

## Доклад

за определяне пазарна стойност

### Номер на оценка

UCB18XXXXX

### Обект

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

### Адрес

с.Казичене, ул.Индустриална, имот пл.№213, ПИ  
35239.6109.213

### Възложител

ТЪРГОВСКА ЛИГА - НАЦИОНАЛЕН АПТЕЧЕН ЦЕНТЪР  
АД

### Изпълнител

„Консултантска къща АМРИТА“ ООД

### Ползвател

ТЪРГОВСКА ЛИГА - НАЦИОНАЛЕН АПТЕЧЕН ЦЕНТЪР  
АД

**Общи данни**

Оценка № - УСВ18XXXXX  
 Вид на оценка - първоначален доклад  
 Възложител - **ТЪРГОВСКА ЛИГА - НАЦИОНАЛЕН АПТЕЧЕН ЦЕНТЪР АД**  
 Ползвател - **ТЪРГОВСКА ЛИГА - НАЦИОНАЛЕН АПТЕЧЕН ЦЕНТЪР АД**  
 Изпълнител - „Консултантска къща АМРИТА“ ООД  
 Дата на оценката - **04.09.2019 г.**  
 Документ за собственост - Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имот №80, том I, рег.№1221, дело №90 от 1998г., Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имот №81, том I, рег.№1222, дело №91 от 1998г., Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имот №51, том III, рег.№14592 от 2004г., Удостоверение №114 от 30.05.2005г. за въвеждане в експлоатация на строеж: "Склад за лекарствени средства на едро на 1 етаж" находящ се в УПИ 1-213, 1375. кв.3, по плана на гр.София, местност НПЗ "Казичене - Запад", район Панчарево с възложител "Търговска Лига - Национален Аптечен Център" АД.

Скица -  
 Обект на оценка - **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**  
 Адрес - с.Казичене, ул.Индуриална, имот пл.№213, ПИ 35239.6109.213  
 Кадастрален идентификатор - 35239.6109.213  
 Устройствена зона - Пмс  
 Плътност на застрояване - 50%  
 Коефициент на интензивност (Кинт) - 1,5  
 Минимално озеленена площ - 35%  
**Площ на поземлен имот** - **51 495,00 кв.м**      50 978,00 кв.м  
 Ограничения - няма  
**РЗР реализирано застрояване** **722,70 кв.м**  
     портал      9,90 кв.м  
     мостов кран      86,00 кв.м  
     стая за тракториста с навес      55,90 кв.м  
     склад за лекарствени продукти      570,90 кв.м

Възможен инвестиционен проект	Инвестиционен проект	Параметри на зоната
Проектна застроена площ	25 748 кв.м	25 748 кв.м
Разгъната застроена площ (РЗП)	77 243 кв.м	77 243 кв.м
Незастроена площ	25 748 кв.м	25 748 кв.м
Застрояване	зона за малки и средни производство и занаятчийски услуги	
Вид на конструкцията	стоманобетон	
Период за развитие на проекта	36 месеца	
Стойност на изграждане	266 €/кв.м	еталон 13/2019г.

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби	7 132 977 €	50%
Остатъчната стойност - продажби	8 051 115 €	50%
Остатъчната стойност - наеми	6 664 416 €	
<b>Пазарна стойност (Евро)</b>	<b>7 592 000 €</b>	<b>147 €/кв.м</b>
<b>Пазарна стойност (лв.)</b>	<b>14 849 000 лв.</b>	<b>288 лв./кв.м</b>
Стойност на необходимата инвестиция	25 276 043 €	327 €/кв.м
Стойност на завършен проект	34 630 925 €	448 €/кв.м
Стойност на ПИ върху РЗП		98 €/кв.м

Изготвил оценката:

Камера на независими оценители в България  
 Оценителска дейност  
 инж.Магдалина Карастоянова  
 Регистр. № 100730903 от 14.12.2009 год.  
 Магдалина Чанкова Карастоянова

Проверил:

Камера на независими оценители в България  
 Дружество на независими оценители Рег. № 907600064 от 16.06.2017 год.  
 Недвижими имоти  
 Машини и съоръжения  
 Пръвна интелектуална и индустриална собственост и други фактически отчуждения  
 Търговски предприятия и вервания  
 Земеделски земи и трайни насаждения  
 Други активи (нова и съвременно българско изобретателно изкуство и антиквариат)  
 Финансови активи и финансови институции  
 „КОНСУЛТАНТСКА КЪЩА АМРИТА“ ООД ЕИК 130565483

### 1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с кадастрален идентификатор 35239.6109.213

### 2. Възложител

ТЪРГОВСКА ЛИГА - НАЦИОНАЛЕН АПТЕЧЕН ЦЕНТЪР АД

### 3. Ползвател

ТЪРГОВСКА ЛИГА - НАЦИОНАЛЕН АПТЕЧЕН ЦЕНТЪР АД

### 4. Изпълнител

Колектив от „Консултантска къща Амрита“ ООД, Булстат 130565483, данъчен адрес и адрес на управление - София 1407, ул. „Хенрик Ибсен“ № 15.

#### инж.Магдалина Карастоянова

Сертификат № 100100986 – за оценка на недвижими имоти;

#### инж. Веселина Генева

Сертификат № 100100980 – за оценка на недвижими имоти;

### 5. Цел на оценката

Определяне на пазарната на стойност на имот във връзка с финансова отчетност

### 6. Стандарт и база на стойността

Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване /БСО/ в сила от 01.06.2018 г. и без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване /МСО/ и Европейските стандарти за оценяване /ЕСО/, чрез използването на съответните подходи и методи, като отделно от използваните при оценката методи извежда ликвидационна стойност при ускорена продажба на оценявания актив.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на база пазарна стойност – оценената сума, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

### 7. Използвани подходи и методи на оценка

- Пазарен подход – метод на сравнителните продажби
- Комбиниран подход - Метод на остатъчната стойност

### 8. Дата на оценка

04.09.2019 г.

