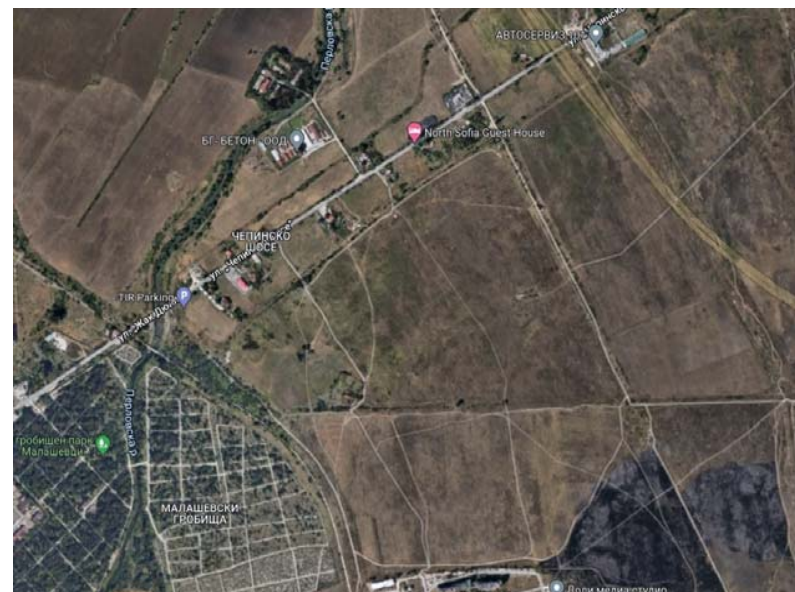


СИНЕРГОН ИМОТИ ООД		175016336	ОЦЕНКА НА АКТИВИТЕ - ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ								
Сметка в Баланс	Дата на придобиване	год. на построяване и въвеждане	Вид актив	Обект	Наименование /идентификатор/				Местонахождение	БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ 31.03.2022	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по оценка към 31.03.2022
с/ка 201	10.12.2008		Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8676	22		гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	67 152.05	63 872
с/ка 224 /201/	10.12.2007		Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	21		гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	194 546.41	193 855
с/ка 224 /201/	19.3.2008		Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	23		гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	236 340.35	203 838
с/ка 224 /201/	21.4.2008		Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	27		гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	41 156.63	67 463
с/ка 224 /201/	17.6.2008		Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	45		гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	450 408.48	427 371
с/ка 224 /201/	19.3.2008		Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	56		гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	211 854.33	182 713
с/ка 224 /201/	7.2.2008		Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	58		гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	241 707.14	208 468
с/ка 224 /201/	21.5.2008		Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	60		гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	264 784.37	228 435
с/ка 224 /201/	17.7.2008		Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	98		гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	65 877.44	59 615
с/ка 224 /201/	1.8.2008		Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	101		гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	268 474.05	231 561
с/ка 224 /201/	11.12.2007		Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	103		гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	295 039.69	249 446
с/ка 224 /201/	27.2.2008		Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	105		гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	134 169.94	115 404
с/ка 224 /201/	2007-2008		Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	158		гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	3 882 140.07	3 499 256
с/ка 224 /201/	2008-2010		Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	159		гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	2 205 753.78	1 988 222
с/ка 224 /201/	2008		Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	160		гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	927 852.21	862 791
с/ка 224 /201/	2008		Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	161		гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	147 586.93	147 062
с/ка 224 /201/	2008		Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	162		гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	820 516.26	743 150
с/ка 224 /201/	2008		Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	163		гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	2 476 039.12	2 135 786
с/ка 224 /201/	2008		Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	164		гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	3 522 027.96	3 038 009
с/ка 224 /201/	10.4.2009		Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8674	53		гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	228 088.90	186 883
с/ка 224 /201/	22.12.2008		Земя - земеделска	Поземлен имот (ид.ч)	68134	8675	27		гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	46 959.48	30 790
с/ка 224 /201/	17.2.2009		Земя - земеделска	Поземлен имот (ид.ч)	68134	8675	57		гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	89 424.26	58 633
с/ка 224 /201/	4.3.2021		Земя	Бензиностанция	63427	8	847		гр. Русе, ул. Потсдам 15	300 400.00	202 900
с/ка 224 /201/	29.4.2021		Земя	Газово хранилище	63427	8	1141		гр. Русе, ул. Потсдам 9	1 212 759.00	1 150 350
с/ка 224 /201/	29.4.2021		Земя	Газово хранилище	72624	611	9543		гр. Добрич, бул. 25-ти септември	417 958.00	362 200
с/ка 224 /201/	29.4.2021		Земя	Газово хранилище	72624	611	9544		гр. Добрич, бул. 25-ти септември	356 396.00	345 100
с/ка 224 /201/	29.4.2021		Земя	Газово хранилище	72624	611	9542		гр. Добрич, бул. 25-ти септември	24 193.00	26 000
с/ка 224 /201/	19.5.2021		Земя	Склад за газ	68134	602	887		гр. София, ул.Резбарска 11	608 800.00	606 530
с/ка 224 /201/	17.9.2021		Земя	Газостанция	68134	600	61		гр. София, район Подуяне, НПЗ Хаджи Димитър	972 832.00	804 500
с/ка 224 /201/	17.9.2021		Земя	Склад Модерно предградие	68134	2821	2555		гр.София, ул. Адам Мицкевич 2	1 320 462.00	686 710
с/ка 224 /201/	27.10.2021		Земя	Склад Видини кули	68134	600	1105		гр. София, район Подуяне, НПЗ Хаджи Димитър, ул. Градинарска 5	1 209 300.00	949 800
с/ка 224 /201/	8.2.2022		Земя	Административна сграда	68134	101	57		гр.София, ул. Солунска 2	1 251 750.00	1 585 360
с/ка 224 /201/	9.3.2022		Земя	Склад Сточна гара	68134	600	834		гр.София, ул. Павлина Унуфриева 2	2 311 400.00	2 314 400
с/ка 224 /202/	4.3.2021	1971	Подобрения земя	Бензиностанция	ОГРАДА		демонтирана		гр. Русе, ул. Потсдам 15	2 700.00	0
с/ка 224 /202/	4.3.2021	1999	Подобрения земя	Бензиностанция	ТРАЙНА НАСТИЛКА				гр. Русе, ул. Потсдам 15	11 300.00	10 330

Сметка в Баланс	Дата на придобиване	год. на построяване и въвеждане	Вид актив	Обект	Наименование /идентификатор/				Местонахождение	БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ 31.03.2022	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по оценка към 31.03.2022
с/ка 224 /203/	4.3.2021	1984	Сграда	Бензиностанция	63427	8	847	1	гр. Русе, ул. Потсдам 15	10 600.00	10 950
с/ка 224 /203/	4.3.2021	1972	Сграда	Бензиностанция	63427	8	847	2	гр. Русе, ул. Потсдам 15	9 000.00	8 740
с/ка 224 /203/	29.4.2021	1969	Сграда	Газово хранилище	63427	8	1141	1	гр. Русе, ул. Потсдам 9	281 671.00	302 360
с/ка 224 /203/	29.4.2021	1966	Сграда	Газово хранилище	63427	8	1141	2	гр. Русе, ул. Потсдам 9	124 255.00	53 090
с/ка 224 /203/	29.4.2021	1966	Сграда	Газово хранилище	63427	8	1141	3	гр. Русе, ул. Потсдам 9	10 494.00	9 610
с/ка 224 /203/	29.4.2021	1970	Сграда	Газово хранилище	63427	8	1141	5	гр. Русе, ул. Потсдам 9	9 631.00	6 840
с/ка 224 /203/	29.4.2021	1971	Сграда	Газово хранилище	63427	8	1141	6	гр. Русе, ул. Потсдам 9	8 654.00	6 380
с/ка 224 /203/	29.4.2021	1967	Сграда	Газово хранилище	63427	8	1141	7	гр. Русе, ул. Потсдам 9	14 772.00	9 510
с/ка 224 /203/	29.4.2021	2002	Сграда	Газово хранилище	63427	8	1141	8	гр. Русе, ул. Потсдам 9	4 024.00	5 090
с/ка 224 /203/	29.4.2021	1972	Сграда	Газово хранилище	63427	8	1141	9	гр. Русе, ул. Потсдам 9	8 643.00	10 620
с/ка 224 /203/	29.4.2021	1963	Сграда	Газово хранилище	63427	8	1141	10	гр. Русе, ул. Потсдам 9	25 297.00	5 910
с/ка 224 /203/	29.4.2021	1976	Сграда	Газово хранилище	72624	611	9543	1	гр. Добрич, бул. 25-ти септември	343 869.00	189 510
с/ка 224 /203/	29.4.2021	2011	Сграда	Газово хранилище	72624	611	9543	2	гр. Добрич, бул. 25-ти септември	19 915.00	25 290
с/ка 224 /203/	29.4.2021	1976	Сграда	Газово хранилище	72624	611	9543	3	гр. Добрич, бул. 25-ти септември	5 090.00	5 210
с/ка 224 /203/	29.4.2021	2011	Сграда	Газово хранилище	72624	611	9543	4	гр. Добрич, бул. 25-ти септември	27 671.00	22 720
с/ка 224 /203/	29.4.2021	2011	Сграда	Газово хранилище	72624	611	9543	5	гр. Добрич, бул. 25-ти септември	15 246.00	17 970
с/ка 224 /203/	29.4.2021	1976	Сграда	Газово хранилище	72624	611	9543	6	гр. Добрич, бул. 25-ти септември	12 990.00	7 820
с/ка 224 /203/	29.4.2021	1976	Сграда	Газово хранилище	72624	611	9543	7	гр. Добрич, бул. 25-ти септември	5 091.00	3 670
с/ка 224 /203/	29.4.2021	1976	Сграда	Газово хранилище	72624	611	9543	8	гр. Добрич, бул. 25-ти септември	35 475.00	28 540
с/ка 224 /203/	29.4.2021	2012	Сграда	Газово хранилище	72624	611	9543	9	гр. Добрич, бул. 25-ти септември	1 957.00	1 960
с/ка 224 /203/	29.4.2021	1976	Сграда	Газово хранилище	72624	611	9544	1	гр. Добрич, бул. 25-ти септември	6 762.00	3 510
с/ка 224 /203/	29.4.2021	1976	Сграда	Газово хранилище	72624	611	9544	2	гр. Добрич, бул. 25-ти септември	93 123.00	82 140
с/ка 224 /203/	29.4.2021	1976	Сграда	Газово хранилище	72624	611	9544	3	гр. Добрич, бул. 25-ти септември	51 372.00	34 860
с/ка 224 /203/	29.4.2021	1976	Сграда	Газово хранилище	72624	611	9544	4	гр. Добрич, бул. 25-ти септември	60 478.00	42 310
с/ка 224 /203/	29.4.2021	1976	Сграда	Газово хранилище	72624	611	9542	1	гр. Добрич, бул. 25-ти септември	33 373.00	13 750
с/ка 224 /203/	29.4.2021	1976	Сграда	Газово хранилище	72624	611	9542	2	гр. Добрич, бул. 25-ти септември	8 541.00	3 530
с/ка 224 /203/	19.5.2021	1983	Сграда	Склад за газ	68134	602	887	1	гр. София, ул.Резбарска 11	157 400.00	152 870
с/ка 224 /203/	19.5.2021	1983	Сграда	Склад за газ	68134	602	887	2	гр. София, ул.Резбарска 11	95 500.00	126 910
с/ка 224 /203/	17.9.2021	2001	Сграда	Газостанция	68134	600	61	1	гр. София, район Подуяне, НПЗ Хаджи Димитър	5 838.00	4 985
с/ка 224 /203/	17.9.2021	2003	Сграда	Склад Модерно предградие	68134	2821	2555	1	гр.София, ул. Адам Мицкевич 2	3 895.00	5 470
с/ка 224 /203/	17.9.2021	1976	Сграда	Склад Модерно предградие	68134	2821	2555	2	гр.София, ул. Адам Мицкевич 2	93 473.00	196 700
с/ка 224 /203/	27.10.2021	1978	Сграда	Склад Видини кули	68134	600	1105	2	гр. София, район Подуяне, НПЗ Хаджи Димитър, ул. Градинарска 5	105 100.00	192 360
с/ка 224 /203/	27.10.2021	1978	Сграда	Склад Видини кули	68134	600	1105	3	гр. София, район Подуяне, НПЗ Хаджи Димитър, ул. Градинарска 5	431 500.00	409 170
с/ка 224 /203/	27.10.2021	1978	Сграда	Склад Видини кули	68134	600	1105	4	гр. София, район Подуяне, НПЗ Хаджи Димитър, ул. Градинарска 5	18 500.00	16 810
с/ка 224 /203/	8.2.2022	1972	Сграда	Административна сграда	68134	101	57	1	гр.София, ул. Солунска 2	1 996 530.00	1 905 070
с/ка 224 /203/	8.2.2022	1999	Сграда	Административна сграда	68134	101	57	3	гр.София, ул. Солунска 2	117 620.00	17 590
с/ка 224 /203/	9.3.2022	1978	Сграда	Склад Сточна гара	68134	600	834	1	гр.София, ул. Павлина Унуфриева 2	341 866.00	362 650
с/ка 224 /203/	9.3.2022	1982	Сграда	Склад Сточна гара	68134	600	834	2	гр.София, ул. Павлина Унуфриева 2	256 036.00	244 070
с/ка 224 /203/	9.3.2022	1979	Сграда	Склад Сточна гара	68134	600	834	3	гр.София, ул. Павлина Унуфриева 2	33 272.00	32 200
с/ка 224 /203/	9.3.2022	1982	Сграда	Склад Сточна гара	68134	600	834	4	гр.София, ул. Павлина Унуфриева 2	216 947.00	236 045
с/ка 224 /203/	9.3.2022	1989	Сграда	Склад Сточна гара	68134	600	834	5	гр.София, ул. Павлина Унуфриева 2	13 817.00	14 325
с/ка 224 /203/	9.3.2022	1978	Сграда	Склад Сточна гара	68134	600	834	6	гр.София, ул. Павлина Унуфриева 2	5 762.00	5 835
с/ка 224 /203/	9.3.2022	2006	Сграда	Склад Сточна гара	68134	600	834	7	гр.София, ул. Павлина Унуфриева 2	0.00	3 025

Сметка в Баланс	Дата на придобиване	год. на построяване и въвеждане	Вид актив	Обект	Наименование /идентификатор/				Местонахождение	БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ 31.03.2022	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ по оценка към 31.03.2022
с/ка 224 /204/	29.4.2021	2011	Съоръжения	Газово хранилище	РЕЗЕРВОАРЕН ПАРК НА ФУНДАМ. 2				гр. Добрич, бул. 25-ти септември	273 610.00	234 620
с/ка 224 /204/	29.4.2021	2011	Съоръжения	Газово хранилище	РЕЛСОВ ПЪТ - ЖП КОЛОВОЗИ 780 м				гр. Добрич, бул. 25-ти септември	723 894.00	620 740
с/ка 224 /204/	29.4.2021	2011	Съоръжения	Газово хранилище	ЖП ЕЛ.ВЕЗНА 160 т.				гр. Добрич, бул. 25-ти септември	68 375.00	58 630
с/ка 224 /204/	29.4.2021	2011	Съоръжения	Газово хранилище	АВТОМОБИЛНА ЕЛ.ВЕЗНА 60 Т.				гр. Добрич, бул. 25-ти септември	6 486.00	5 990
с/ка 224 /204/	29.4.2021	2011	Съоръжения	Газово хранилище	СОНДАЖЕН КЛАДЕНЕЦ				гр. Добрич, бул. 25-ти септември	2 085.00	1 790
с/ка 224 /204/	29.4.2021	2010	Съоръжения	Газово хранилище	ПЛОЩАДКА КАБЕЛНА				гр. Добрич, бул. 25-ти септември	1 908.00	1 600
с/ка 224 /204/	29.4.2021	2012	Съоръжения	Газово хранилище	ДИЗЕЛОВ АГРЕГАТ				гр. Добрич, бул. 25-ти септември	8 702.00	7 310
с/ка 224 /204/	29.4.2021	2012	Съоръжения	Газово хранилище	РАЙОННО ОСВЕТЛЕНИЕ				гр. Добрич, бул. 25-ти септември	740.00	660
с/ка 224 /204/	29.4.2021	2003	Съоръжения	Бензиностанция	РЕЗЕРВОАР - БЕНЗИНОВ - 50 куб.м.				гр. Русе, ул. Потсдам 15	2 900.00	2 360
с/ка 224 /204/	12.7.2021	2000	Съоръжения	Бензиностанция	ПОМПА СЕНА 3106/5 AA DBG OA 4				гр. Русе, ул. Потсдам 15	1 800.00	1 020
с/ка 224 /204/	12.7.2021	2001	Съоръжения	Бензиностанция	ГАЗ СЪОРЪЖЕНИЯ				гр. Русе, ул. Потсдам 15	2 400.00	1 440
с/ка 224 /204/	12.7.2021	2003	Съоръжения	Бензиностанция	ТРЪБОПРОВОД				гр. Русе, ул. Потсдам 15	500.00	330
с/ка 224 /204/	12.7.2021	2019	Съоръжения	Бензиностанция	ДВОЙНА КОЛОНКА СВЕТЛИ ГОРИВ.				гр. Русе, ул. Потсдам 15	4 000.00	4 660
с/ка 224 /204/	12.7.2021	2019	Съоръжения	Бензиностанция	ГАЗ КОЛОНКА TATSUNO BMO 511.S				гр. Русе, ул. Потсдам 15	2 800.00	3 260
с/ка 224 /204/	12.7.2021	2003	Съоръжения	Бензиностанция	ВЪНШНО ОСВЕТЛЕНИЕ				гр. Русе, ул. Потсдам 15	800.00	680
с/ка 224 /204/	12.7.2021	2019	Съоръжения	Бензиностанция	СОНДА ЗА ОТЧИТАНЕ НА ГОРИВО				гр. Русе, ул. Потсдам 15	2 000.00	1 830
с/ка 224 /204/	12.7.2021	2019	Съоръжения	Бензиностанция	ТОТЕМ И ПИЛОН				гр. Русе, ул. Потсдам 15	4 600.00	3 870
										33 046 799.85	29 755 568.00
										33 046 799.85	29 755 568.00
ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ ПО ОБЕКТИ										Балансова стойност към 31/03/2022	Пазарна стойност по оценка към 31/03/2022
				ПРИЛОЖЕНИЕ 1.1	Земеделски земи				гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена	16 817 899.85	14 922 623
				ПРИЛОЖЕНИЕ 1.2	Бензиностанция				гр. Русе, ул. Потсдам 15	355 800.00	252 370
				ПРИЛОЖЕНИЕ 1.3	Газово хранилище				гр. Русе, ул. Потсдам 9	1 700 200.00	1 559 760
				ПРИЛОЖЕНИЕ 1.4	Газово хранилище				гр. Добрич, бул. 25-ти септември	2 605 300.00	2 147 430
				ПРИЛОЖЕНИЕ 1.5	Склад за газ				гр. София, ул.Резбарска 11	861 700.00	886 310
				ПРИЛОЖЕНИЕ 1.6	Газостанция				гр. София, район Подуяне, НПЗ Хаджи Димитър	978 670.00	809 485
					Склад Видини кули				гр. София, район Подуяне, НПЗ Хаджи Димитър, ул. Градинарска 5	1 764 400.00	1 568 140
				ПРИЛОЖЕНИЕ 1.7	Склад Модерно предградие				гр.София, ул. Адам Мицкевич 2	1 417 830.00	888 880
				ПРИЛОЖЕНИЕ 1.8	Административна сграда				гр.София, ул. Солунска 2	3 365 900.00	3 508 020
				ПРИЛОЖЕНИЕ 1.9	Склад Сточна гара				гр.София, ул. Павлина Унуфриева 2	3 179 100.00	3 212 550
Общо										33 046 799.85	29 755 568
									в това число:		
									земя по см/ка 201	67 152.05	63 872.00
инвестиционни имоти по см/ка 224										32 979 647.80	29 691 696.00

1 ОЦЕНКА НА ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ЗЕМИ - гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена



Устройствена категория	макс. плътност на застр. в %	макс. кинт	мин. озеленена площ
Ссп - Земеделска зона със специфичен режим	1	0.02	20

Предназначение на зоната:

Тази зона по същество е земеделска, но със специфичен режим, допускащ допълнителни обслужващи функции за аграрен туризъм и отдих. Застрояване без промяна на предназначението на земеделската земя се допуска при спазване на изискванията за устройство на зоната Ссб. Забранява се: изграждане на големи животновъдни ферми за промишлено животновъдство, изсичането на съществуващата дървесна растителност и покриването и/или засипването на дерета и водни течения.

Извън допустимото за зоната Ссб застрояване, без промяна на предназначението на земеделската земя, се допуска и допълнително застрояване за обслужването на аграрния туризъм, съобразно посочените параметри, като застроената площ в един поземлен имот не може да надхвърля 300 кв.м. Мин. 10 % от застроения двор да бъде с трайни дървесни насаждения. Застрояване за нуждите на аграрния туризъм се допуска след изграждането на постройките, свързани с ползването на земеделските земи.



пазарни аналози

	Вид имота: парцел	Офертна цена EUR	Площ	регул, ток, вода	К местопол	К статут	EUR/кв.м	Кориг. офертна цена (лева)
1	Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 180000 Местоположение: град София, район: Малашевци, Данни: Площ: 6000 кв.м, Регулация, Ток, Вода Парцел в регулация с достъп до Северна тангента и Чепинско шосе, с предназначение: за селскостопански сгради за животни; складове за растителна продукция; за механизация; за сгради за преработвателната промишленост; за резервоари. Съгласувано с ЧЕЗ и Софийска вода съгласно заповед за допускане от гл.архитект на София застрояване площта на застрояване може да достигне до 10 % от площта на имота. При влязъл в сила ПУП ПРЗ до 20%. Процедурата е на етап утвърждаване на ПУП ПРЗ от ОЕСУТ оптимална геометрия. комуникативен, до основни пътни артерии. Продавач: Тел.:0899606247, http://anibo.imot.bg публикувана в 13:08 часа на 29 Март, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r162823873298159&slink=7xa5gz&f1=1	180 000 €	6 000 кв.м	да	1.00	1.00	30.00 €	58.67 лв.
2	Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 96000 Местоположение: град София, район: Малашевци, Данни: Площ: 3000 кв.м, Ток, Вода Допълнителна информация: ПИ. Устр.зона - Оз2/за обществено обслужващи дейности/. Кинт=0,8. Подход от бул.'Владимир Вазов'. Продавач: Тел.:0889234852, http://intermex.imot.bg публикувана в 11:08 часа на 29 Март, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r164854130609082&slink=7xa5gz&f1=1	96 000 €	3 000 кв.м	не	1.00	1.00	32.00 €	62.59 лв.
3	Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 200000 Местоположение: град София, район: Малашевци, Данни: Площ: 7800 кв.м, Регулация, Допълнителна информация: Частно лице продава Парцел в района на Чепинско шосе и Северна тангента. Комуникативно място с удобен достъп до основни пътни артерии и центъра на София Одобрени изменения в ПУП, ПЗ, Становище на ОДЗ, съгласувано с ЧЕЗ, Софийска вода и РИОСВ. Един собственик с възможен частичен бартер . Не дължите комисионна Продавач: частно лице, За контакти: 0889377884 Публикувана в 9:21 на 21 март, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r164494372585233&slink=7xa5gz&f1=1	200 000 €	7 800 кв.м	не	1.20	1.00	30.77 €	60.18 лв.
4	Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 225000 Местоположение: град София, район: Кремиковци, Данни: Площ: 6420 кв.м, Допълнителна информация: ARCO REAL ESTATE Продава два имота общо 6420 кв.м . Имотите се намират в карето между Челопешко шосе и детелината на околоръстния път. По Общия градоустройствен план е предвиден за смесена много функционална зона Смф 2. Пл 40%, Кинт1,2. Единият от имотите граничи с индустриална зона. За складове промишлени сгради и др. За контакти Йошко Щрегарски тел: 0879324546 Оферта 75722 Продавач: Тел.:0879324546, http://arcoimoti.imot.bg публикувана в 12:06 часа на 18 Март, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=7x7u2l&f1=1	225 000 €	6 420 кв.м	не	1.00	0.95	33.29 €	65.12 лв.
5	Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 130000 Местоположение: град София, район: Враждебна, Данни: Площ: 4380 кв.м, Допълнителна информация: Оферта N 528 Предлагаме на вашето внимание поземлен имот находящ се на 800м от Ботевградско шосе и на 200м от шосето за Кремиковци (до ТИСЕН КРУП бивш- ЮпитерСтомана АД). Мястото е равно, разполага с ток и вода в непосредствена близост. Вода има и в момента вътре в мястото сондаж с дълбочина 80м(става и за питейна).Имотът попада в зона Сср с възможност за промяна на предназначението. Зоната и района предполагат предимно промишлено и административно строителство. Продавач: Тел.:02/4440952, http://sproperties.imot.bg публикувана в 16:40 часа на 10 Февруари, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r133043293362898&slink=7x7u2l&f1=1	130 000 €	4 380 кв.м	не	1.00	1.00	29.68 €	58.05 лв.
средно:							31.15 €	60.92 лв.
К за сделка							-5%	-3.05 лв.
Средна пазарна стойност - лева/кв.м								57.88 лв.

