

„КАНТОРА АКОРД ПОЛЮС” ООД
тел: 0888 / 099 942; 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: 31.12.2024 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	12
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.....	17
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	04.12.2024 г.
Дата на оценката	31.12.2024 г.
Пазарна адекватност	Към датата на оценката

Препоръчителна пазарна стойност на обекта

Цифром:	895 100 лв.	€ 457 700
Словом:	Осемстотин деветдесет и пет хиляди и сто лева	Четиристотин петдесет и седем хиляди и седемстотин 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 КНОБ рег. № 100100765

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистър № 100100765 от 14.12.2009 год.
Атанас Нарънчев Атанасов

/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.

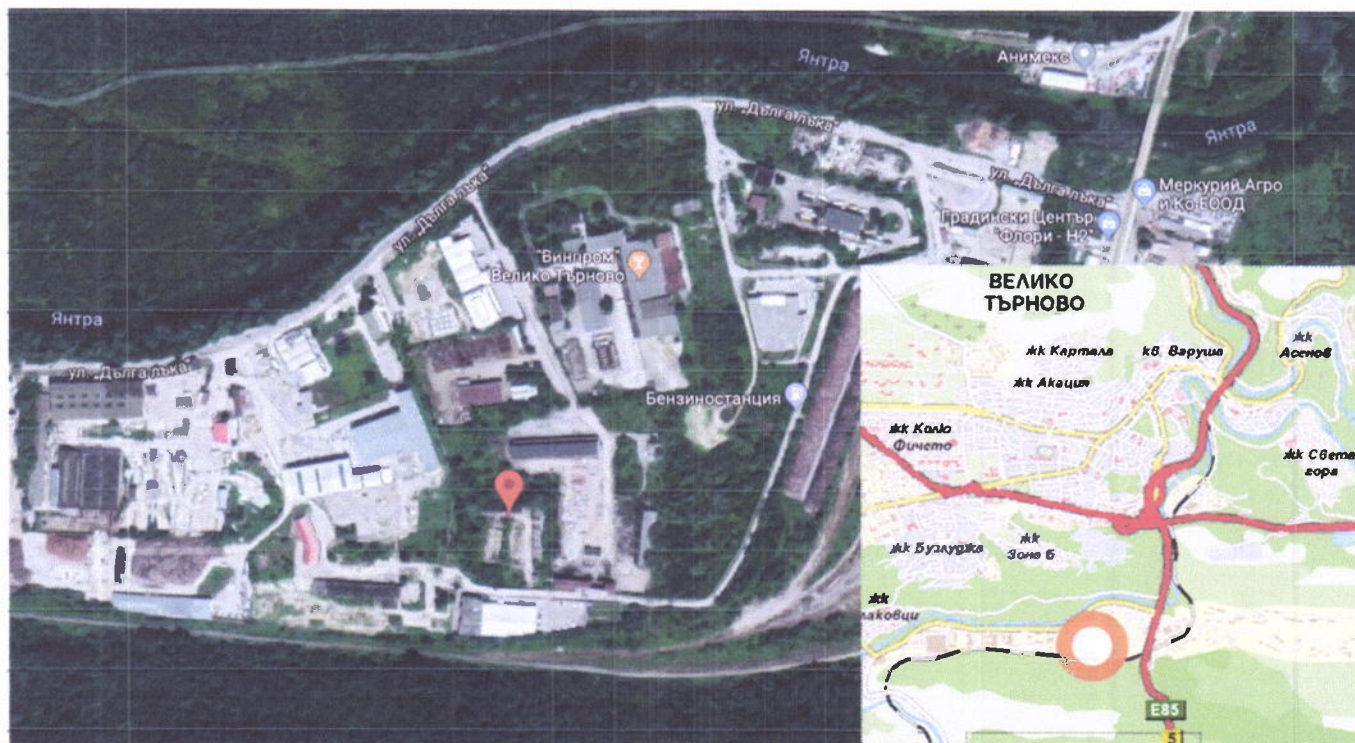
Оценяването на недвижим имот се извършва по данни подадени от собственика и преценка на оценителя, след направен оглед на място, като се отчитат действащите в момента на оценката цени на отделните видове строително-монтажни работи и продажните цени на подобни имоти.