### 9. Ограничаващи условия и допускания

Оценката на обекта представлява становище на оценителя във формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан, относно стойността на обекта за конкретна цел, упомената по-горе, към датата на оценка и в условията на конкретен пазар.

Становището на оценителя не е задължително за възложителя.

Използваните данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Тълкуването на правното състояние не е предмет на този доклад

и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства, намерили място в доклада, са валидни само към датата на оценка. Оценителят не носи отговорност, в случай, че по имота са настъпили обстоятелства, които не са му известни.

Оценителите, заедно и поотделно, декларираме и заверяваме с подписите си, че:

- Не съм свързано лице с възложителя на оценката по смисъла на §1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на §1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Нито аз нито свързано с мен лице по смисъла на §1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс имаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката
- Нямам задължения към собственика или възложителя на оценката

Ползвани документи и друга информация

- Нотариален акт: Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имот №80, том I, рег.№1221, дело №90 от 1998г.,  
Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имот №81, том I, рег.№1222, дело №91 от 1998г.,  
Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имот №51, том III, рег.№ 14592 от 2004г., Удостоверение №114 от 30.05.2005г. за въвеждане в експлоатация на строеж: "Склад за лекарствени средства на едро на 1 етаж" находящ се в УПИ 1-213, 1375. кв.3, по плана на гр.София, местност НПЗ "Казичене - Запад", район Панчарево с възложител "Търговска Лига - Национален Аптечен Център" АД.
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

## 1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставен документ за собственост, обектът представлява:  
Дворно място с площ от 51 495 кв.м, представляващо парцел I, отреден за имот пл.№213 и имот пл.№1373 от кв.3 по плана на гр. София , м-ст НПЗ "Казичене – Запад", гр. София , при съседни на имота: улица, от две страни за възстановяване по ЗСПЗЗ, парцел II и улица.

Съгласно данни от кадастралната карта, обектът представлява:

**Поземлен имот 35239.6109.213**, област София (столица), община Столична, с. Казичене, район Панчарево, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 50978 кв.м., стар номер 213,1373, квартал 3, парцел I, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-77/21.12.2010 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Не е установена разлика между действителното състояние на обекта и параметрите в предоставените документи.

## 2. Външни фактори, определящи стойността

### Местоположение



Оценяваният имот е разположен в гр. София, м-ст НПЗ "Казичене- Запад", имот пл.№213 и имот пл.№1373, кв.3. Той се намира на изхода на Казичене, посока Бусманци, в западната промишлената зона. Към момента на оценката застрояването в имота е както следва: Портал с площ от 9,9 кв.м, с бариера; Сградата е масивна конструкция. Мостов кантар с площ от 86 кв.м, масивна конструкция; Стая за тракториста с навес и площ общо 55,9 кв.м, масивна конструкция; Склад за лекарствени средства на едро на 1 етаж метална конструкция. В склада са обособени складови площи с различно предназначение - включително и хладилни камери за съхранение на лекарствени средства. Помещенията са вентилирани и климатизирани, инсталирано е необходимото технологично оборудване. Разгънатата застроена площ на склада за лекарствени средства е: 570,9кв.м

### Максимално и най-добро използване

Поради малките параметри на съществуващото застрояване следва имотът да се разглежда като незастроен и свободен за развитие. Параметрите на зоната позволяват за се изгради сграда с РЗП 77 243 кв.м при определения съгласно ОГП



Кинт = 1.5. Тъй като наличните постройки могат да останат и по време на строителството да се използват като временни, то в остатъчния метод не са предвидени разходи за разрушаване и разчистване.

### Инфраструктура и елементи на комплексно обществено обслужване

Елементи на локалната инженерна инфраструктура:

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> електричество | <input type="checkbox"/> соларни панели         |
| <input checked="" type="checkbox"/> водопровод    | <input checked="" type="checkbox"/> канализация |
| <input checked="" type="checkbox"/> улици         | <input type="checkbox"/> сондажен кладенец      |
| <input type="checkbox"/> ТЕЦ                      | <input type="checkbox"/> газ                    |

Състояние на уличната мрежа и вертикална планировка

улична мрежа - мн.добро                      вертикална планировка - задоволително

Коментар върху наличната инфраструктура и възможното развитие

За имота има прокарани основните елементи на инженерната инфраструктура - ток и вода.

Застъпени елементи на комплексно обществено обслужване:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> училища                    | <input checked="" type="checkbox"/> обществено хранене        |
| <input checked="" type="checkbox"/> детски градини             | <input checked="" type="checkbox"/> търговски обекти и молове |
| <input checked="" type="checkbox"/> здравни заведения          | <input checked="" type="checkbox"/> ателиета за услуги        |
| <input checked="" type="checkbox"/> държавни и общински сгради | <input checked="" type="checkbox"/> парк/спортни съоръжения   |

### Транспорт

Транспортната достъпност до имота е много добра за МПС и за пешеходци.