Оценка по сравнителен подход - Метод на пазарните сравнения (анализи)

№ по ред	идентификатор на имот	местност	Трайно предн. на територията Н.т.п.	категория	площ по нот. акт (кв.м)	площ по скица (кв.м)	Приета в оценката площ (кв.м)	Средна пазарна стойност - лева/кв.м	К местоположение	К за лице/достъп	К форма, големина	К за ид.части	Коригир. пазарна стойност - лева/кв.м	Пазарна ст-ст на имота към 31/03/2022
1	Поземлен имот 68134.8676.22	Плуговина	земеделска, нива	шеста	1 001	1 001	1 001	57.88 лв.	1.00	1.05	1.05	1.00	63.81 лв.	63 872 лв.
2	Поземлен имот 68134.8670.21	Герена	земеделска, нива	шеста	2 900	2 900	2 900	57.88 лв.	1.00	1.10	1.05	1.00	66.85 лв.	193 855 лв.
3	Поземлен имот 68134.8670.23	Герена	земеделска, нива	шеста	3 523	3 522	3 522	57.88 лв.	1.00	1.00	1.00	1.00	57.88 лв.	203 838 лв.
4	Поземлен имот 68134.8670.27	Герена	земеделска, нива	шеста	1 227	1 227	1 227	57.88 лв.	1.00	0.95	1.00	1.00	54.98 лв.	67 463 лв.
5	Поземлен имот 68134.8670.45	Герена	земеделска, нива	четвърта	6 714	6 713	6 713	57.88 лв.	1.00	1.10	1.00	1.00	63.66 лв.	427 371 лв.
6	Поземлен имот 68134.8670.56	Герена	земеделска, нива	четвърта	3 158	3 157	3 157	57.88 лв.	1.00	1.00	1.00	1.00	57.88 лв.	182 713 лв.
7	Поземлен имот 68134.8670.58	Герена	земеделска, нива	четвърта	3 603	3 602	3 602	57.88 лв.	1.00	1.00	1.00	1.00	57.88 лв.	208 468 лв.
8	Поземлен имот 68134.8670.60	Герена	земеделска, нива	четвърта	3 947	3 947	3 947	57.88 лв.	1.00	1.00	1.00	1.00	57.88 лв.	228 435 лв.
9	Поземлен имот 68134.8670.98	Герена	земеделска, нива	четвърта	982	981	981	57.88 лв.	1.00	1.00	1.05	1.00	60.77 лв.	59 615 лв.
10	Поземлен имот 68134.8670.101	Герена	земеделска, нива	шеста	4 002	4 001	4 001	57.88 лв.	1.00	1.00	1.00	1.00	57.88 лв.	231 561 лв.
11	Поземлен имот 68134.8670.103	Герена	земеделска, нива	шеста	4 398	4 398	4 398	57.88 лв.	1.00	0.98	1.00	1.00	56.72 лв.	249 446 лв.
12	Поземлен имот 68134.8670.105	Герена	земеделска, нива	четвърта	2 000	1 999	1 999	57.88 лв.	1.00	0.95	1.05	1.00	57.73 лв.	115 404 лв.
13	Поземлен имот 68134.8670.158	Герена	земеделска, нива	шеста	57 869	57 858	57 858	57.88 лв.	1.00	1.10	0.95	1.00	60.48 лв.	3 499 256 лв.
14	Поземлен имот 68134.8670.159	Герена	земеделска, нива	шеста	32 880	32 874	32 874	57.88 лв.	1.00	1.10	0.95	1.00	60.48 лв.	1 988 222 лв.
15	Поземлен имот 68134.8670.160	Герена	земеделска, нива	четвърта	13 831	13 829	13 829	57.88 лв.	1.00	1.10	0.98	1.00	62.39 лв.	862 791 лв.
16	Поземлен имот 68134.8670.161	Герена	земеделска, нива	четвърта	2 200	2 200	2 200	57.88 лв.	1.00	1.10	1.05	1.00	66.85 лв.	147 062 лв.
17	Поземлен имот 68134.8670.162	Герена	земеделска, нива	шеста	12 231	12 229	12 229	57.88 лв.	1.00	1.05	1.00	1.00	60.77 лв.	743 150 лв.
18	Поземлен имот 68134.8670.163	Герена	земеделска, нива	четвърта	36 909	36 903	36 903	57.88 лв.	1.00	1.00	1.00	1.00	57.88 лв.	2 135 786 лв.
19	Поземлен имот 68134.8670.164	Герена	земеделска, нива	четвърта	52 501	52 492	52 492	57.88 лв.	1.00	1.00	1.00	1.00	57.88 лв.	3 038 009 лв.
20	Поземлен имот 68134.8674.53	Влах Камък	земеделска, нива	четвърта	3 400	3 399	3 399	57.88 лв.	0.95	0.95	1.00	1.00	54.98 лв.	186 883 лв.
21	Поземлен имот (ид.ч) 68134.8675.27	Плуговина	земеделска, нива	шеста	1 999	1 999	700	57.88 лв.	0.95	0.95	1.00	0.80	43.99 лв.	30 790 лв.
22	Поземлен имот (ид.ч) 68134.8675.57	Плуговина	земеделска, нива	пета	3 000	3 000	1 333	57.88 лв.	0.95	0.95	1.00	0.80	43.99 лв.	58 633 лв.
Общо зем. земи														14 922 623 лв.

СИНЕРГОН ИМОТИ ООД

175016336

ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ

Сметка в Баланс	Дата на придобиване	Вид актив	Обект	/идентификатор/			Колич-во - площ /кв.м, м/ или брой	БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ 31.03.2022	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ към 31.03.2022
с/ка 201	10.12.2008	Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8676	22	1 001 кв.м	67 152.05	63 872
с/ка 224 /201/	10.12.2007	Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	21	2 900 кв.м	194 546.41	193 855
с/ка 224 /201/	19.3.2008	Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	23	3 523 кв.м	236 340.35	203 838
с/ка 224 /201/	21.4.2008	Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	27	1 227 кв.м	41 156.63	67 463
с/ка 224 /201/	17.6.2008	Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	45	6 714 кв.м	450 408.48	427 371
с/ка 224 /201/	19.3.2008	Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	56	3 158 кв.м	211 854.33	182 713
с/ка 224 /201/	7.2.2008	Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	58	3 603 кв.м	241 707.14	208 468
с/ка 224 /201/	21.5.2008	Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	60	3 947 кв.м	264 784.37	228 435
с/ка 224 /201/	17.7.2008	Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	98	982 кв.м	65 877.44	59 615
с/ка 224 /201/	1.8.2008	Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	101	4 002 кв.м	268 474.05	231 561
с/ка 224 /201/	11.12.2007	Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	103	4 398 кв.м	295 039.69	249 446
с/ка 224 /201/	27.2.2008	Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	105	2 000 кв.м	134 169.94	115 404
с/ка 224 /201/	2007-2008	Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	158	57 869 кв.м	3 882 140.07	3 499 256
с/ка 224 /201/	2008-2010	Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	159	32 880 кв.м	2 205 753.78	1 988 222
с/ка 224 /201/	2008	Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	160	13 831 кв.м	927 852.21	862 791
с/ка 224 /201/	2008	Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	161	2 200 кв.м	147 586.93	147 062
с/ка 224 /201/	2008	Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	162	12 231 кв.м	820 516.26	743 150
с/ка 224 /201/	2008	Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	163	36 909 кв.м	2 476 039.12	2 135 786
с/ка 224 /201/	2008	Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8670	164	52 501 кв.м	3 522 027.96	3 038 009
с/ка 224 /201/	10.4.2009	Земя - земеделска	Поземлен имот	68134	8674	53	3 400 кв.м	228 088.90	186 883
с/ка 224 /201/	22.12.2008	Земя - земеделска	Поземлен имот (ид.ч)	68134	8675	27	700 кв.м	46 959.48	30 790
с/ка 224 /201/	17.2.2009	Земя - земеделска	Поземлен имот (ид.ч)	68134	8675	57	1 333 кв.м	89 424.26	58 633

общо

16 817 899.85

14 922 623.00

в това число:

ДМА
инвестиционни имоти (земи)

по см/ка 201
по с/ка 224

63 872
14 858 751

общо земи по оценка

1 ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ						
Бензиностанция в гр. Русе		гр. Русе, "Източна Промислена Зона", ул."Потсдам" № 15				
технически параметри		местност	Източна Промислена Зона			
земя	УПИ (регулация)	предназначение (Н.т.п.)	Право на собственост	площ по НА	площ по скица	приета в изчисленията площ
1 Поземлен имот 63427.8.847	част от УПИ II-33,65, кв. ИПЗ	за бензиностанция	100%	2 731 кв.м	2 731 кв.м	2 731 кв.м
приета в изчисленията площ		общо земя				2 731 кв.м
Имотът се намира в промишлено-търговски район на гр. Русе, инфраструктурата около имота е напълно изградена. В района са разположени предимно бивши промишлени имоти, преустроени в търговско-обслужващи. В непосредствена близост се намират МОЛ Русе и БИЗНЕС ПАРК Русе. По улица "Потсдам", също в непосредствена близост, са изградени още две бензиностанции. Теренът е равен, с изградени площадкови комуникации и вертикална планировка, с неправилна многоъгълна форма, наподобяваща правоъгълник. В част от имота, с приблизителни размери в план 70 м x 30 метра, е разположена същинската бензиностанция-газстанция, като функционално по предназначение се използва предимно южната част от имота. По продължение на посоката на уличното движение следва участък с приблизителни размери 35 метра x 10 метра, който е самостоятелна бетонирана и оградена площадка, преминаващ в участък с лице 50 метра и средна дълбочина 4.50 метра, който е функционално неизползваем и към датата на огледа през него преминава подхода към съседен имот ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.1141						

1	сгради	конструкция, предназначение, етажност	год. на изгр	ЗП по НА и скица	етаж	РЗП по НА	подробно описание
1.1	Сграда 63427.8.847.1 - Сграда за търговия	Сградата е едноетажна, масивна, монолитна, с вътрешно измазано тухлено стенно ограждане, смесена дограма - метална еднокатна на офисната част и дървена в складовите помещения, с плосък еднокатен покрив, електрифицирана, с ВиК.	1984	51 кв.м	1 ет	51 кв.м	Сградата е едноетажна, масивна, монолитна, с вътрешно измазано тухлено стенно ограждане, със смесена дограма - метална еднокатна – на офисната част и дървена в складовите помещения, с плосък еднокатен покрив, електрифицирана, с ВиК. В добро конструктивно и задоволително експлоатационно състояние – представлява офис-канцелария с навес пред него, санитарен възел и складови помещения, обслужващи търговския обект.
1.2	Сграда 63427.8.847.2 - Промислена сграда (газово стопанство)	Сградата е едноетажна, масивна, изпълнена с носещо тухлено стенно ограждане, външно измазано, с еднокатен покрив от ЛТ ламарина на метална конструкция, без прозорци, с метални гаражни врати, монтирани на северната фасада	1972	104 кв.м	1 ет	104 кв.м	Сградата е едноетажна, масивна, изпълнена с носещо тухлено стенно ограждане, външно измазано, с еднокатен покрив от ЛТ ламарина на метална конструкция, без прозорци, с метални гаражни врати, монтирани на северната фасада, електрифицирана. Към датата на огледа сградата е в добро конструктивно и задоволително експлоатационно състояние – представлява склад.
сгради		общо сгради		155 кв.м	155 кв.м		
				5.68%			
Строителни подобрения			год. на изгр	л.м / кв.м			
Ограда		Ограда от метална мрежа на метални колове на участък с приблизителни размери 35 метра x 10 метра, представляващ самостоятелна бетонирана и оградена площадка.	1971	350 м			
Трайна настилка и подходи			1999	900 кв.м			

Оценка по сравнителен подход ЗЕМЯ 2 731 кв.м
пазарни аналози - земя

аналог - описание	Офертна цена EUR	Площ	EUR/ кв.м	К местоп, достъп	К форма, големина	К статут / ограничения	EUR/кв.м	Кориг. офертна цена (лева)
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 65000 Местоположение: град Русе, район: Промислена зона - Изток, под район: ТЕЦ ИЗТОК Данни: Площ: 2040 кв.м, Регулация, Допълнителна информация: Агенция Терго продава парцел в Източна промишлена зона, подходящ за строителство на складови площи, сервиз и др. Правилна правоъгълна форма, равен, без постройка, на асфалт. Ток и вода в непосредствена близост. Продавач: Тел.:0878/953-363, http://tergo.imot.bg публикувана в 14:36 часа на 5 Април, 2022 год.. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r155601753736792&slink=7xrtan&f1=1&fe7=1	65 000 €	2 040 кв.м	31.86 €	1.10	1.00	1.00	35.05 €	68.55 лв.
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 50000 Местоположение: град Русе, район: Промислена зона - Изток, под район: бул. България, бенз. ЕКО Данни: Площ: 1976 кв.м, Допълнителна информация: ЕРУДИТ-специализирана агенция за бизнес имоти и терени предлага за продажба атрактивен парцел. Имота е със статут на лозе. Има лице около 33м. на бул. България / на ускорителната лента на бензиностанция ЕКО, и на второстепенен път. Ток и вода в непосредствена близост. Над парцела не преминава високо напрежение. Подходящ за представителство, заведение, шоу-рум, сервизна дейност, и др. Отстояние от Дунав мост-6 км. Брокер-Григор Недев-0886343494 Продавач: Тел.:082/828252, http://erudit.imot.bg публикувана в 17:35 часа на 5 Януари, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r148663177979965&slink=7xrtan&f1=1&fe7=1	50 000 €	1 976 кв.м	25.30 €	1.20	1.00	1.00	30.36 €	59.39 лв.
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 188000 Местоположение: град Русе, район: Промислена зона - Запад, под район: пътя Русе-София Данни: Площ: 3776 кв.м, Допълнителна информация: Парцелът се намира на входа на Русе от София срещу Метро, УПИ с лице 100 м. и е подходящ за строителство на складово - търговска дейност. Цената без ДДС. Референтен номер 067-1751. Продавач: Тел.:0878831188, http://olimpiaeoood.imot.bg публикувана в 10:08 часа на 16 Март, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r133492378600563&slink=7xrtan&f1=1&fe7=1	188 000 €	3 776 кв.м	49.79 €	0.80	1.00	1.00	39.83 €	77.90 лв.
средно:							35.08 €	68.61 лв.
К за сделка							-5%	-3.43 лв.
Средна пазарна стойност - лева/кв.м								65.18 лв.

Оценка на земя - Метод на пазарните сравнения (аналози)

№ по ред	наименование, идентификатор	УПИ (регулация)	местност по регулация	Трайно предн. на територ.	Н.т.п.	площ по нот. акт (кв.м)	площ по скица (кв.м)	Приета в оценката площ (кв.м)	Средна пазарна стойност - (лв/кв.м)	К за лице/достъп	К ограничения, сервитути	К реализир. застрояв. в имота	К предназнач. бензионст.	Коригир. пазарна стойност - (лв/кв.м)	Пазарна ст-ст на имота към 31/03/2022
земя															
1	Поземлен имот 63427.8.847	част от УПИ II-33,65, кв. ИПЗ	Източна Промислена Зона	за урбанизирана	бензиностанция	2 731	2 731	2 731	65.18 лв.	1.00	1.00	0.95	1.20	74.31 лв.	202 900 лв.
пазарна стойност на земя								2 731	202 900 лв.						

Оценка на сгради - Метод на амортизираната възстановителна стойност

№ по ред	наименование, идентификатор	конструкция	година на изграждане	година на последен ремонт	Общ срок на експл. годност години	Остатъчен икономич. срок години	площ по нот. акт РЗП (кв.м)	стойност на изгражд. лева/кв.м	нова възстанов. стойност (лева)	физическо изхабяване %	функц и икономич обезцен. %	Обща обезценка от експл %	Амортизира на възстан. стойност сгради	Външни инфрастр. съоръж	Стойност на сгради по МАВС към 31/03/2022
сгради														2%	
1.1	Сграда 63427.8.847.1 - Сграда за търговия	масивна стб	1984	1984	60	22	51 кв.м	623.11	31 778	52%	30%	66%	10 740 лв.	210 лв.	10 950 лв.
1.2	Сграда 63427.8.847.2 - Промислена сграда (газово стопанство)	масивна стб	1972	1972	60	10	104 кв.м	498.48	51 842	76%	30%	83%	8 570 лв.	170 лв.	8 740 лв.
ОБЩО сгради							155 кв.м								19 690 лв.

Оценка на съоръжения - Метод на амортизираната възстановителна стойност

СМ-ка	съоръжения	мярка	година на въвеждане	Общ срок на експл. годност години	Остатъчен икономич. срок години	баланс. с-ст	лв/брой	нова възстанов. стойност (лева)	физическо изхабяване %	функц и икономич обезцен. %	Обща обезценка от експл %	Амортизира на възстан. стойност	Стойност на съоръженията към 31/03/2022	
трайни строителни подобрения върху земята														
202	Ограда	метална мрежа на мет. колове	350 м	1971	60	9	2 700 лв.	7.71		демантирана			- лв.	
202	Трайна настилка и подходи	асфалто-бетон	900 кв.м	1999	40	17	11 300 лв.	12.56	27 000	58%	10%	62%	10 328 лв.	10 330 лв.
10 330 лв.														
движими ДМА														
204	РЕЗЕРВОАР - БЕНЗИНОВ - 50 куб.м.	1 бр.	2003	40	21	2 900 лв.	2 900.00	5 000	48%	10%	53%	2 363 лв.	2 360 лв.	
204	ПОМПА СЕНА 3106/5 AA DBG OA 4	1 бр.	2000	40	18	1 800 лв.	1 800.00	2 520	55%	10%	60%	1 021 лв.	1 020 лв.	
204	ГАЗ СЪОРЪЖЕНИЯ	1 бр.	2001	40	19	2 400 лв.	2 400.00	3 360	53%	10%	57%	1 436 лв.	1 440 лв.	
204	ТРЪБОПРОВОД	1 бр.	2003	40	21	500 лв.	500.00	700	48%	10%	53%	331 лв.	330 лв.	
204	ДВОЙНА КОЛОНКА СВЕТЛИ ГОРИВА - ВМР 522	1 бр.	2019	40	37	4 000 лв.	4 000.00	5 600	8%	10%	17%	4 662 лв.	4 660 лв.	
204	ГАЗ КОЛОНКА TATSUNO ВМО 511.SD	1 бр.	2019	40	37	2 800 лв.	2 800.00	3 920	8%	10%	17%	3 263 лв.	3 260 лв.	
204	ВЪНШНО ОСВЕТЛЕНИЕ	1 бр.	2003	40	21	800 лв.	800.00	1 440	48%	10%	53%	680 лв.	680 лв.	
204	СОНДА ЗА ОТЧИТАНЕ НА ГОРИВО	4 бр.	2019	40	37	2 000 лв.	500.00	2 200	8%	10%	17%	1 832 лв.	1 830 лв.	
204	ТОТЕМ И ПИЛОН	1 бр.	2019	20	17	4 600 лв.	4 600.00	5 060	15%	10%	24%	3 871 лв.	3 870 лв.	
19 450 лв.														
Общо (земя, сгради и съоръжения) - общо за имота														252 370 лв.

Оценка по приходен подход - Метод на капитализираните приходи от наем гр. Русе, "Източна Промислена Зона", ул."Потсдам" № 15

пазарни анализи - наем	Офертна цена без ДДС	Площ	лева / кв.м	К местопол	К площ	К състав предназн	К застрояване	Обща корекция	Кориг. офертна цена (лева)
аналог - описание									
Вид имот: ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ - ПАРЦЕЛ Цена: лв. 1300 Местоположение: град Русе, район: Промислена зона - Изток, ул.ПОТСДАМ 11 Данни: Площ: 1175 кв.м, Допълнителна информация: Производствен складов обект, на ул.ПОТСДАМ 11, зад МОЛ РУСЕ, фабрика, производствени бази, търговски центрове и в близост до Търговия на Едро. Прощ на парцела: 1175 кв.м, голямата част е асфалтиран Застроен 145 кв.м, от които четири с различни размери помещения. Подходящ за производство, лаборатория, склад или работилница. Отлична видимост от главният път. Ток и вода. Инсталиран Сот. Жива охрана и бариера на общият вход. Фирмен имот, цената е без ДДС. Продавач: Тел.:0884821111, публикувана в 9:48 часа на 15 Април, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=2q164744898664555&slink=7xrxcif1=1&fe7=1	1 300 лв.	1 175 кв.м	1.11 лв.	1.00	1.00	1.10	1.00	1.10	1.22 лв.
									1.22 лв.

	К за сделка	-5%	-0.06 лв.
Метод на капитализираните приходи от наем	на база земя	Средна пазарна стойност - лева/кв.м	1.16 лв.

Приходна площ на поземления имот	2 731 кв.м
Пазарен наем на кв.м -	1.16 лв.
Брутен средномесечен доход-	3 159.83
Брутен годишен доход от имота	12 37 917.90
Оперативни разходи, невъзстановими от наемателите	15% -5 687.69
Риск от отпадане на наема / овакантяване	10% -3 223.02
Чист годишен доход от имота от гл.точка на наемодателя	29 007 лв.
Остатъчен икономически срок години	22
Норма на възвращаемост на имота	11%
Множител	8.1757
Приходна стойност на недвижимия имот (земя, сгради, стр. подобрения)	237 160 лв.
Стойност на преместваеми съоръжения ДМА см.204 по оценка	19 450 лв.
Стойност по приходен подход на база наем	256 610 лв.