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, сервиси 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

Технически данни

Тип на обекта

Идентификатор №

№ по предх. план

Местоположение

Площ на парцела

Приета площ за оценка

Регулация

Вид територия

Вид собственост

Ток, вода, канализация

Начин на трайно ползване

Граници на имота

Правна идентификация

Размери, спецификации, стойности

Поземлен имот

10447.517.49

XI-20, в кв.572

Гр. Велико Търново,

Южна промишлена зона, ул. „Трета“

7 022,00 кв.м. по справка в електронен кадастър

7 022,00 кв.м. по документ за собственост

7 022,00 кв.м.

Да

Урбанизирана

Частна

Да, да, да

За складова база

Поземлени имоти с идентификатори №№ 10447.517.48, 10447.517.50, 10447.517.105, 10447.517.185

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

Промишлена 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 отремантирано 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

Тип на обекта

Размери, спецификации, стойности

Двуетажна административна сграда



Кадастрален

10447.517.49.2

идентификатор

Местоположение

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

Застроена площ

80,00 кв.м.

Разгъната застроена

160,00 кв.м.

площ

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
Разгъната 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
Степен на завършеност
Категория на изпълнение
Техническо състояние
Разпределение

оценката се използва по предназначение.
1980 г.

Напълно завършен в експлоатация
Стандартна
Добро

Довършителни работи

Едно общо помещение за складиране, с възможност за функционално преразпределение и обособяване на допълнителни самостоятелни помещения
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
Местоположение

10447.517.49.4

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

Застроена площ
Разгъната застроена площ
Конструкция на сградата

29,00 кв.м.

29,00 кв.м.

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
Степен на завършеност
Категория на изпълнение
Техническо състояние
Разпределение

1980 г.

Напълно завършен в експлоатация
Стандартна
Добро

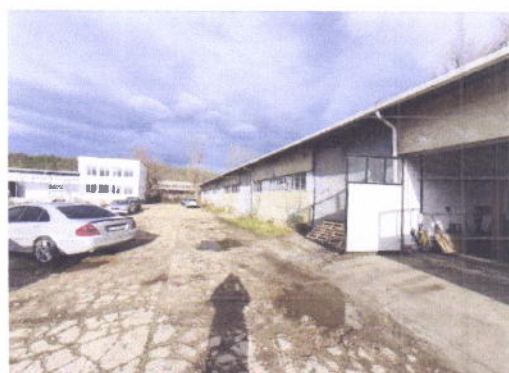
Довършителни работи

Две помещения – едното се използва за охрана /офис/, другото не се използва
Подови настилки – ламинат, стени и тавани – на шпакловка и боя. Към момента на оценката се използва като офис.

Изпълнение инсталации

Електрическа и СOT 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.



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.

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.

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 относителен 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 оценявания 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 строителния 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. сконтирана) 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 сконтиране 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 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.

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



MARKET STATISTICS

SUBMARKET	INVENTORY (SM)	AVAILABILITY (SM)	OVERALL VACANCY RATE	CURRENT QTR TAKE-UP	YTD OVERALL TAKE-UP (SM)	UNDER CNTR (SM)	PRIME RENT*	PRIME YIELD
OFFICE	2,271,456	376,128	16.56%	26,202	110,646	167,377	€12.00	7.5%
TOTAL	2,271,456	376,128	16.56%	26,202	110,646	167,377	€12.00	7.5%

*Partial values 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 базиращи 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>	10%
<u>Метод на приходната стойност</u>	20%
<u>Метод на сравнителната стойност</u>	70%

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, www.imoti.net, www.alo.bg и други подобни.

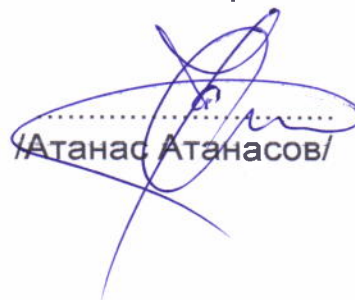
Пазарната стойност на оценяваните обекти е получена при съобразяване с местоположението и състоянието на пазара на недвижими имоти.