МПС - мн.добра                      Пешеходци                      мн.добра

До имота има следните видове обществен транспорт:

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> метро               | <input checked="" type="checkbox"/> автобуси        |
| <input checked="" type="checkbox"/> тролейбуси          | <input checked="" type="checkbox"/> трамвайни линии |
| <input checked="" type="checkbox"/> маршрутни такситата |   |

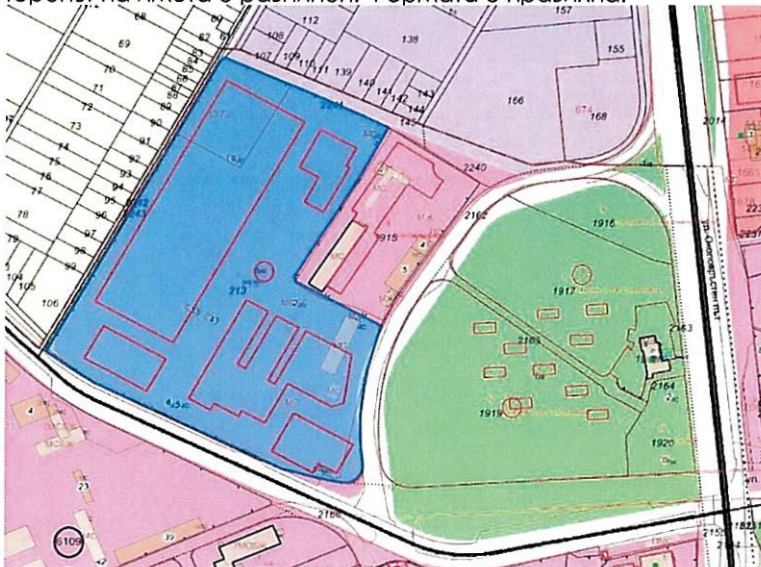
## 3. Определящи физически и технически параметри на имота

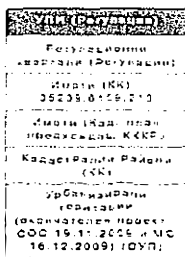
### Площ, граници и достъп

Дворно място с площ от 51 495 кв.м, представляващо парцел I, отреден за имот пл.№213 и имот пл.№1373 от кв.3 по плана на гр. София , м-ст НПЗ "Казичене – Запад", гр. София. Достъпът от Околовръстен път и ул. "Генерал Гурко", като лицето на "Генерал Гурко" е над 200 метра.

### Форма и релеф

Теренът на имота е равнинен. Формата е правилна.





Устройствена зона	Статус
Устройствена зона	Пмс - Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги
Предназначение на устройствената зона	За застрояване с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради, работилници и др. Не се допускат производства с вредни отделяния и влияния върху околната среда. Делуска 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.
Плътност на застрояване (%)	50
Кинт	1.5
Минимална озеленена площ (%)	35

#### Инвестиционни възможности и намерения

##### Параметри на устройствена зона

Устройствена зона	-	Пмс
Плътност на застрояване	-	50%
Коефициент на интензивност (Кинт)	-	1,50
Минимално озеленена площ	-	35%
Кота корниз	-	0%
Площ на поземлен имот	-	51 495 кв.м
Ограничения	-	няма

##### Възможно застрояване

Проектна застроена площ	-	25 747,50 кв.м
Разгъната застроена площ (РЗП)	-	77 242,50 кв.м
Незастроена площ	-	25 747,50 кв.м

На оценителя е предоставен проект за развитие със следните параметри:

Проектна застроена площ	-	25 747,50 кв.м
Разгъната застроена площ (РЗП)	-	77 242,50 кв.м
Незастроена площ	-	25 747,50 кв.м
Застрояване	-	зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги
Вид на конструкцията	-	стоманобетон
Период за развитие на проекта	-	36 месеца

#### Техническа обремененост

Възложителят не представя информация имотът да е обременен сервитутно или директно от други съществуващи или проектно предвидени елементи на подземния кадастър (подземни технически мрежи и проводни).

#### 4. Заключение

Районът е развиващ се и интересът към покупка и наемане на големи складови и производствени площи надхвърля значително предлагането на подобни обекти.

Поради малките параметри на съществуващото застрояване следва имотът да се разглежда като незастроен и свободен за развитие. Параметрите на зоната позволяват за се изгради сграда с РЗП 77 243 кв.м при определения съгласно ОГП Кинт = 1,5. Тъй като наличните постройки могат да останат и по време на строителството да се използват като временни, то в остатъчния метод не са предвидени разходи за разрушаване и разчистване.

# Определяне пазарната стойност на имота

## 1. Пазарен подход

Пазарният подход дава индикация за стойност, като оценяваният актив се сравнява с идентични или аналогични (сходни) активи, за които е налична ценова информация. Когато сравняваната пазарна информация не се отнася до еднакви или по същество еднакви активи, оценителят извършва сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравняваните активи и оценявания актив. Често е необходимо да се направят корекции на базата на този сравнителен анализ. Оценителят документира причините за тези корекции и как са били определени количествено.

### Метод на сравнителните сделки (продажби)

Методът на сравнителните сделки използва информация за сделки с активи, които са идентични или аналогични на оценявания актив, за да се стигне до индикация за стойност. Ако сключените наскоро сделки са малък брой, оценителят може да разгледа цените на идентични или аналогични активи, които са котираны или оферирани за продажба.

Основните стъпки при метода на сравнителните сделки са:

- а. определяне на единиците за сравнение, които се използват от участниците на съответния пазар
- б. идентифициране на подходящи сравними сделки и изчисляване на ключовите оценъчни показатели за тези сделки. В случай, че липсва информация за сходни сделки, оценителят може да използва оферти за продажба, достъпни от агенции за недвижими имоти и приложени към доклада.
- в. извършване на последователен сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравнимите активи и оценявания актив
- г. извършване на необходимите корекции, според случая, на оценъчните показатели, за да се отчетат разликите между сравняваните активи и оценявания актив.
- д. прилагане на коригираните оценъчни показатели към оценявания актив, и
- е. ако са били използвани множество оценъчни показатели – съчетаване на индикациите за стойност.