Коментар:
Методът е даден за информация

Пазарна стойност на имота		гр. Русе, "Източна Промислена Зона", ул."Потсдам" № 15			
подходи на оценка	стойност по оценка	отн. тегло на метода	Пазарна стойност към 31/03/2022		
Разходен подход	252 370 лв.	100%			
Приходен подход	256 610 лв.	0%			
Пазарна стойност към 31/03/2022			252 370 лв.		
в това число:	<u>площ</u>	<u>разходен</u>	<u>сравнителен</u>		
Земя	2 731 кв.м		202 900 лв.	202 900 лв.	80%
Сгради	155 кв.м	19 690 лв.		19 690 лв.	8%
Съоръжения и ДМА		29 780 лв.		29 780 лв.	12%

37.99 €

64.95 €

1		ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ						гр. Русе, "Източна Промислена Зона", ул."Потсдам" № 9							
Газово хранилище и склад в гр. Русе		местност		Източна Промислена Зона											
технически параметри															
земя		УПИ (регулация)		предназнач. (Н.т.п.)		Право на собственост		площ по НА		площ по скица		приета в изчисленията площ			
1		Поземлен имот 63427.8.1141		част от УПИ II-33,65, кв. ИПЗ		за друг вид производствен складов обект		100%		47 393 кв.м		47 393 кв.м			
		приета в изчисленията площ				общо земя						47 393 кв.м			
Поземленият имот представлява Газовото хранилище и склад в гр.Русе, и се намира в Източна промислена зона, близо да гара Разпределителна. Терена е равнинен. Целият имот е ограден с оградна поцинкована мрежа закрепена на бетонови колове. Около сградите са изградени водоплътни тротоари, пътищата за движение и транспорт са асфалт или бетонови настилки, комплекса е снабден с ток и вода, отпадните води се отвеждат в канализацията															
1		сгради		конструкция, предназначение, етажност		год. на изгр		ЗП по НА и скица		етаж		РЗП по НА		подробно описание	
1.1		Сграда 63427.8.1141.1 - Склад за строителни материали		Сградата е двуетажна със сутерен и асансьор (не работи). Конструкцията е масивна със стоманобетонови елементи и плочи.		1969		1 062 кв.м		2 ет		2 124 кв.м		Сградата е двуетажна със сутерен и асансьор (не работи). Конструкцията е масивна със стоманобетонови елементи и плочи.	
1.2		Сграда 63427.8.1141.2 - Промислена сграда (Навес)		Навес, сглобяема панелна конструкция, граден от североизточната и югоизточна страна със стени		1966		1 593 кв.м		1 ет		1 593 кв.м		Навес, сглобяема панелна конструкция, ограден от североизточната и югоизточна страна със стени. Липсват настилка и замазка по пода, както и мазилки по стените.	
1.3		Сграда 63427.8.1141.3 - Промислена сграда		Обслужваща сграда, складово помещение и тоалетни, едноетажна без сутерен. Конструкцията е масивна със стоманобетонови елементи и плочи. Сградата е неизползваема, наблюдават се пукнатини по външните носещи стени		1966		113 кв.м		1 ет		113 кв.м		Обслужваща сграда, складово помещение и тоалетни. Сградата е едноетажна без сутерен. Конструкцията е масивна, изпълнена от бетонови основи, стени от тухлена зидария и таванска стоманобетонова плоча, върху която стъпва дървена покривна конструкция. Покривното покритие е марсилски керемиди. Фасадите са частично измазани. Дограмата е стара, метална и дървена. Сградата е неизползваема, наблюдават се пукнатини по външните носещи стени	
1.4		Сграда 63427.8.1141.5 - Промислена сграда (работилница)		Обслужваща сграда, едноетажна без сутерен. Конструкцията е частично метален и стб скелет, стените между който са изпълнени с тухлена зидария. Покривното покритие е изпълнено от етернитови плоскости.		1970		105 кв.м		1 ет		105 кв.м		Обслужваща сграда, работилница. Сградата е едноетажна без сутерен. Конструкцията е частично метален и стоманобетонов скелет, стените между който са изпълнени с тухлена зидария. Покривът е скатен. Покривното покритие е изпълнено от етернитови плоскости. Фасадите са частично измазани с мазилка. Дограмата е стара, метална.	
1.5		Сграда 63427.8.1141.6 - Промислена сграда		Промислена сграда - работилница, долепена до навес 63427.8.1141.2. Сградата е масивна, едноетажна без сутерен. Дървена покривна конструкция. Сградата е неизползваема, наблюдават се обрушване на тухлената зидария и провисване на покрива		1971		70 кв.м		1 ет		70 кв.м		Промислена сграда - работилница, долепена до навес 63427.8.1141.2. Сградата е едноетажна без сутерен. Конструкцията на сградата е масивна, изпълнена от бетонови основи, стени от тухлена зидария и таванска стоманобетонова плоча, върху която стъпва дървена покривна конструкция. Покривът е едноскатен. Покривното покритие е марсилски керемиди. Фасадите са неизмазани, дограмата е стара, дървена. Сградата е неизползваема, наблюдават се обрушване на тухлената зидария и провисване на дървената покривна конструкция	
1.6		Сграда 63427.8.1141.7 - Промислена сграда		Сградата е едноетажна без сутерен. Състои се от два офиса, стая за механиците, баня и толетна. Конструкцията е масивна стб, с тухлени зидове. Покривът е четирискатен.		1967		47 кв.м		1 ет		47 кв.м		Сградата е едноетажна без сутерен. Сградата се състои от два офиса, стая за механиците, баня и толетна. Конструкцията на сградата е масивна, изпълнена от бетонови основи, стени от тухлена зидария и таванска стоманобетонова плоча, върху която стъпва дървена покривна конструкция. Покривът е четирискатен. Покривното покритие е ондулин. Фасадите са измазани и боядисани, дограмата е дървена	
1.7		Сграда 63427.8.1141.8 - Промислена сграда		Промислена сграда със застроена площ от 22 кв. метра, брой етажи: 1, Обслужваща сграда, към бивше нафтово стопанство		2002		22 кв.м		1 ет		22 кв.м		Промислена сграда със застроена площ от 22 кв. метра, брой етажи: 1, Обслужваща сграда, към бивше нафтово стопанство	



1.8	Сграда 63427.8.1141.9 - Друг вид сграда за обитаване;	Сградата е едноетажна без сутерен, състояща се от офис и склад. Конструкцията е полумасивна, изпълнена от бетонови основи, носещи стени от тухли. Междуетажната конструкция е дървен тавански гредоред, върху който стъпва дървена покривна конструкция, покрита с марсилски керемиди.	1972	56 кв.м	1 ет	56 кв.м	Сградата е едноетажна без сутерен, състояща се от следните помещения: офис и склад. Конструкцията на сградата е полумасивна, изпълнена от бетонови основи, носещи стени от тухли. Междуетажната конструкция е реализирана чрез дървен тавански гредоред, върху който стъпва дървена покривна конструкция, покрита с марсилски керемиди. Фасадите са частично измазани и боядисани. Дограмата е стара, дървена. Подът е на бетонова настилка в склада и на ламинат в офиса
1.9	Сграда 63427.8.1141.10 - Промислена сграда	Сградата е едноетажна със сутерен, офиси, канцеларии и сервизни помещения и склад. Конструкцията е масивна, изпълнена от стъб елементи. Покривът е плосък. Сградата е неизползваема, наблюдават се следи от течове по покривната плоча, частично е опадала мазилката по фасадните стени. Ламаринената обшивка е негодна, за ремонт	1963	145 кв.м	1 ет	145 кв.м	Сградата е едноетажна със сутерен, състояща се от офиси, канцеларии и сервизни помещения. и склад. Конструкцията на сградата е масивна, изпълнена от стоманобетонови елементи – стени, колони, греди и междуетажни плочи. Покривът е плосък. Сградата е с външно и вътрешно измазани стени, подът е на мозайка. Дограмата е стара, метална. Сградата е неизползваема, наблюдават се следи от течове по покривната плоча, частично е опадала мазилката по фасадните стени. Ламаринената обшивка е негодна, за ремонт

сгради	общо сгради	3 213 кв.м	4 275 кв.м
--------	-------------	------------	------------

6.78%

Оценка по сравнителен подход
пазарни аналози - земя

ЗЕМЯ

47 393 кв.м

аналог - описание	Офертна цена EUR	Площ	EUR/ кв.м	К местоп, достъп	К форма, големина	К статут, ограничения	EUR/кв.м	Кориг. офертна цена (лева)
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 15 на кв.м (с включен ДДС) Местоположение: град Русе, район: Промислена зона - Изток, Данни: Площ: 14240 кв.м, Регулация, Ток, Вода Допълнителна информация: Продавам парцел УПИ - 14,240 дка, подходящ за промишлено строителство до ТЕЦ-Русе, Източна промишлена зона. Имота е с лице на асфалтов път граничещ непосредствено с Фуражен комбинат и също така в задната част граничи с действаща жп.линия обслужваща складове на Деспред. Посочената цена е с включен ДДС ! Продавач: Тел.:0894511084, публикувана в 14:42 часа на 10 Април, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r161069039318936&slink=7xqzje&f1=1&fe7=1	178 000 €	14 240 кв.м	12.50 €	1.10	0.95	1.00	13.06 €	25.55 лв.
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 160000 Местоположение: град Русе, район: Промислена зона - Изток, Данни: Площ: 6319 кв.м, Регулация, Допълнителна информация: Агенция Мой Дом продава поземен имот с площ от 6319кв.м. Предназначение на територията: урбанизирана. Начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект. Парцела се намира в близост до ТЕЦ Русе. Подходящо за фотоволтаична централа. Обявената цена е без ДДС. Продавач: Тел.:0896879117, http://moidomruse.imot.bg Този имот се предлага само на частни лица публикувана в 17:50 часа на 11 Април, 2022 год.. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r164968865531544&slink=7xqzje&f1=1&fe7=1	160 000 €	6 319 кв.м	25.32 €	1.00	0.70	1.00	17.72 €	34.67 лв.
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 135000 Местоположение: град Русе, район: Промислена зона - Изток, Данни: Площ: 9527 кв.м, Регулация, Ток, Вода Допълнителна информация: Продава се голям парцел с площ от 9 527 кв.м. по асфалтов път, в близост до бул. Тутракан, където има много производствени компании, куриерски фирми и фабрики. Земята се намира близо до границата с Румъния и близо до пристанището на Русе. Имотът е разпределен между два парцела, подходящ е за изграждане на склад, производствена фирма, автоморга и др. Има ток, вода и газ, и е в близост до ТЕЦ на града. Реф. 9536 Продавач: Тел.:0878466699, http://ibgreal.imot.bg публикувана в 12:54 часа на 25 Март, 2022 год.. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r163404302052167&slink=7xqzje&f1=1&fe7=1	135 000 €	9 527 кв.м	14.17 €	1.00	0.90	1.00	12.75 €	24.94 лв.

средно: 14.51 € 28.39 лв.

К за сделка -10% -2.84 лв.

Средна пазарна стойност - лева/кв.м 25.55 лв.

Оценка на земя - Метод на пазарните сравнения (заналози)

№ по ред	наименование, идентификатор	УПИ (регулация)	местност по регулация	Трайно предн. на територ.	Н.т.п.	площ по нот. акт (кв.м)	площ по скица (кв.м)	Приета в оценката площ (кв.м)	Средна пазарна стойност - (лв/кв.м)	К за лице/достъп	К ограничения , сервитути	К реализир. застрояв. в имота	К за статут, предназн	Коригир. пазарна стойност - (лв/кв.м)	Пазарна ст-ст на имота към 31/03/2022
земя															
1	Поземлен имот 63427.8.1141	част от УПИ II-33,65, кв. ИПЗ	Източна Промислена Зона	урбанизирана	за друг вид производствен складов обект	47 393	47 393	47 393	25.55 лв.	1.00	1.00	0.95	1.00	24.27 лв.	1 150 350 лв.
пазарна стойност на земя								47 393							1 150 350 лв.

Оценка на сгради - Метод на амортизираната възстановителна стойност

№ по ред	наименование, идентификатор	конструкция	година на изграждане	година на последен ремонт	Общ срок на експл. годност години	Остатъчен икономич. срок години	площ по нот. акт РЗП (кв.м)	стойност на изгражд. лева/кв.м	нова възстанов. стойност (лева)	физическо изхабяване %	функц и икономич обезцен. %	Обща обезценка от експл %	Амортизира на възстан. стойност сгради	Външни инфрастр. съоръж	Стойност на сгради по МАВС към 31/03/2022
сгради															2%
1.1	Сграда 63427.8.1141.1 - Склад за строителни материали	масивна стб	1969	1969	70	17	2 124 кв.м	595.52	1 264 878	67%	30%	77%	296 430 лв.	5 930 лв.	302 360 лв.
1.2	Сграда 63427.8.1141.2 - Промислена сграда (Навес)	сгл. панелна	1966	1966	60	4	1 593 кв.м	477.40	760 498	90%	30%	93%	52 050 лв.	1 040 лв.	53 090 лв.
1.3	Сграда 63427.8.1141.3 - Промислена сграда	масивна стб	1966	1966	70	14	113 кв.м	595.52	67 293	72%	50%	86%	9 420 лв.	190 лв.	9 610 лв.
1.4	Сграда 63427.8.1141.5 - Промислена сграда (работилница)	метален и стоманобет.	1970	1970	60	8	105 кв.м	477.40	50 127	81%	30%	87%	6 710 лв.	130 лв.	6 840 лв.
1.5	Сграда 63427.8.1141.6 - Промислена сграда	масивна тухлена	1971	1971	65	14	70 кв.м	595.52	41 686	70%	50%	85%	6 250 лв.	130 лв.	6 380 лв.
1.6	Сграда 63427.8.1141.7 - Промислена сграда	масивна тухлена	1967	1967	70	15	47 кв.м	830.81	39 048	70%	20%	76%	9 320 лв.	190 лв.	9 510 лв.
1.7	Сграда 63427.8.1141.8 - Промислена сграда	полумасивна гредоред	2002	2002	60	40	22 кв.м	416.86	9 171	22%	30%	46%	4 990 лв.	100 лв.	5 090 лв.
1.8	Сграда 63427.8.1141.9 - Друг вид сграда за обитаване;	масивна тухлена	1972	1972	65	15	56 кв.м	830.81	46 525	68%	30%	78%	10 410 лв.	210 лв.	10 620 лв.
1.9	Сграда 63427.8.1141.10 - Промислена сграда	масивна тухлена	1963	1963	65	6	145 кв.м	595.52	86 350	87%	50%	93%	5 790 лв.	120 лв.	5 910 лв.
ОБЩО сгради в ПИ 72624.611.9543							4 275 кв.м								409 410 лв.
Общо (земя и сгради) - общо за имота															1 559 760 лв.

Сравнителен подход
Метод на пазарните сравнения (анализи);

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ в обект: ГАЗОВО ХРАНИЛИЩЕ, гр. Русе, "Източна
Промислена Зона", ул."Потсдам" № 9



ПОДХОД НА ПАЗАРА
МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ /АНАЛОЗИ

Аналог	Източник	Размер (м2) - РЗП	Цена лева	Цена на м2	Коректив за Офертна Цена	Коректив за Местоположение	Коректив за Размер	Коректив за състав, предназн	Коригирана стойност на кв.м (евра)	
1	Вид имот: БИЗНЕС ИМОТ Местоположение: град Русе, район: Промислена зона - Запад, Тип бизнес: Фабрика/Завод Данни: Площ: 461 кв.м РЗП 1210 кв.м	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1t160406297202729&slink=7xrcsl&f1=1&fe7=1	1210.00	977 915 лв.	808.19 лв.	0.9000	0.900	1.000	0.50	327.32 лв.
2	Вид имот: БИЗНЕС ИМОТ Местоположение: град Русе, район: Промислена зона - Запад, Тип бизнес: Фабрика/Завод Данни: Площ: 8166 кв.м, РЗП 1345 кв.м	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1t162610873796101&slink=7xrcsl&f1=1&fe7=1	1345.00	2 933 745 лв.	2 181.22 лв.	0.9000	0.900	1.000	0.25	441.70 лв.
3	Вид имот: БИЗНЕС ИМОТ Местоположение: град Русе, район: Промислена зона - Изток, под район: булевард Тутракан 5 Тип бизнес: Фабрика/Завод Данни: Площ: 16661 кв.м, РЗП 11079 кв.м	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1t158582753061527&slink=7xrcsl&f1=1&fe7=1	11079.00	5 417 649 лв.	489.00 лв.	0.9000	0.900	1.000	0.80	316.87 лв.
Средно:										361.96 лв.
Обща площ - РЗП		4 275.00 кв.м.		Коментар: Методът е даден информативно						
Пазарна Стойност по Метода		1 547 400 лв.								

Оферти (снимки на / данни от използваните оферти)

Аналог 1

Вид имот: БИЗНЕС ИМОТ Цена: EUR 500000
 Местоположение: град Русе, район: Промислена зона - Запад,
 Тип бизнес: Фабрика/Завод
 Данни: Площ: 1210 кв.м,
 Допълнителна информация: Недвижими имоти 'НЕЛИНИ' предлага триетажна сграда с РЗП1210кв.м. в собствен терен от 461кв.м. Сградата е на Акт 14 и има следното разпределение: сутерен с рампа за влизане с бус и склад; етаж първи -сnek бар, работилница и гараж с височина 3.70м; втори и трети етаж производствени помещения и офисна част и на всеки етаж има санитарни помещения. Сградата е с изградена шахта за асаньор, инсталация за аларма, завършени ВиК и Ел инсталация, а всички етажни плочи са за тежко натоварване. Имотът е подходящ за различни видове производствени дейности, шоурум и др. За огледи на телефон 0888637804 Продавач: Тел.:0888/637804, http://:nelini.imot.bg публикувана в 10:45 часа на 6 Април, 2022 год.







Продава

ФАБРИКА/ЗАВОД

град Русе, Промислена зона - Запад

Квадратура: **1210 кв.м**
 Строителство: **Тухла**



ВИЖ НА КАРТАТА

Коригирана в 10:45 на 6 април, 2022 год.
 Обявата е посетена **62** пъти.

Цена ↑↓ **500 000 EUR** (413.22 EUR/кв.м)

Купи само за **2081 €/месец** с **КредитЦентър** 30 г.

☒ **Напишете Вашата бележка за имота**
☒ **Поставете Вашата оценка за имота**
☐ **Съобщи за Нередност с обявата**

Аналог 2

Вид имот: БИЗНЕС ИМОТ Цена: EUR 1500000
 Местоположение: град Русе, район: Промислена зона - Запад,
 Тип бизнес: Фабрика/Завод
 Данни: Площ: 8166 кв.м,
 Допълнителна информация: Предлагаме Ви парцел от 8166 кв.м с построените в него сгради:
 1. Производствено хале със застроена площ от 608 кв.м.
 2. Административна сграда с разгърната площ 245 кв.м.
 3. Склад със застроена площ от 490 кв.м
 Имотът има собствен водоизточник. Целият парцел е ограден с бетонна ограда. Сградите са нови и в отлично състояние. Този имот се предлага само на частни лица Цената е без ДДС.
 Продавач: Тел.:0890300122, http://:adres-ruse.imot.bg публикувана в 7:11 часа на 24 Март, 2022 год.






Продава

ФАБРИКА/ЗАВОД

град Русе, Промислена зона - Запад

Квадратура: **8166 кв.м**
 Строителство: **Тухла**



ВИЖ НА КАРТАТА

Коригирана в 7:11 на 24 март, 2022 год.
 Обявата е посетена **810** пъти.

Цена ↑↓ **1 500 000 EUR** (183.68 EUR/кв.м)

Купи само за **6243 €/месец** с **КредитЦентър** 30 г.

☒ **Напишете Вашата бележка за имота**
☒ **Поставете Вашата оценка за имота**
☐ **Съобщи за Нередност с обявата**

Аналог 3

Вид имот: БИЗНЕС ИМОТ Цена: EUR 2770000
 Местоположение: град Русе, район: Промислена зона - Изток, под район: булевард Тутракан 5
 Тип бизнес: Фабрика/Завод
 Данни: Площ: 16661 кв.м,
 Допълнителна информация: Имотът се намира в ИПЗ на локален път, успореден на бул. Тутракан 5 в близост до граничен пункт Дунав мост сухопътната връзка с Румъния. Обща площ на имота: 16661кв.м. Общо застроена площ: 8234кв.м. Разгъната застр.площ 11079кв.м. Отделно в допълнение 2 бр. метални покрити складове с обща площ 795 кв.м. Ел. захранване: собствен трафопост БКТП 20/0.4 kV; 2x1000 kVA. Водоснабдяване: Захранване Ø250 със собствен мерителен възел. Отделно собствен кладенец с мощна помпа и черпателна вода с температура 14 С за климатизиране на работните цехове. В непосредствена близост /по-малко от 50 м/ преминава трасето на газопровода.
 Продавач: Тел.:0898551111, http://:olimpiaeoood.imot.bg публикувана в 13:38 часа на 17 Ноември, 2021 год.







Продава

ФАБРИКА/ЗАВОД

град Русе, Промислена зона - Изток
 булевард Тутракан 5

Квадратура: **16661 кв.м**
 Газ: **ДА**
 ТЕЦ: **ДА**
 Строителство: **Тухла, 2011 г.**



ВИЖ НА КАРТАТА

Коригирана в 13:38 на 17 ноември, 2021 год.
 Обявата е посетена **1944** пъти.

Цена ↑↓ **2 770 000 EUR** (166.25 EUR/кв.м)

Купи само за **11530 €/месец** с

☒ **Напишете Вашата бележка за имота**
☒ **Поставете Вашата оценка за имота**
☐ **Съобщи за Нередност с обявата**

Оценка по приходен подход - Метод на капитализираните приходи от наем гр. Русе, "Източна Промислена Зона", ул."Потсдам" № 9

пазарни аналози - наем									
аналог - описание	Офертна цена без ДДС	Площ	лева / кв.м	К местопол	К площ	К състав предназн	К застрояване	Обща корекция	Кориг. офертна цена (лева)
Вид имот: ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ - ПАРЦЕЛ Цена: лв. 1300 Местоположение: град Русе, район: Промислена зона - Изток, ул.ПОТСДАМ 11 Данни: Площ: 1175 кв.м, Допълнителна информация: Производствен складов обект, на ул.ПОТСДАМ 11, зад МОЛ РУСЕ, фабрика, производствени бази, търговски центрове и в близост до Търговия на Едро. Проц на парцела: 1175 кв.м, голямата част е асфалтиран Застроен 145 кв.м, от които четири с различни размери помещения. Подходящ за производство, лаборатория, склад или работилница. Отлична видимост от главният път. Ток и вода. Инсталиран Сот. Жива охрана и бариера на общият вход. Фирмен имот, цената е без ДДС. Продавач: Тел.:0884821111, публикувана в 9:48 часа на 15 Април, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=2q164744898664555&slink=7xrxc&f1=1&fe7=1									
	1 300 лв.	1 175 кв.м	1.11 лв.	1.00	0.70	1.00	0.70	0.49	0.54 лв.
									0.54 лв.
								К за сделка	-5%
									-0.03 лв.
Средна пазарна стойност - лева/кв.м									0.51 лв.