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

характеристика вид на имота		МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛИЗИ / СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД /		обекти за сравнение урегулиран поземлен имот град Велико Търново, Район: Промислена зона – Юг	
МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	гр. Велико Търново, Картала	гр. Велико Търново, Южна промислена зона	гр. Велико Търново, Чолаковци	1,00	1,00
корекционен коефициент	ДА	ДА	ДА	0,98	0,98
перспективност на имота	регулация	НЕ, на границата на имота има вода, канал	ДА, НЕ, НЕ, ДА	1,10	0,98
корекционен коефициент	1,05	1,10	0,98	1,10	0,98
морфология, форма, параметри на застрояване и др.	<p>Велико Търново, Район: Картала, Под район: Промислена зона Север, Данин: Квартал: 1900, Допълнителна информация: Помещен имот в Промислена зона на Велико Търново, в близост до Шарков, ПВУ, пътя Велико Търново - Беликовец. Площта е 1900 кв.м., с квадратна форма, като предназначението е сменено - за складова база. Помощно за изграждане на складове, сервиз и други промишлени имоти, насочени към различен тип дейности. Доставка е посредством асфалтов път. Разполага с ПУП. Обявената цена на имота е без ДДС. Продавач: Тел.: 088374205, //: vistotianimot.bg, публикувана на 2 декември 2024 ГОД.</p> <p>https://www.imot.bg/real-estate/land-cerific-land-cerific.html</p>	<p>ПАРЦЕЛ град Велико Търново, Промислена зона - Юг 20 500 EUR Парцел, намиращ се в промислена зона на град Велико Търново. Представеният парцел се намира в промислена зона на 1123 кв.м. и е в извън регулация. Има акса вълнава на 1123 кв.м. и е извън регулация. Има акса деншезация, а формата му е неправилна. Намира се до пивоварната "Бригос". Възможно е прокарването на течаща вода и електричество. Възможност за използване на земята: кооперативен център, складова логистика, склада, реализация на строителни проекти, друго използване по желание на инвеститора. Телефон: 0894678686 062/652121 ГОД.</p> <p>https://www.imot.bg/real-estate/land-cerific-land-cerific.html</p>	<p>ПАРЦЕЛ, 270 000 EUR. Местоположение: град Велико Търново, Район: Чолаковци, Данин: Квартал: 10700 кв.м. Допълнителна информация: Имотът представлява парцел от 10700 кв.м в регулацията на гр.В.Търновскамираш се в местността Абага Дъка в непосредствена близост до кв.Чолаковци.Местото е изцяло равно, транспортната инфраструктура граничи ЕА и ВПК, правещо го подходящо за изграждане на всякакъв вид складов, логистична или производствена дейност. Парцелът е УПИ, продава се също цял и не подлежи на разделение. Продавач: Тел.: 0885838000, http://:vistotianimot.bg, публикувана на 2 декември 2024 ГОД.</p> <p>https://www.imot.bg/real-estate/land-cerific-land-cerific.html</p>		
корекционен коефициент	1,00	1,25	1,00	1,00	1,00
площ	1900	1123	10700	1,10	1,10
корекционен коефициент	оферта	оферта	оферта	0,90	0,90
прогноза на информацията	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта
корекционен коефициент	€ 45 600	€ 20 500	€ 270 000	528 074 лв	528 074 лв
продажна цена в лева	89 186 лв	40 095 лв	€ 25,23	€ 25,23	€ 25,23
цена на кв.м.	€ 24,00	€ 18,25	€ 24,10	€ 24,10	€ 24,10
корекционен коефициент общо	€ 21,48	€ 21,54	40%	40%	40%
коригирана цена	79 821 лв	47 312 лв	504 311 лв	504 311 лв	504 311 лв
тегловен процент	30%	30%	30%	30%	30%
Цена на кв.м.	0лв	0лв	€ 22,55	€ 22,55	€ 22,55
Площ на оценявания обект			44,09 кв.м	44,09 кв.м	44,09 кв.м
Постигната ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ на описания обект при използване на СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД			7 022,00 кв.м	7 022,00 кв.м	7 022,00 кв.м
			309 600 лв	309 600 лв	309 600 лв
			€ 158 300	€ 158 300	€ 158 300



Продава Парцел
град Велико Търново, Картала

№: 3214621

45 600 EUR

Не се начислява ДДС

Купи на вноска
Със 31% от 317 лв./мес.