## 2. Метод на остатъчната стойност

Този метод се ползва, когато за даден имот съществува планова възможност за застрояване по влезли в сила ПУП и ЧиПУП, ПЗ, а също и когато е налице елемент на **непроявена стойност**, която може да се прояви при определени капиталовложения /инвестиции/ за разработване на имота като строителен терен или друг доходноносен проект. Остатъчната стойност на имота представлява **разликата** между стойността след разработването му и стойността на пълните разходи за разработването му - инвестиционна стойност по текущи пазарни цени. С помощта на експертни разчети се прогнозира размера на най-вероятните инвестиции, които трябва да се предвидят за развиването на недвижимия имот. На практика методът представлява **комбинация от разходния и приходния или пазарния подход** за определяне на пазарната стойност на недвижими имоти.

След изчисляване на възможната (градоустройствено и технически) разгъната застроена площ (или друг физически измерител) на възможния строеж, на база актуални окрупнени показатели, се определена инвестиционна стойност (ИС), включваща предпроектните и проектни работи, строителни и архитектурни работи и допълнителни разходи (строителен надзор, застраховки, данъци, такси, управление и пр.) - т.е. пазарната стойност на хипотетичното или планово (по одобрен работен или идеен проект) застрояване на поземления имот с начислена печалба за предприемача. След прогнозиране на всички бъдещи парични потоци се избира подходяща норма на възвръщаемост, с която се определя нетната им настояща стойност (ННС).



Разликата между ННС и крайната ИС на разработването на имота се явява най-вероятната остатъчна (непроявена) стойност на имота към датата на оценяването. С цел да се отчетат и намалят рисковете за инвеститора получената брутна пазарна стойност на поземления имот, се коригира ("намалява") с мултиплициран корекционен коефициент, отразяващ влиянието на: Допълнителните разходи при покупко-продажбата на имота - реклама, възнаграждения за посредници, адвокатски услуги, местни данъци, такси и др.; Липсата на постъпления за периода на развитие на инвестиционния проект - времето на строителство и реализиране строителния продукт чрез пълната му продажба или отдаване под наем на пазарни цени или - при стопански обекти - до пускането им в редовна експлоатация. Загубите от лихви при

## Метод на сравнителните продажби за ПИ

Обект: Поземлен имот

Адрес: с.Казичене, ул.Индустриална, имот пл.№213, ПИ 35239.6109.213

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3	Сравн. имот №4	Сравн. имот №5
	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот
Източник на информацията		<a href="https://www.imot.bg/lr/54166878715030">https://www.imot.bg/lr/54166878715030</a>	<a href="https://www.imot.bg/lr/51975443177151">https://www.imot.bg/lr/51975443177151</a>	<a href="https://www.imot.bg/lr/55325673120933">https://www.imot.bg/lr/55325673120933</a>	<a href="https://www.imot.bg/lr/55472663603785">https://www.imot.bg/lr/55472663603785</a>	<a href="https://www.imot.bg/lr/46477082999670">https://www.imot.bg/lr/46477082999670</a>
продажна цена		850 000 €	1 760 000 €	1 361 500 €	1 649 625 €	1 740 000 €
цена (€/м2)		77 €/кв.м	176 €/кв.м	70 €/кв.м	125 €/кв.м	200 €/кв.м
начин на продажба		оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%
площ на ПИ	51 495,00 кв.м	11 059 кв.м 0%	10 000 кв.м 0%	19 450 кв.м 0%	13 192 кв.м 0%	8 700 кв.м 0%
местоположение	с.Казичене, ул.Индустриална, имот пл.№213, ПИ 35239.6109.213	Поземлен имот 35239.6109.19.67 10%	Поземлен имот 35239.6109.19.69 10%	Поземлени имоти 39791.6016.300-303 10%	Поземлен имот 35239.1440.171, 80 м лице на Околовръстен път -10%	Поземлен имот 35239.6110.2728 и 2729, Околовр.път и ул.Серафим Стоев 0%
възможно застрояване	77 243 кв.м	по-малко възможно РЗП 10%	по-малко възможно РЗП 10%	по-малко възможно РЗП 10%	по-малко възможно РЗП 10%	по-малко възможно РЗП 10%
Устройствена зона, Кинт	Пмс	съпоставима 0%	съпоставима 0%	съпоставима 0%	съпоставима 0%	Смф2 -5%
Локална инфраструктура	изградена	изградена 0%	изградена 0%	изградена 0%	изградена 0%	изградена 0%
Обремененост сервитути	не	не 0%	не 0%	не 0%	не 0%	не 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%	статут земед.земя 10%	виза за търг.сграда -5%
общо изравнение		15%	15%	15%	5%	-5%
Приравнена цена	139 €/кв.м	88 €/кв.м	202 €/кв.м	81 €/кв.м	131 €/кв.м	190 €/кв.м

Сравнителна стойност на поземлен имот

7 132 977 €

## Метод на остатъчната стойност

### Обект на оценка: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес: с.Казичене, ул.Индустриална, имот пл.№213, ПИ 35239.6109.213