Метод на капитализираните приходи от наем	на база земя
Приходна площ на поземления имота	47 393 кв.м
Пазарен наем на кв.м -	0.51 лв.
Брутен средномесечен доход-	24 271.27
Брутен годишен доход от имота	12 291 255.19
Оперативни разходи, невъзстановими от наемателите	15% -43 688.28
Риск от отпадане на наема / овакантяване	10% -24 756.69
Чист годишен доход от имота от гл.точка на наемодателя	222 810 лв.
Остатъчен икономически срок години	17
Норма на възвращаемост на имота	12%
Множител	7.1196
Приходна стойност на недвижимия имот (земя, сгради, стр. подобрения)	1 586 330 лв.
Стойност по приходен подход на база наем	1 586 330 лв.

Коментар:
Методът е даден за информация

Пазарна стойност на имота гр. Русе, "Източна Промислена Зона", ул."Потсдам" № 9

подходи на оценка	стойност по оценка	отн. тегло на метода	Пазарна стойност към 31/03/2022
Разходен подход	1 559 760 лв.	100%	
Приходен подход	1 586 330 лв.	0%	
Сравнителен подход	1 547 400 лв.	0%	
Пазарна стойност към 31/03/2022			1 559 760 лв.
в това число:	площ	разходен	сравнителен
Земя	47 393 кв.м		1 150 350 лв. 1 150 350 лв. 74%
Сгради	4 275 кв.м	409 410 лв.	409 410 лв. 26%

1		ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ					гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона Север, бул. “25–ти Септември”								
Газово хранилище и склад в гр. Добрич		местност		пром. зона Север											
технически параметри															
земя		УПИ (регулация)		предназначение		Право на собственост		площ по НА		площ по скица		приета в изчисленията площ			
1		Поземлен имот 72624.611.9543		УПИ V, кв. 2		складово стопанство за втечен газ пропан-бутан		100%		25 650 кв.м		25 650 кв.м		25 650 кв.м	
2		Поземлен имот 72624.611.9544		УПИ V, кв. 2		складово стопанство за втечен газ пропан-бутан		100%		24 439 кв.м		24 439 кв.м		24 439 кв.м	
3		Поземлен имот 72624.611.9542		УПИ V, кв. 2		складово стопанство за втечен газ пропан-бутан		100%		1 659 кв.м		1 659 кв.м		1 659 кв.м	
приета в изчисленията площ						общо земя								51 748 кв.м	
1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 72624.611.9543, по КKKP на гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона Север, бул. “25–ти Септември”;Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; НТП: За друго производство на продукти от нефт, въглища, газ, шисти. Имотът е ограден с плетена мрежа на колове. Електрифициран е и е водоснабден. Граничи с другите два ичота: от север с имот 72624.611.9544 е от запад с 72624.611.9542. 2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 72624.611.9544 по КKKP на гр. Добрич. п.к. 9300, пром. зона Север, бул. “25–ти Септември”; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; НТП: За друго производство на продукти от нефт, въглища, газ, шисти. Имотът е ограден с плетена метална мрежа на колове. Електрифициран е и е водоснабден. Намира се североизточно от предходния, а от северната страна има изход на околвръстния път на Добрич. 3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 72624.611.9542 по КKKP на гр. Добрич. п.к. 9300, пром. зона Север, бул. “25–ти Септември”; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; НТП: За друго производство на продукти от нефт, въглища, газ, шисти. Имотът граничи с първият имот от запад. Не е ограден.															
1		сгради в ПИ 72624.611.9543		описание, констр., етаж		год. на изгр		по скица		ЗП по НА		куб.м		РЗП по НА	
1.1		Сграда 72624.611.9543.1 - Склад - навес над ж.п.естакада		неограден навес - масивна стб конструкция с колони, греди и ферми, с покрив бетонни покривни елементи с хидроизолация над ж.п.естакада с наливно-изливни устройства, пасарелки и газопроводна инсталация		1976		2 062 кв.м		2 063 кв.м		1 етаж		2 062 кв.м	
1.2		Сграда 72624.611.9543.2 - Компресорно		помпено-компресорна станция за газ–ПБ. от две части, едната масивна с плосък покрив, а другата е навес с три оградни стени от ламарина на стоманена конструкция		2011		76 кв.м		76 кв.м		1 етаж		76 кв.м	
1.3		Сграда 72624.611.9543.3 - КПП		масивна тухлена сграда с плосък покрив, ет. 1		1976		18 кв.м		18 кв.м		1 етаж		18 кв.м	
1.4		Сграда 72624.611.9543.4 - Резервоар за вода		противопожарен стоманобетонен басейн без покрив противопожарен - 600 куб.м., етаж: 1		2011		185 кв.м		185 кв.м		600 куб.м		185 кв.м	
1.5		Сграда 72624.611.9543.5 - Помпено		помпена станция за противопож. вода, воден пръстен с лафетни струйници и пож. хидранти		2011		54 кв.м		54 кв.м		1 етаж		54 кв.м	
1.6		Сграда 72624.611.9543.6 - Автокantar		масивна тухлена сграда с плосък покрив, ет. 1		1976		46 кв.м		46 кв.м		1 етаж		46 кв.м	
1.7		Сграда 72624.611.9543.7 - Работилница		Масивна сграда с покрив дървен гредоред и керемиди, етаж: 1		1976		18 кв.м		18 кв.м		1 етаж		18 кв.м	
1.8		Сграда 72624.611.9543.8 - Офис		Масивна тухлена сграда от три стаи, коридор, баня тоалетна и пом. за митн.контрол, етаж: 1		1976		131 кв.м		131 кв.м		1 етаж		131 кв.м	
1.9		Сграда 72624.611.9543.9 - Трафопост		Сграда за енергопроизводство. Представлява стандартен трафопост на 1 етаж		2012		8 кв.м		8 кв.м		1 етаж		8 кв.м	
сгради в ПИ 72624.611.9543						общо сгради				2 599 кв.м				2 598 кв.м	



2	сгради в ПИ 72624.611.9544	описание, констр., етаж	год. на изгр	по скица	ЗП по НА	куб.м	РЗП по НА	
2.1	Сграда 72624.611.9544.1 - Склад	Масивна сграда със стени от бетонни панели, покрив бетонни елементи и ламарина. Измазана е отвън, под с бетон	1976	29 кв.м	29 кв.м	1 етаж	29 кв.м	
2.2	Сграда 72624.611.9544.2 - Склад	Масивна сграда със стени от бетонни панели, покрив бетонни покривни елементи и ламарина. Измазана е отвън, под с бетон	1976	522 кв.м	522 кв.м	1 етаж	522 кв.м	
2.3	Сграда 72624.611.9544.3 - Склад	Масивна сграда със стени от бетонни панели, покрив бетонни покривни елементи и ламарина. Измазана е отвън, под с бетон	1976	288 кв.м	288 кв.м	1 етаж	288 кв.м	
2.4	Сграда 72624.611.9544.4 - Склад	Сградата е със стени и покрив ламарина на стоманена конструкция, пода е бетон	1976	339 кв.м	339 кв.м	1 етаж	339 кв.м	
сгради в ПИ 72624.611.9544			общо сгради		1 178 кв.м	1 178 кв.м		

3	сгради в ПИ 72624.611.9542	описание, констр., етаж	год. на изгр	по скица	ЗП по НА	куб.м	РЗП по НА	
3.1	Сграда 72624.611.9542.1 - Склад	Сграда за енергопроизводство; Масивна сграда със стени от бетонни панели, покрив бетонни покривни елементи и ламарина.	1976	187 кв.м	187 кв.м	1 етаж	187 кв.м	
3.2	Сграда 72624.611.9542.2 - Склад	Сграда за енергопроизводство; Масивна сграда със стени от бетонни панели, покрив бетонни покривни елементи и ламарина.	1976	48 кв.м	48 кв.м	1 етаж	48 кв.м	
сгради в ПИ 72624.611.9542			общо сгради		235 кв.м	235 кв.м		

4 011 кв.м 1200 0.30 лв.

с/ка	Съоръжения в ПИ 72624.611.9543	год. на изгр	описание
224			
/20			
1	РЕЗЕРВОАРЕН ПАРК - 3 бр. резервоари на фундамент 299.88 кв.м	2011	Резервоарния парк се Състои се от три броя цилиндрични резервоари с размери L-29 m и D-3,4m или обща вместимост от 260 куб.м. Изградена е и тръбна разводка за обслужваща товаро - разтоварната дейност на резервоарния парк. Съоръженията са монтирани на бетонов фундамент от 299,88 кв.м., въведени в експлоатация през 2010г., технически изправни
2	РЕЛСОВ ПЪТ - ЖП КОЛОВОЗИ 780 м.	2011	3 броя ж.п. коловози с обща дължина от 780м. Релсовият път е изграден по стандарт с междурелсие от 1435mm , дълги релси тип S49, закрепени на подрелсова основа (траверси), оборудвани с контактна мрежа
3	ЖП ЕЛ.ВЕЗНА 160 т.	2011	Везната е за статично претегляне на празни и натоварени вагони, тесни и широки релсови цистерни с максимален товар от 20 до 160 тона. Електронната везна се състои от метална модулна платформа, надземно изпълнение и сериен интерфейс за предаване данните за тара, бруто и нето тегло към компютърния терминал. Електронната везната е в редовна експлоатация
4	АВТОМОБИЛНА ЕЛ.ВЕЗНА 60 т.	2016	Електронна автомобилна везна 60 т. със скално деление 20 кг. и точност III клас. Електронната автоматична везна се състои от метална модулна платформа с размери 18x3,5м. надземно изпълнение, оборудвана със сериен интерфейс RS232, технически изправна, в редовна експлоатация
5	СОНДАЖЕН КЛАДЕНЕЦ	2011	Сондажен кладенец с дълбочина 40м. Водовземното съоръжение, представлява тръбен кладенец за водовземане на подземни води от дълбочина 40м., в експлоатация
6	ПЛОЩАДКА КАБЕЛНА	2010	Площадкова кабелна мрежа 1kV - всички сгради и съоръжения в имота са снабдени с ел. енергия чрез кабели тип САВТ, изтеглени в предварително изготвена мрежа, положени в земята, в експлоатация
7	ДИЗЕЛОВ АГРЕГАТ	2012	Дизеловия агрегат е марка SDMO, модел J110K, закупен нов и въведен в експлоатация през 2012. Дизелов трифазен генератор е с мощност 8,5kW за резервно захранване на обекта посредством кабели НН. В редовна експлоатация
8	РАЙОННО ОСВЕТЛЕНИЕ	2012	Районно осветление - на пространството около сградите, съоръженията и тревните площи е реализирано ел. осветление, чрез улични осветители с КЛЛ 2x26W PL, монтирани на стълбове за паркови осветители с Н-2,6м. и сфера Ф 400 мм., добро състояние

Сравнителен подход

Метод на пазарните сравнения (аналози);

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ в обект: ГАЗОВО ХРАНИЛИЩЕ, гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона Север, бул. "25-ти Септември"

ПОДХОД НА ПАЗАРА

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ СРАВНЕНИЯ /АНАЛОЗИ

Аналог	Източник	Размер (м2) - на ПИ	Цена лева	Цена на м2	Коректив за Офертна Цена	Коректив за Местоположение	Коректив за Размер	Коректив за състав, предпазн	Коригирана стойност на кв.м (евра)
Вид имот: БИЗНЕС ИМОТ Цена: EUR 165000 Местоположение: град Добрич, район: 1 Промислена зона - Запад, Тип бизнес: Търговски комплекс Данни: Парцел 5503 кв.м, сгради 1296 кв.м	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1t162513718385562&slink=7xq5jn&f1=1&fe7=1	5503.00	322 712 лв.	58.64 лв.	0.9000	1.000	0.700	1.00	36.95 лв.
Вид имот: БИЗНЕС ИМОТ Цена: лв. 174888 Местоположение: област Добрич, район: с. 2 Победа, Мелничен комплекс Тип бизнес: Фабрика/Завод Данни: Площ: 2045 кв.м	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1t156204857910256&slink=7xq5on&f1=1&fe7=1	2045.00	174 888 лв.	85.52 лв.	0.9000	1.100	0.600	0.70	35.56 лв.
Вид имот: БИЗНЕС ИМОТ Цена: лв. 4500000 Местоположение: област Добрич, район: гр. 3 Каварна, Машиностроителен завод Тип бизнес: Фабрика/Завод Данни: Площ: 50000 кв.м	https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1t159013370217334&slink=7xq5on&f1=1&fe7=1	50000.00	4 500 000 лв.	90.00 лв.	0.9000	1.050	1.000	0.60	51.03 лв.
Средно:									41.18 лв.
Обща площ на оценяваните поземлени и		51 748.00 кв.м.		Коментар: Методът е даден информативно					
Пазарна Стойност по Метода		2 130 900 лв.							

Оферти (снимки на / данни от използваните оферти)

Аналог 1

Вид имот: БИЗНЕС ИМОТ

Цена: EUR 165000

Местоположение: град Добрич, район: Промислена зона - Запад,

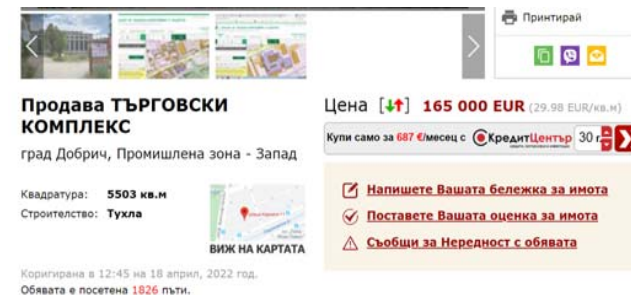
Тип бизнес: Търговски комплекс

Данни: Площ: 5503 кв.м (на парцела)

Допълнителна информация: Нова хоум Ви предлага за продажба парцел с площ от 5503 кв.м., ведно със сградите в парцела с площ от 1296 кв.м. За допълнителна информация Красимир Петров тел: 0898 50 87 87.

Продавач: Тел.:0898508787, <http://novahome.imot.bg>

публикувана в 12:45 часа на 18 Април, 2022 год.



Продава ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС
град Добрич, Промислена зона - Запад

Цена [↑↓] **165 000 EUR** (29.98 EUR/кв.м)
Купи само за 687 €/месец с **КредитЦентър** 30 г. [↑↓]

Квадратура: **5503 кв.м**
Строителство: **Тухла**

Коригирана в 12:45 на 18 април, 2022 год.
Обявата е посетена **1826** пъти.

☒ Напишете Вашата бележка за имота
☒ Поставете Вашата оценка за имота
☒ Съобща за Нерядност с обявата

Аналог 2

Вид имот: БИЗНЕС ИМОТ Цена: лв. 174888

Местоположение: област Добрич, район: с. Победа,

Тип бизнес: Фабрика/Завод Данни: Площ: 2045 кв.м,

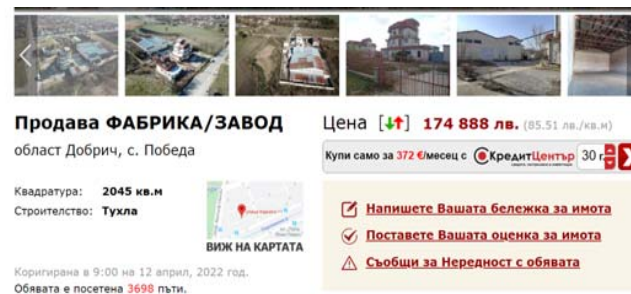
Допълнителна информация: Мелничен комплекс, включващ мелница за брашно - масивна монолитна сграда на три етажа и изба с обща застроена площ 534,15 кв. метра, АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА със застроена площ 148 кв. м., СКЛАД ЗА ГОТОВА ПРОДУКЦИЯ със застроена площ 951,40 кв. метра, с прилежащите към него две пристройки със застроена площ 188 кв. метра и 154 кв. метра, РАБОТИЛНИЦА с обща застроена площ 70.20 кв. метра. Имотът ще бъде предмет на публична продажба по ИД 20 от 2015 г., по описа на ЧСИ Николай Ников, тел.: 058/621177. Публичната продажба е насрочена в периода от 11.04.2022 до 11.05.2022 г.

АСВ ЕАД оказва съдействие на купувачите за участие в публични продажби. Възможност за директни преговори с кредитора!

Купувачите на този имот нямат ангажимент за заплащане на комисиони. За допълнителна информация: Емил Петков

моб.: +359 884 265 112 emil.petkov@theagency.bg int.: 984896 Продавач: Тел.:0884265112, <http://dca.imot.bg>

публикувана в 9:00 часа на 12 Април, 2022 год.



Продава ФАБРИКА/ЗАВОД
област Добрич, с. Победа

Цена [↑↓] **174 888 лв.** (85.51 лв./кв.м)
Купи само за 372 €/месец с **КредитЦентър** 30 г. [↑↓]

Квадратура: **2045 кв.м**
Строителство: **Тухла**

Коригирана в 9:00 на 12 април, 2022 год.
Обявата е посетена **3698** пъти.

☒ Напишете Вашата бележка за имота
☒ Поставете Вашата оценка за имота
☒ Съобща за Нерядност с обявата

Аналог 3

Вид имот: БИЗНЕС ИМОТ

Цена: лв. 4500000

Местоположение: област Добрич, район: гр. Каварна,

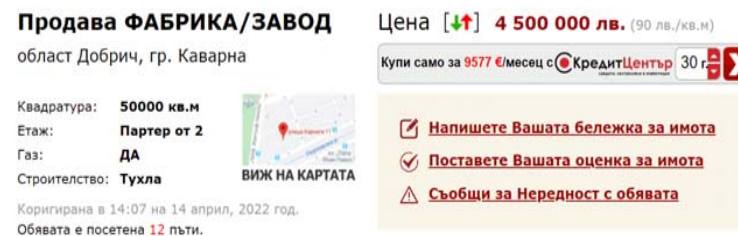
Тип бизнес: Фабрика/Завод

Данни: Площ: 50000 кв.м

Допълнителна информация: Машиностроителен завод с площ 50 декара производствени сгради, администрация 21 декара цеховете релсови кранове от 5 до 12 тона. Собствена подстанция, собствен кабел високо напрежение/20 киловолта/ собствено водозачерпване, мръсен канал газифициран. Заводът е ограден. С 0 задължения 4500000 лева.

Продавач: Тел.:0888889760, <http://iotcheva.imot.bg>

публикувана в 14:07 часа на 14 Април, 2022 год.



Продава ФАБРИКА/ЗАВОД
област Добрич, гр. Каварна

Цена [↑↓] **4 500 000 лв.** (90 лв./кв.м)
Купи само за 957 €/месец с **КредитЦентър** 30 г. [↑↓]

Квадратура: **50000 кв.м**
Етаж: **Партер от 2**
Газ: **ДА**
Строителство: **Тухла**

Коригирана в 14:07 на 14 април, 2022 год.
Обявата е посетена **12** пъти.

☒ Напишете Вашата бележка за имота
☒ Поставете Вашата оценка за имота
☒ Съобща за Нерядност с обявата

1 ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона Север, бул. "25-ти Септември"

Оценка по сравнителен подход **ЗЕМЯ**

пазарни аналози - земя		Офертна цена EUR	Площ	EUR/ кв.м	К местоп	К форма, големина	К статут, ограничения	EUR/кв.м	Кориг. офертна цена (лева)
аналог - описание									
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 140000 Местоположение: град Добрич, район: Промислена зона - Север, Данни: Площ: 8773 кв.м, Регулация, Допълнителна информация: АДРЕС Недвижими Имоти продава парцел за промишлено строителство в ПЗ - Север, по ул.Калиакра. Парцелът е с отлична локация, подходящ за складова база, бензиностанция, шоу-рум, представителство и др. Продавач: Тел.:0885590234, http://address_dobrich.imot.bg Този имот се предлага само на частни лица публикувана в 14:56 часа на 11 Април, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r164197644527539&slink=7xmz9j&f1=1&fe7=1		140 000 €	8 773 кв.м	15.96 €	1.00	0.70	1.00	11.17 €	21.85 лв.
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 1200000 Местоположение: град Добрич, район: Промислена зона - Север, Данни: Площ: 59400 кв.м, Регулация, Ток, Вода Допълнителна информация: Парцел с промишлен статут, УПИ, в регулацията на гр.Добрич. МНОГО ПОДХОДЯШ ЗА ФОТОВОЛТАИЧЕН ПАРК. Продавач: Тел.:0892215454, http://imotvarna.imot.bg публикувана в 15:59 часа на 4 Април, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r164622417797011&slink=7xmz9j&f1=1&fe7=1		1 200 000 €	59 400 кв.м	20.20 €	1.00	0.70	1.00	14.14 €	27.66 лв.
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 20 на кв.м Местоположение: град Добрич, район: Промислена зона - Север, Данни: Площ: 2000 кв.м, Регулация, Ток, Вода Допълнителна информация: Предлагаме за продажба урегулиран поземлен имот с площ от 2 000 кв. м. Статутът на парцела позволява изграждане на пълначна станция за компресиран природен газ и течни горива, както и пункт за окомплектоване на бутилкови групи и ремаркета за компресиран природен газ, проект за пътна връзка. Изработен е ПУП с показатели: височина - 10м; плътност 30%; кинт 0,3. Ток, вода, канализация, газ. Имотът е подходящ и за друг вид промишлена дейност. Има възможност за закупуване на граничещ парцел с площ от 1000 кв. м, който също е в регулация, както и близо 10 дка - отново граничещи с имота, но извън регулация. Продавач: Тел.:0884/301555, http://investtime.imot.bg публикувана в 15:30 часа на 23 Февруари, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r152224253232923&slink=7xmz9j&f1=1&fe7=1		40 000 €	2 000 кв.м	20.00 €	1.00	0.70	1.00	14.00 €	27.38 лв.
		средно:		13.10 €					
					К за сделка		-15%	-3.84 лв.	
				Средна пазарна стойност - лева/кв.м					
								21.79 лв.	

Оценка на земя - Метод на пазарните сравнения (аналози)															
№ по ред	наименование, идентификатор	УПИ (регулация)	местност по регулация	Трайно предн. на територ.	Н.т.п.	площ по нот. акт (кв.м)	площ по скица (кв.м)	Приета в оценката площ (кв.м)	Средна пазарна стойност - (лв/кв.м)	К за лице/достъп	К ограничения, сервитути	К реализир. застрояв. в имота	К за форма/големина	Коригир. пазарна стойност - (лв/кв.м)	Пазарна ст-ст на имота към 31/03/2022
земя															
1	Поземлен имот 72624.611.9543	УПИ V, кв. 2	пром. зона Север	урбанизиран а	складово	25 650	25 650	25 650	21.79 лв.	1.00	0.90	0.80	0.90	14.12 лв.	362 200 лв.
2	Поземлен имот 72624.611.9544	УПИ V, кв. 2	пром. зона Север	урбанизиран а	стопанство за втечен газ	24 439	24 439	24 439	21.79 лв.	1.00	0.90	0.80	0.90	14.12 лв.	345 100 лв.
3	Поземлен имот 72624.611.9542	УПИ V, кв. 2	пром. зона Север	урбанизиран а	пропан-бутан	1 659	1 659	1 659	21.79 лв.	1.00	0.90	0.80	1.00	15.69 лв.	26 000 лв.
пазарна стойност на земя								51 748	733 300 лв.						