Квадратура 1900 m²

Особености 62319291

Допълнителна информация:

Екипът на Виктория имоти предлага на своите клиенти подходящ имот в Промислената зона на Велико Търново, в близост до Шариев, НБУ, път Велико Търново - Бялковец. Площта е 1900 кв. м., с квадратна форма, като предназначението е оменовано - за складова база. Подходящо за изграждане на складове, сервиз и други промишлени имоти, насочени към различен тип дейности. Достъпът е посредством асфалтов път. Работилага с ПУП

Общната цена на имота е без ДДС!

#8249



Продава ПАРЦЕЛ

град Велико Търново, Промислена зона - Юг

№: 3214621

20 500 EUR 16 EUR/m²

Не се начислява ДДС

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

Площ: 1123 m²

Натисни Бягаща Даг. сценка Съобщ. за нередност

Описание на имота:

Парцел, намиращ се в промислена зона на град Велико Търново. Представеният парцел се намира в регулационна зона на град Велико Търново, му възлиза на 1123 кв.м. и е в ивици регулацията. Има два децимални, а фабриката му е неправилна. Намира се до търговската "Брикс". Възможно е прокарването на течаща вода и електричество. Възможност за изграждане на земна, покривен център. Общата площ е 1123 кв.м. Склад, реализация на строителни проекти, друго използване по желание на инвеститора.

Продава ПАРЦЕЛ

град Велико Търново, Промислена зона - Юг

№: 3214621

20 500 EUR

Не се начислява ДДС

Купи само за 1032 € / месец с **КредитЦентър** 30 г.

Площ: 10700 m²

Натисни Бягаща Даг. сценка Съобщ. за нередност

Описание на имота:

Имотът представява парцел от 10700 кв.м. в регулацията на тр. В. Търново, намиращ се в местността Дълга Дъка в непосредствена близост до ив. Чолаковци. Имотът е идеално разположен в близост до границите ЕЛ и ВКК, правещо го подходящо за изграждане на складове, водопровод, дигитална или промишленост. Парцелът е УПЗ, продава се само цял и не подлежи на разделение. #4965



Продава ПАРЦЕЛ

град Велико Търново, Чолаковци

№: 3214621

270 000 EUR

Не се начислява ДДС

Купи само за 1032 € / месец с **КредитЦентър** 30 г.

Площ: 10700 m²

Натисни Бягаща Даг. сценка Съобщ. за нередност

Описание на имота:

Имотът представява парцел от 10700 кв.м. в регулацията на тр. В. Търново, намиращ се в местността Дълга Дъка в непосредствена близост до ив. Чолаковци. Имотът е идеално разположен в близост до границите ЕЛ и ВКК, правещо го подходящо за изграждане на складове, водопровод, дигитална или промишленост. Парцелът е УПЗ, продава се само цял и не подлежи на разделение. #4965



Продава ПАРЦЕЛ

град Велико Търново, Чолаковци

№: 3214621

270 000 EUR 25 EUR/m²

Не се начислява ДДС

Купи само за 1032 € / месец с **КредитЦентър** 30 г.

Площ: 10700 m²

Натисни Бягаща Даг. сценка Съобщ. за нередност

Описание на имота:

Имотът представява парцел от 10700 кв.м. в регулацията на тр. В. Търново, намиращ се в местността Дълга Дъка в непосредствена близост до ив. Чолаковци. Имотът е идеално разположен в близост до границите ЕЛ и ВКК, правещо го подходящо за изграждане на складове, водопровод, дигитална или промишленост. Парцелът е УПЗ, продава се само цял и не подлежи на разделение. #4965

МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ						
№ показател	марка	Сграда 10447.517.49.1	Админ. сграда 10447.517.49.2	Хале 10447.517.49.3	Кангар 10447.517.49.4	Подобрения в вмота
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	36	36	16	36	56
5 Възраст на обекта	год	44	44	44	44	44
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, кв. 7-8 от 2024, кат. "стандарт" №		13	8	14	10	-
12 Стойност за изграждане на кв.м.	лева	1 002 лв	1 062 лв	978 лв	466 лв	60 лв
13 Допълнителни разходи	%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%	6,8%
	лева	68 лв	72 лв	67 лв	32 лв	4 лв
14 Общи инвестиционни разходи	лева	1 070 лв	1 134 лв	1 045 лв	498 лв	64 лв
15 Нова възстановителна стойност	лева	354 215 лв	181 475 лв	710 263 лв	14 433 лв	250 040 лв
Обезценяване						
16 Техническо обезценяване	%	43%	43%	64%	43%	32%
	лева	150 984 лв	77 354 лв	451 411 лв	6 152 лв	79 213 лв
17 Междинна стойност	лева	203 231 лв	104 121 лв	258 851 лв	8 281 лв	170 827 лв
18 Строителни недостатъци	%	7%	7%	7%	10%	10%
	лева	14 226 лв	7 288 лв	18 120 лв	828 лв	17 083 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	189 005 лв	96 833 лв	240 732 лв	7 453 лв	153 745 лв
Обобщени показатели						
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	36	36	16	36	56
4 Вещна стойност на строителна част	лева	189 005 лв	96 833 лв	240 732 лв	7 453 лв	153 745 лв
5 Стойност на правото на строеж	лева	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв
6 Стойност на земята	лева	309 600 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	498 600 лв	96 830 лв	240 730 лв	7 450 лв	153 740 лв
Стойност при използване на вещният метод						
		498 600 лв	96 830 лв	240 730 лв	7 450 лв	153 740 лв
					ОБЩО:	997 350 лв

МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ						
№ показател	мярка	Склад 10447.517.49.1	Админ. сграда 10447.517.49.2	Хале 10447.517.49.3	Кантар 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	10 456 лв	5 054 лв	21 481 лв	1 195 лв	48 697 лв
10 Година на въвеждане в експлоатация	год.	1980	1980	1980	1980	1980
11 Остатъчна експлоатационна годност	год.	36	36	16	36	56
12 Лихвена ставка на обекта	%	10%	10%	10%	10%	10%
13 Множител	коэф	7,39	10,13	8,06	10,13	9,95
14 Приходна стойност	лева	77 272 лв	51 176 лв	173 187 лв	12 095 лв	484 628 лв
15 Строителни недостатъци	%	7%	7%	7%	10%	10%
	лева	14 226 лв	7 288 лв	18 120 лв	828 лв	17 083 лв
16 Приходна стойност на строителна час	лева	63 046 лв	43 888 лв	155 067 лв	11 266 лв	467 545 лв
Обобщени показатели						
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	3 843 лв	1 858 лв	7 895 лв	337 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	85 398 лв	41 280 лв	175 440 лв	7 482 лв	0 лв
6 Приходна стойност на строителна час	лева	63 046 лв	43 888 лв	155 067 лв	11 266 лв	467 545 лв
7 Стойност на оборудване	лева	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв	0 лв
8 Обща стойност	лева	63 046 лв	43 888 лв	155 067 лв	11 266 лв	467 545 лв
Стойност при използване на приходният метс						
		63 046 лв	43 888 лв	155 067 лв	11 266 лв	467 545 лв
				ОБЩО:		740 813 лв

Резултат от Вашето търсене на:

 [Залези филтъра](#)

Вид имот: **СКЛАД, ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ**
Местоположение: **град Велико Търново**

Да не се показват обяви, докладвани за проблем.

Средна цена на имотите в извадката: **1265 евро**
Средна цена на кв.м.: **3.5 евро**.
/Цените са определени чрез **средно аритметично**/

Страница на резултата от търсене:

<https://www.imot.bg/bfm9v3>

Страница 1 от 2

Първа 1 2 Последна



★ **589 EUR** ☆



Дава под наем **СКЛАД**
град Велико Търново, Чолаковци

256 кв.м. Агенция Имоти Консулт Ви предлага складово помещение находящо се в кв. Чолаковци в близост до г ..., тел.: 0884905169

[Повече детайли и 2 снимки](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)



700 лв.
Цената е без ДДС



Дава под наем **СКЛАД**
град Велико Търново, Промислена зона - Юг

1200 кв.м. Дава се под наем самостоятелен имот с площ 1200 кв м. В имота има самостоятелна постройка с площ 140 ..., тел.: 0898504963