#### А. Възможна разходна стойност на строежа без поземления имот

Характеристики / показатели	Стойности
Вид на конструкцията	стоманобетон
Прието РЗП застрояване	77 242,50 кв.м
Стойност за изграждане	266 €/кв.м
Изграждане на външни мрежи и проводни	3,00%
Стойност външни мрежи и проводни	616 395 €
Площ за вертикална планировка	25 747,50 кв.м
Стойност за вертикална планировка	10 €/кв.м
<b>Стойност на обекта като нов - без печалба</b>	<b>21 420 375 €</b>
Печалба за предприемача (%)	15%
Стойност на печалбата за предприемача	3 213 056 €
Проект, узаконяване, надзор (%)	3%
Калкулация	642 611 €
<b>Всичко разходи за реализиране на проекта /без земя или ПС/</b>	<b>25 276 043 €</b>

#### Б. Възможна пазарна стойност на застроения поземлен имот

РЗП - застрояване	67 973,40 кв.м
Пазарна стойност за подобни обекти	538,11 €/кв.м
<b>Пазарна стойност на застроения имот</b>	<b>36 577 443 €</b>

<b>Некоригирана Остатъчна стойност на поземления имот</b>	<b>11 301 401 €</b>
---	---------------------

#### В. Корекционен коефициент за "поземлен дял"

Разходи за придобиване на имота %	2%
Корекционен коефициент	1,02
Период за развитие на проекта	36 месеца
Лихвен процент	6%
Коефициент за загуба от пропуснати ползи	1,20
Целева норма на печалба /за инвеститора/	15%
Коефициент за целева норма на печалба	1,15
<b>Корекционен коефициент</b>	<b>1,40</b>

**Остатъчна стойност на поземления имот** **8 051 115 €**

## Метод на сравнителните продажби

Обект на оценка: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес: с.Казичене, ул.Индустриална, имот пл.№213, ПИ 35239.6109.213

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3	Сравн. имот №4	Сравн. имот №5
	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ	ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
Източник на информацията		<a href="https://www.imot.bg/Ip155791968963794">https://www.imot.bg/Ip155791968963794</a>	<a href="https://www.imot.bg/Ip154209906684498">https://www.imot.bg/Ip154209906684498</a>	<a href="https://www.imot.bg/In135482229984703">https://www.imot.bg/In135482229984703</a>	<a href="https://www.imot.bg/In155437770835783">https://www.imot.bg/In155437770835783</a>	бг склада
продажна цена		1 267 513 €	1 500 000 €	2 000 000 €	1 600 000 €	3 000 000 €
цена (€/м2)		400 €/кв.м	691 €/кв.м	299 €/кв.м	229 €/кв.м	577 €/кв.м
начин на продажба		продажба синдик -5%	оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%
площ на имота	77 243 кв.м	3 165 кв.м -5%	2 170 кв.м -5%	6 700 кв.м -5%	7 000 кв.м -5%	5 200 кв.м -5%
местоположение	с.Казичене, ул.Индустриална,	с. Лозен 0%	с. Кътина 10%	с.Подгумер 10%	с.Локорско 10%	Обеля 10%
общо състояние	отлично	задоволително 10%	подобно 0%	част груб строеж 20%	за ремонт 20%	подобно 0%
функционалност	отлична	задоволителна 10%	съпоставима 0%	съпоставима 0%	съпоставима 0%	съпоставима 0%
етажност	2 етажа	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%
вид на конструкцията	стоманобетон	стоманобетон 0%	стоманобетон 0%	стоманобетон 0%	стоманобетон 0%	стоманобетон 0%
ниво на завършеност	51 495 кв.м	4 231 кв.м 20%	17 000 кв.м 15%	25 000 кв.м 15%	30 000 кв.м 15%	7 780 кв.м 15%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		30%	15%	35%	35%	15%
Приравнена цена	538 €/кв.м	521 €/кв.м	795 €/кв.м	403 €/кв.м	309 €/кв.м	663 €/кв.м

Сравнителна стойност на обекта

41 565 277 €

## Метод на остатъчната стойност

### Обект на оценка: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес: с.Казичене, ул.Индустриална, имот пл.№213, ПИ 35239.6109.213

#### А. Възможна разходна стойност на строежа без поземления имот

Характеристики / показатели	Стойности
Вид на конструкцията	стоманобетон
Прието РЗП застрояване	<b>77 242,50 кв.м</b>
Стойност за изграждане	266 €/кв.м
Изграждане на външни мрежи и проводи	3,00%
Стойност външни мрежи и проводи	616 395 €
Площ за вертикална планировка	25 747,50 кв.м
Стойност за вертикална планировка	10 €/кв.м
<b>Стойност на обекта като нов - без печалба</b>	<b>21 420 375 €</b>
Печалба за предприемача (%)	15%
Стойност на печалбата за предприемача	3 213 056 €
Проект, узаконяване, надзор (%)	3%
Калкулация	<b>642 611 €</b>
<b>Всичко разходи за реализиране на проекта /без земя или ПС/</b>	<b>25 276 043 €</b>

#### Б. Възможна Приходна стойност на застроения поземлен имот

Приходна площ застрояване	<b>67 973,40 кв.м</b>
Стойност на месечния наем на кв.м.	3,98 €/кв.м
Брутен месечен наем от застроения имот	270 221 €
Брутен годишен наем от застроения имот	3 242 647 €
Разходи за стопанисване /процент/	10%
Разходи за стопанисване /калкулация/	<b>314 537 €</b>
Риск от отпадане на наема /процент/	3%
Риск от отпадане на наема /калкулация/	<b>97 279 €</b>
Предполагам чист годишен наем	<b>2 830 831 €</b>
Нормативна експлоатационна годност	50 год.
Норма на капитализация	8,0%
Множител /анюитетен фактор за ННС/	12,2335
<b>Възможна ПРИХОДНА стойност на имота от застроен УПИ</b>	<b>34 630 925 €</b>