Оценка на сгради и съоръжения - Метод на амортизираната възстановителна стойност

№ по ред	наименование, идентификатор	конструкция	година на изграждане	година на последен ремонт	Общ срок на експл. годност години	Остатъчен икономич. срок години	площ по нот. акт РЗП (кв.м)	стойност на изград. лева/кв.м	нова възстанов. стойност (лева)	физическо изхабяване %	функц и икономич обезцен. %	Обща обезценка от експл %	Амортизира на възстан. стойност сгради	Строит. подобр. и инфрастр. съоръж	Стойност на сгради по МАВС към 31/03/2022
сгради															2%
1	сгради в ПИ 72624.611.9543														
1.1	Сграда 72624.611.9543.1 - Склад - навес над ж.п.естакада	масивна стб	1976	1976	60	14	2 062 кв.м	372.20	767 472	68%	25%	76%	185 790 лв.	3 720 лв.	189 510 лв.
1.2	Сграда 72624.611.9543.2 - Компресорно	масивна стб и мет. навес	2011	2011	60	49	76 кв.м	487.90	37 080	11%	25%	33%	24 790 лв.	500 лв.	25 290 лв.
1.3	Сграда 72624.611.9543.3 - КПП	масивна тухлена	1976	1976	70	24	18 кв.м	830.81	14 955	54%	25%	66%	5 110 лв.	100 лв.	5 210 лв.
1.4	Сграда 72624.611.9543.4 - Резервоар за вода	масивна стб	2011	2011	60	49	185 кв.м	180.00	33 300	11%	25%	33%	22 270 лв.	450 лв.	22 720 лв.
1.5	Сграда 72624.611.9543.5 - Помпено	масивна тухлена	2011	2011	60	49	54 кв.м	487.90	26 347	11%	25%	33%	17 620 лв.	350 лв.	17 970 лв.
1.6	Сграда 72624.611.9543.6 - Автокантар	масивна стб	1976	1976	70	24	46 кв.м	487.90	22 443	54%	25%	66%	7 670 лв.	150 лв.	7 820 лв.
1.7	Сграда 72624.611.9543.7 - Работилница	масивна тухлена	1976	1976	80	34	18 кв.м	487.90	8 782	45%	25%	59%	3 600 лв.	70 лв.	3 670 лв.
1.8	Сграда 72624.611.9543.8 - Офис	масивна тухлена	1976	1976	80	34	131 кв.м	487.90	63 915	45%	20%	56%	27 980 лв.	560 лв.	28 540 лв.
1.9	Сграда 72624.611.9543.9 - Трафопост	масивна тухлена	2012	2012	50	40	8 кв.м	341.53	2 732	12%	20%	30%	1 920 лв.	40 лв.	1 960 лв.
ОБЩО сгради в ПИ 72624.611.9543							2 598 кв.м								302 690 лв.
2	сгради в ПИ 72624.611.9544														
2.1	Сграда 72624.611.9544.1 - Склад	масивна стб	1976	1976	70	24	29 кв.м	372.20	10 794	54%	30%	68%	3 440 лв.	70 лв.	3 510 лв.
2.2	Сграда 72624.611.9544.2 - Склад	масивна стб	1976	1976	70	24	522 кв.м	483.86	252 574	54%	30%	68%	80 530 лв.	1 610 лв.	82 140 лв.
2.3	Сграда 72624.611.9544.3 - Склад	масивна стб	1976	1976	70	24	288 кв.м	372.20	107 193	54%	30%	68%	34 180 лв.	680 лв.	34 860 лв.
2.4	Сграда 72624.611.9544.4 - Склад	метална	1976	1976	70	24	339 кв.м	383.72	130 082	54%	30%	68%	41 480 лв.	830 лв.	42 310 лв.
ОБЩО сгради в ПИ 72624.611.9544							1 178 кв.м								162 820 лв.
3	сгради в ПИ 72624.611.9542														
3.1	Сграда 72624.611.9542.1 - Склад	панел	1976	1976	60	14	187 кв.м	372.20	69 601	68%	40%	81%	13 480 лв.	270 лв.	13 750 лв.
3.2	Сграда 72624.611.9542.2 - Склад	панел	1976	1976	60	14	48 кв.м	372.20	17 866	68%	40%	81%	3 460 лв.	70 лв.	3 530 лв.
ОБЩО сгради в ПИ 72624.611.9542							235 кв.м								17 280 лв.

с/ка 224 /204/	съоръжения в ПИ 72624.611.9543	брой	година на въвеждане	Общ срок на експл. годност години	Остатъчен икономич. срок години	баланс. с-ст	лв/брой	нова възстанов. стойност (лева)	физическо изхабяване %	функц и икономич обезцен. %	Обща обезценка от експл %	Амортизира на възстан. стойност	Стойност на съоръжениято към 31/03/2022
	1 РЕЗЕРВОАРЕН ПАРК - 3 бр. резервоари на фундамент 299.	3 бр.	2011	60	49	273 610 лв.	91 203.33	410 415	18%	30%	43%	234 621 лв.	234 620 лв.
	2 РЕЛСОВ ПЪТ - ЖП КОЛОВОЗИ 780 м.	3 бр.	2011	60	49	723 894 лв.	241 298.00	1 085 841	18%	30%	43%	620 739 лв.	620 740 лв.
	3 ЖП ЕЛ.ВЕЗНА 160 т.	1 бр.	2011	60	49	68 375 лв.	68 375.00	102 563	18%	30%	43%	58 632 лв.	58 630 лв.
	4 АВТОМОБИЛНА ЕЛ.ВЕЗНА 60 Т.	1 бр.	2016	50	44	6 486 лв.	6 486.00	9 729	12%	30%	38%	5 993 лв.	5 990 лв.
	5 СОНДАЖЕН КЛАДЕНЕЦ	1 бр.	2011	60	49	2 085 лв.	2 085.00	3 128	18%	30%	43%	1 788 лв.	1 790 лв.
	6 ПЛОЩАДКА КАБЕЛНА	1 бр.	2010	60	48	1 908 лв.	1 908.00	2 862	20%	30%	44%	1 603 лв.	1 600 лв.
	7 ДИЗЕЛОВ АГРЕГАТ	1 бр.	2012	50	40	8 702 лв.	8 702.00	13 053	20%	30%	44%	7 310 лв.	7 310 лв.
	8 РАЙОННО ОСВЕТЛЕНИЕ	1 бр.	2012	50	40	740 лв.	740.00	1 184	20%	30%	44%	663 лв.	660 лв.
стойност на съоръжения в ПИ 72624.611.9543													931 340 лв.
Общо (земя, сгради и съоръжения) - общо за имотите						4 011 кв.м						2 147 430 лв.	

Пазарна стойност на имотите	гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона Север, бул. "25-ти Септември"		
подходи на оценка	стойност по оценка	отн. тегло на метода	Пазарна стойност към 31/03/2022
Разходен подход	2 147 430 лв.	100%	
Сравнителен подход	2 130 900 лв.	0%	
Пазарна стойност към 31/03/2022			2 147 430 лв.

в това число: по имоти				1 097 964 €	273.74 €
				на база земя	21.22 €
1	<u>Поземлен имот 72624.611.9543</u>	<u>площ</u>	<u>разходен</u> <u>сравнителен</u>		
	Земя	25 650 кв.м	362 200 лв.	362 200 лв.	7.22 €
	Сгради	2 598 кв.м	302 690 лв.	302 690 лв.	59.57 €
	Съоръжения	931 340 лв.	931 340 лв.		
			1 596 230 лв.		
2	<u>Поземлен имот 72624.611.9544</u>	<u>площ</u>	<u>разходен</u> <u>сравнителен</u>		
	Земя	24 439 кв.м	345 100 лв.	345 100 лв.	7.22 €
	Сгради	1 178 кв.м	162 820 лв.	162 820 лв.	70.67 €
			507 920 лв.		
3	<u>Поземлен имот 72624.611.9542</u>	<u>площ</u>	<u>разходен</u> <u>сравнителен</u>		
	Земя	1 659 кв.м	26 000 лв.	26 000 лв.	8.01 €
	Сгради	235 кв.м	17 280 лв.	17 280 лв.	37.60 €
			43 280 лв.		

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ гр. София, район Подуяне, ул.Резбарска 11

местност НПЗ Хаджи Димитър

технически параметри

земя	УПИ (регулация)	предназнач. (Н.т.п.)	Право на собственост	площ по НА	площ по скица	приета в изчисл. площ	
1 Поземлен имот 68134.602.887	УПИ VI, кв.2	за офиси и склад ГСМ - ПБ	100%	4 800 кв.м	4 770 кв.м	по док. за собственост	4 800 кв.м
сгради	година на изгр	констр	етаж	по скица	ЗП по НА	РЗП по НА	
1.1 Сграда 68134.602.887.1 - склад за бутилки с газ пропан-бутан	1983	масивна стб	1	531 кв.м	510 кв.м	510 кв.м	
1.2 Сграда 68134.602.887.2 - административна сграда	1983	масивна стб	1	257 кв.м	220 кв.м	220 кв.м	
приета в изчисл. площ				общо сгради		730 кв.м	730 кв.м

15%



Имотът е разположен в гр. София, район Подуяне с административен адрес: ул. „Резбарска“ №11. Имотът е ситуиран в НПЗ „Хаджи Димитър“, застроена със складове, леки производства и пр. Инженерната инфраструктура в района е изградена. Транспортната достъпност е осигурена В близост до имота се намира автобусна спирка и обръщалото на автобуси от градския транспорт № 86 и 90. Имотът е равнинен, с неправилна четириъгълна форма. В участъка при Административната сграда теренът е с денивелация около 1м спрямо останалата част. Имотът е ограден с ЛТ ламарина, като към улицата оградата е от метални решетки и в ограждението е включен и съседния ПИ с идентификатор 68134.602.5. Монтирана е метална врата за персонала до Административната сграда и метална входна врата с дистанционно управление за МПС. Налице е нощна охрана, монтирани са камери за видеонаблюдение в двора и в сградите.

Устройствена категория	макс. плътност на застр. в %	макс. кинт	мин. озеленена площ
Пмс - Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги	50	1.5	35

Предназначение на зоната: За застрояване с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради, работилници и др. Не се допускат производства с вредни отделения и влияния върху околната среда. Допуска се изграждане на жилищни сгради, както и общежития за персонала в предприятията, магазини и заведения за обществено хранене, здравни заведения, професионално-технически училища и професионални бази. Мин. 20 % от УПИ е с висока дървесна растителност.



Оценка по сравнителен подход - Метод на пазарните сравнения (аналози)

№ по ред	наименование, идентификатор	УПИ (регулация)	местност по регулация	Трайно предн. на територ.	Н.т.п.	площ по нот. акт (кв.м)	площ по скица (кв.м)	Приета в оценката площ (кв.м)	Средна пазарна стойност - (лв/кв.м)	К за лице/достъп	К ограничения, сервитути	К възможн о застрояв.	К за идеални части	Коригир. пазарна стойност - (лв/кв.м)	Пазарна ст-ст на имота към 31/03/2022
земя															
1	Поземлен имот 68134.602.887	УПИ VI, кв.2	НПЗ Хаджи Димитър	урбанизирана	за офиси и склад ГСМ - ПБ	4 800	4 770	4 800	105.30 лв.	1.00	1.00	1.20	100%	126.36 лв.	606 530 лв.
пазарна стойност на земя															606 530 лв.

пазарни аналози - земя <https://www.imot.bg/7xaw2z>

аналог - описание	Офертна цена EUR	Площ	EUR/ кв.м	К местоп	К форма, големина	К статут, ограничения	EUR/кв.м	Кориг. офертна цена (лева)
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 300000 Местоположение: град София, район: НПЗ Хаджи Димитър, Данни: Площ: 5180 кв.м, Регулация, Ток, Вода Допълнителна информация: Оферта 5026; УПИ с площ 5160кв. м. Имота попада в Зона ПМС, плътност - 50%, КИНТ - 1. 5, ЗП- 2584 кв. м., РЗП около 7750 кв. м. Парцела е в близост до 'Северната скоростна тангента', ул. 'Чепинско шосе'. В района имат 1 складови бази 'Зора', 'Роко', 'Славей'. Има бърза връзка с всички магистрали, 5 км от центъра на София, градски транспорт. Имотът е подходящ за логистика, складове, производство, сервиси и др. На територията на имота има метален навес, бетонна площадка с п, собствен водоизточник /сондаж с голям дебит/, частично ограден. За контакти: 0896775795 Калин Врачански Продавач: Тел.:0896775795, http://valer.imot.bg публикувана в 14:24 часа на 6 Април, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r159186516962172&slink=7xaw2z&f1=1	300 000 €	5 180 кв.м	57.92 €	1.00	1.00	1.00	57.92 €	113.27 лв.
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 99500 Местоположение: град София, район: НПЗ Хаджи Димитър, Данни: Площ: 2845 кв.м, Допълнителна информация: ПИ 2845 м2 в НПЗ Хаджи Димитър, подходящ за промишлено-складови дейности. Равен 2 правоъгълен парцел в промишлената зона в района зад Тролейбусното депо Левски и Пътностроителна техника. Попада в урбанизирана зона за друг вид застрояване. Оферта 1366 Продавач: Тел.:0899 19 20 19, http://aneti.imot.bg публикувана в 14:40 часа на 24 Март, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r156464984274084&slink=7xaw2z&f1=1	99 500 €	2 845 кв.м	34.97 €	1.10	1.20	1.20	55.40 €	108.35 лв.
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 132000 Местоположение: град София, район: НПЗ Хаджи Димитър, Данни: Площ: 1320 кв.м, Регулация, Ток, Вода Допълнителна информация: УПИ на ул. 'Резбарска', подходящо за автосервиз, автомивка. Параметри за застрояване: плътност - 3 40%, кинт - 2, кота корниз - 26 метра. На изключително комуникативно място, в непосредствена близост до градски транспорт. За повече информация и оглед - 0898456589. Продавач: Тел.:0898653948, http://topps.imot.bg публикувана в 9:32 часа на 21 Март, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r163637354621909&slink=7xaw2z&f1=1	132 000 €	1 320 кв.м	100.00 €	0.90	0.90	0.70	56.70 €	110.90 лв.
средно:							56.67 €	110.84 лв.
К за сделка							-5%	-5.54 лв.
Средна пазарна стойност - лева/кв.м								105.30 лв.

Оценка по разходен подход - Метод на амортизираната стойност

№ по ред	наименование, идентификатор	конструкция	година на изграждане	година на последен ремонт	Общ срок на експл. годност години	Остатъчен иконом. срок години	площ по нот. акт РЗП (кв.м)	стойност на изгражд. лева/кв.м	нова възстанов. стойност (лева)	физическо изхабяване %	функц и икономич обезценяване %	Обща обезценка от експл	Амортизира на възстан. стойност сгради	Строит. подоб и инфрастр. съоръж	Стойност на сгради по МАВС към 31/03/2022
сгради															15%
1.1	Сграда 68134.602.887.1 - склад за бутилки с газ пропан-бутан	масивна стб	1983	1994	80	52	510 кв.м	366.85	187 094	24%	10%	31%	128 600 лв.	19 290 лв.	147 890 лв.
1.2	Сграда 68134.602.887.2 - административна сграда	масивна стб	1983	2000	80	58	220 кв.м	672.10	147 862	18%	10%	26%	109 750 лв.	16 460 лв.	126 210 лв.
стойност на сгради							730 кв.м								274 100 лв.
1	Поземлен имот 68134.602.887	по пазарна оценка					4 800 кв.м								606 530 лв.
Общо за имота по разходен подход															880 630 лв.

Оценка по приходен подход - Метод на апитализираните приходи от наем

№ по ред	наименование, идентификатор	Обща наемна площ (РЗП) кв.м	Наем лв/кв.м	Брутен годишен доход	Оперативни разходи общо %	Риск от отп. на наема %	Общо разходи и риск от овакантяване	Чист годишен приход от имота	Стойност на рентираща се земя	Дял на рентираща се земя в общия приход %	Чист годишен доход от сгради	Остатъч. иконом. срок	норма на капитализация	АНФНС	Приходна стойност на сгради 31/03/2022	
сгради									126.36 лв.	11%						
1.1	Сграда 68134.602.887.1 - склад за бутилки с газ пропан-бутан	510 кв.м	5.01 лв.	30 661 лв.	15%	5%	6 132 лв.	24 529 лв.	64 444 лв.	7 089 лв.	17 440 лв.	52	11%	9.0509	157 850 лв.	
1.2	Сграда 68134.602.887.2 - административна сграда	220 кв.м	8.11 лв.	21 410 лв.	15%	5%	4 282 лв.	17 128 лв.	27 799 лв.	3 058 лв.	14 070 лв.	58	11%	9.0695	127 610 лв.	
приходна стойност на сгради		730 кв.м														285 460 лв.
1	Поземлен имот 68134.602.887	по пазарна оценка													606 530 лв.	
Общо за имота по приходен подход															891 990 лв.	

пазарни аналози - наем

<https://www.imot.bg/7xf9xz>

Списък **Карта** **1 - 5 от общо 5 обяви - Дава под наем**

Резултат от Вашето търсене на:

Вид имот: **ОФИС, ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ**,
Местоположение: **град София**
Под райони: **НПЗ ХАДЖИ ДИМИТЪР**,
Да не се показват обяви, докладвани за проблем.

Средна цена на имотите в извадката: **5170 euro**
Средна цена на кв.м: **3.59 euro.**

Запази филтъра

Страница на резултата от търсене:
<https://www.imot.bg/7xf9xz>

аналог - описание	Офертна цена EUR	Площ	EUR/ кв.м	К местопол	К площ	К състав предназн	К вид, състояние	EUR/кв.м	Кориг. офертна цена (лева)
Вид имот: ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ Цена: EUR 6300 Местоположение: град София, район: НПЗ Хаджи Димитър, Данни: Площ: 1500 кв.м, Допълнителна информация: Складово-производствено хале с отлични параметри- шл.бетон, 2броя товарни врати, височина за складиране-9м., термопанел, възможност за офисна част и сервизни около 120/7евро кв.м., тир 1 достъп, комуникативно място. Цени без ДДС. За огледи и информация- 0884 06 08 10 Продавач: Тел.:0884 06 08 10, http://ramiimoti.imot.bg публикувана в 14:58 часа на 31 Март, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=2q151731270918079&slink=7xf7pq&f1=1	6 300 €	1 500 кв.м	4.20	1.00	1.00	0.80	0.80	2.69 €	5.26 лв.
Вид имот: ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ Цена: EUR 3 на кв.м Местоположение: град София, район: НПЗ Хаджи Димитър, Данни: Площ: 1800 кв.м, 1-ви ет. от 4, 2 Допълнителна информация: Промислено помещение на етаж първи над партер. С нови товарни асансьори, ТИР достъп, обновена фасада. Без допълнителни такси за поддръжка. За огледи и повече информация 0886-417426. Продавач: Тел.:0886417426, http://pvbg.imot.bg публикувана в 18:39 часа на 30 Март, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=2q163889828914699&slink=7xf7pq&f1=1	5 400 €	1 800 кв.м	3.00	1.00	1.00	1.00	1.00	3.00 €	5.87 лв.

Вид имот: ОФИС Цена: EUR 403

Местоположение: град София, район: НПЗ Хаджи Димитър,

Данни: Площ: 70 кв.м, 3-ти ет. от 5, Допълнителна информация: Unique Estates предста вя офис в бизнес сграда клас А под наем с отлична локация. Сградата се намира в развит индустриално-търговски район с офиси и логистични центрове. В близост до сградата има градски транспорт. Имотът е функционално разпределен с огромни, светли, открити пространства, които могат да се разпределят по желание на клиента.

Цена - 4.80 евро на кв.м. без ДДС Такса поддръжка - 1,50 евро на кв.м без ДДС на месец.

Продавач: Тел.:0882 300 400, <http://uniqueestates.imot.bg>

публикувана в 23:01 часа на 16 Април, 2022 год.

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=2h164257658058534&slink=7xf9xz&f1=1>

403 € 70 кв.м 5.76 1.00 1.00 1.00 0.80 4.61 € 9.01 лв.

средно: 7.29 лв.

К за сделка -10% -0.73 лв.

Средна пазарна стойност - лева/кв.м 6.56 лв.

в т.число: склад 5.01 лв.

адм.сгр 8.11 лв.

Пазарна стойност на имота гр. София, район Подуяне, ул.Резбарска 11

подходи на оценка	стойност по оценка	отн. тегло на метода	Пазарна стойност към 31/03/2022
Разходен подход	880 630 лв.	50%	
Приходен подход	891 990 лв.	50%	

Пазарна стойност към 31/03/2022 886 310 лв.

620.77 €

в това число:

земя	площ	сравнителен	100%
Поземлен имот 68134.602.887	4 800 кв.м	606 530 лв.	606 530 лв.

64.61 €

сгради	РЗП	разходен	приходен	0.5 / 0.5
Сграда 68134.602.887.1 - склад за бутилки с газ пропан-бутан	510 кв.м	147 890 лв.	157 850 лв.	152 870 лв.
Сграда 68134.602.887.2 - административна сграда	220 кв.м	126 210 лв.	127 610 лв.	126 910 лв.

153.26 €

294.95 €

1	ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	гр. София, район Връбница, ул."Адам Мицкевич" № 2	База МОДЕРНО ПРЕДГРАДИЕ
		местност	НПЗ "Орион и съседни жил. територии"

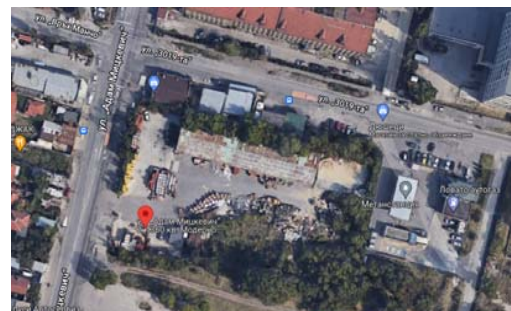
технически параметри							
земя	УПИ (регулация)	предназнач. (Н.т.п.)	Право на собственост	площ по НА	площ по скица	приета в изчисл. площ	
1 Поземлен имот 68134.2821.2555	УПИ I-287 за КОО, кв.16	складова база	100%	3 936 кв.м	3 936 кв.м	по док. за собственост	3 936 кв.м
сгради		година на изгр	констр	етаж	по скица	ЗП по НА	РЗП по НА
1.1 Сграда 68134.2821.2555.1 - павилион		2003	метална	1	30 кв.м	30 кв.м	30 кв.м
1.2 Сграда 68134.2821.2555.2 - склад - метален навес		1976	метална	1	720 кв.м	720 кв.м	720 кв.м

приета в изчисл. площ	общо сгради	750 кв.м	750 кв.м	19%
------------------------------	--------------------	-----------------	-----------------	------------

Поземлен имот 68134.2821.2555, гр. София, район Връбница, ул."Адам Мицкевич"№2, вид собств. Частна, Начин на трайно ползване за складова база, площ 3 936 кв. м. В ПИ 68134.2821.2555 са построени СГРАДА с идентификатор 68134.2821.2555.1, със застроена площ от 30 кв. метра, брой надземни етажи: 1, предназначение: Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда; и СГРАДА с идентификатор 68134.2821.2555.2, със застроена площ от 720 кв. метра, брой надземни етажи: 1. предназначение: Складова база, склад; стар идентификатор: 68134.2821.2504.2.

