не отчита реалното пазарно търсене на подобни на оценяваният обект имоти.				
3.	Получена стойност при използването на сравнителен метод.	лв.	70%	900 311 лв
Стойността, получена при използването на сравнителният метод е изведена от реални предлагани стойности за покупко - продажба на недвижими имоти в района на база данни от специализираната преса и дава ориентировъчна стойност на имота. Получената стойност не отчита:				
1. Техническото състояние на сградата.				
2. Стойността на разходите за изграждането на сградата.				
<b>4. ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА</b>				<b>878 500 лв</b>
				<b>€ 449 200</b>
<i>стойност на кв.м. върху строителната част</i>				<b>€ 401</b>
стойност на строителната част				571 200 лв
стойност на земята				307 300 лв