<b>Некоригирана Остатъчна стойност на поземления имот</b>	<b>9 354 882 €</b>
---	--------------------

#### В. Корекционен коефициент за "поземлен дял"

Разходи за придобиване на имота %	2%
Корекционен коефициент	1,02
Период за развитие на проекта	36 месеца
Лихвен процент	6%
Коефициент за загуба от пропуснати ползи	1,20
Целева норма на печалба /за инвеститора/	15%
Коефициент за целева норма на печалба	1,15
<b>Корекционен коефициент</b>	<b>1,40</b>

**Остатъчна стойност на поземления имот** **6 664 416 €**

## Метод на сравнителните наеми

Обект на оценка: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес: с.Казичене, ул.Индустриална, имот пл.№213, ПИ 35239.6109.213

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3	Сравн. имот №4	Сравн. имот №5
	Пром.помещение	Пром.помещение	Пром.помещение	Пром.помещение	Пром.помещение	Пром.помещение
Източник на информацията		бг склада	бг склада	бг склада	бг склада	бг склада
продажна цена		5 809 €	3 800 €	4 500 €	10 500 €	23 450 €
цена (€/м2)		3,70 €/кв.м	6,13 €/кв.м	2,05 €/кв.м	3,50 €/кв.м	3,50 €/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на имота	77 243 кв.м	1 570 кв.м -5%	620 кв.м -5%	2 200 кв.м -5%	3 000 кв.м -5%	6 700 кв.м -5%
местоположение	Казичане	Казичане 0%	Малашевци 5%	Чепинци 5%	Военна рампа -5%	Военна рампа -5%
общо състояние	много добро	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%
функционалност	мн.добра	съпоставима 0%	съпоставима 0%	съпоставима 0%	съпоставима 0%	съпоставима 0%
прилежащ терен	51 495 кв.м	право на строеж 20%	право на строеж 20%	право на строеж 20%	право на строеж 20%	право на строеж 20%
вид на конструкцията	стоманобетон	подобна 0%	подобна 0%	подобна 0%	подобна 0%	подобна 0%
ниво на завършеност		подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		5%	10%	10%	0%	0%
Приравнена цена	3,98 €/кв.м	3,89 €/кв.м	6,74 €/кв.м	2,25 €/кв.м	3,50 €/кв.м	3,50 €/кв.м

Сравнителна стойност на наема

307 069 €



## Обобщение на резултатите

### Обект на оценка: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

Адрес: с.Казичене, ул.Индустриална, имот пл.№213, ПИ 35239.6109.213

Резултатите от оценката са следните:

Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	7 132 977 €	40%
Остаъчната стойност - продажби	8 051 115 €	40%
Остаъчната стойност - наеми	6 664 416 €	20%
<b>Изчислена пазарна стойност</b>	<b>7 592 000 €</b>	

Пазарна стойност (евро)	7 592 000 €
Пазарна стойност (лв.)	14 849 000 лв.

# ОФЕРТИ ПРОДАЖБА ПАРЦЕЛИ

**ПАРЦЕЛ**  
**Цена [4+]: 850 000 EUR**

Купи само за 3038 €/месец

област София, с. Казичене  
 Квадратура: 11059 кв.м  
 Регулация: ДА  
 Ток: -  
 Вода: -

Печат на обявата | Добави в Бележника  
 Събуди за Нерешеност с обявата  
 Напишете Вашата бележка за имота  
 Поставете Вашата оценка за имота

Криптовалута: 20/03 на 5 юни 2019 год.  
 Обявата е посещена 76 пъти.  
 Страница на обявата:  
<https://www.imot.bg/115416476715030>  
 Сподели обявата:

**Описание на имота:**

Имота се в изключително добра локация, от сградата на София, зад Българското посолство на ШЕЛ УПИ, с прекрасна възможност за обзавеждане и логистичен център за всички и бързи послужителни препратки. Удобен достъп към всички магистрала. Понаде в зона ПМС - застроена в 30% площ 1. 5. ОБЕА 609407, 0879 281135 ИмотАксес

**ПАРЦЕЛ**  
**Цена [4+]: 1 361 500 EUR**

Купи само за 3067 €/месец

област София, с. Казичене  
 Квадратура: 19450 кв.м  
 Регулация: НЕ  
 Ток: НЕ  
 Вода: НЕ

Печат на обявата | Добави в Бележника  
 Събуди за Нерешеност с обявата  
 Напишете Вашата бележка за имота  
 Поставете Вашата оценка за имота

Криптовалута: 20/03 на 5 юни 2019 год.  
 Обявата е посещена 11 пъти.  
 Страница на обявата:  
<https://www.imot.bg/1155325673120933>  
 Сподели обявата:

**Описание на имота:**

Продавам парцел с площ 19,45 дка в село Казичене-Лутковско село Казичене. Имотът е в състояние с изключително добро и много лесно да се застрои с ток и вода. Има възможност за заасуването на съседен парцел с площ от около 6,5 дка. За повече информация се обажда на личните телефони имота.