[Повече детайли и 5 снимки](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)



500 лв. ☆



Дава под наем **ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ**
град Велико Търново, Бузлуджа

580 кв.м. Предлагаме на Вашето внимание уникално помещение, което може да бъде използвано за различни цели, ка ..., тел.: 0885077830

[Повече детайли и 3 снимки](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)



600 лв. ☆



Дава под наем **ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ**
град Велико Търново, Чолаковци

285 кв.м. 2-ри ет. от 2. Предлагаме Ви помещение за търговска дейност разположено в централната част на квартал Чолаковци. Им ..., тел.: 0884646933

[Повече детайли и 7 снимки](#) | [Добави в бележника](#)

[Маркиране/Размаркиране на Обявата](#)

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ / СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД /

обекти за сравнение
промишлено помещение
град Велико Търново, Район: Промислена зона – Юг

Промислена зона Зеленька, град, Велико Търново

Център, град Велико Търново

Промислена зона Запад, град Велико Търново

характеристика	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00
вид на имота	Тухла	Тухла	Тухла	Тухла	Метала
местоположение	4000	1,10	1,10	335	1,03
корекционен коефициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
строителна конструкция	Тухла	1,00	1,05	1,00	1,10
корекционен коефициент	4000	1,00	1,05	1,00	1,10
дворно място	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00
корекционен коефициент	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00
корекционен коефициент	1,05	1,05	0,95	0,95	0,95
проход на информацията	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта
корекционен коефициент	€ 800 000	€ 696 000	€ 230 081	€ 230 081	€ 230 081
продажна цена в €	1 564 664 лв	1 361 258 лв	450 000 лв	450 000 лв	450 000 лв
продажна цена в лв	€ 348	€ 325	€ 325	€ 325	€ 325
цена на кв.м.	0,95	1,10	1,10	1,13	1,13
корекционен коефициент обло	€ 330	€ 357	€ 368	€ 368	€ 368
коригирана цена на кв.м.	1 483 301 лв	1 407 383 лв	508 500 лв	508 500 лв	508 500 лв
коригирана цена	30%	35%	35%	35%	35%
тегловен процент					
Цена на кв.м.					€ 353
					690 лв

БИЗНЕС ИМОТ, 696 000 EUR. Местоположение: град Велико Търново, Район: Център-Данин: Самостоятелна сграда, Квadratura: 2142 кв.м Допълнителна информация:
Молопитна пестричегана сграда в центъра на град Велико Търново. Разположена на изключително комуникативно и разпознаваемо място с достъп на две улици в близост до парк Аржуба, автобусна спирка, главна север-Източен разпалата с два отъждани вкоаи и РЗП 2142м2, отдалено от центъра, близкостта и южен пътен възел, изключително юг-запад-мал на шир -1. Сградата е старо строителство и има конструктивна възможност за вадстрояване собствени партали за елктро и водоснабдяване, към този момент ве разпалата със собственость върху земята, а има отстъпено право на строеж.
Непосредствено до имотът преминава газопровод и бъдещата газификация е напълно възможна. - Имотът е многофункционален и е подходящ за хотел, офис, център, медински център, стоматологичен кабинет, административен и кол център. Към момента стругите му е административно-делова сграда.
Особености: Тухла, Продавач: Тел: 0887/404022, Игр://: balkanestate.imot.bg, публикувана на 3 декември 2024 год.

БИЗНЕС ИМОТ, 800 000 EUR. Местоположение: град Велико Търново, Район: Промислена зона – Запад, Данин:Фабрика/Завод, Квadratura: 2300 кв.м. Предприемце 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 водосточник /3 валецена/, отоплението е решено с каминачи. Сградата е със самодто разпределение: Първи етаж-производствени помещения, санитарни възли, стии за почивка с кухненски бокс и столскама за работниците, административни помещения; Втори етаж- счетоводство, кабинет с кухненски бокс, архив, санитарни помещения за администрацията. Подомото покритие: шлайфран бетон в производствените помещения; транзитен в административната част на сградата, РУС дотрама, интериорни врати Имотът е с трифазен ток, вода, канализация, паркинг, товарна рампа и достъп до него е по асфалтов път. Собствена земя- 4000 кв.метра. Фабриката е оборудвана със самодне машини за вакуиране и паробка на РУС изделия. 17 шприца, 1 екстрехер и 1 вакум машина за производство на артекули от 50 гр. до 9 кг.
Особености: Тухла, С паркинг, С действащ бизнес, Обзаведен, Високо качество, Контрол на достъпа, Самиран Продавач: Тел: 0885299957, Игр://: dankconsult.imot.bg, публикувана на 15 ноември 2024 год.

БИЗНЕС ИМОТ, 450 000 лв. Местоположение: град Велико Търново, Район: Картала, Под район: Промислена зона Зеленька, Данин: Автосервис, Квadratura: 707 кв.м Допълнителна информация: Имотът представлява парцел от 707 кв.м с предназначение ремонт и поддржане на транспортни средства, а именно с построена част на /мисивна стоманоска сграда-метално хаи/ с площ от 372 кв.м, разположена в няколко зони- автосервис с ремонтен ваина, офис, склада и санитарен възел и гараж-склад. В северната част на имота и дворно място с площ от 335 кв.м. До имота се стига по асфалтов с целодневен достъп. Обивката цена е без ДДС.
Особености: Тухла, Продавач: Тел: 0886995633, Игр://: balkanestate.imot.bg, публикувана на 25 ноември 2024 год.

Обект	Площ на обекта в кв.м.	Корекционен коефр. за инд.-ки, площ и др.	Постигната пазарна стойност на обекта
Склаа 10447.517.49.1	331,00	1,10	251 184 лв € 128 429
Админ. сграда 10447.517.49.2	160,00	1,25	137 975 лв € 70 546
Хале 10447.517.49.3	680,00	1,10	516 028 лв € 263 841
Кантар 10447.517.49.4	29,00	0,97	19 406 лв € 9 922
ОБЩО:			924 594 лв € 472 738

Продава ФАБРИКА/ЗАВОД
град Велико Търново, Промислена зона - Запад



Продава ФАБРИКА/ЗАВОД
град Велико Търново, Промислена зона - Запад

800 000 EUR (248 кв.м.)
Купи само за 3058 €/месец с **КредитЦентър** 30 г.

Площ: 2300 м² Строителство: Туриа
 Описание на имота: Агенция за недвижими имоти ДЕННИ КОНСУЛТ предлага за продажба предприятие за

Продава САМОСТОЯТЕЛНА СГРАДА
град Велико Търново, Център



Продава САМОСТОЯТЕЛНА СГРАДА
град Велико Търново, Център

696 000 EUR (325 кв.м.)
Купи само за 2660 €/месец с **КредитЦентър** 30 г.

Площ: 2142 м² Етаж: 4-ти от 4 Газ: НЕ ТЕЦ: НЕ Строителство: Туриа
 Описание на имота: Агенция за недвижими имоти Болкан Естейт ЕКСПЛУАТИВНО предлага за ПРОДАЖБА

Продава АВТОСЕРВИЗ
град Велико Търново, Каргала, Промислена зона Зелена



Продава АВТОСЕРВИЗ
град Велико Търново, Каргала, Промислена зона Зелена

450 000 лв. (836 кв.м.)
Купи само за 879 €/месец с **КредитЦентър** 30 г.

Площ: 707 м² Етаж: Партер от 1 Строителство: Туриа
 Описание на имота: Агенция за недвижими имоти Болкан Естейт предлага за продажба

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ОКОНЧАТЕЛНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

№	Показател	Параметър	Тежест	Стойност
1	2	3	4	5
1.	Получена стойност при използването на вещният метод.	ЛВ.	10%	997 350 ЛВ
2.	Получена стойност при използването на приходният метод.	ЛВ.	20%	740 813 ЛВ
3.	Получена стойност при използването на сравнителен метод.	ЛВ.	70%	924 594 ЛВ
4. ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА				895 100 ЛВ
<i>стойност на кв.м. върху строителната част</i>				€ 409
стойност на строителната част				585 500 ЛВ
стойност на земята				309 600 ЛВ
				€ 457 700



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 сградите и
вътрешни зони
в. Велика Тръна*

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

Верна копия от 9.



31.12.2024 г.

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