Устройствена категория	макс. плътност на застр. в %	макс. кинт	МИН. озеленена площ
Смф - Смесена многофункционална зона	60	3.5	40

Предназначение на зоната:
Предимно за комплексните центрове по главните градски булеварди. Мин. 25 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност



Метална конструкция Под ламинат / Стени газобетн, мазилка, латекс, таван окачен растерен Тоалетна стени керамика Дограма AL Състояние добро.
Метална конструкция с покривни ферми. Под шлайфана замазка Стени ламарина Покривно покритие ламарина

Оценка по сравнителен подход - Метод на пазарните сравнения (анализи)

№ по ред	наименование, идентификатор	УПИ (регулация)	местност по регулация	Трайно предн. на територ.	Н.т.п.	площ по нот. акт (кв.м)	площ по скица (кв.м)	Приета в оценката площ (кв.м)	Средна пазарна стойност - (лв/кв.м)	К за лице/достъп	К ограничения, сервитути	К възможно застрояв. в имота	К за идеални части	Коригир. пазарна стойност - (лв/кв.м)	Пазарна ст-ст на имота към 31/03/2022
земя															
1	Поземлен имот 68134.2821.2555	УПИ I-287 за КОО, кв.16	НПЗ "Орион и съседни жил. територии"	урбанизира на	складова база	3 936	3 936	3 936	145.39 лв.	1.00	1.00	1.20	100%	#####	686 710 лв.
пазарна стойност на земя															686 710 лв.

пазарни аналози - земя

аналог - описание	Офертна цена EUR	Площ	EUR/ кв.м	К местоп	К форма, големина	К статут, ограничения	EUR/кв.м	Кориг. офертна цена (лева)
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 70 на кв.м Местоположение: град София, район: СПЗ Модерно предградие, под район: ул. Веселин Ханчев Данни: Площ: 5622 кв.м, Регулация, Ток, Вода Допълнителна информация: Оферта : 574 Агенция Trust Broker Solutions предлага на Вашето внимание УПИ в индустриална зона 'Модерно предградие'. Намира се на ул. 'Веселин Ханчев', която е асфалтирана и завършва до входа на имота. Съседните имоти също се продават. Възможно е укрупняване чрез което да се добие правоъгълна форма. В близост са склад на M&M, депо на метрополитен, складова база на Ebag. Продавач: Тел.:0988830688, http://tbsestates.imot.bg публикувана в 9:32 часа на 8 Април, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r160691419505527&slink=7xg70o&f1=1	393 540 €	5 622 кв.м	70.00 €	1.20	1.00	1.00	84.00 €	164.29 лв.
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 165000 Местоположение: град София, район: СПЗ Модерно предградие, под район: ул. Околовръстен път Данни: Площ: 2795 кв.м, Регулация, Допълнителна информация: Удобен за складови, логистични и пр. съоръжения, ТИР-парк, различни видове производства.. С пряк достъп от Околовръстното шосе за тежкотоварни превозни средства, през входа на двора. Допълнителен достъп има и през обходния павиран път, видно от приложените снимки. От двора са премахнати сградите на бившето ТКЗС, строени в миналото със съответната инфраструктура -- ток, вода, асфалтова площадка и пр. Парцелът се намира в зона ПМС, с допустима плътност на застрояване до 50% и коефициент на интензивност /Кинт./ 1,5. Върху част от площта има ограничения за строителство от преминаващия високо електропровод. Оферта от собствениците Продавач: Тел.:0896042307, публикувана в 16:19 часа на 6 Април, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r151715744926300&slink=7xg73z&f1=1	165 000 €	2 795 кв.м	59.03 €	1.10	1.00	1.20	77.92 €	152.41 лв.
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 290000 Местоположение: град София, район: СПЗ Модерно предградие, Данни: Площ: 4600 кв.м, Допълнителна информация: ДО NESTLE. ОТЛИЧЕН ИМОТ В ЗОНА СМФ1. ЗА ОГЛЕДИ - 0887506709. Продавач: Тел.:0887506709, http://agency_komfort.imot.bg публикувана в 19:16 часа на 25 Февруари, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r149786962011179&slink=7xg73z&f1=1	290 000 €	4 600 кв.м	63.04 €	1.10	1.00	1.05	72.82 €	142.41 лв.
средно:							78.25 €	153.04 лв.
К за сделка							-5%	-7.65 лв.
Средна пазарна стойност - лева/кв.м								145.39 лв.

Оценка по разходен подход - Метод на амортизираната стойност

№ по ред	наименование, идентификатор	конструкция	година на изграждане	година на последен ремонт	Общ срок на експл. годност години	Остатъчен икономич. срок години	площ по нот. акт РЗП (кв.м)	стойност на изгражд. лева/кв.м	нова възстанов. стойност (лева)	физическо изхабяване %	функц и икономич обезценяване %	Обща обезценка от експл %	Амортизиран а възстан. стойност сгради	Строит. подоб и инфрастр. съоръж	Стойност на сгради по МАВС към 31/03/2022
сгради														15%	
1.1	Сграда 68134.2821.2555.1 - павилион	метална	2003	2003	60	41	30 кв.м	231.70	6 951	21%	15%	33%	4 680 лв.	700 лв.	5 380 лв.
1.2	Сграда 68134.2821.2555.2 - склад - метален навес	метална	1976	1994	60	32	720 кв.м	432.00	311 040	34%	15%	44%	173 910 лв.	#####	200 000 лв.
стойност на сгради							750 кв.м	205 380 лв.							
Поземлен имот 68134.2821.2555							по пазарна оценка	3 936 кв.м	686 710 лв.						
Общо за имота по разходен подход														892 090 лв.	

Оценка по приходен подход - Метод на апитализираните приходи от наем

№ по ред	наименование, идентификатор	Обща наемна площ (РЗП) кв.м	Наем лв/кв.м	Брутен годишен доход	Оперативни разходи общо %	Риск от отп. на наема %	Общо разходи и риск от овакантяване	Чист годишен приход от имота	Стойност на рентираща се земя	Дял на рентираща се земя в общия приход %	Чист годишен доход от сгради	Остатъч. иконом. срок	норма на капитализация	АНФНС	Приходна стойност на сгради 31/03/2022
сгради									174.47 лв.	11%					
1.1	Сграда 68134.2821.2555.1 - павилион	30 кв.м	4.15 лв.	1 495 лв.	15%	5%	299 лв.	1 196 лв.	5 234 лв.	576 лв.	620 лв.	41	11%	8.9649	5 560 лв.
1.2	Сграда 68134.2821.2555.2 - склад - метален навес	720 кв.м	5.19 лв.	44 842 лв.	15%	5%	8 968 лв.	35 873 лв.	125 617 лв.	13 818 лв.	22 055 лв.	32	11%	8.7686	193 400 лв.
приходна стойност на сгради		750 кв.м													198 960 лв.
Поземлен имот 68134.2821.2555		по пазарна оценка													686 710 лв.
Общо за имота по приходен подход															885 670 лв.

пазарни аналози - наем

<https://www.imot.bg/7xgc4v>

Резултат от Вашето търсене на:

Вид имот: **СКЛАД**,
Местоположение: **град София**
Под райони: **СПЗ МОДЕРНО ПРЕДГРАДИЕ**,
Да не се показват обяви, докладвани за проблем,

Средна цена на имотите в извадката: **5600 евро**
Средна цена на кв.м: **4.42 евро**.

Запази филтъра

Страница на резултата от търсене:
<https://www.imot.bg/7xgc4v>

аналог - описание	Офертна цена EUR	Площ	EUR/ кв.м	К местопол	К площ	К състав предназн	К вид, състояние	EUR/кв.м	Кориг. офертна цена (лева)
Вид имот: СКЛАД Цена: EUR 4 на кв.м Местоположение: град София, район: СПЗ Модерно предградие, Данни: Площ: 1980 кв.м, Допълнителна информация: 1300 кв.м, Складови/производствени площи в града с лесен достъп и на комуникативно място. Метално хале- 514 кв.м. и височина 6 м. Хале в основна сграда- 780 кв.м. и височина 4 м. 1 Допълнително офисни помещения и сервизни площи. Голям паркинг, достъп за товарни камиони, ограда и ограничен достъп до имота. Има възможност за освобождаване на още складова площ от 800 кв.м. в метално хале. За контакт: 0884100516 и 0888796292 aktiv@tcebank.com Продавач: Тел.:0888796292, http://tokudabank.imot.bg публикувана в 13:03 часа на 28 Март, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=2o160156057029633&slink=7xgc4v&f1=1	7 920 €	1 980 кв.м	4.00 €	1.00	1.00	0.90	0.85	3.06 €	5.98 лв.
Вид имот: СКЛАД Цена: лв. 7 на кв.м Местоположение: град София, район: СПЗ Модерно предградие, под район: бул. Сливница 2 Данни: Площ: 3600 кв.м, Допълнителна информация: Нова модерна база със свободни 900кв.м и 2300кв.м, възможно е и обединяване. Денонощна охрана видеонаблюдение включени в цената.Цената е без ДДС. Продавач: Тел.:02/986-34-54, http://vast2000.imot.bg публикувана в 12:23 часа на 21 Март, 2022 год https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=2o134969111628496&slink=7xgc4v&f1=1	12 884 €	3 600 кв.м	3.58 €	0.95	1.00	0.90	0.95	2.91 €	5.69 лв.

Вид имот: СКЛАД Цена: EUR 1800

Местоположение: град София, район: СПЗ Модерно предградие, под район: ул. Обелско шосе

Данни: Площ: 360 кв.м,

Допълнителна информация: Предлагаме под наем склад от термопанели с височина 4,5 и 6м. Под шлайфан бетон,

3 офисна част с площ от 120кв.м. Цената без ДДС ---Оферта 7997-----

1 800 €

360 кв.м

5.00 €

1.00

0.80

0.80

0.90

2.88 €

5.63 лв.

Вижте повече предложения за складове на нашия фирмен сайт:WWW.SKLAADOVETE.COM

Продавач: Тел.:02/986-34-54, <http://vast2000.imot.bg>

публикувана в 12:23 часа на 21 Март, 2022 год.

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=2o131116624077657&slink=7xgc4v&f1=1>

средно: 5.77 лв.

К за сделка -10% -0.58 лв.

Средна пазарна стойност - лева/кв.м 5.19 лв.

Пазарна стойност на имота гр. София, район Връбница, ул."Адам Мицкевич" № 2

подходи на оценка	стойност по оценка	отн. тегло на метода	Пазарна стойност към 31/03/2022
Разходен подход	892 090 лв.	50%	
Приходен подход	885 670 лв.	50%	

Пазарна стойност към 31/03/2022 888 880 лв.

в това число:

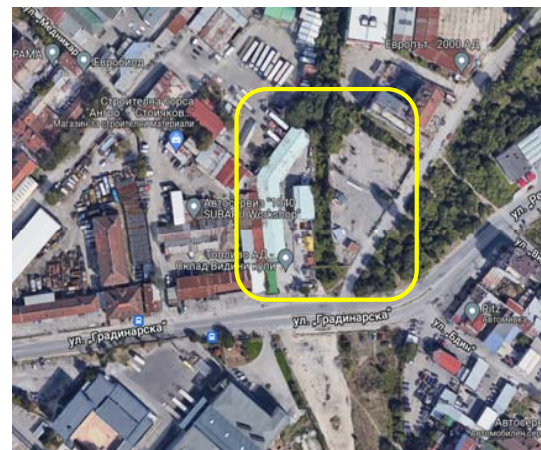
земя	площ	сравнителен	100%	
Поземлен имот 68134.2821.2555	3 936 кв.м	686 710 лв.		686 710 лв. 89.20 €
сгради	площ	разходен	приходен	0.5 / 0.5
Сграда 68134.2821.2555.1 - павилион	30 кв.м	5 380 лв.	5 560 лв.	5 470 лв. 93.23 €
Сграда 68134.2821.2555.2 - склад - метален навес	720 кв.м	200 000 лв.	193 400 лв.	196 700 лв. 0 139.68 €

1 ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ гр.София. община "Подуяне", ж.к. "Хаджи Димитър", на ул. "Градинарска" № 5

местност НПЗ "Хаджи Димитър - Малашевци"

технически параметри

земя	УПИ (регулация)	предназнач. (Н.т.п.)	Право на собственост	площ по НА	площ по скица	приета в изчисленията площ	
1 Поземлен имот 68134.600.61	УПИ I ГСМ - 61, кв. № 4а	газостанция	100%	3 085 кв.м	3 049 кв.м	по док. за собственост	3 085 кв.м
2 Поземлен имот 68134.600.1105	УПИ II-1105, кв. 8	за адм. и скл. дейност	100%	3 035 кв.м	3 006 кв.м	по док. за собственост	3 035 кв.м
сгради		година на изгр	констр	етаж	по скица	ЗП по НА	РЗП по НА
1.1 Сграда 68134.600.61.1 - инфраструктурна сграда, павилион		2001	метална	1	21 кв.м	20 кв.м	20 кв.м
2.1 Сграда 68134.600.1105.2 - метален навес, склад		1978	метална	1	968 кв.м	1 000 кв.м	1 000 кв.м
2.1 Сграда 68134.600.1105.3 -магазин		1978	метална	2	218 кв.м	300 кв.м	600 кв.м
2.1 Сграда 68134.600.1105.4 - административно-битова		1978	метална	1	30 кв.м	40 кв.м	40 кв.м
приета в изчисленията площ				общо сгради	1 360 кв.м	1 660 кв.м	



Устройствена категория	макс. плътност на застр. в %	макс. кинт	мин. озеленена площ
Смф - Смесена многофункционална зона	60	3.5	40

Предназначение на зоната:

Предимно за комплексните центрове по главните градски булеварди. Мин. 25 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност



ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.600.1105 по ККР на град София, одобрени със Заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 3 035 кв.м. по документ за собственост и 3006 кв.м. съгласно скица № 15-959878-31.08.2021 г.(като за част от имота, с площ 1 920 кв.м., е отреден урегулиран поземлен имот II-1105, от квартал 8, по действащия регулационен план на гр. София, местност НПЗ „Хаджи Димитър - Малашевци“. одобрен със Заповед № РД-09-50-160а/29.03.2000г., на Гл.арх. на гр.София, а останалата част от имота, е отредена за неприложена към момента улична регулация, при граници на урегулирания имот: железопътен ареал, УПИ I-СП Въгледвуокис и новопредвидена улица от отправна точка 143 към отправна точка 142), с адрес: гр. София, район Подуяне, ж.к.Хаджи Димитър”, ул. „Градинарска“ № 5. Имотът е бетонизиран, ограден с метална ажурна ограда на бетонен пояс, застроен.

Сграда 68134.600.1105.2 - метален навес, склад е изградена от заварени горещовалцовани профили, метални колони върху единични стоманобетонни фундаменти и метален покрив, изпълнен от ЛТ ламарина. Ограждащите стени са от ламарина, с горно остъкляване - метална дограма и стъкло. врати - промишлени, метални плъзгащи се. Под бегонова настилка, ел. инсталация.

Сграда 68134.600.1105.4 - административно-битова - стоманобетонна конструкция и тухлени зидове. Покрив стб плоча с хидроизолация. Под - теракот, стени - латекс, дограма - PVC. Инсталации - ел, ВиК.

Сграда 68134.600.1105.3 -магазин. Двуетажна сграда изпълнена от монолитен стоманобетон с вътрешна метална стълба към второ ниво. Тухлени зидове, покрив - стб плоча, покрита с ЛТ ламарина. Покривна тераса - усвоена и остъклена, покрив от метална конструкция и ЛТ ламарина. Довършителни работи: под - теракот, стени - латекс, тавани - окачен с вградени луминисцентни лампи. Инсталации: Ел, ВиК.

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.600.61 по ККР на град София, одобрени със Заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 3049 кв. метра, с адрес: гр. София, район Подуяне, ул. НПЗ "Хаджи Димитър", Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект. Имотът е асфалтиран, ограден с метална ажурна ограда на бетонен пояс застроен с езна инфраструктурна сграда с идентификатор 68134.600.61.1 и навес за Газстанция. Газстанцията е демонтирана, не е отразена в кадастъра. Навесът е метален, ограден с етернитови плоскости и метална козирка от ЛТ ламарина. Съоръженията липсват. Навесът се използва за склад.

СГРАДА с идентификатор 68134.600.61.1, със застроена площ от 21 кв. метра, брой етажи: 1. предназначение: Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда. Сградата е метална конструкция, Под керамични плочки, Стени панели и латекс, Таван окачен растерен, Дограма AL, WC стени керамични плочки

Оценка по сравнителен подход - Метод на пазарните сравнения (анализи)

№ по ред	наименование, идентификатор	УПИ (регулация)	местност по регулация	Трайно предн. на територ.	Н.т.п.	площ по нот. акт (кв.м)	площ по скица (кв.м)	Приета в оценката площ (кв.м)	Средна пазарна стойност - (лв/кв.м)	К за лице/достъп	К ограничения, сервитути	К възможно застрояв. в имота	К за идеални части	Коригир. пазарна стойност - (лв/кв.м)	Пазарна ст-ст на имота към 31/03/2022
земя															
1	Поземлен имот 68134.600.61	УПИ I ГСМ - 61, кв. № 4а	НПЗ "Хаджи Димитър - Малашевци"	урбанизира на	газостанция	3 085	3 049	3 085	260.79 лв.	1.00	1.00	1.00	100%	#####	804 500 лв.
2	Поземлен имот 68134.600.1105	УПИ II-1105, кв. 8	НПЗ "Хаджи Димитър - Малашевци"	урбанизира на	за адм. и скл. дейност	3 035	3 006	3 035	260.79 лв.	1.20	1.00	1.00	100%	#####	949 800 лв.
пазарна стойност на земя															1 754 300 лв.

пазарни анализи - земя

аналог - описание	Офертна цена EUR	Площ	EUR/ кв.м	К местоп	К форма, големина	К статут, ограничения	EUR/кв.м	Кориг. офертна цена (лева)
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 1755000 Местоположение: град София, район: НПЗ Хаджи Димитър, Данни: Площ: 9800 кв.м, Регулация, Допълнителна информация: Два парцела един до друг на втора линия от ул.'Резбарска', зад нова офиссграда. Имотът е отреден за жилищно строителство, офиси, складове, подземни гаражи. Параметрите за имотите са: Плътност 40%, Кинт=2, КК=26м. За отреждане на улица собствениците даряват на общината приблизително 1100 кв.м от имота. За контакти Евелина Николова 0887301142, Ирина Валентинова 0894361860. Продавач: Тел.:0887301142, http://rimini_in.imot.bg публикувана в 19:25 часа на 27 Март, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r159982964062824&slink=7xh3mg&f1=1	1 755 000 €	9 800 кв.м	179.08 €	1.00	1.00	1.00	179.08 €	350.25 лв.
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 132000 Местоположение: град София, район: НПЗ Хаджи Димитър, Данни: Площ: 1320 кв.м, Регулация, Ток, Вода Допълнителна информация: УПИ на ул. 'Резбарска', подходящо за автосервиз, автомивка. Параметри за застрояване: плътност - 40%, кинт - 2, кота корниз - 26 метра. На изключително комуникативно място, в непосредствена близост до градски транспорт.За повече информация и оглед - 0898456589. Продавач: Тел.:0898653948, http://topps.imot.bg публикувана в 9:32 часа на 21 Март, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r163637354621909&slink=7xh3mg&f1=1	132 000 €	1 320 кв.м	100.00 €	1.20	1.10	1.00	132.00 €	258.17 лв.
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 80 на кв.м Местоположение: град София, район: Малашевци, Данни: Площ: 1579 кв.м, Регулация, Допълнителна информация: Предлагаме ви, парцел в кв. Малашевци. Имотът е с лице на улица, попада в СМФ зона. Мая Александрова 0885400891 Продавач: Тел.:0885400891, http://stillproekt1.imot.bg публикувана в 8:52 часа на 15 Април, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r158462443894310&slink=7xh4ef&f1=1	126 320 €	1 579 кв.м	80.00 €	1.25	1.10	1.00	110.00 €	215.14 лв.
средно:							140.36 €	274.52 лв.
К за сделка							-5%	-13.73 лв.
Средна пазарна стойност - лева/кв.м							260.79 лв.	

Оценка по разходен подход - Метод на амортизираната стойност

№ по ред	наименование, идентификатор	конструкция	година на изграждане	година на последен ремонт	Общ срок на експл. годност години	Остатъчен икономич. срок години	площ по нот. акт РЗП (кв.м)	стойност на изград. лева/кв.м	нова възстанов. стойност (лева)	физическо изхабяване %	функц и икономич обезцен. %	Обща обезценка от експл %	Амортизиран а възстан. стойност сгради	Строит. подоб и инфрастр. съоръж	Стойност на сгради по МАВС към 31/03/2022	
сгради															10%	
1.1	Сграда 68134.600.61.1 - инфраструктурна сграда, павилион	метална	2001	2001	60	39	20 кв.м	331.00	6 620	24%	10%	31%	4 550 лв.	460 лв.	5 010 лв.	
2.1	Сграда 68134.600.1105.2 - метален навес, склад	метална	1978	1994	60	32	1 000 кв.м	331.00	331 000	34%	20%	47%	174 180 лв.	#####	191 600 лв.	
2.2	Сграда 68134.600.1105.3 -магазин	монолитна стб	1978	2001	70	49	600 кв.м	947.00	568 202	20%	10%	28%	411 660 лв.	#####	452 830 лв.	
2.3	Сграда 68134.600.1105.4 - административно-битова	монолитна стб	1978	1994	70	42	40 кв.м	664.65	26 586	28%	10%	35%	17 230 лв.	1 720 лв.	18 950 лв.	
стойност на сгради							1 660 кв.м								668 390 лв.	
1	Поземлен имот 68134.600.61	по пазарна оценка					3 085 кв.м								804 500 лв.	
2	Поземлен имот 68134.600.1105	по пазарна оценка					3 035 кв.м								949 800 лв.	
Общо за имотите по разходен подход															2 422 690 лв.	
в това число по имоти																
1	Поземлен имот 68134.600.61	809 510 лв. земя и сгради - общо			дял на земята		99%									
2	Поземлен имот 68134.600.1105	1 613 180 лв. земя и сгради - общо			дял на земята		59%									

Оценка по приходен подход - Метод на апитализираните приходи от наем

№ по ред	наименование, идентификатор	Обща наемна площ (РЗП) кв.м	Наем лв/кв.м	Брутен годишен доход	Оперативни разходи общо %	Риск от отп. на наема %	Общо разходи и риск от овакантяване	Чист годишен приход от имота	Стойност на рентираща се земя	Дял на рентираща се земя в общия приход %	Чист годишен доход от сгради	Остатъч. иконом. срок	норма на капитал.	АНФНС	Приходна стойност на сгради 31/03/2022
сгради															
1.1	Сграда 68134.600.61.1 - инфраструктурна сграда, павилион	20 кв.м	5.88 лв.	1 411 лв.	15%	5%	282 лв.	1 129 лв.	5 216 лв.	574 лв.	555 лв.	39	11%	8.9357	4 960 лв.
2.1	Сграда 68134.600.1105.2 - метален навес, склад	1 000 кв.м	5.88 лв.	70 560 лв.	15%	5%	14 112 лв.	56 448 лв.	312 948 лв.	34 424 лв.	22 024 лв.	32	11%	8.7686	193 120 лв.
2.2	Сграда 68134.600.1105.3 -магазин	600 кв.м	8.73 лв.	62 856 лв.	15%	5%	12 571 лв.	50 285 лв.	187 769 лв.	16 899 лв.	33 386 лв.	49	9%	10.9482	365 510 лв.
2.3	Сграда 68134.600.1105.4 - административно-битова	40 кв.м	6.47 лв.	3 105 лв.	15%	5%	621 лв.	2 484 лв.	12 518 лв.	1 127 лв.	1 357 лв.	42	9%	10.8134	14 670 лв.
приходна стойност на сгради		1 660 кв.м													578 260 лв.
1	Поземлен имот 68134.600.61	по пазарна оценка													804 500 лв.
2	Поземлен имот 68134.600.1105	по пазарна оценка													949 800 лв.
Общо за имота по приходен подход															2 332 560 лв.
в това число по имоти															
1	Поземлен имот 68134.600.61	809 460 лв. земя и сгради - общо		дял на земята		99%									
2	Поземлен имот 68134.600.1105	1 523 100 лв. земя и сгради - общо		дял на земята		62%									

пазарни анализи - наем

<https://www.imot.bg/7xhj1o>

Резултат от Вашето търсене на:

Вид имот: **МАГАЗИН, СКЛАД**,
 Местоположение: **град София**,
 Под райони: **НПЗ ХАДЖИ ДИМИТЪР**,
Да не се показват обяви, докладвани за проблем,

Средна цена на имотите в извадката: **3684 euro**
 Средна цена на кв.м: **3.28 euro**.

Страница на резултата от търсене:
<https://www.imot.bg/7xhj1o>

аналог - описание	Офертна цена EUR	Площ	EUR/ кв.м	К местопол	К площ	К състав предназн	К височина, състояние	EUR/кв.м	Кориг. офертна цена (лева)
Вид имот: СКЛАД Цена: EUR 4 на кв.м Местоположение: град София, район: НПЗ Хаджи Димитър, Данни: Площ: 1500 кв.м, Допълнителна информация: Без комисиона от наемателя! Отличен склад с височина 10 метра, под шлайфан бетон, с достъп от бул. История Славянобългарска. За повече информация 0886417426. Продавач: Тел.:0886417426, http://pvbg.imot.bg публикувана в 18:39 часа на 30 Март, 2022 год.. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=2o163456241983119&slink=7xhj1o&f1=1	6 000 €	1 500 кв.м	4.00 €	1.00	1.00	1.00	0.85	3.40 €	6.65 лв.
Вид имот: СКЛАД Цена: EUR 1700 Местоположение: град София, район: НПЗ Хаджи Димитър, Данни: Площ: 580 кв.м, Допълнителна информация: Хаджи Димитър : София бул.В. Вазов Свободни Квадратури: 270m2,580m2 и 800 m2 Отопление: ЛО Ток, Вода Оферта номер: 6856 Височина на складовете 6м. под шлайфан бетон, денонощна охрана. Възможност за наемане на различни квадратури на складовете 200, 300, 500, и 900 кв.м..Подход от тир рампа и кота 0. Цената е без ДДС. Продавач: Тел.:0899929399, http://vast2000.imot.bg публикувана в 12:25 часа на 21 Март, 2022 год.. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=2o160639298857235&slink=7xhj1o&f1=1	1 700 €	580 кв.м	2.93 €	1.00	1.00	1.00	1.00	2.93 €	5.73 лв.
Вид имот: МАГАЗИН Цена: лв. 800 Местоположение: град София, район: НПЗ Хаджи Димитър, под район: ул. Каменоделска Данни: Площ: 80 кв.м, Допълнителна информация: КС Стандарт предлага на вашето внимание чудесен магазин с тоалетна и 2 помещения: склад 35 кв.м., търговска площ 45 кв.м., С товарна РАМПА към булевард 1ва Българска Армия. Под ламинат, стени за освежаване. Цената е без ДДС. Агентска комисионна 1 / един месечен наем с ДДС. За директни клиенти и коректни колеги. Продавач: Тел.:00359888392197, http://ksstandart.imot.bg публикувана в 11:47 часа на 17 Март, 2022 год.. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=2m159086133283727&slink=7xhj1o&f1=1	409 €	80 кв.м	5.11 €	1.10	0.80	1.10	0.95	4.70 €	9.20 лв.
средно:									7.19 лв.
К за сделка									-5%
Средна пазарна стойност - лева/кв.м									6.83 лв.
в т.число:									склад
									5.88 лв.
									магазин
									8.73 лв.

Пазарна стойност на имота	гр.София. община "Подуяне", ж.к. "Хаджи Димитър", на ул. "Градинарска" № 5		
---------------------------	--	--	--

подходи на оценка	стойност по оценка	отн. тегло на метода	Пазарна стойност към 31/03/2022
Разходен подход	2 422 690 лв.	50%	
Приходен подход	2 332 560 лв.	50%	
Пазарна стойност към 31/03/2022			2 377 625 лв.

в това число:

земя	площ	сравнителен	100%
1 Поземлен имот 68134.600.61	3 085 кв.м	804 500 лв.	804 500 лв.
2 Поземлен имот 68134.600.1105	3 035 кв.м	949 800 лв.	949 800 лв.

133.33 €

160.01 €

сгради	РЗП	разходен	приходен	0.5 / 0.5
1.1 Сграда 68134.600.61.1 - инфраструктурна сграда, павилион	20 кв.м	5 010 лв.	4 960 лв.	4 985 лв.
2.1 Сграда 68134.600.1105.2 - метален навес, склад	1 000 кв.м	191 600 лв.	193 120 лв.	192 360 лв.
2.2 Сграда 68134.600.1105.3 -магазин	600 кв.м	452 830 лв.	365 510 лв.	409 170 лв.
2.3 Сграда 68134.600.1105.4 - административно-битова	40 кв.м	18 950 лв.	14 670 лв.	16 810 лв.

127.44 €

98.35 €

348.68 €

214.87 €

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ гр. София 1000, Район Средец, ул. „Солунска“ № 2

местност		Центъра					
технически параметри							
земя	УПИ (регулация)	предназнач. (Н.т.п.)	Право на собственост	площ по НА	площ по скица	приета в изчисленията площ	
1 Поземлен имот 68134.101.57	УПИ V-57, кв.402	за магазини, офиси и хотел	100%	603 кв.м	612 кв.м	по регулация	612 кв.м
сгради		година на изгр	констр	етаж	ЗП по скица	ЗП по НА	РЗП по НА
1.1 Сграда 68134.101.57.1 - Административна сграда 7 ет.		1952;1972	масивна стб	7	242 кв.м	260 кв.м	1 605 кв.м
1.2 Сграда 68134.101.57.3 - Гараж		2000	масивна стб	1	85 кв.м	85 кв.м	85 кв.м
приета в изчисленията площ				общо сгради		345 кв.м	1 690 кв.м

Устройствена категория	макс. плътност на застр. в %	макс. кинт	мин. озеленена площ
Ц2 - Зона на стария градски център	60 до 80	3.5 до 5	30 до 20

Предназначение на зоната:

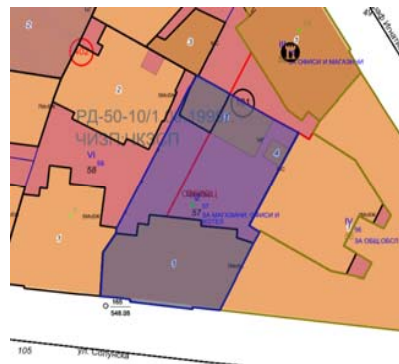
Предимно в зоната на стария софийски център. Завишените показатели се прилагат за застрояването по фронта на главните градски булеварди и в градска среда с квартали, изградени с подобни параметри. В двата случая котата корниз се доказва с РУП.

Местност по регулация: ИПРЗ ЗА М."ЗОНИ Г – ЦЕНТЪРА"(ЧАСТ)

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.101.57 по ККР на гр. София, одобрени със Заповед № РД–18–33/15.06.2010 г. на Изп. директор на АГКК, с адрес: гр. София, район Средец, ул. „Солунска“ № 2, с площ от 612 кв.м.; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За административна сграда, комплекс; Номер по предходен план: 7, квартал: 402, парцел: V

СГРАДА с идентификатор № 68134.101.57.1, със застроена площ от 242 кв.м., брой етажи: 7, предназначение: Административна, делова сграда; съгласно скица № 15-1321501-06.12.2021 г., двата имота заедно, съответстващи на Недвижим имот: Седеметажна сграда, находяща се в гр. София, на улица "Солунска" № 2, с разгърната застроена площ от 1605 кв.м., състояща се от: партерен етаж, в който са изградени магазин, складови и сервисни помещения с обща застроена площ на етаж от 260 кв.м., шест надпартерни етажа и мазе, ведно с ДВОРНОТО МЯСТО, в което е построена сградата, цялото с площ от 603 кв.м., съставляващо имот с планоснимачен номер 7 от квартал № 402 по плана на гр. София, местността "Центъра", който имот е включен в парцел I, отреден за "Жилищно строителство, изл. зала, магазини", от квартал 402 по плана на гр. София,

СГРАДА с идентификатор № 68134.101.57.3, със застроена площ от 85 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: Хангар, депо, гараж., съгласно скица № 15-1321509-06.12.2021 г. и Разрешение за ползване на гараж № 11-1644 от 01.11.2000 г. издадено от МРРБ– Дирекция за национален строителен контрол



Имотът се намира в идеален център на София, район Средец, ул. "Солунска" №2, до Площад Славейков. Инфраструктурата е напълно изградена. Имотът е на много комуникативно място, в непосредствена близост с обществен транспорт (трамваен, тролейбусен и метро).

Сграда с идентификатор № 68134.101.57.1 представлява 7 етажна административна сграда с магазин на партера, построена в средата на миналия век. Сградата е с монолитна конструкция, скелетна – вертикални елементи-стоманобетонни колони, хоризонтални елементи – стоманобетонни гредови плочи. Покривът е двускатен, покрит с керемиди. Сградата е строена в средата на миналия век, строена на етапи (надстроявана), в различни периоди от време. Състои се от сутерен - мазета, партер - магазин с лице към ул. Сорунска и шест административни етажа, с вход от прохода към вътрешния двор на сградата. Сградата е в добро състояние, измазана от вън и вътре. Достъпът до етажите е по масивно вътрешно стълбище и пътнически асансьор. Вътрешността на сградата е с довършителни работи: настилки от каменни плочи в общите части (фойе, коридори и стълби), мокет в кабинетите и теракот в санитарните помещения; стените и таваните са измазани с латекс, монтирано луминисцентно осветление. Дограмата е PVC със стъклопакет, на партера - алуминиева с витражи. Инсталации: Ел, Вил, ТЕЦ. През 2019 г. е издаден сертификат за енергийна ефективност на сградата, според който, сградата е с енергиен клас "С". По информация от огледа, парната инсталация се нуждае от основен ремонт и цялостна подмяна, поради течове в мазето.

Сграда с идентификатор № 68134.101.57.3 представлява едноетажна монолитна сграда - гараж, построена през 2000 г. с Разрешение за ползване на гараж № 11-1644 от 01.11.2000 г. издадено от МРРБ– ДНСК. Гаражът е предвиден за не повече от 4 коли, но е с ограничена възможност за маневриране и в момента се използва за склад. В дворното място има възможност за паркиране на 6 автомобила.

Оценка по сравнителен подход - Метод на пазарните сравнения (анализи)

№ по ред	наименование, идентификатор	УПИ (регулация)	местност по регулация	Трайно предн. на територия.	Н.т.п.	площ по нот. акт (кв.м)	площ по скица (кв.м)	Приета в оценката площ (кв.м)	Средна пазарна стойност - (лв/кв.м)	К за лице/достъп	К ограничения , сервитути	К застрояв. в имота	К за идеални части	Коригир. пазарна стойност - (лв/кв.м)	Пазарна ст-ст на имота към 31/03/2022
земя															
1	Поземлен имот 68134.101.57	УПИ V-57, кв.402	Центъра	урбанизирана	за магазини, офиси и хотел	603 кв.м	612 кв.м	612 кв.м	4 337.21 лв.	1.05	1.00	0.57	100%	2 590.46 лв.	1 585 360 лв.
пазарна стойност на земя															1 585 360 лв.

пазарни анализи - земя

<https://www.imot.bg/7xl75p>

Резултат от Вашето търсене на:

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**,
Местоположение: **град София**
Под райони: **ЦЕНТЪР**, търсене по ключова дума **Ц2**
Да не се показват обяви, докладвани за проблем, Без оферти на АГЕНЦИИ ОТ ЧЕРНИЯ МИ СПИСЪК,

Средна цена на имотите в извадката: **1033293 euro**
Средна цена на кв.м: **2015 euro**

Страница на резултата от търсене:
<https://www.imot.bg/7xl75p>

аналог - описание	Офертна цена EUR	Площ	EUR/ кв.м	К местоп	К форма, големина	К статут, ограничения	EUR/кв.м	Кориг. офертна цена (лева)
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 1150000 Местоположение: град София, район: Център, Данни: Площ: 589 кв.м, Регулация, Ток, Вода Допълнителна информация: Предлагаме парцел на топ-място в културния и исторически център на София. УПИ с готов ПУП за 5-етажна жилищна сграда на 2 калкана. Намира се в близост до метростанция и два големи булеварда, с изградени всички комуникации. Имотът попада в зона Ц2, с параметри: плътност 60-80%; кинт 3.5-5. Парцелът се предлага заедно със съседен имот и проекти за сграда с РЗП над 3000 кв.м. Продавач: Тел.:0887 244 651 , http://olimp-uv.imot.bg публикувана в 18:11 часа на 16 Февруари, 2022 год. https://www.imot.bg/pgci/imot.cgi?act=5&adv=1r160630357541304&slink=7xl75p&f1=1&fe7=1	1 150 000 €	589 кв.м	1 952.46 €	1.20	1.00	1.05	2 460.10 €	4 811.54 лв.

Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 650000

Местоположение: град София, район: Център, Данни: Площ: 379 кв.м, Регулация, Ток, Вода

Допълнителна информация: ТОП ЛОКАЦИЯ! УПИ с влязло в сила градоустройство за 7-етажна жилищна сграда с надземно

2 РЗП приблизително 1700 кв.м. Стратегическо място до бул. Кн. Мария Луиза в непосредствена близост до Централна гара.

Попада в централна регулационна зона Ц2 с плътност 60-80% и кинт 3,5-5. Перфектни комуникации ток, вода, канал и асфалтов достъп. Идеално за построяване на жилищна кооперация. Продавач: Тел.:0887/55-21-72, <http://olimp-uv.imot.bg> публикувана в 15:28 часа на 21 Януари, 2022 год..

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r158376391044528&slink=7xl75p&f1=1&fe7=1>

Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 720000

Местоположение: град София, район: Център, под район: ул. Странджа Данни: Площ: 386 кв.м, Регулация, Ток, Вода

Допълнителна информация: Отличен парцел готов за строителство! Голямо лице на ул. Странджа, в близост до ул.

3 Опълченска, спирки на градски транспорт и метростанция. Имотът е с площ 386 кв.м., попада в зона Ц2 с показатели: Кинт 3-5, плътност 60-80%. За имота има влязъл застроителен план, който предвижда изграждане на 7-етажна жилищна сграда на

два калкана с възможно РЗП 2300 кв.м над кота нула. Продавач: Тел.:0886206332, <http://novikaplus.imot.bg> публикувана в 16:48 часа на 18 Април, 2022 год..

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r164519134640656&slink=7xl9uw&f1=1&fe7=1>

650 000 € 379 кв.м 1 715.04 € 1.20 1.20 1.00 2 469.66 € 4 830.23 лв.

720 000 € 386 кв.м 1 865.28 € 1.20 1.10 1.00 2 462.18 € 4 815.60 лв.

средно: 2 463.98 € 4 819.12 лв.

К за сделка -10% -481.91 лв.

Средна пазарна стойност - лева/кв.м 4 337.21 лв.

Оценка по разходен подход - Метод на амортизираната стойност

№ по ред	наименование, идентификатор	конструкция	година на изграждане	година на последен ремонт	Общ срок на експл. годност години	Остатъчен икономич. срок години	площ по нот. акт РЗП (кв.м)	стойност на изгражд. лева/кв.м	нова възстанов. стойност (лева)	физическо изхабяване %	функц и икономич обезценяване %	Обща обезценка от експл %	Амортизирана възстан. стойност сгради	Строит. подоб и инфрастр. съоръж	Стойност на сгради по МАВС към 31/03/2022	
сгради															15%	
1.1	Сграда 68134.101.57.1 - Административна сграда 7 ет.	масивна стб	1952;1972	2000	80	58	1 605 кв.м	853.00	1 369 065	21%	10%	29%	969 550 лв.	145 430 лв.	1 114 980 лв.	
1.2	Сграда 68134.101.57.3 - Гараж	масивна стб	2000	2000	70	48	85 кв.м	319.00	27 115	26%	0%	26%	20 180 лв.	3 030 лв.	23 210 лв.	
стойност на сгради							1 690 кв.м								1 138 190 лв.	
1	Поземлен имот 68134.101.57	по пазарна оценка					612 кв.м		1 585 360 лв.							
Общо за имота по разходен подход															2 723 550 лв.	

Оценка по приходен подход - Метод на апитализираните приходи от наем

пазарни анализи - наем

Резултат от Вашето търсене на: Запази филтъра

Вид имот: **ОФИС, МАГАЗИН**,
Местоположение: **град София**
Под райони: **ЦЕНТЪР**, търсене по ключова дума **идеален център**
Да не се показват обяви, докладвани за проблем, Без
оферти на АГЕНЦИИ ОТ ЧЕРНИЯ МИ СПИСЪК,

Средна цена на имотите в извадката: **2461 euro**
Средна цена на кв.м: **10.54 euro**

Страница на резултата от търсене:
<https://www.imot.bg/7xllqe>

Резултат от Вашето търсене на: Запази филтъра

Вид имот: **МАГАЗИН**,
Местоположение: **град София**
Под райони: **ЦЕНТЪР**, търсене по ключова дума **идеален център**
Да не се показват обяви, докладвани за проблем, Без
оферти на АГЕНЦИИ ОТ ЧЕРНИЯ МИ СПИСЪК,

Средна цена на имотите в извадката: **1813 euro**
Средна цена на кв.м: **17.36 euro**

Страница на резултата от търсене:
<https://www.imot.bg/7xllqg2>

пазарни анализи - наем ОФИС

аналог - описание	Офертна цена EUR	Площ	EUR/ кв.м	К местопол	К площ	К състав предназн	К вид, състояние	EUR/кв.м	Кориг. офертна цена (лева)
Вид имот: ОФИС Цена: EUR 3040 Местоположение: град София, район: Център, под район: ул. Съборна Данни: Площ: 208 кв.м, 1-ви ет. от 5, Допълнителна информация: Оферта 5798 Дава под наем офис, 208 кв.м - с общите части, застроена площ - 172 кв.м в Идеален център /на жълтите павета; до ул. Съборна / . Офисът се намира на първи етаж / над партер/ в реновирана сграда - паметник на културата от местно значение. Разпределение: седем работни помещения; две кухни; три тоалетни. Отопление: на климатик. Офисът е след луксозен ремонт. Отдава се без обзавеждане. Такса поддържане на общи части: 225 евро / на месец. Продавач: Тел.:0876808570, http://iris1234.imot.bg публикувана в 11:43 часа на 4 Април, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=2h164130808990663&slink=7xllqe&f1=2&fe7=1	3 040 €	208 кв.м	14.62	1.00	0.70	0.80	0.90	7.37 €	14.41 лв.
Вид имот: ОФИС Цена: EUR 6000 Местоположение: град София, район: Център, под район: ул. Алабин Данни: Площ: 510 кв.м, 2-ри ет. от 6, ТЕЦ Допълнителна информация: Брейн Тръст с удоволствие представя под наем аристократичен офис в знакова сграда в идеален център на ул. Алабин, на пешеходно разстояние до основните административни и финансови институции на столицата. Офисът е с площ от 510 кв.м. светъл и с високи тавани, разположен на 2-ри етаж. Разпределен на 14 отделни стаи, кухненски бокс и три санитарни възела. В сградата има асансьор и достъп за хора в неравностойно положение. Има възможност за поставяне на климатик. Код на оферта 4505 За повече информация: 0877 214 549 Продавач: Тел.:02/ 439 4000, http://braintrust.imot.bg публикувана в 9:57 часа на 18 Април, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=2h162446082236697&slink=7xllqe&f1=1&fe7=1	6 000 €	510 кв.м	11.76	1.00	0.70	1.00	1.00	8.24 €	16.11 лв.
Вид имот: ОФИС Цена: EUR 1472 Местоположение: град София, район: Център, Данни: Площ: 92 кв.м, 3-ти ет. от 4, Допълнителна информация: Представяме на вашето внимание офис в Топ център, с лице на ул. Лега, в близост до църквата Св.Неделя и Витошка. Офисът е след основен ремонт, разположен е на трети етаж над партер в една от емблематичните сгради на столицата. Отопление на ток с климатици. Разпределение: Три работни помещения, Просторен кухненски бокс, Една тоалетна РФ 5687 Продавач: Тел.:0885 353 794, http://galardo.imot.bg публикувана в 10:37 часа на 4 Април, 2022 год.. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=2h164257658058534&slink=7xf9xz&f1=1	1 472 €	92 кв.м	16.00	1.00	0.50	1.00	0.90	7.20 €	14.08 лв.
средно:									14.87 лв.
К за сделка									-5% -0.74 лв.
Средна пазарна стойност - лева/кв.м									14.13 лв.

пазарни аналози - наем МАГАЗИН

аналог - описание	Офертна цена EUR	Площ	EUR/ кв.м	К местопол	К площ	К състав брой нива	К вид, състояние	EUR/кв.м	Кориг. офертна цена (лева)
Вид имот: МАГАЗИН Цена: EUR 6000 Местоположение: град София, район: Център, Данни: Площ: 92 кв.м, Допълнителна информация: Galardo Real Estate представя на вашето внимание помещение с топ локация, денонощен човекопоток 365 дни в годината Магазинът е разположен е на площад Славейков .									
1 Обектът е подходящ е за всякакъв вид търговска дейност с изключение на хранителен. Статутът на помещението е магазин. Големината на витрината е 15м. Височина на помещението- 3.6м. Разпределение: Изцяло търговска площ Един санитарен възел Ф 17229 Цената е без ДДС. Продавач: Тел.:0885 353 794, http://galardo.imot.bg публикувана в 10:38 часа на 14 Април, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=2m164699689280803&slink=7xlqg2&f1=1&fe7=1	6 000 €	92 кв.м	65.22	1.00	0.50	1.00	1.00	32.61 €	63.78 лв.
Вид имот: МАГАЗИН Цена: EUR 2500 Местоположение: град София, район: Център, Данни: Площ: 120 кв.м, ТЕЦ Допълнителна информация: Просторен магазин с големи витрини и два входа, окабелен изцяло с всички необходими връзки, трифазен ток, СОТ, складово помещение, подход към вътрешен двор и допълнително 3 сутеренно помещение с вентилация. Идеален център. Масивна сграда от началото на 70-те години. Емблематично място срещу Софийски университет и Княжеска градина. Код 496692 Продавач: Тел.:0885922419, http://address.imot.bg публикувана в 3:10 часа на 13 Февруари, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=2m160466763609271&slink=7xlqg2&f1=1&fe7=1	2 500 €	120 кв.м	20.83	1.00	0.80	1.00	1.00	16.67 €	32.60 лв.
средно:									48.19 лв.
К за сделка								-5%	-2.41 лв.
Средна пазарна стойност - лева/кв.м									45.78 лв.
приета Средна пазарна стойност за цялата Административната сграда: - лева/кв.								17.30 лв.	

Метод на апитализираните приходи от наем

№ по ред	наименование, идентификатор	Обща наемна площ (РЗП) кв.м	Наем лв/кв.м	Брутен годишен доход	Оперативни разходи общо %	Риск от отп. на наема %	Общо разходи и риск от овакантиране	Чист годишен приход от имота	Стойност на рентираща се земя	Дял на рентираща се земя в общия приход %	Чист годишен доход от сгради	Остатъч. иконом. срок	норма на капитализация	АНФНС	Приходна стойност на сгради 31/03/2022
сгради															
1.1	Сграда 68134.101.57.1 - Административна сграда 7 ет.	1 605 кв.м	17.30 лв.	333 198 лв.	25%	5%	99 959 лв.	233 239 лв.	673 519 лв.	60 617 лв.	172 622 лв.	58	9.0%	11.0361	1 905 070 лв.
1.2	Сграда 68134.101.57.3 - Гараж	85 кв.м	15.57 лв.	15 881 лв.	10%	5%	2 382 лв.	13 499 лв.	132 113 лв.	11 890 лв.	1 609 лв.	48	9.0%	10.9336	17 590 лв.
приходна стойност на сгради		1 690 кв.м													1 922 660 лв.
1	Поземлен имот 68134.101.57	по пазарна оценка - като застроен													1 585 360 лв.
Общо за имота по приходен подход															3 508 020 лв.

Пазарна стойност на имота		гр. София 1000, Район Средец, ул. „Солунска“ № 2		
подходи на оценка	стойност по оценка	отн. тегло на метода	Пазарна стойност към 31/03/2022	
Разходен подход	2 723 550 лв.	0%		
Приходен подход	3 508 020 лв.	100%		
Пазарна стойност към 31/03/2022			3 508 020 лв.	
в това число:				
<u>земя</u>	<u>площ</u>	<u>сравнителен</u>	100%	
Поземлен имот 68134.101.57	612 кв.м	1 585 360 лв.	1 585 360 лв.	
<u>сгради</u>	<u>РЗП</u>	<u>разходен</u>	<u>приходен</u>	0 / 1
Сграда 68134.101.57.1 - Административна сграда 7 ет.	1 605 кв.м	1 114 980 лв.	1 905 070 лв.	1 905 070 лв.
Сграда 68134.101.57.3 - Гараж	85 кв.м	23 210 лв.	17 590 лв.	17 590 лв.

1 061.31 €

1 324.48 €

606.88 €

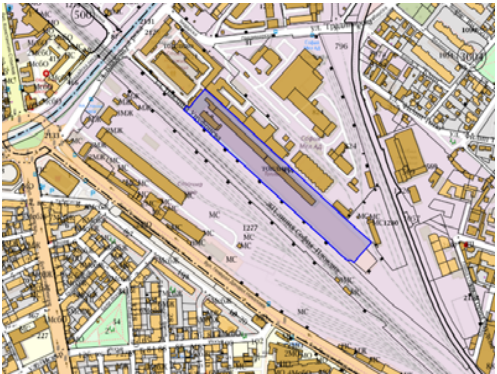
105.81 €

1 ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ гр. София, СО-район „Подуяне“, ул. „Павлина Унуфриева“ № 2

местност НПЗ "Хаджи Димитър - Малашевци"

технически параметри

земя	УПИ (регулация)	предназнач. (Н.т.п.)	Право на собственост	площ по НА	площ по скица	приета в изчисленията площ	
1 Поземлен имот 68134.600.834	УПИ IV, кв. 9	за „търговски обект, комплекс“	100%	25 800 кв.м	24 592 кв.м	по док. за собственост	25 800 кв.м
сгради	година на изгр	констр	етаж	по скица	ЗП по НА	РЗП по НА	
1.1 Сграда 68134.600.61.1 - Администр. сграда на 2 ет	1978	масивна стб	2	505 кв.м	445 кв.м	890 кв.м	функционал но свързани сгради
1.2 Сграда 68134.600.61.6 - склад към адм. сграда	1978	масивна стб	1	15 кв.м	15 кв.м	15 кв.м	
1.3 Сграда 68134.600.61.5 - Мет. навес - магазин към адм. сгр.	1989	метална	1	56 кв.м	100 кв.м	100 кв.м	
1.4 Сграда 68134.600.61.2 - Метален навес и четири кабинки	1982	метална	1	1 551 кв.м	1 551 кв.м	1 551 кв.м	
1.5 Сграда 68134.600.61.3 - Парно, барче, баня и механизация	1979	метална	1	230 кв.м	230 кв.м	230 кв.м	
1.6 Сграда 68134.600.61.4 - Склад строителни материали	1982	метална	1	1 500 кв.м	1 568 кв.м	1 500 кв.м	
1.7 Сграда 68134.600.61.7 - трафопост	2006	МКТП	1	6 кв.м	6 кв.м	6 кв.м	
приета в изчисленията площ				общо сгради		3 915 кв.м	4 292 кв.м



Устройствена категория	макс. плътност на застр. в %	макс. кинт	мин. озеленена площ
Смф - Смесена многофункционална зона	60	3.5	40

Предназначение на зоната:
Предимно за комплексните центрове по главните градски булеварди. Мин. 25 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност
ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.600.834 с площ по документ за собственост 25 800 кв.м. с включен сервитут на БДЖ,

Имотът се намира върху територията на НПЗ "Хаджи Димитър – Малашевци", която е част от Северната промишлена зона на София, включена в район Подуяне на Столична община. Територията НПЗ "Хаджи Димитър – Малашевци" е ограничена на юг, югозапад от терена на жп арела, на запад, северозапад от ул. "Каменоделска", от изток от жп линията към Беримирци, а на север е територията на НПЗ "Хаджи Димитър". Тази част на града е достъпна от продължението на бул. "Сливница" на север. Оттук е и връзката с териториите на юг от жп линии посредством тунела на Сточна гара. От запад територията е достъпна от ул. "Каменоделска", която също свързва посредством тунел терените на зоната с южните на жп арела терени. Територията има добри връзки със северните части чрез ул. "Каменоделска" и ул. "Индустриална". С отпадането на Задгаровата артерия, която е пресичала и разделяла зоната, терените на север и на юг от нея естествено се сливат и свързват в едно цяло НПЗ "Хаджи Димитър – Малашевци". Източната част на НПЗ "Хаджи Димитър", между продължението на бул. "Сливница" и жп линията, е заета от производствени терени със значителна площ. Например това са Мелничният комбинат, Зеленчуковата борса. Уличната мрежа е слабо развита, тъй като и терените са с големи размери. Територията се пресича от трасето на Задгаровата артерия. С нейното отпадане се налага прокарване на нови улици с цел доброто транспортно обслужване и осигуряване на достъп до всички имоти. На запад покрай бул. "Сливница" е разположен теренът на бившия хладилен завод "Антон Иванов" ("Мраз"), за който има влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на търговско-административен комплекс. Терените на север са също производствени.



Административно-складовата база е обособена в края на 50-те на миналия век, но е добре поддържана и реновирана във времето. Достъпът до площадката е по благоустроена улична мрежа, на около 400 м. от кръговото кръстовище на Сточна гара, по ул. Владайска река и ул. Павлина Унуфриева, която се задънва в имота. Поземленият имот е с ширина около 55м и дължина по протежение на жп ареала около 440м. Имотът е ограден, с контролиран достъп - бариера в югозападната част, и е благоустроен с оглед предназначението – асфалтирани обслужващи пътища и бетонова настилка за складираните на открито материали. Осигурена е пълна инфраструктурна обезпеченост – ток до всички сгради битов водопровод и канал в западната част - до административната сграда, площадкова канализация за дъждовни води и противопожарен хидрант в източната част.

Липсват данни, документи и книга за въвеждане на сградите в експлоатация, с изключение на Сграда 68134.600.834.7 (трафопост), който по своята същност е съоръжение – КТП.

* За сградите без строителни книжа е издадено Удостоверение за търпимост през 2005 г.

* Действащ ПУП - ПРЗ е одобрен с основна заповед РД-50-09-232/04.07.1990 г. на Главен архитект на гр. София, до одобряване и влизане в сила на допуснатото ИПРЗ, което е в процедура.

* Оценителите не са извършвали замервания. Техническите параметри са приети на база предоставените документи

Сграда 68134.600.834.1 и 6 Административна сграда - Сградата е двуетажна, с отделен вход към втори етаж, където е развита офисна част. На първи етаж са обособени офиси и работилница с директен достъп от терена. Сградата е с ремонтиран покрив външна дограма и инсталации.

Сграда 68134.600.834.5 Магазин, долепен от югоизточната страна на адм. сграда

Сграда 68134.600.834. 7 - Трафопост

Сграда 68134.600.834.3 - Ползва се като склад

Сграда 68134.600.834.4 – складова сграда с височина 3.5 м и 4 м - бивши навеси, затворени

Сграда 68134.600.834.2 Склад метална конструкция с височина 4.5-5м, Монтирани са сградни противопожарни кранове в този склад

По време на огледа се извършва разчистване на дъното на парцела с оглед използването му като открит склад.



Оценка по сравнителен подход - Метод на пазарните сравнения (аналози) ЗЕМЯ

№ по ред	наименование, идентификатор	УПИ (регулация)	местност по регулация	Трайно предн. на територ.	Н.т.п.	площ по нот. акт (кв.м)	площ по скица (кв.м)	Приета в оценката площ (кв.м)	Средна пазарна стойност - (лв/кв.м)	К за лице/ достъп	К ограничения , сервитути	К реализир. застрояв. в имота	К за идеални части	Коригир. пазарна стойност - (лв/кв.м)	Пазарна ст-ст на имота към 31/03/2022
земя															
1	Поземлен имот 68134.600.834	УПИ IV, кв. 9	НПЗ "Хаджи Димитър - Малашевци"	урбанизира на	за „търговски обект, комплекс“	25 800	24 592	25 800	146.58 лв.	0.85	0.90	0.80	100%	89.71 лв.	2 314 400 лв.
пазарна стойност на земя															2 314 400 лв.

пазарни аналози - земя

аналог - описание	Офертна цена EUR	Площ	EUR/ кв.м	К местоп	К форма, големина	К статут, ограничения	EUR/кв.м	Кориг. офертна цена (лева)
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 1755000 Местоположение: град София, район: НПЗ Хаджи Димитър, Данни: Площ: 9800 кв.м, Регулация, Допълнителна информация: Два парцела един до друг на втора линия от ул.'Резбарска', зад нова офиссграда. Имотът е отреден за жилищно строителство, офиси, складове, подземни гаражи. Параметрите за имотите са: Плътност 40%, Кинт=2, КК=26м. За отреждане на улица собствениците даряват на общината приблизително 1100 кв.м от имота. Продавач: Тел.:0887301142, http://rimini_in.imot.bg публикувана в 19:25 часа на 27 Март, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r159982964062824&slink=7xh3mg&f1=1	1 755 000 €	9 800 кв.м	179.08 €	1.00	0.70	0.70	87.75 €	171.62 лв.
Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 132000 Местоположение: град София, район: НПЗ Хаджи Димитър, Данни: Площ: 1320 кв.м, Регулация, Ток, Вода Допълнителна информация: УПИ на ул. 'Резбарска', подходящо за автосервиз, автомивка. Параметри за застрояване: плътност - 40%, кинт - 2, кота корниз - 26 метра. На изключително комуникативно място, в непосредствена близост до градски транспорт. За оглед - 0898456589. Продавач: Тел.:0898653948, http://topps.imot.bg публикувана в 9:32 часа на 21 Март, 2022 год. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r163637354621909&slink=7xh3mg&f1=1	132 000 €	1 320 кв.м	100.00 €	1.20	0.70	1.00	84.00 €	164.29 лв.

Вид имот: ПАРЦЕЛ Цена: EUR 80 на кв.м

Местоположение: град София, район: Малашевци, Данни: Площ: 1579 кв.м, Регулация, Допълнителна информация: Предлагаме ви, парцел в кв. Малашевци. Имотът е с лице на улица, попада в СМФ зона.

Мая Александрова 0885400891 Продавач: Тел.:0885400891, <http://stillproekt1.imot.bg> публикувана в 8:52 часа на 15 Април, 2022 год.

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r158462443894310&slink=7xh4ef&f1=1>

126 320 € 1 579 кв.м 80.00 € 1.25 0.70 1.00 70.00 € 136.91 лв.

средно: 80.58 € 157.61 лв.

К за сделка -7% -11.03 лв.

Средна пазарна стойност - лева/кв.м 146.58 лв.

Оценка по разходен подход - Метод на амортизираната стойност

№ по ред	наименование, идентификатор	конструкция	година на изграждане	година на последен ремонт	Общ срок на експл. годност години	Остатъчен икономич. срок години	площ по нот. акт РЗП (кв.м)	стойност на изгражд. лева/кв.м	нова възстанов. стойност (лева)	физическо изхабяване %	функц и икономич обезцен. %	Обща обезценка от експл %	Амортизиран а възстан. стойност сгради	Строит. подоб и инфрастр. съоръж	Стойност на сгради по МАВ към 31/03/2022	
сгради																
1.1	Сграда 68134.600.61.1 - Администр. сграда на 2 ет	масивна стб	1978	2000	60	38	890 кв.м	632.14	562 605	25%	20%	40%	337 310 лв.	#####	354 180 лв.	
1.2	Сграда 68134.600.61.6 - склад към адм. сграда	масивна стб	1978	2000	60	38	15 кв.м	568.93	8 534	25%	15%	36%	5 440 лв.	270 лв.	5 710 лв.	
1.3	Сграда 68134.600.61.5 - Мет. навес - магазин към адм. сгр.	метална	1989	2000	60	38	100 кв.м	215.15	21 515	25%	15%	36%	13 710 лв.	690 лв.	14 400 лв.	
1.4	Сграда 68134.600.61.2 - Метален навес и четири кабинки	метална	1982	1982	60	20	1 551 кв.м	468.00	725 868	56%	25%	67%	241 960 лв.	#####	254 060 лв.	
1.5	Сграда 68134.600.61.3 - Парно, барче, баня и механизация	смесена	1979	1979	55	12	230 кв.м	576.00	132 480	70%	25%	77%	30 150 лв.	1 510 лв.	31 660 лв.	
1.6	Сграда 68134.600.61.4 - Склад строителни материали	метална	1982	1982	60	20	1 500 кв.м	468.00	702 000	56%	25%	67%	234 000 лв.	#####	245 700 лв.	
1.7	Сграда 68134.600.61.7 - трафопост	МКТП	2006	2006	50	34	6 кв.м		4 500	21%	15%	33%	3 020 лв.	150 лв.	3 170 лв.	
стойност на сгради							4 292 кв.м								908 880 лв.	
1	Поземлен имот 68134.600.834	по пазарна оценка					25 800 кв.м								2 314 400 лв.	
Общо за имотите по разходен подход															3 223 280 лв.	

Оценка по приходен подход - Метод на капитализираните приходи от наем

пазарни анализи - наем

аналог - описание	Офертна цена EUR	Площ	EUR/ кв.м	К местопол	К площ	К състав предназн	К височина, състояние	EUR/кв.м	Кориг. офертна цена (лева)
Вид имот: СКЛАД Цена: EUR 4 на кв.м Местоположение: град София, район: НПЗ Хаджи Димитър, Данни: Площ: 1500 кв.м, Допълнителна информация: Без комисиона от наемателя! Отличен склад с височина 10 метра, под шлайфан бетон, с достъп от бул. История Славянобългарска. За повече информация 0886417426. Продавач: Тел.:0886417426, http://pvbg.imot.bg публикувана в 18:39 часа на 30 Март, 2022 год.. https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=2o163456241983119&slink=7xhj1o&f1=1	6 000 €	1 500 кв.м	4.00 €	1.00	1.00	1.00	0.85	3.40 €	6.65 лв.

Вид имот: СКЛАД Цена: EUR 1700

Местоположение: град София, район: НПЗ Хаджи Димитър, Данни: Площ: 580 кв.м,

Допълнителна информация: Хаджи Димитър : София бул.В. Вазов

Свободни Квадратури: 270m2,580m2 и 800 m2 Отопление: ЛО Ток, Вода Оферта номер: 6856

Височина на складовете 6м. под шлайфан бетон, денонощна охрана. Възможност за наемане на различни квадратури на складовете 200, 300, 500, и 900 кв.м..Подход от тир рампа и кота 0. Цената е без ДДС.

1 700 € 580 кв.м 2.93 € 1.00 1.00 1.00 1.00 2.93 € 5.73 лв.

Продавач: Тел.:0899929399, <http://vast2000.imot.bg>

публикувана в 12:25 часа на 21 Март, 2022 год.

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=2o160639298857235&slink=7xhj1o&f1=1>

Вид имот: ОФИС Цена: EUR 403

Местоположение: град София, район: НПЗ Хаджи Димитър,

Данни: Площ: 70 кв.м, 3-ти ет. от 5, Допълнителна информация: Unique Estates предста вя офис в бизнес сграда

клас А под наем с отлична локация. Сградата се намира в развит индустриално-търговски район с офиси и логистични центрове. В близост до сградата има градски транспорт. Цена - 4.80 евро на кв.м. без ДДС Такса

403 € 70 кв.м 5.76 € 1.00 0.80 1.00 0.80 3.68 € 7.21 лв.

поддръжка - 1,50 евро на кв.м без ДДС на месец. Продавач: Тел.:0882 300 400, <http://uniqueestates.imot.bg>

публикувана в 23:01 часа на 16 Април, 2022 год.

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=2h164257658058534&slink=7xf9xz&f1=1>

средно: 6.53 лв.

К за сделка -5% -0.33 лв.

Средна пазарна стойност - лева/кв.м 6.20 лв.

Метод на капитализираните приходи от наем

№ по ред	наименование, идентификатор	Обща наемна площ (РЗП) кв.м	Наем лв/кв.м	Брутен годишен доход	Оперативни разходи общо %	Риск от отп. на наема %	Общо разходи и риск от сградата %	Чист годишен приход от имота	Стойност на рентираща се земя	Дял на рентираща се земя %	Чист годишен доход от сгради	Остатъч. иконом. срок	норма на капитал.	АНФНС	Приходна стойност към 31/03/2022
сгради															
1.1	Сграда 68134.600.61.1 - Администр. сграда на 2 ет	890 кв.м	7.44 лв.	79 459 лв.	15%	5%	15 892 лв.	63 567 лв.	199 598 лв.	21 956 лв.	41 612 лв.	38	11%	8.9186	371 120 лв.
1.2	Сграда 68134.600.61.6 - склад към адм. сграда	15 кв.м	6.70 лв.	1 205 лв.	15%	5%	241 лв.	964 лв.	2 691 лв.	296 лв.	668 лв.	38	11%	8.9186	5 960 лв.
1.3	Сграда 68134.600.61.5 - Мет. навес - магазин към адм. сгр.	100 кв.м	3.72 лв.	4 464 лв.	15%	5%	893 лв.	3 571 лв.	17 941 лв.	1 974 лв.	1 598 лв.	38	11%	8.9186	14 250 лв.
1.4	Сграда 68134.600.61.2 - Метален навес и четири кабинки	1 551 кв.м	4.03 лв.	75 006 лв.	15%	5%	15 001 лв.	60 005 лв.	278 271 лв.	30 610 лв.	29 395 лв.	20	11%	7.9633	234 080 лв.
1.5	Сграда 68134.600.61.3 - Парно, барче, баня и механизация	230 кв.м	4.34 лв.	11 978 лв.	15%	5%	2 396 лв.	9 583 лв.	41 265 лв.	4 539 лв.	5 044 лв.	12	11%	6.4924	32 740 лв.
1.6	Сграда 68134.600.61.4 - Склад строителни материали	1 500 кв.м	4.03 лв.	72 540 лв.	15%	5%	14 508 лв.	58 032 лв.	269 121 лв.	29 603 лв.	28 429 лв.	20	11%	7.9633	226 390 лв.
1.7	Сграда 68134.600.61.7 - трафопост	6 кв.м	6.70 лв.	482 лв.	15%	5%	96 лв.	386 лв.	538 лв.	59 лв.	326 лв.	34	11%	8.8293	2 880 лв.
приходна стойност на сгради		4 292 кв.м													887 420 лв.
1	Поземлен имот 68134.600.834	по пазарна оценка													2 314 400 лв.
Общо за имота по приходен подход															3 201 820 лв.
в това число по имоти															
1	Поземлен имот 68134.600.834	2 685 520 лв. земя и сгради - общо		дял на земята		86%									

Пазарна стойност на имота		гр. София, СО-район „Подуяне”, ул. „Павлина Унуфриева” № 2			
подходи на оценка	стойност по оценка	отн. тегло на метода	Пазарна стойност към 31/03/2022		
Разходен подход	3 223 280 лв.	50%			
Приходен подход	3 201 820 лв.	50%			
Пазарна стойност към 31/03/2022			3 212 550 лв.		382.70 €
в това число:					
земя	площ	сравнителен	100%		
1	Поземлен имот 68134.600.834	25 800 кв.м	2 314 400 лв.	2 314 400 лв.	45.87 €
	сгради	РЗП	разходен	приходен	0.5 / 0.5
1.1	Сграда 68134.600.61.1 - Администр. сграда на 2 ет	890 кв.м	354 180 лв.	371 120 лв.	208.34 €
1.2	Сграда 68134.600.61.6 - склад към адм. сграда	15 кв.м	5 710 лв.	5 960 лв.	198.89 €
1.3	Сграда 68134.600.61.5 - Мет. навес - магазин към адм. сгр.	100 кв.м	14 400 лв.	14 250 лв.	73.24 €
1.4	Сграда 68134.600.61.2 - Метален навес и четири кабинки	1 551 кв.м	254 060 лв.	234 080 лв.	80.46 €
1.5	Сграда 68134.600.61.3 - Парно, барче, баня и механизация	230 кв.м	31 660 лв.	32 740 лв.	71.58 €
1.6	Сграда 68134.600.61.4 - Склад строителни материали	1 500 кв.м	245 700 лв.	226 390 лв.	80.46 €
1.7	Сграда 68134.600.61.7 - трафопост	6 кв.м	3 170 лв.	2 880 лв.	257.78 €
		4 292 кв.м			