**ПАРЦЕЛ**  
**Цена [4+]: 1 760 000 EUR**

Купи само за 7226 €/месец

област София, с. Казичене  
 МПЗ 'Казичене-Запад'  
 Квадратура: 10000 кв.м  
 Регулация: ДА  
 Ток: ДА  
 Вода: ДА

Печат на обявата | Добави в Бележника  
 Събуди за Нерешеност с обявата  
 Напишете Вашата бележка за имота  
 Поставете Вашата оценка за имота

Криптовалута: 20/03 на 5 юни 2019 год.  
 Обявата е посещена 28 пъти.  
 Страница на обявата:  
<https://www.imot.bg/1151975443177151>  
 Сподели обявата:

**Описание на имота:**

Понаде се 10000 кв. м. простиран имот, с възможност се в него във вся метални складове - общо 3400 кв. м. Имотът е с правилна правоъгълна форма, 8100 кв. м. от общата площ на площ са 20 см бетонна и нормална асфалтова настилка. До имота има асфалтов улица. Има възможност за увеличаване на площта до 13000 кв. м.  
 Изключително добра локация, ПАРЦЕЛ, област София, с. Казичене

**ПАРЦЕЛ**  
**Цена [4+]: 1 649 625 EUR**

Купи само за 6896 €/месец

област София, с. Казичене  
 Квадратура: 13197 кв.м  
 Регулация: -  
 Ток: -  
 Вода: -

Печат на обявата | Добави в Бележника  
 Събуди за Нерешеност с обявата  
 Напишете Вашата бележка за имота  
 Поставете Вашата оценка за имота

Криптовалута: 16/07 на 10 юни 2019 год.  
 Обявата е посещена 17 пъти.  
 Страница на обявата:  
<https://www.imot.bg/1155472663603785>  
 Сподели обявата:

**Описание на имота:**

Парцел с площ от 13197 кв. м. със статут на земеделска земя. 80 метра линия на Околностен път - 2 х 2. Имотът е подходящ за складова база, търговско дружество, субаренда в Казичене, район Искър, местност ПРЕД ИСКЪР. \*\*\* Голем лизе \*\*\* Голем терен \*\*\* Без ограничения \*\*\* Обзидане сега и щитовият терен 44-4359

**ПАРЦЕЛ**  
**Цена [4+]: 1 740 000 EUR**

Купи само за 7242 €/месец

област София, с. Казичене  
 Квадратура: 8700 кв.м  
 Регулация: ДА  
 Ток: ДА  
 Вода: -

Печат на обявата | Добави в Бележника  
 Събуди за Нерешеност с обявата  
 Напишете Вашата бележка за имота  
 Поставете Вашата оценка за имота

Криптовалута: 20/03 на 5 юни 2019 год.  
 Обявата е посещена 13 пъти.  
 Страница на обявата:  
<https://www.imot.bg/11546477052999670>  
 Сподели обявата:

**Описание на имота:**

УПИ С ОТЛИЧНА ПЕРСПЕКТИВА ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ, да междумаршрутен пътен коридор, с лице 120 м. на Източния околностен път на София и улица 'Сарафим Стоев'. Понаде в СМФЗ, с влиз за проектиране на търговска сграда, офиси складове и производство, автомехика и навеси, с подземен газов резервоар. Възможност за насти от 45 дка с лице 200 м. на Околностен път. Дава се и под наем. Дългосрочно. За контакт 0895030555.

Виж всички обяви на агенцията в [www.imot.bg](http://www.imot.bg) или тук.

# ОФЕРТИ ПРОДАЖБА ИНДУСТРИАЛНИ ИМОТИ



Цена [4+]: 2 479 040 лв.

Купи само за 3276 Смесци

област София, с. Лозен  
КОКО - Димитър Пачевинов  
Квадратура: 3165 кв.м  
Етаж: -  
Телефон: -  
ТЕЦ: -  
Вид строителство: Тухла

[Печат на обявата](#) [Добави в Бележника](#)  
 [Съобщи за Неродност с обявата](#)

[Напишете Вашата Бележка за имота](#)  
[Поставяте Вашата оценка за имота](#)

Обявата е посещена 178 пъти.  
<https://www.imot.bg/1p155791958963794>  
Сподели обявата:

## Описание на имота:

Валентин Любенов Георгиев, синдик на ЕТ Коко Димитър Пачевинов (н.), ЕИК: 121242933, по т. д. 236/2011 г. по описа на Благоевградския окръжен съд обявява публична продажба на недвижими имот, собственост на ЕТ КОКО (н.).

Данни за дължника:  
ЕТ Коко Димитър Пачевинов (н.) е обявен в несъстоятелност с решение на ВЛОС, което е влязло в сила през 2019 г. Дейността на дружеството е била производство на колбаси.  
Създаването на дружеството по регистрация в ТР е: БЪЛГАРИЯ; област Благоевград, община Петрич; гр. Петрич, п. к. 2850; ул. Цар Борис III, ет. 2, ап. 12.  
От 2017 г. дружеството няма дейност.  
Описание на инуствството:  
1. ПИ с пл. 2267, ведно с построянит в него ЦЕХ ЗА ПРЕРЕБОТКА НА МЕСО И ПРОИЗВОДСТВО НА КОЛБАСИ С РАЗШИРЕНИЕ, намиращ се в го. София, район Панчарево, с. Лозен, на ул. Късия

## Продава СКЛАД, област София, с. Подгумер



СКЛАД  
Цена [4+]: 2 000 000 EUR

Купи само за 6320 Смесци

област София, с. Подгумер  
Околоръстен път  
Квадратура: 6700 кв.м  
Етаж: Партер от 1  
Телефон: -  
ТЕЦ: -  
Вид строителство: Панел

[Печат на обявата](#) [Добави в Бележника](#)  
 [Съобщи за Неродност с обявата](#)

[Напишете Вашата Бележка за имота](#)  
[Поставяте Вашата оценка за имота](#)

Моностраник с 11,50 м и 24 мФ 2180 мФ  
Обявата е посещена 331 пъти.  
<https://www.imot.bg/1n135482229984703>  
Сподели обявата:

## Описание на имота:

Хладилна, складова база, разполагаща върху УПИ от 25 дка. Ориентир: ул. Стара планина до Околоръстен път. Имотът състои от общо 10 гастролни с 5 рефрижери (по 720 кв. м.) и 5 на груб строеж (по 620 кв. м.). Све от реновираната постройка са хладилни складове, МКУКОВИ КАМЕРИ до ок. -22 градуса. Всяка камера е разделена на отделни помещения - предвидено помещение 40 кв. м. две помещения по 210 кв. м. едно помещение от 80 кв. м. Общата площ на две хладилни камери е ок 1000 кв. м. или 3440 кубични метра. Към ванка сграда има външна част и данна за тежковарни автомобили. Хладилните камери са оборудвани с нови агрегати. В парцела има нов, собствен трафикост. новозградена вътрешна пътна мрежа и новозградена външна ВиК структура. Цената е без ДДС! Лице за контакт: Златка Генчева 0878 206132

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

## Продава, производствено-складова база, кв. Обеля, 5200кв.м., 3 000 000 евро

ПУБЛИКУВАНО НА 12/02/2021, ОБНОВЕНО НА 12/02/2021



## Направи запитване към офертата

Имен: Златка  
E-mail:  
Телефон:  
Детайли за запитването...

Моля, преди да направите запитването проверете дали офертата е все още в сила!

Съгласен съм с Декларацията за поверителност.

издава: bgs

ВЕРСИЯ ЗА ПЕЧАТ PDF ВЕРСИЯ

## ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЕКТА

Внимание!!! Уважени клиенти! Моля преди да закупите зап. твант или да ни ползвате по телефона, да се уверите, че офертата е **АКТУАЛНА** към момента.  
Оферта: BGSFG0122  
Населено място: София > Обеля  
Тип на имот: Производствено помещение  
Сград  
Квадратура: 5 200,00 кв.м  
Цена: 3 000 000,00 €

## ОСОБЕНОСТИ

**Видът:**  
Докъл кола кула  
Пожаробезопасителна система  
Пожарно-газопътна инсталация  
Вентилация  
Интернет  
Телефонни линии  
Офис в склада  
Офис до склада  
Паркинг  
COT  
Под - шаляови бетон  
Стени - тухлобетонни  
Видена боядисане  
Паркоместо  
Отворено пространство  
с офис обзавеждане  
Климатизация  
Контрол на Доската  
Охрана  
Цели самостоятелна сграда  
Производствено-складова база със застроен площ 5200квм и разположена на площ 7780квм и заграден с ограда от масивна основа и метални рамки с мрежа  
Озеленен двор, състои се от три производствено-складови помещения свързани с автоматични сенционни

## Продава ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ, област София, с. Кътина



## ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ

Цена [4+]: 1 500 000 EUR

Купи само за 6243 Смесци

област София, с. Кътина  
Квадратура: 17000 кв.м  
Етаж: -  
Телефон: -  
ТЕЦ: -  
Вид строителство: Тухла

[Печат на обявата](#) [Добави в Бележника](#)  
 [Съобщи за Неродност с обявата](#)

[Напишете Вашата Бележка за имота](#)  
[Поставяте Вашата оценка за имота](#)

Обявата е посещена 76 пъти.  
<https://www.imot.bg/1p154209906684498>  
Сподели обявата:

## Описание на имота:

БГ СКЛАД ПРЕДЛАГА  
НОМЕР НА ОФЕРТА: BGSFG0264  
СТАТУС НА ОБЯВАТА: Актуална оферта към момента.  
БГ СКЛАД продава складова база в с. Кътина, Софийска област. Парцелът е с площ 17 дка. на който има изградени административни сгради, оборудван севиз 230 кв. м, бензиностанция и склад ГСМ. Закрити складове, покрити и открити гаражи, метални жалета, гаражи и санитарно-битови помещения за нуждите на персонала. Базата е отградена и безопасна. Разполага със собствен трафикост, централен водопровод, два кладенеца. Навес за временно

## Продава СКЛАД, област София, с. Локорско



СКЛАД  
Цена [4+]: 1 600 000 EUR

Купи само за 6660 Смесци

област София, с. Локорско  
Квадратура: 30000 кв.м  
Етаж: 1-ви от 2  
Телефон: -  
ТЕЦ: -  
Вид строителство: Тухла, 2010 г.

[Печат на обявата](#) [Добави в Бележника](#)  
 [Съобщи за Неродност с обявата](#)

[Напишете Вашата Бележка за имота](#)  
[Поставяте Вашата оценка за имота](#)

Моностраник с 9,00 м и 24 мФ 2020 мФ  
Обявата е посещена 7 пъти.  
<https://www.imot.bg/1n155437770835783>  
Сподели обявата:

## Описание на имота:

Продавам промишлени помещения /складова база/ нахладеща се в село Локорско със застроена площ от 7000 кв. м. . Имота има изградена инфраструктура, УПИ - парцел 30 000 кв. м. Имота от оградена на воден източник, в имота има видео наблюдение, COT система за по добра сигурност, КПП/контролен пропускателен пункт, помещения за охрана, административна част, складова част, офисна част, производствени жалета, гаражни клетки, верижна част и т. н. Имота може да бъде разделен на три части всеки един от тях с своята квадратна на парцела: 8000 кв. м., 15 000 кв. м., 7000 кв. м. , както в имота може да се до застроява. Имота разполага с собствен трафикост при необходимост от допълнителна мощност може да се увеличи. Има всички комуникации: Ток, вода, канал, 088877027

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

## Особености:



