

ДАТА НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 15.08.2024
ИЗГОТВЕНА В 1 КОПИЕ с 2 бр ПРИЛОЖЕНИЯ

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

I. ОБЩИ ДАННИ:

Изпълнител: Инж. Максим Николов Ставрев – независим оценител със Сертификат № 100100197 за оценка на недвижими имоти издаден от КНОБ

Възложител: “ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ” АД

Собственик: „ФЕНИКС ИМОБИЛИЕН“ ЕАД

Срок на валидност на оценката: 12 месеца при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта

Цел на оценката: **Определяне на пазарна стойност на недвижими имоти по опис**

Обект: Поземлени имоти по приложен списък – 7 /седем/ бр

Адрес: гр.София, общ.Столична, обл.София, кв.“Модерно предградие“

Площ: Обща площ на урегулираните имоти (УПИ) – 71,330 кв.м от които УПИ с идентификатор № 68134.2823.2708 с готов инвестиционен проект.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПОЛУЧЕНАТА СТОЙНОСТ:

Изчислени стойности	в лева	в евро	лева/кв.м	евро/кв.м
Пазарна стойност на имотите общо 71 330 кв.м.	32 474 850 лв.	16 604 130 €	455,28 лв/кв.м.	232,80 €/кв.м.

Резюме анализ и разпределение на резултатите

Показатели/имоти	Сравнителен метод /закръглено/	Тежест %	Остатъчен метод /закръглено/	Тежест %	Пазарна стойност в лева /закръглено/	Пазарна стойност в евро /закръглено/
Поземлен имот 68134.2823.2708	2 180 000,00 лв.	50%	6 618 900,00 лв.	50%	4 399 450,00 лв.	2 249 400,00 €
Поземлен имот 68134.2823.2718	9 628 700,00 лв.	100%	- лв.	0%	9 628 700,00 лв.	4 923 080,00 €
Поземлен имот 68134.2823.2719	1 707 800,00 лв.	100%	- лв.	0%	1 707 800,00 лв.	873 180,00 €
Поземлен имот 68134.2823.2720	8 661 800,00 лв.	100%	- лв.	0%	8 661 800,00 лв.	4 428 710,00 €
Поземлен имот 68134.2823.2721	4 683 800,00 лв.	100%	- лв.	0%	4 683 800,00 лв.	2 394 790,00 €
Поземлен имот 68134.2823.2722	2 372 600,00 лв.	100%	- лв.	0%	2 372 600,00 лв.	1 213 090,00 €
Поземлен имот 68134.2823.2723	1 020 700,00 лв.	100%	- лв.	0%	1 020 700,00 лв.	521 880,00 €
Пазарна стойност					32 474 850,00 лв.	16 604 130,00 €



Забележка: Всички стойности са без ДДС.

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Инж.М.Ставрев Сертификат № 100100197 от КНОБ за оценка на недвижими имоти

Декларация:

Този Доклад е собственост на Възложителя и е предмет на търговска тайна, поради което не може да бъде предоставян на трети лица без изричното разрешение на Възложителя. Резюмето е неразделна част от оценителския доклад. Крайните изводи в него не могат да се използват извън контекста на доклада.

Мобилен телефон
0888 004 055

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ

9000 Варна, ул. „Котел“№8 , ет.3
e-mail: office@ocenitel.org,

ЕИК 177913893

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1.1 ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.2 СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА И ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

1.3 ИЗПОЛЗВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

1.4 ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

2. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

2.1 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА

2.2 ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА

2.3. ТЕХНИЧЕСКИ И ФУНКЦИОНАЛНИ ПАРАМЕТРИ НА ТЕРЕНА

3. ОЦЕНКА НА ИМОТА/ИМОТИТЕ

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

4.1 ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ

5. ПРИЛОЖЕНИЯ

Оценителски доклад

1. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

1.1 ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Разработката представя резултатите от Оценката на **недвижим имот** **намиращ се в** **ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** **СОБСТВЕНИК:** **ИЗПЪЛНИТЕЛ:** **ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:**

Поземлени имоти - УПИ по приложен списък – общо 7 /седем/ бр
гр.София, общ.Столична, обл.София, кв.“Модерно предградие“
“ФЕНИКС КАПИТАЛ ХОЛДИНГ“ АД
„ФЕНИКС ИМОБИЛИЕН“ ЕАД
Дейностите по оценката са извършени от инж.М.Ставрев – вещо лице и сертифициран оценител със сертификат 100100197 за оценка на недвижими имоти издаден от КНОБ на основание Лиценз № 6133 от 21.Август.1997г от Агенцията за приватизация.
Да се определи **Пазарна Стойност** на недвижими имот, която да послужи на Възложителя за счетоводни цели.

ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА: 15.08.2024 год.

Всички изводи, анализи и констатации, прогнози и оценки, установени и използвани от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за формиране на справедлива пазарна стойност:

- са валидни за оценяваните обекти към датата на оценката,
- съобразени са със Законите и Наредбите, които са в сила към тази дата и
- не могат да се използват извън контекста ѝ.

КУРС НА БНБ към 15.08.2024 год. за 1€ =1.9558 лв.

СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА: 12 (дванадесет) месеца, при запазване на пазарните и макроикономическите условия в страната и ако не са настъпили промени във функционалното и техническото състояние на обекта.

1.2 СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА И ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНЯВАНЕ

Настоящият Доклад е подготвен в съответствие с българските стандарти за оценяване – БСО одобрени от Общото събрание на КНОБ на 17-18 Март.2018г и **влезли в сила на 1.Юли.2018г.**

Като база на стойността е възприет термина „Пазарна стойност“

Подходите и методи за оценяване са в съответствие с изискванията на БСО

Изхождайки от вида на оценяваното имущество и целта на оценката, оценителят приема да използва следните методи или комбинация от тях:

1/ Метод на пазарния подход: Пазарния подход дава индикация за стойност, като се сравнява оценяваният актив 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 трябва да извърши сравнителен анализ на качествените и количествени прилики и разлики между сравняваните активи и оценявания актив. Често ще е необходимо да се направят корекции на базата на този сравнителен анализ. За целта се ползват пазарни множители.

Пазарния подход би трябвало да се прилага и да му се придава значителна тежест при следните обстоятелства:

- а) актив като оценявания е бил продаден наскоро чрез сделка, която е подходяща за разглеждане при възприетата база на стойността
- б) активи, които са идентични или по същество аналогични на оценявания, са активно търгувани публично, и/или
- в) има чести и/или скорошни наблюдаеми сделки с по същество аналогични активи

2/ Инвестиционен метод за определяне стойността на земята

Метода се прилага при следното условие:

Метода се ползва когато имаме данни за ПУП със зададени строителни параметри. Оценката по този метод дава възможност на Инвеститора да се ориентира в стойността на парцела предназначен за застрояване, а от там до колко може да постигне крайни нива на цените отговарящи на пазарните нива при продажбата на вече готови обекти, както и приблизително да определи очакванията за минимална печалба след определен срок и платени данъци. Метода се ползва и при определяне на правото на строеж.

1.3 ИЗПОЛЗВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

- 1. Оценката е изготвена на база изходна информация, предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ, както следва:**
2. Нотариален акт, записан в Регистъра на недвижимите имоти като Акт № 34, том № CLXII, дело № 45621 от 10.09.2008 г.;
3. Нотариален акт, записан в Регистъра на недвижимите имоти като Акт № 43, том № VII, дело № 1481 от 01.02.2007 г.;
4. Нотариален акт, записан в Регистъра на недвижимите имоти като Акт № 76, том № LXLII, дело № 24642 от 05.06.2007 г.;
5. Нотариален акт, записан в Регистъра на недвижимите имоти като Акт № 26, том № XXXIX, дело № 10383 от 18.03.2008 г.;
6. Нотариален акт, записан в Регистъра на недвижимите имоти като Акт № 77, том № LXLII, дело № 24643 от 05.06.2007 г.;
7. Нотариален акт, записан в Регистъра на недвижимите имоти като Акт № 60, том № CCLI, дело № 67312 от 12.12.2007 г.;
8. Кадастрална скица № 15-558881, издадена от Агенцията по геодезия, картография и кадастър за имоти с кадастрален идентификатор 68134.2823.2718, на 08.11.2017 г.;
9. Кадастрална скица № 15-558920, издадена от Агенцията по геодезия, картография и кадастър за имоти с кадастрален идентификатор 68134.2823.2721, на 08.11.2017 г.;
10. Кадастрална скица № 15-558893, издадена от Агенцията по геодезия, картография и кадастър за имоти с кадастрален идентификатор 68134.2823.2720, на 08.11.2017 г.;
11. Кадастрална скица № 15-558886, издадена от Агенцията по геодезия, картография и кадастър за имоти с кадастрален идентификатор 68134.2823.2719, на 08.11.2017 г.;
12. Кадастрална скица № 15-558904, издадена от Агенцията по геодезия, картография и кадастър за имоти с кадастрален идентификатор 68134.2823.2723, на 08.11.2017 г.;
13. Кадастрална скица № 15-558900, издадена от Агенцията по геодезия, картография и кадастър за имоти с кадастрален идентификатор 68134.2823.2722, на 08.11.2017 г.;
14. Кадастрална скица № 15-558866, издадена от Агенцията по геодезия, картография и кадастър за имоти с кадастрален идентификатор 68134.2823.2708, на 08.11.2017 г.;
15. Информация за пазара на недвижими имоти - специализиран прес, специализираните портали за имоти /imot.bg, imoti.net, imoti.info imoti.bg, Alo.bg и др./ книжки строителен обзор, Справочник за цените в строителството, специализирани интернет страници, обменена брокерска информация с агенции за недвижими имоти.
16. Извършено проучване и информация за пазара на недвижими имоти, реализирани сделки за района, в който се намира оценяваният обект
17. Досегашен опит и налична база данни на оценителя.

1.4 ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Настоящата оценка и заключението за пазарната стойност на имота са определени при следните ограничителни условия и допускания:

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ и към датата на изготвяне на оценката се приема от ИЗПЪЛНИТЕЛЯ за вярна и надеждна.
- Анализите и стойностите, представени в настоящия Доклад, се базират на условията, очертани в него и са валидни само за заявените цели и не могат да се използват извън контекста на доклада.
- Оценителят не поема отговорност за въпроси от правен характер.
- Данните за оценяваните площи са предоставени от ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ като оценителите не са извършвали допълнителна проверка относно точността им.
- Заключенията за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата.

2. ОПИСАНИЕ И ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

2.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА

Имотите, предмет на настоящата оценка се намират в квартал „Модерно предградие“ на град София, общ.Столична, обл.София. Представяват поземлени имоти в урбанизирана територия с НТП „За друг вид застрояване“ с обща площ 71 330кв.м. За имот с идентификатор 68134.2823.2708 е изготвен проект за застрояване. Имоти с идентификатори 68134.2823.2722 и 68134.2823.2723 са предвидени за обществено застрояване. Останалите имоти са предвидени за жилищно застрояване.

Имотите, предмет на оценка, са заобиколени от предимно незастроени терени. По-широкият район е с предимно жилищен характер. От югоизточната страна на групата имоти са разположени множество нискоетажни жилищни сгради. От североизточната страна на групата, срещуположно на преминаващата влакова линия е разположен парк „Бакърени гробища“. В близост до имотите на юг по ул. „Баба“ е разположена Национална гимназия за древни езици и култура. С изключение на най-близките търговски обекти – хипермаркети „Хит-Макс“ и „Практикер“, в околността няма други големи магазини на пешеходно разстояние. От срещуположната страна на бул. „Панчо Владигеров“ е разположена Складово-Производствена база „Модерно предградие“ с множество индустриални сгради, сред тях производственият комплекс на Nestle и метро депо „Обеля“.

Функционално предназначение: За имот с идентификатор 68134.2823.2708 е изготвен проект за застрояване. Имоти с идентификатори 68134.2823.2722 и 68134.2823.2723 са предвидени за обществено застрояване. Останалите имоти /с идентификатори 68134.2823.2708, 68134.2823.2718, 68134.2823.2719, 68134.2823.2720 и 68134.2823.2721/ са предвидени за жилищно застрояване.

Описание на обектите:

- Нотариален акт за продажба на недвижими имоти №31, том II, рег.№2417, дело №187/29.04.2021г. по описа на Нотариус Милен Крушев, с рег.№652, вписан в Агенция по вписванията с акт №58, том 5, дело номер 529/2021г., вх. рег. №1340 от 28.04.2021

- Поземлен имот с идентификатор 68134.2823.2708, област София (столица), община Столична, гр. София, район Връбница, кв. "Модерно предградие", ул. "Черни Дрин", вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 5074кв.м., стар номер: квартал 63, парцел IV-1844,1845,1846. За имота има изготвен проект за изграждане на жилищна сграда с търговски обекти и гаражи.;

- Поземлен имот с идентификатор 68134.2823.2718, област София (столица), община Столична, гр. София, район Връбница, кв. "Модерно предградие", вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 22358кв.м., стар номер: квартал 4, парцел XV-1776.;

- Поземлен имот с идентификатор 68134.2823.2719, област София (столица), община Столична, гр. София, район Връбница, кв. "Модерно предградие", вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 4264кв.м., стар номер: квартал 3, парцел I-1869,2446,2023,182.;

- Поземлен имот с идентификатор 68134.2823.2720, област София (столица), община Столична, гр. София, район Връбница, кв. "Модерно предградие", вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 20113кв.м., стар номер: квартал 15А, парцел IV-1869,2446,2023,18;

- Поземлен имот с идентификатор 68134.2823.2721, област София (столица), община Столична, гр. София, район Връбница, кв. "Модерно предградие", вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 11340кв.м., стар номер: квартал 15А, парцел I-1869,2446,2023,182;

- Поземлен имот с идентификатор 68134.2823.2722, област София (столица), община Столична, гр. София, район Връбница, кв. "Модерно предградие", вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 5668кв.м., стар номер: квартал 15А, парцел II-1869,2446,2023,18;

- Поземлен имот с идентификатор 68134.2823.2723, област София (столица), община Столична, гр. София, район Връбница, кв. "Модерно предградие", вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 2513кв.м., стар номер: квартал 15А, парцел III-1869,2446,2023,1.

2.2 ПРАВЕН СТАТУТ НА ИМОТА (ОБЕКТА)

По силата на изброените документи, оценяваните обекти са собственост на юридическо лице „Арселанд Есперя“ АД, ЕИК 175189893, което от 23.01.2020 г. е преименувано на „Феникс Имобилен“ ЕАД. Правният анализ на собствеността не е предмет на тази експертиза и оценителят не носи отговорност при откриване в бъдеще евентуална обремененост на имота по отношение на собствеността му и/или други „тежести“.

Нямаме данни за сключени договори за наем за целия обект на оценката или части от него. Оценявани са имотите като незаети. Няма данни за тежести.

Цялата информация е предоставена от Собственика/Възложителя и се приема за вярна без да е извършвана проверка на данните.

Инженерна инфраструктура /степен на разработеност/:

▪ Имотите предмет на оценка се намират в северозападната част на гр. София, в кв. „Модерно предградие“. Те са позиционирани от югозападната страна на бул. „Панчо Владигеров“, в незастроената територия откъм гърба на магазините хипермаркет „Хит-Макс“ и „Практикер“. Един от имотите (с кадастрален номер 68134.2823.2708) е в непосредствена близост до задната страна на „Практикер“. Останалите са разположени от двете страни на ул. „Баба“ и бъдещото ѝ продължение в границите до близката влакова линия, която преминава покрай североизточната страна на групата от имоти. От северозападната страна, теренът е незастроен, според последната регулационна промяна се предвижда смесено застрояване с предимно жилищни функции. От югозападната страна, групата граничи също с незастроени терени. От югоизток са разположени множество ниско етажни жилищни сгради.

▪ Достъпът до основната група терени е от ул. „Баба“, която прави връзка с бул. „Сливница“ в посока юг и към датата на оценката приключва в центъра на групата имоти в посока север. Бул. „Сливница“ предоставя бърза връзка между бул. „Околовръстен път“ и площад „Сточна Гара“.

▪ Достъпът до единичния отделен имот (с кадастрален номер 68134.2823.2708) е възможен единствено по черен път, който представлява отклонение от ул. „Баба“, преминава покрай имота и продължава покрай територията на „Практикер“ до излаз при кръстовището на бул. „Панчо Владигеров“ и ул. „Обелско шосе“, откъдето се осъществява и достъпа до магазина.

▪ Предвид неразвитата микролокация на имотите общественият транспорт в околността е ограничен. Най-близката спирка на бул. „Панчо Владигеров“ пред магазини хипермаркет „Хит-Макс“ и „Практикер“, е на автобусна линия № 81, която е с направление Гара „Обеля“ – кв. „Иваняне“. Чрез тази автобусна линия може да бъде осъществена връзка с метростанция „Сливница“ и метростанция „Обеля“, като и двете са разположени на сравнително еднакво разстояние от имотите – една спирка с автобусна линия № 81. Тези две метроспирки предоставят връзка с метролинии М1 и М2, които бързо достигат до множество точки в центъра на гр. София и други части на столицата.

▪ Друг обществен транспорт в околността има в близост до метростанция „Сливница“ и метростанция „Обеля“, както и по ул. „Адам Мицкевич“ в изброените по-долу направления, които са съсредоточени в обслужване на северозападните квартали на столицата и околностите в посока гр. Баня:

- Автобусна линии № 82 – ул. „Опълченска“ – ж.к. „Люлин“ 5
- Автобусна линии № 83 – „Хюндай България“ – „Зоопарк“
- Автобусна линии № 108 – ж.к. „Люлин 5“ – „Хюндай България“
- Автобусна линии № 150 – ж.к. „Обеля 1“ – „Плодохранилище“
- Автобусна линии № 26 – ж.к. „Обеля 1“ – начало на кв. „Гниляне“
- Автобусна линии № 309 – бул. „Илиянци (подлеза)“ – ж.к. „Люлин“ 1,2
- Автобусна линии № 446 – метростанция „Сливница“ – гр. Баня (центъра)
- Автобусна линии № 47 – метростанция „Сливница“ – кв. „Градоман“
- Автобусна линии № 48 – метростанция „Сливница“ – края на кв. „Михайлово“
- Автобусна линии № 49 – метростанция „Сливница“ – кв. „Клисура“
- Автобусна линии № 54 – метростанция „Сливница“ – пътен възел „Калотина“

В допълнение към обществения транспорт следва да се отбележи и наблизко преминаващата влакова линия със спирка „Връбница“ разположена до ул. „Адам Мицкевич“. Влаковата линия предоставя директен достъп до „Централна Автогара“ от където има връзка с множество друг вид обществен транспорт.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ИНВЕСТИЦИИТЕ – ОСТАТЪЧЕН МЕТОД

3.1 ОПИСАНИЕ НА МЕТОДА

Метода се ползва когато имаме данни за ПУП със зададени строителни параметри със или без готов инвестиционен проект. Оценката а земята по този метод дава възможност на Инвеститора да се ориентира в стойността на парцела предназначен за застрояване, а от там до колко може да постигне крайни нива на цените отговарящи на пазарните нива при продажбата на вече готови обекти, както и приблизително да определи очакванията за минимална печалба след определен срок и платени данъци. Метода се ползва и при определяне на правото на строеж.

Потенциал за развитие: Изготвен е проект за изграждане на жилищна сграда с търговски обекти и гаражи в поземлен имот с идентификатор 68134.2823.2708.

Остатъчната стойност на земята се определя след приспадане на всички известни или очаквани разходи, необходими за завършване на разработването, от очакваната стойност на проекта след завършването му, като се вземат предвид рисковете, свързани с изпълнението на проекта. Тази разлика е известна като остатъчна стойност. Методът на остатъчната стойност е комбинация, прилагаща сравнителния, приходния и разходния подход. При прилагането на метода се определят:

- Строителната стойност на завършения обект/имот вкл. печалбата на изпълнителя;
- Разходите за финансиране;
- Маркетинговите разходи за разработване обекта/имота;
- Формираните доходи от разработения обект/имот;
- Формиране на оперативните разходи за експлоатация и поддръжка на обекта/имота
- Определяне на Печалбата от разработения обект/имот

Тези стойности се определят въз основа на:

- времетраенето на строителството;
- нормата на възвръщаемост;
- дисконтовия фактор

След капитализация на определената от разработения обект/имот печалба се извежда остатъчната стойност.

Приетата пазарна стойност е съгласно приложената по-долу таблица.

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО ОСТАТЪЧЕН МЕТОД ПИ 68134.2823.2708

Показатели	Стойност
Площ на ПИ 68134.2823.2708	5 074 кв.м
Кинт	2,4
Плътност на застрояване	39%
Кота корниз	15м.
Озеленяване	35%
Технически показатели на проектно решение	
Обща площ на терена	5 074 кв.м
ЗП	1 993 кв.м
Плътност на застрояване	39,28%
РЗП жилища	9 193 кв.м
РЗП паркоместа и гаражи	1 706 кв.м

РЗП търговски	415 кв.м
Общо РЗП	11 314 кв.м
Кинт	2,4
КК	15м.
Озеленяване	-
Определяне на стойност на имота след неговото развитие	
Стойност на кв.м. продажна цена жилища към датата на оценка	2 130,00 лв/кв.м
Предполагам срок за изграждане на обекта в завършен вид	5
Лихвена норма за периода на изграждане	5%
Сложнолихвен фактор за периода на изграждане	1,2462
Прогнозна продажна цена (лв./кв.м.)	2 654,37 лв/кв.м
Стойност на кв.м. продажна цена паркоместа към датата на оценка	1 540,00 лв/кв.м
Предполагам срок за изграждане на обекта в завършен вид	5
Лихвена норма за периода на изграждане	5%
Сложнолихвен фактор за периода на изграждане	1,2462
Прогнозна продажна цена (лв./кв.м.)	1 919,12 лв/кв.м
Стойност на кв.м. продажна цена търговски към датата на оценка	2 180,00 лв/кв.м
Предполагам срок за изграждане на обекта в завършен вид	5
Лихвена норма за периода на изграждане	5%
Сложнолихвен фактор за периода на изграждане	1,2462
Прогнозна продажна цена (лв./кв.м.)	2 716,68 лв/кв.м
Прогнозен приход при продажба	28 803 040,51 лв.
Разходи по продажба и други	
Разходи по продажба	12%
Риск от нереализация	3%
Разходи по продажба и други (лв.)	4 320 456,08 лв.
Чиста стойност на инвестиционния проект	
24 482 584,43 лв.	
Разходи за реализация на инвестиционния проект	
Разходи по разчистване и изравняване на терена	150 000,00 лв.
Стойност на СМР (лв./кв.м.)	930,00 лв/кв.м
Допълнителни разходи (проектиране, надзор и други)	16%
Допълнителни разходи (лв./кв.м.)	148,80 лв/кв.м
Вертикална планировка (лв./кв.м.)	24
Инженерна инфраструктура	13%
Инженерна инфраструктура (лв./кв.м.)	120,90 лв/кв.м
Стойност на строителната част (лв./кв.м.)	1 223,70 лв/кв.м
Общи разходи за реализация на инвестиционния проект	14 116 717,80 лв.
Печалба на предприемача	15%
Печалба на предприемача	2 117 507,67 лв.
Разходи за изпълнение на инвестиционния проект	
16 234 225,47 лв.	
Остатъчна стойност на земята след реализиране на проекта	8 248 358,96 лв.
Предполагам срок за изграждане на обекта в завършен вид	5
Дисконтова норма за периода на изграждане	5%
Дисконтов фактор за периода на изграждане	0,8025
Остатъчна стойност на земята към датата на оценка	
6 618 904,28 лв.	
Пазарна стойност на земята по метода /Закръглено/	
6 618 900,00 лв.	
Стойност на кв.м.	1 304,47 лв/кв.м

За определяне на бъдещите приходи от реализиране на проекта за застрояване са направени изчисления за стойността на кв.м. за различните видове построени имоти чрез използване на сравнителен метод. Изчисленията са представени в приложените по-долу таблици

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТИТЕ ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИЯ ПОДХОД

4.1 ОПИСАНИЕ НА МЕТОДА

Оценката по *метода на сравнителните продажби* се изготвя чрез пряко сравняване на оценявания обект с подходящи аналози. Същността на метода на **пазарните аналози** се основава на ползване информация за **реално осъществени сделки** с качества на пазарни свидетелства през последните три до шест месеца на съответния местен пазар на недвижими имоти или на други сравними пазари.

Цената на аналогични имоти се определя и от местоположението, вида строителство, годината на построяване, хоризонтална и вертикална планировка за района, общото състояние на недвижимият имот и общите части, отстоянието от спирка на градския транспорт и др.

Разликите на сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект се **коригират** съответно (в “плюс” или в “минус”) според по-добрите им или по-слаби характеристики с експертни коефициенти (проценти), отразяващи степента на качествените и количествените отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне **коригирана цена на квадратен метър** за съответните обекти по отношение на сравнявания. Основната формула (зависимост) на метода “сравнителни продажби е:

$$\boxed{\text{Продажна цена на сравняемия имот}} \pm \boxed{\text{Стойността на различията}} = \text{Стойност на оценявания имот}$$

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ ПИ 68134.2823.2708

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1	Сравнителен имот 2	Сравнителен имот 3
			https://www.imat.bg/page/imat	https://www.imat.bg/page/imat	https://www.imat.bg/page/imat
01	Площ на имота	5 074 кв.м	596 кв.м	14 800 кв.м	1 827 кв.м
02	Продажна цена	?	180 000 €	4 100 000 €	486 000 €
03	Продажна цена	?	302,01 €/кв.м	277,03 €/кв.м	266,01 €/кв.м

Корекции на сравнителните цени

04	Офертност	-	Оферта		Оферта		Оферта	
05	Корекция		-10%	-30 €/кв.м	-10%	-28 €/кв.м	-10%	-27 €/кв.м
06	Трайно предназначение	ПИ	ПИ		ПИ		ПИ	
07	Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
08	Транспортна достъпност	Отлична	Отлична		Отлична		Много добра	
09	Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	5%	13 €/кв.м
10	Застроен	Не	Не		Не		Не	
11	Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
12	Търговска привлекателност	Мн. добра	Отлична		Отлична		По-добра	
13	Корекция		-10%	-30 €/кв.м	-10%	-28 €/кв.м	-5%	-13 €/кв.м
14	Големина на парцела	5 074 кв.м	596 кв.м		14 800 кв.м		1 827 кв.м	
15	Корекция		-11%	-33 €/кв.м	2%	6 €/кв.м	-6%	-16 €/кв.м
16	Местоположение	кв. Модерно	кв. М.предградие		кв. М.предградие		кв. М.предградие	
17	Корекция	предградие	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
18	Други							
19	Корекция			0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
20	Приравнена цена	219,7 €/кв.м	208,4 €/кв.м		227,2 €/кв.м		223,4 €/кв.м	

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

1 114 600 €

2 180 000 лв

219,7 €/кв.м

МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ ЖИЛИЩА

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Жилища	Апартамент		Апартамент		Апартамент	
Източник на информацията	-	https://www.imot.bg/pcgi/imot		https://www.imot.bg/pcgi/imot		https://www.imot.bg/pcgi/imot	
Продажна цена*	?	269 904 лв		241 056 лв		224 920 лв	
Прод. цена €/м2	?	2 522,47 лв/кв.м		2 511,00 лв/кв.м		2 527,19 лв/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
Начин на продажба	-	оферта		оферта		оферта	
		-252		-251		-253	
		-10%		-10%		-10%	
Застроена площ	-	107,00 кв.м		96,00 кв.м		89,00 кв.м	
		0		0		-25	
		1%		0%		-1%	
Местоположение	Мн.добро	Мн.добро		Мн.добро		Мн.добро	
	М.Предградие	М.Предградие		М.Предградие		М.Предградие	
		0		0		0	
Състояние на имота	Проект	Отлично		Отлично		Добро	
		-252		-251		253	
		-10%		-10%		10%	
Етаж	от 2 до 6	1 от 5		4 от 7		6 от 8	
		50		0		51	
		2%		0%		2%	
Вид на конструкцията	масивна	равностойна		равностойна		панел	
		0		0		-505	
		0%		0%		-20%	
Търговска привлекателност	Мн.добра	Мн.добра		Мн.добра		Добра	
		0		0		253	
		0%		0%		10%	
Общо изравнение		-429		-502		-227	
		-17%		-20%		-9%	
Приравнена цена	2 134 лв/кв.м	2 094 лв/кв.м		2 009 лв/кв.м		2 300 лв/кв.м	

МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ ТЪРГОВСКИ ОБЕКТИ

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Търговски обекти	Магазин		Магазин		Магазин	
Източник на информацията	-	https://www.imot.bg/pcgi/imot		https://www.imot.bg/pcgi/imot		https://www.imot.bg/pcgi/imot	
Продажна цена*	?	134 952 лв		146 687 лв		193 627 лв	
Прод. цена €/м2	?	2 176,65 лв/кв.м		2 444,78 лв/кв.м		2 361,30 лв/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
Начин на продажба	-	оферта		оферта		оферта	
		-218		-244		-236	
		-10%		-10%		-10%	
Застроена площ	-	62,00 кв.м		60,00 кв.м		82,00 кв.м	
		0		0		47	
		0%		0%		2%	
Местоположение	Мн.добро	Мн.добро		Мн.добро		Мн.добро	
	М.Предградие	М.Предградие		М.Предградие		Надежда 3	
		0		0		0	
Състояние на имота	Проект	Добро		Мн.добро		Мн.добро	
		218		0		0	
		10%		0%		0%	
Етаж	Партер	Партер		Партер		2 от 5	
		0		0		0	
		0%		0%		0%	
Вид на конструкцията	масивна	равностойна		равностойна		равностойна	
		0		0		0	
		0%		0%		0%	
Търговска привлекателност	Мн.добра	Мн.добра		Мн.добра		Мн.добра	
		0		0		0	
		0%		0%		0%	
Общо изравнение		0		-244		-189	
		0%		-10%		-8%	
Приравнена цена	2 183 лв/кв.м	2 177 лв/кв.м		2 200 лв/кв.м		2 172 лв/кв.м	

МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ ПАРКОМЕСТА

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No3	
	Подземен паркинг	Паркомаяю		Га раж		Паркомаяю	
Източник на информацията	-	https://www.imot.bg/pcgi/imot		https://www.imot.bg/pcgi/imot		https://www.imot.bg/pcgi/imot	
Продажна цена*	?	29 337 лв		58 673 лв		29 337 лв	
Прод. цена €/м2	?	1 466,85 лв/кв.м		1 466,83 лв/кв.м		1 629,83 лв/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
Начин на продажба	-	оферта	-147	оферта	-147	оферта	-163
			-10%		-10%		-10%
Застроена площ	-	20,00 кв.м	0	40,00 кв.м	29	18,00 кв.м	0
			1%		2%		0%
Местоположение	Мн.добро	Мн.добро	0	Мн.добро	0	Мн.добро	0
	М.предградие	М.предградие	0%	Надежда 3	0%	Надежда 1	0%
Състояние на имота	Проект	Мн.добро	0	Добро	147	Добро	163
			0%		10%		10%
Етаж	-	-1	0	-1	0	1	0
			0%		0%		0%
Вид на конструкцията	масивна	равностойна	0	равностойна	0	равностойна	0
			0%		0%		0%
Търговска привлекателност	Мн.добра	Добра	147	Мн.добра	0	Мн.добра	0
			10%		0%		0%
Общо изравнение			15		29		0
			1%		2%		0%
Приравнена цена	1 536 лв/кв.м	1 482 лв/кв.м		1 496 лв/кв.м		1 630 лв/кв.м	

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ ПИ 68134.2823.2718

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1	Сравнителен имот 2	Сравнителен имот 3
			https://www.imot.bg/pcgi/imot	https://www.imot.bg/pcgi/imot	https://www.imot.bg/pcgi/imot
01	Площ на имота	22 358 кв.м	596 кв.м	14 800 кв.м	1 827 кв.м
02	Продажна цена	?	180 000 €	4 100 000 €	486 000 €
03	Продажна цена	?	302,01 €/кв.м	277,03 €/кв.м	266,01 €/кв.м

Корекции на сравнителните цени

04	Офертност	-	Оферта	Оферта	Оферта			
05	Корекция		-10%	-30 €/кв.м	-10%	-28 €/кв.м	-10%	-27 €/кв.м
06	Трайно предназначение	ПИ	ПИ	ПИ	ПИ			
07	Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
08	Транспортна достъпност	Отлична	Отлична	Отлична	Много добра			
09	Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	5%	13 €/кв.м
10	Застроен	Не	Не	Не	Не			
11	Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
12	Търговска привлекателност	Много добра	Отлична	Отлична	Много добра			
13	Корекция		-5%	-15 €/кв.м	-5%	-14 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
14	Големината на парцела	22 358 кв.м	596 кв.м	14 800 кв.м	1 827 кв.м			
15	Корекция		-15%	-45 €/кв.м	-4%	-11 €/кв.м	-11%	-28 €/кв.м
16	Местоположение	кв. Модерно предградие	кв. М.предградие	кв. М.предградие	кв. М.предградие			
17	Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
18	Други							
19	Корекция			0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
20	Приравнена цена	220,2 €/кв.м	211,4 €/кв.м	224,4 €/кв.м	224,8 €/кв.м			

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

4 923 100 €

9 628 700 лв

220,2 €/кв.м

**Мобилен телефон
0888 004 055**

**СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ
НАСАЖДЕНИЯ. Стр. 12**

**9000 гр. Варна, ул. „Котел“ №8, ет.3
e-mail: office@ocenitel.org**

ЕИК 177913893

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ ПИ 68134.2823.2719

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1	Сравнителен имот 2	Сравнителен имот 3
			https://www.imat.bg/pgci/imat	https://www.imat.bg/pgci/imat	https://www.imat.bg/pgci/imat
01	Площ на имота	4 264 кв.м	596 кв.м	14 800 кв.м	1 827 кв.м
02	Продажна цена	?	180 000 €	4 100 000 €	486 000 €
03	Продажна цена	?	302,01 €/кв.м	277,03 €/кв.м	266,01 €/кв.м

Корекции на сравнителните цени

04	Офертност	-	Оферта	Оферта	Оферта
05	Корекция		-10%	-10%	-10%
06	Трайно предназначение	ПИ	ПИ	ПИ	ПИ
07	Корекция		0%	0%	0%
08	Транспортна достъпност	Отлична	Отлична	Отлична	Много добра
09	Корекция		0%	0%	5%
10	Застроен	Не	Не	Не	Не
11	Корекция		0%	0%	0%
12	Търго вска привлекателност	Добра	Отлична	Отлична	Мн.добра
13	Корекция		-15%	-15%	-10%
14	Големина на парцела	4 264 кв. м	596 кв. м	14 800 кв. м	1 827 кв. м
15	Корекция		-10%	1%	-7%
16	Местоположение	кв. Модерно	кв. М.предградие	кв. М.предградие	кв. М.предградие
17	Корекция	предградие	0%	0%	0%
18	Други				
19	Корекция		0%	0%	0%
20	Приравнена цена	204,8 €/кв. м	196,3 €/кв.м	210,5 €/кв.м	207,5 €/кв.м

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

873 200 €
1 707 800 лв
204,8 €/кв. м

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ ПИ 68134.2823.2720

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1	Сравнителен имот 2	Сравнителен имот 3
			https://www.imat.bg/pgci/imat	https://www.imat.bg/pgci/imat	https://www.imat.bg/pgci/imat
01	Площ на имота	20 113 кв.м	596 кв.м	14 800 кв.м	1 827 кв.м
02	Продажна цена	?	180 000 €	4 100 000 €	486 000 €
03	Продажна цена	?	302,01 €/кв.м	277,03 €/кв.м	266,01 €/кв.м

Корекции на сравнителните цени

04	Офертност	-	Оферта	Оферта	Оферта
05	Корекция		-10%	-10%	-10%
06	Трайно предназначение	ПИ	ПИ	ПИ	ПИ
07	Корекция		0%	0%	0%
08	Транспортна достъпност	Отлична	Отлична	Отлична	Много добра
09	Корекция		0%	0%	5%
10	Застроен	Не	Не	Не	Не
11	Корекция		0%	0%	0%
12	Търго вска привлекателност	Много добра	Отлична	Отлична	Мн.добра
13	Корекция		-5%	-5%	0%
14	Големина на парцела	20 113 кв. м	596 кв. м	14 800 кв. м	1 827 кв. м
15	Корекция		-15%	-4%	-11%
16	Местоположение	кв. Модерно	кв. М.предградие	кв. М.предградие	кв. М.предградие
17	Корекция	предградие	0%	0%	0%
18	Други				
19	Корекция		0%	0%	0%
20	Приравнена цена	220,2 €/кв. м	211,4 €/кв.м	224,4 €/кв.м	224,8 €/кв.м

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

4 428 700 €
8 661 800 лв
220,2 €/кв. м

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ ПИ 68134.2823.2721

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1	Сравнителен имот 2	Сравнителен имот 3
			https://www.imat.bg/pgci/imat	https://www.imat.bg/pgci/imat	https://www.imat.bg/pgci/imat
01	Площ на имота	11 340 кв.м	596 кв.м	14 800 кв.м	1 827 кв.м
02	Продажна цена	?	180 000 €	4 100 000 €	486 000 €
03	Продажна цена	?	302,01 €/кв.м	277,03 €/кв.м	266,01 €/кв.м

Корекции на сравнителните цени

04	Офертност	-	Оферта	Оферта	Оферта
05	Корекция		-10%	-10%	-10%
06	Трайно предназначение	ПИ	-30 €/кв.м	-28 €/кв.м	-27 €/кв.м
07	Корекция		ПИ	ПИ	ПИ
08	Корекция		0%	0%	0%
09	Транспортна достъпност	Отлична	0 €/кв.м	0 €/кв.м	0 €/кв.м
10	Корекция		Отлична	Отлична	Много добра
11	Корекция		0%	0%	5%
12	Застроен	Не	Не	Не	Не
13	Корекция		0%	0%	0%
14	Търговска привлекателност	Мн.добра	0 €/кв.м	0 €/кв.м	0 €/кв.м
15	Корекция		Отлична	Отлична	По-добра
16	Корекция		-10%	-10%	-5%
17	Големина на парцела	11 340 кв.м	-30 €/кв.м	-28 €/кв.м	-13 €/кв.м
18	Корекция		596 кв.м	14 800 кв.м	1 827 кв.м
19	Корекция		-14%	-2%	-8%
20	Местоположение	кв. Модерно	-42 €/кв.м	-6 €/кв.м	-21 €/кв.м
21	Корекция	кв. Модерно	0%	0%	0%
22	Корекция	предградие	0 €/кв.м	0 €/кв.м	0 €/кв.м
23	Други				
24	Корекция		0 €/кв.м	0 €/кв.м	0 €/кв.м
25	Приравнена цена	211,2 €/кв.м	199,3 €/кв.м	216,1 €/кв.м	218,1 €/кв.м

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

2 394 800 €
4 683 800 лв
211,2 €/кв.м

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ ПИ 68134.2823.2722

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1	Сравнителен имот 2	Сравнителен имот 3
			https://www.imat.bg/pgci/imat	https://www.imat.bg/pgci/imat	https://www.imat.bg/pgci/imat
01	Площ на имота	5 668 кв.м	596 кв.м	14 800 кв.м	1 827 кв.м
02	Продажна цена	?	180 000 €	4 100 000 €	486 000 €
03	Продажна цена	?	302,01 €/кв.м	277,03 €/кв.м	266,01 €/кв.м

Корекции на сравнителните цени

04	Офертност	-	Оферта	Оферта	Оферта
05	Корекция		-10%	-10%	-10%
06	Трайно предназначение	ПИ	-30 €/кв.м	-28 €/кв.м	-27 €/кв.м
07	Корекция		ПИ	ПИ	ПИ
08	Корекция		0%	0%	0%
09	Транспортна достъпност	Отлична	0 €/кв.м	0 €/кв.м	0 €/кв.м
10	Корекция		Отлична	Отлична	Много добра
11	Корекция		0%	0%	5%
12	Застроен	Не	Не	Не	Не
13	Корекция		0%	0%	0%
14	Търговска привлекателност	Мн.добра	0 €/кв.м	0 €/кв.м	0 €/кв.м
15	Корекция		Отлична	Отлична	По-добра
16	Корекция		-10%	-10%	-5%
17	Големина на парцела	5 668 кв.м	-30 €/кв.м	-28 €/кв.м	-13 €/кв.м
18	Корекция		596 кв.м	14 800 кв.м	1 827 кв.м
19	Корекция		-11%	2%	-6%
20	Местоположение	кв. Модерно	-33 €/кв.м	6 €/кв.м	-16 €/кв.м
21	Корекция	кв. Модерно	0%	0%	0%
22	Корекция	предградие	0 €/кв.м	0 €/кв.м	0 €/кв.м
23	Предназначение	Обществено	Жил. строителство	Жил. Строителство	Жил. Строителство
24	Корекция	строителство	-2%	-2%	-2%
25	Корекция		-6 €/кв.м	-6 €/кв.м	-5 €/кв.м
26	Приравнена цена	214,0 €/кв.м	202,3 €/кв.м	221,6 €/кв.м	218,1 €/кв.м

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

1 213 100 €
2 372 600 лв
214,0 €/кв.м

Мобилен телефон
0888 004 055

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ
НАСАЖДЕНИЯ. Стр. 14

9000 гр. Варна, ул. „Котел” №8, ет.3
e-mail: office@ocenitel.org

ЕИК 177913893

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯТА ПО МЕТОДА НА СРАВНИТЕЛНИ ПРОДАЖБИ ПИ 68134.2823.2723

№	Характеристика	Оценяван имот	Сравнителен имот 1	Сравнителен имот 2	Сравнителен имот 3
			https://www.imat.bg/pgc/imat	https://www.imat.bg/pgc/imat	https://www.imat.bg/pgc/imat
01	Площ на имота	2 513 кв.м	596 кв.м	14 800 кв.м	1 827 кв.м
02	Продажна цена	?	180 000 €	4 100 000 €	486 000 €
03	Продажна цена	?	302,01 €/кв.м	277,03 €/кв.м	266,01 €/кв.м

Корекции на сравнителните цени

04	Офертност	-	Оферта	Оферта	Оферта			
05	Корекция		-10%	-30 €/кв.м	-10%	-28 €/кв.м	-10%	-27 €/кв.м
06	Трайно предназначение	ПИ	ПИ	ПИ	ПИ			
07	Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
08	Транспортна достъпност	Отлична	Отлична	Отлична	Много добра			
09	Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	5%	13 €/кв.м
10	Застроен	Не	Не	Не	Не			
11	Корекция		0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
12	Търговска привлекателност	Добра	Отлична	Отлична	Мн.добра			
13	Корекция		-15%	-45 €/кв.м	-15%	-42 €/кв.м	-10%	-27 €/кв.м
14	Големината на парцела	2 513 кв.м	596 кв.м	14 800 кв.м	1 827 кв.м			
15	Корекция		-6%	-18 €/кв.м	3%	8 €/кв.м	-4%	-11 €/кв.м
16	Местоположение	кв. Модерно	кв. М.предградие	кв. М.предградие	кв. М.предградие			
17	Корекция	предградие	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м	0%	0 €/кв.м
18	Други	Обществено	Жил. строителство	Жил. Строителство	Жил. Строителство			
19	Корекция	строителство	-2%	-6 €/кв.м	-2%	-6 €/кв.м	-2%	-5 €/кв.м
20	Приравнена цена	207,7 €/кв.м	202,3 €/кв.м	210,5 €/кв.м	210,1 €/кв.м			

Предложение за пазарна стойност на земята по метода

521 900 €

1 020 700 лв

207,7 €/кв.м

Анализ на резултатите

Показатели/имоти	Сравнителен метод /закръглено/	Тежест %	Остатъчен метод /закръглено/	Тежест %	Пазарна стойност в лева /закръглено/	Пазарна стойност в евро /закръглено/
Поземлен имот 68134.2823.2708	2 180 000,00 лв.	50%	6 618 900,00 лв.	50%	4 399 450,00 лв.	2 249 400,00 €
Поземлен имот 68134.2823.2718	9 628 700,00 лв.	100%	- лв.	0%	9 628 700,00 лв.	4 923 080,00 €
Поземлен имот 68134.2823.2719	1 707 800,00 лв.	100%	- лв.	0%	1 707 800,00 лв.	873 180,00 €
Поземлен имот 68134.2823.2720	8 661 800,00 лв.	100%	- лв.	0%	8 661 800,00 лв.	4 428 710,00 €
Поземлен имот 68134.2823.2721	4 683 800,00 лв.	100%	- лв.	0%	4 683 800,00 лв.	2 394 790,00 €
Поземлен имот 68134.2823.2722	2 372 600,00 лв.	100%	- лв.	0%	2 372 600,00 лв.	1 213 090,00 €
Поземлен имот 68134.2823.2723	1 020 700,00 лв.	100%	- лв.	0%	1 020 700,00 лв.	521 880,00 €
ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ					32 474 850,00 лв.	16 604 130,00 €

Мобилен телефон
0888 004 055

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ
НАСАЖДЕНИЯ. Стр. 15

9000 гр. Варна, ул. „Котел“ №8, ет.3
e-mail: office@ocenitel.org,

ЕИК 177913893

5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ИМОТ

Пазарната стойност е определена на база анализ на резултатите, получени по метода за оценка, при съблюдаване на пазара, както и предвид влиянието на следните фактори:

- отстъпка за преговори (от офертни цени)
- разходи по продажба, комисион, изчакване във времето

5.1 ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

Въз основа на направените оценки на обекта по изброените дотук методи в доклада, констатациите от направения оглед на място и състоянието на пазара на аналогични имоти към момента на оценката,

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПОЛУЧЕНАТА СТОЙНОСТ

Получената пазарна стойност на имотите, находящи се в кв. "Модерно предградие" на гр.София е:

Изчислени стойности	в лева	в евро	лева/кв.м	евро/кв.м
Пазарна стойност на имотите общо 71 330 кв.м.	32 474 850 лв.	16 604 130 €	455,28 лв/кв.м.	232,80 €/кв.м.

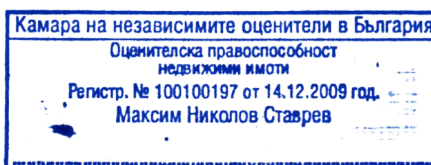
ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ съгласно чл.21 от ЗНО :

Оценителя съставил настоящият доклад декларира, че са спазени изискванията на Закона.

5. ПРИЛОЖЕНИЯ

5.1 ИЗЧИСЛИТЕЛНИ ТАБЛИЦИ

5.2 СЕРТИФИКАТ НА ОЦЕНИТЕЛЯ



тел.: 0888 004 055
WEB: www.ocenitel.org

ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:

Инж.М.Ставрев

сертификат № 197 за недвижими имоти, сертификат № 90 за машини и съоръжения, сертификат № 80 за търговски предприятия и сертификат №123 за земеделски земи и трайни насаждения – всички издадени от КНОБ, вещо лице към НАП, МВР, АВ, ВОС и др.

Използвани аналози:

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r171112192851792&slink=ayouyt&f1=1>

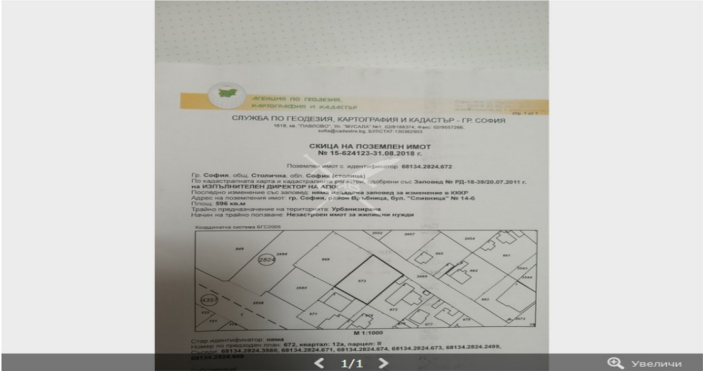
https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r171112192851792&slink=ayouyt&f1=1

НОВО ТЪРСЕНЕ | КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО | РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО

Запази обявата

Продава ПАРЦЕЛ
град София, Модерно предградие

180 000 EUR
(302.01 EUR/m²)
Не се начислява ДДС



Имотът се предлага от:

ЕКС НВД ООД
област София, гр. София, ул. Сребърна 14

Агенция в imot.bg от 2014 г.

Виж всички имоти на агенцията

0887 77 99 90

Продава ПАРЦЕЛ
град София, Модерно предградие

Виж карта

180 000 EUR (302 EUR/m²)
Не се начислява ДДС

Коригирана в 16:57 на 7 август, 2024 год.
Обявата е посетена 395 пъти.

Купи само за **688 С/месец** с **КредитЦентър** **30 г.** Заяви

https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r171112192851792&slink=ayouyt&f1=1

Купи само за **688 С/месец** с **КредитЦентър** **30 г.** Заяви

Площ: **596 m²** | Регулация: **ДА** | Ток: **ДА** | Вода: **ДА**

Напиши Бележка | Дай оценка | Събщи за нередност

Описание на имота:

Компания `ЕКС` представя на Вашето внимание парцел, намиращ се в кв. Модерно предградие. Имотът разполага с площ от 596 кв.м.

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ: В близост до бул. Сливница, спирка на градски транспорт, метростанция, училище, магазини от всякакъв тип.

Заповядайте да Ви го покажем. Използвайки нашите услуги Вие ще превърнете закупуването на новия си имот в едно приятно изживяване, ще получите персонален консултант, съдействие при кандидатстване за кредит от всички банки в България, интериорни дизайнери и екип, който да се погрижи за нужните документи по Вашата сделка. На Ваше разположение сме всеки ден, от понеделник до неделя от 09:00 до 20:00ч. Възползвайте се от безплатна консултация в наш офис, където ще ви спестим време и ще ви запознаем с всички актуални имоти в България, отговарящи на Вашето търсене. Свържете се с нас на 0887 77 99 90 или на 0886 12 12 57 и цитирайте кода към имота: 35704.

Виж всички обяви на агенцията в exnvd.bazar.bg или [тук](http://tук).

Особености:

- Виза

За контакти: **0887 77 99 90**

Агенция: ЕКС НВД ООД
<http://exnvd.imot.bg>
Още оферти: [продава](#) | [дава под наем](#) | [купува](#) | [наема](#)
Адрес: област София, гр. София, ул. Сребърна 14

Мобилен телефон
0888 004 055

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ
НАСАЖДЕНИЯ. Стр. 17


9000 гр. Варна, ул. „Котел“ №8, ет.3
e-mail: office@ocenitel.org


ЕИК 177913893





<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r169589122500959&slink=ayouyt&f1=1>


← → ↻ <https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r169589122500959&slink=ayouyt&f1=1> 120% [какс](#)



Продава ПАРЦЕЛ **4 100 000 EUR**
град София, Модерно предградие, бул. Сливница (277.03 EUR/m²)
Цена е с включено ДДС







Имотът се предлага от:

ЕЛ ДЖЕЙ КОНТРАКТ ЕООД
област София, гр. София, бул. Витоша 69 Б
Агенция в imot.bg от 2003 г.
Виж всички имоти на агенцията
☎ 0888809924


Продава ПАРЦЕЛ
град София, Модерно предградие, бул. Сливница    



4 100 000 EUR (277 EUR/m²)  Корижирана в 11:49 на 15 юли, 2024 год.
Цена е с включено ДДС. Обявата е посетена 58 пъти.

Купи само за **15672 C/месец** с  **30 г.**  **Заяви**



← → ↻ <https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r169589122500959&slink=ayouyt&f1=1> 120% [какс](#)

Продава ПАРЦЕЛ
град София, Модерно предградие, бул. Сливница    

4 100 000 EUR (277 EUR/m²)  Корижирана в 11:49 на 15 юли, 2024 год.
Цена е с включено ДДС. Обявата е посетена 58 пъти.


Купи само за **15672 C/месец** с  **30 г.**  **Заяви**


Площ: **14800 m²** | Регулация: **ДА** | Ток: **ДА** | Вода: **ДА**

 Напиши Бележка Дай оценка  Съобщи за нередност

Описание на имота:
Продавам ПИ с начин на трайно ползване - за друг вид производство, складов обект. Пърцела е ограден, прокарани всички комуникации: ток, вода, канал, газ и собствен водоизточник. Недалеч от метростанция, удобни транспортни връзки ... За оглед и повече информация на тел. 0888809924
Виж всички обяви на агенцията в [iContract.bazar.bg](https://www.iContract.bazar.bg) или [iContract.com](https://www.iContract.com).

Особености:
• Виза • За пром. строителство • С действащ бизнес

За контакти:  **0888809924**
Този имот се предлага само на частни лица

 **Агенция: ЕЛ ДЖЕЙ КОНТРАКТ ЕООД**
<https://iContract.imot.bg>
Още офери: [пролава](#) | [Лева пол.наем](#) | [купува](#) | [наема](#)
Адрес: област София, гр. София, бул. Витоша 69 Б
Тел.: 0888809924, 088807720, 088657565
<http://www.iContract.com>

Мобилен телефон
0888 004 055

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ
НАСАЖДЕНИЯ. Стр. 18


9000 гр. Варна, ул. „Котел” №8, ет. 3
e-mail: office@ocenitel.org,

ЕИК 177913893

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r171568380325756&slink=ayouyt&f1=1>


← → ↻ <https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r171568380325756&slink=ayouyt&f1=1> 120% КВАС

Продава ПАРЦЕЛ **486 000 EUR**
град София, Модерно предградие (266.01 EUR/m²)
Не се начислява ДДС



Имотът се предлага от:
АДРЕС
АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
област София, гр. София, пл. Света Неде...
Агенция в imot.bg от 2004 г.
Виж всички имоти на агенцията
☎ 088 21 21 450

Продава ПАРЦЕЛ
град София, Модерно предградие [Виж карта](#) [Принт](#) [Споделете](#) [Забележка](#) [Звезда](#)


486 000 EUR (266 EUR/m²)  Коригирана в 3:10 на 12 юни, 2024 год.
Обявта е посетена 135 пъти.

Не се начислява ДДС

Купи само за **1858 С/месец** с **КредитЦентър** **30 г.** [Заяви](#)

← → ↻ <https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1r171568380325756&slink=ayouyt&f1=1> 120% КВАС

Продава ПАРЦЕЛ
град София, Модерно предградие [Виж карта](#) [Принт](#) [Споделете](#) [Забележка](#) [Звезда](#)

486 000 EUR (266 EUR/m²)  Коригирана в 3:10 на 12 юни, 2024 год.
Обявта е посетена 135 пъти.

Не се начислява ДДС

Купи само за **1858 С/месец** с **КредитЦентър** **30 г.** [Заяви](#)

Площ: **1827 m²** | Регулация: **ДА** | Ток: **ДА** | Вода: **ДА**

[Налиши Бележка](#) [✓ Дай оценка](#) [⚠ Събци за нередност](#)

Описание на имота:

Поземлен имот в Модерно предградие. Начин на трайно ползване: за друг обществен обект, комплекс.

Подходящо за жилищно строителство. Възможно РЗП- 4400 кв.м между ул. Врх Манчо и бул. Сливница.
Възможно РЗП 4400м
Обади се сега и цитирай този код 501894
Виж всички обяви на агенцията в address.bazar.bg или tvz.

За контакти: ☎ **088 21 21 450**

АДРЕС Брокер: Клиентски център АДРЕС Кантора Бизнес парк
Телефон: 088 21 21 450
Още офери от брокера: [продава](#) | [дава под наем](#) | [купува](#) | [наема](#)

Изпрати запитване:
Вашето съобщение (до 1000 символа):

Мобилен телефон
0888 004 055

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ
НАСАЖДЕНИЯ. Стр. 19

9000 гр. Варна, ул. „Котел“ №8, ет.3
e-mail: office@ocenitel.org,

ЕИК 177913893

68134.2823.2708

Апартаменти

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1c170004121040909&slink=aypzdubf1=1>

Продава 3-СТАЕН
град София, Модерно предградие

138 000 EUR
(1289.72 EUR/m²)
Не се начислява ДДС

Имотът се предлага от:
АДРЕС
АДРЕС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
област София, гр. София, пл. Света Неде...
Агенция в имот.бг от 2004 г.
Виж всички имоти на агенцията
088 21 21 450

Жилищен кредит
Специални условия за млади семейства

Продава 3-СТАЕН
град София, Модерно предградие

138 000 EUR (1290 EUR/m²)
Коригирана в 3:10 на 3 юли, 2024 год.
Обявата е посетена 3512 пъти.

Купи само за **527 C/месец** с **КредитЦентър** 30 г. **Заяви**

Площ: **107 м²** | Етаж: **1-ви от 5** | Газ: **НЕ** | ТЕЦ: **НЕ** | Строителство: **Тухла, 2023 г.**

Напиши Бележка | Дай оценка | Съобщи за нередност

Описание на имота:
С АКТ 15 I - Тристаен, тип 'къща в града' - 83м2 с двор - собствен,озеленен 67 м2.
Състои се от: голямо антре, всекидневна с кухненски бокс,спалня, втора спалня, баня с тоалетна, мокро помещение, склад и техническо за котле. Изпълнена инсталация за отопление и охлаждане на всички помещения, термолупа или котле. Прозорците са панорамни, изпълнени с немска PVC система, с троен стъклопакет. Контролиран достъп и видеоконтрол. Предлага се и подземно паркомясто, 12000 евро.
Локация 500м до метростанция, до булевард с директен достъп до центъра и излизане от града, тиха и спокойна среда с дву-триетажни сгради, с изградена улична мрежа и техническа,социална инфраструктура.
Новоизградена висок клас сграда затворен тип, в собствен ограден зелен двор, с контрол на достъпа,изпълнена с висок клас материали и сградни системи.Отлична функционална схема на жилищата и качествено изпълнени общи части и околосградно пространство.
Слънчево жилище със собствен двор,където ще се нанесете до к... [Виж повече](#)
Виж всички обяви на агенцията в address.bazar.bg или tvx.

Особенисти:
• Тухла • Асансьор • С гараж

Мобилен телефон
0888 004 055

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ,ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ
НАСАЖДЕНИЯ.Стр. 20


9000 гр.Варна, ул. „Котел”№8, ет.3
e-mail: office@ocenitel.org,


ЕИК 177913893

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1c167645900367189&slink=aypzdubf1=1>

← → ↻ <https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1c167645900367189&slink=aypzdubf1=1> 120% [каяс](#)

Продава 3-СТАЕН **123 250 EUR**
(1283.85 EUR/m²)
град София, Модерно предградие, ул. Вълчо Георгиев
Цената е с включено ДДС



Имотът се предлага от:

САНИРУМ ПЛЮС ООД
област София, гр. София, ул. Дунав 88, е...
Агенция в Imot.bg от 2008 г.
Виж всички имоти на агенцията
☎ 0887247699

UniCredit Bulbank
Купете с ипотечен кредит при специални условия и с дистанционна консултация

Продава 3-СТАЕН
град София, Модерно предградие, ул. Вълчо Георгиев [Виж карта](#) [🖨](#) [📱](#) [📌](#) [★](#)

123 250 EUR (1284 EUR/m²) [↑](#) [↓](#) Коригирана в 15:48 на 29 ноември, 2023 год. Обявата е посетена 1233 пъти.

← → ↻ <https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1c167645900367189&slink=aypzdubf1=1> 120% [каяс](#)

Продава 3-СТАЕН
град София, Модерно предградие, ул. Вълчо Георгиев [Виж карта](#) [🖨](#) [📱](#) [📌](#) [★](#)

123 250 EUR (1284 EUR/m²) [↑](#) [↓](#) Коригирана в 15:48 на 29 ноември, 2023 год. Обявата е посетена 1233 пъти.

Цената е с включено ДДС

Купи само за **471 C/месец** с **КредитЦентър** **30 г.** [Заяви](#)


Площ: **96 m²** | Етаж: **4-ти от 7** | Газ: **НЕ** | TEL: **НЕ** | Строителство: **Тухла**

[📝](#) Напиши Бележка [✓](#) Дай оценка [⚠](#) Съобщи за нередност

Описание на имота:
Продава тристаен апартамент намиращ се в гр. София, кв. Модерно предградие на ул. Вълчо Георгиев 7. Апартаментът се намира на четвърти жилищен етаж в новострояща се жилищна сграда и се състои се от антре, баня, дневна с трапезария и кухня, две спални, тераса и склад. Предлагаме имота в завършен вид на тапа с монтирани контакти и ключове. Сградата е в строеж. Очакван Акт 15.30.12.2024 г., а Удостоверение за въвод в експлоатация 30.03.2025 г./Акт 16/.
Виж всички обяви на агенцията в sanirum.bazar.bg или tux.

Особенисти:
• Тухла • В строеж

За контакти: ☎ **0887247699**


Агенция: САНИРУМ ПЛЮС ООД
<http://sanirum.imot.bg>
Още офери: [пролава](#) | [лава пол.наем](#) | [купува](#) | [наема](#)
Адрес: област София, гр. София, ул. Дунав 88, ет. 2
Тел.: 0887247699
<http://SanPlus>

Мобилен телефон
0888 004 055

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ
НАСАЖДЕНИЯ. Стр. 21

9000 гр. Варна, ул. „Котел“ №8, ет. 3
e-mail: office@ocenitel.org,

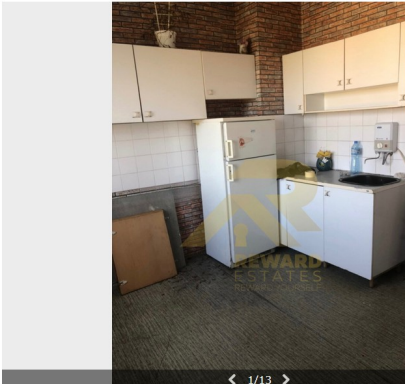
ЕИК 177913893

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1c172078448158427&slink=aypzdubf1=1>


← → ↻ <https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1c172078448158427&slink=aypzdubf1=1> 120%

Продава 3-СТАЕН
град София, Модерно предградие

115 000 EUR
(1292.13 EUR/m²)
Не се начислява ДДС




Имотът се предлага от:



РЕЛАРД ЕСТЕЙТС
област София, гр. София, Ж.к. Овча Купе...


Агенция в имот.бг от 2021 г.
Виж всички имоти на агенцията

0876380353



Жилищен кредит
Специални условия за млади семейства [Заявете](#)

← 1/13 →



Продава 3-СТАЕН
град София, Модерно предградие [Виж карта](#)

115 000 EUR (1292 EUR/m²) Публикувана в 14:41 на 12 юли, 2024 год.
Обявата е посетена **167** пъти.
Не се начислява ПЛС.

← → ↻ <https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=1c172078448158427&slink=aypzdubf1=1> 120%

Продава 3-СТАЕН
град София, Модерно предградие [Виж карта](#)

115 000 EUR (1292 EUR/m²) Публикувана в 14:41 на 12 юли, 2024 год.
Обявата е посетена **167** пъти.
Не се начислява ДДС

Купи само за **440 С/месец** с **30 г.** [Заяви](#)

Площ: **89 m²** | Етаж: **6-ти от 8** | Строителство: **Панел**

Напиши Бележка Дай оценка Съобщи за нередност

Описание на имота:

Агенция Релард Естейтс предлага за продажба тристаен апартамент в кв. Модерно предградие.

Жилището се намира на 6-ти етаж, с площ от 89 кв.м. разпределени по следния начин: коридор, всекидневна, кухня, две спални и два балкона.

В близост до спирки на градски транспорт, супермаркети и детска градина.

Агенцията осигурява безплатна юридическа консултация на всички свои клиенти, както и съдействие при необходимост от ипотечен кредит.

За повече информация моля свържете се с нас на посочените контакти.
Водещ брокер: Емил Темелков
ID 26054

Виж всички обяви на агенцията в [rewardstates.bazar.bg](https://www.rewardstates.bazar.bg) или [TW](https://www.instagram.com/rewardstates_bazar).

Особености:

- Панел

За контакти: **0876380353**

Мобилен телефон
0888 004 055

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ
НАСАЖДЕНИЯ. Стр. 22

9000 гр. Варна, ул. „Котел” №8, ет.3
e-mail: office@ocenitel.org,

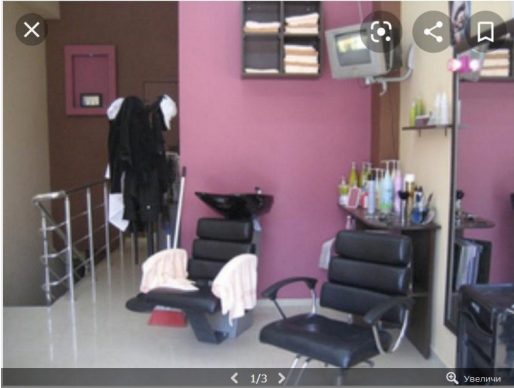
ЕИК 177913893


Магазини

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=11161890139727139&slink=ayq057&f1=1>

← → ↻ <https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=11161890139727139&slink=ayq057&f1=1> 120% [какс](#)


Продава МАГАЗИН **69 000 EUR**
(1112.90 EUR/m²)
град София, Модерно предградие, бул. Сливница
Цена е с включено ДДС



Имотът се предлага от:

АСИ 2001
област София, гр. София, бул. Пенчо Сла...
Агенция в
imot.bg от 2006 г.
Виж всички имоти на агенцията
☎ 0887761430

1/3 Увеличи

Продава МАГАЗИН
град София, Модерно предградие, бул. Сливница [Виж карта](#) [🖨](#) [📁](#) [🌟](#)


69 000 EUR (1113 EUR/m²) 

Коригирана в 11:50 на 1 август, 2024 год.
Обявата е посетена 721 пъти.

← → ↻ <https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=11161890139727139&slink=ayq057&f1=1> 120% [какс](#)

1/3 Увеличи

Продава МАГАЗИН
град София, Модерно предградие, бул. Сливница [Виж карта](#) [🖨](#) [📁](#) [🌟](#)

69 000 EUR (1113 EUR/m²) 

Коригирана в 11:50 на 1 август, 2024 год.
Обявата е посетена 721 пъти.

Цена е с включено ДДС


Купи само за **264 € / месец** с **КредитЦентър** **30 г.** [Заяви](#)


Площ: **62 m²** Етаж: **Партер от 7** Газ: **НЕ** ТЕЦ: **НЕ** Строителство: **Тухла, 2008 г.**

[Напиши Бележка](#) [Дай оценка](#) [Съобщи за нередност](#)

Описание на имота:
Предлагаме на Вашето внимание имот със статут на търговски обект /бившо студио за красота/. В момента е празно и след ремонт. Намира се на бул. Сливница до метростанция и спирки на масов градски транспорт. Лице към булеварда 3м. Помещението е разположено на 2 нива- партер- 32 кв.м. и сутерен- 30 кв.м. Има вода и санитарен възел. Подходящо за всякакъв вид търговска дейност или офис. Телефон за допълнителна информация и огледи 0887 76 14 30 Анна Карабонева.
Виж всички обяви на агенцията в [asi2001.bazar.bg](#) или [тук](#).

Особености:
• Тухла

За контакти:  **0887761430**

 **Брокер: Анна Карабонева**
Телефон: 0887761430

Мобилен телефон
0888 004 055

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ
НАСАЖДЕНИЯ. Стр. 23


9000 гр. Варна, ул. „Котел” №8, ет. 3
e-mail: office@ocenitel.org,

ЕИК 177913893

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=11168268890403750&slink=ayq057&f1=1>


← → ↻ <https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=11168268890403750&slink=ayq057&f1=1> 120% [каяс](#)

Продава МАГАЗИН **75 000 EUR**
град София, Модерно предградие, бул. Панчо Владигеров (1250.00 EUR/m²)
Не се начислява ДДС



Имотът се предлага от:
АГЕНЦИЯ 199
АГЕНЦИЯ 199 (КОМЕТА 99 ЕООД)
област София, гр. София, ул. Ген. Паренс...
Агенция в imot.bg от 2006 г.
Виж всички имоти на агенцията
☎ 0888647901


← 4/8 → 🔍 Увеличи



Продава МАГАЗИН
град София, Модерно предградие, бул. Панчо Владигеров [Виж карта](#) [🖨](#) [📱](#) [📄](#) [🌟](#)

75 000 EUR (1250 EUR/m²) Коригирана в 9:21 на 29 юли, 2024 год.
Обявата е посетена **827** пъти.

← → ↻ <https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=11168268890403750&slink=ayq057&f1=1> 120% [каяс](#)



Продава МАГАЗИН
град София, Модерно предградие, бул. Панчо Владигеров [Виж карта](#) [🖨](#) [📱](#) [📄](#) [🌟](#)

75 000 EUR (1250 EUR/m²) Коригирана в 9:21 на 29 юли, 2024 год.
Обявата е посетена **827** пъти.

Купи само за **287 € / месец** с **КредитЦентър** **30 г.** [Заяви](#)

Площ: **60 m²** | Етаж: **Партер от 6** | ТЕЦ: **НЕ** | Строителство: **Тухла, 2008 г.**


[📝](#) Напиши Бележка [✓](#) Дай оценка [⚠](#) Съобщи за нередност

Описание на имота:
топ място-изключително комуникативно и търговско-вход/изход на метростанция-кръстовището на бул. "Панчо Владигеров"/ бул. "Сливница" ; магазинът е в жилищна сграда с магазини и офиси; ЛИЦЕ на бул."Сливница"; състои от търговска площ+санитарен възел на кота"0"-35кв.м. и вътрешна стълба към склад:24кв.м.(на кота "-1"); настилки-теракота! лице за контакт: 0888 647 901

Виж всички обяви на агенцията в [19911.bazar.bg](https://www.19911.bazar.bg) или [TVS](https://www.tvs.com).

Особенисти:
• Тухла • Асансьор • Интернет връзка • Контрол на достъпа • Санитар

За контакти: [☎ 0888647901](tel:0888647901)
Този имот се предлага само на частни лица

 Агенция: **АГЕНЦИЯ 199 (КОМЕТА 99 ЕООД)**

Мобилен телефон
0888 004 055

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ
НАСАЖДЕНИЯ. Стр. 24

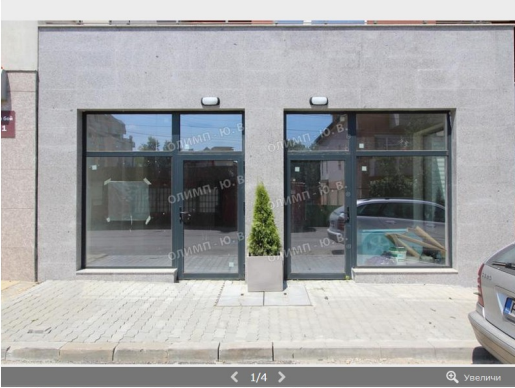
9000 гр. Варна, ул. „Котел” №8, ет.3
e-mail: office@ocenitel.org,


ЕИК 177913893

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=11159498313438315&slink=ayq068&f1=1>


← → ↻ <https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=11159498313438315&slink=ayq068&f1=1> 120% [каяс](#)

Продава МАГАЗИН **99 000 EUR**
град София, Надежда 3, бул. Ломско шосе (1207.32 EUR/m²)
Цената е с включено ДДС



Имотът се предлага от:

ОЛИМП - ЮВ
област София, гр. София, бул. Дондуков ...
Агенция в imot.bg от 2002 г.
Виж всички имоти на агенцията
☎ 0882 599 944


← 1/4 → 🔍 Увеличи



Продава МАГАЗИН
град София, Надежда 3, бул. Ломско шосе [Виж карта](#) [🖨](#) [📱](#) [🌟](#)

99 000 EUR (1207 EUR/m²)
Коригирана в 9:29 на 20 май, 2024 год.
Обявата е посетена 553 пъти.
Цената е с включено ДДС

← → ↻ <https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=11159498313438315&slink=ayq068&f1=1> 120% [каяс](#)



Продава МАГАЗИН
град София, Надежда 3, бул. Ломско шосе [Виж карта](#) [🖨](#) [📱](#) [🌟](#)

99 000 EUR (1207 EUR/m²)
Коригирана в 9:29 на 20 май, 2024 год.
Обявата е посетена 553 пъти.
Цената е с включено ДДС

Купи само за **378 € / месец** с **КредитЦентър** **30 г.** [Заяви](#)

Площ: **82 m²** | Етаж: **Партер от 6** | ТЕЦ: **ДА** | Строителство: **Тухла, 2022 г.**

[📄](#) Напиши Бележка [✓](#) Дай оценка [⚠](#) Съобщавай за нередност

Описание на имота:


Без комисионна от купувача. Представяме Ви ексклузивно магазин с лице на ул. Кумановски бой, близо до от бул. Ломско шосе и метростанция. Намира се в нова сграда с модерна архитектура с АКТ 16. Сградата е изпълнена с качествени материали. Магазинът се състои от: голямо търговско помещение и санитарен възел. Продава се на шпакловка и замазка, алуминиева дограма и пълно окабеляване. Отоплението е на ТЕЦ. Цената е с включено ДДС. За повече информация и огледи: Захари Цветков - 0882 599 944, z_cvetkov@olimp-uv.com

Виж всички обяви на агенцията в [olimp-uv.bazar.bg](https://www.olimp-uv.com/bazar) или [tvs](https://www.tvs.com).

Особености:

- Тухла
- С гараж
- С паркинг
- Интернет връзка
- Санитарен

За контакти: ☎ **0882 599 944**

 Брокер: **Захари Цветков**

Мобилен телефон
0888 004 055

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ
НАСАЖДЕНИЯ. Стр. 25

9000 гр. Варна, ул. „Котел“ №8, ет.3
e-mail: office@ocenitel.org,

ЕИК 177913893

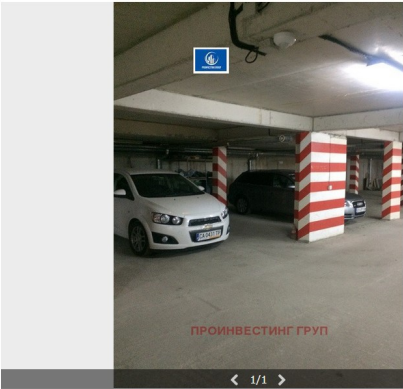
Гаражи

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=10167776829230795&slink=aypw6m&f1=1>


← → ↻ <https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=10167776829230795&slink=aypw6m&f1=1> 120%

НОВО ТЪРСЕНЕ КОРЕКЦИЯ НА ТЪРСЕНЕТО РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО Запази обявата

Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО **15 000 EUR**
град София, Модерно предградие, ул. Антон Кецкаров (750.00 EUR/m²)



ПРОИНВЕСТИНГ ГРУП

Имотът се предлага от:

ПРОИНВЕСТИНГ ГРУП
област София, гр. София, гр.София
Агенция в Imot.bg от 2019 г.
Виж всички имоти на агенцията
☎ 0899887669

Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО
град София, Модерно предградие, ул. Антон Кецкаров

15 000 EUR (750 EUR/m²)

Коригирана в 10:32 на 21 юни, 2023 год.
Обявата е посетена 953 пъти.

Купи само за **57 C/месец** с **КредитЦентър** 30 г. **Заяви**

← → ↻ <https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=10167776829230795&slink=aypw6m&f1=1> 120%

Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО
град София, Модерно предградие, ул. Антон Кецкаров

15 000 EUR (750 EUR/m²)

Коригирана в 10:32 на 21 юни, 2023 год.
Обявата е посетена 953 пъти.

Купи само за **57 C/месец** с **КредитЦентър** 30 г. **Заяви**


Площ: **20 m²** | Етаж: **Партер от 6** | Газ: **НЕ** | ТЕЦ: **НЕ**

Напиши Бележка Дай оценка Съобщи за нередност

Описание на имота:
Proinvesting Group продава подземно парко място находящо се на улица Антон Кецкаров в жилищен блок в близост до църквата 'Св. Мина'
Виж всички обяви на агенцията в proinvesting.bazar.bg или [тук](https://www.imot.bg).

Особености:
* Тухла

За контакти: **0899887669**

 Агенция: **ПРОИНВЕСТИНГ ГРУП**
<http://proinvesting.imot.bg>
Още офери: [проява](#) | [дава под наем](#) | [купува](#) | [наема](#)
Адрес: област София, гр. София, гр.София
Тел.: 0899887669

Изпрати запитване:
Вашето съобщение (до 1000 символа):

Мобилен телефон
0888 004 055

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ
НАСАЖДЕНИЯ. Стр. 26

9000 гр. Варна, ул. „Котел” №8, ет.3
e-mail: office@ocenitel.org,

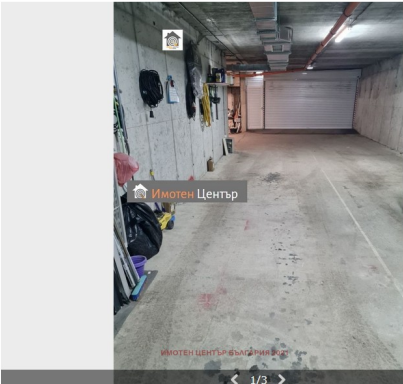
ЕИК 177913893

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=10171274996149926&slink=aypw79&f1=1>

← → ↻ <https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=10171274996149926&slink=aypw79&f1=1> 120% [каяс](#)

Продава ГАРАЖ
град София, Надежда 3

29 999 EUR
(749.98 EUR/m²)
Цената е с включено ДДС



Имотът се предлага от:
ИМОТЕН ЦЕНТЪР БЪЛГАРИЯ 2021
област София, гр. София, гр. София, ж.к....
Агенция в имот.бг от 2011 г.
Виж всички имоти на агенцията
0877050888

Имотен Център


1/3 Увеличи

Продава ГАРАЖ
град София, Надежда 3 [Виж карта](#)

29 999 EUR (750 EUR/m²)

Коригирана в 11:49 на 9 юли, 2024 год.
Обявата е посетенa **1066** пъти.

← → ↻ <https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=10171274996149926&slink=aypw79&f1=1> 120% [каяс](#)



Продава ГАРАЖ
град София, Надежда 3 [Виж карта](#)

29 999 EUR (750 EUR/m²)

Коригирана в 11:49 на 9 юли, 2024 год.
Обявата е посетенa **1066** пъти.

Купи само за **115 C/месец** с **КредитЦентър** **30 г.** [Заяви](#)

Площ: **40 m²** Етаж: **ниво -1 от 4**

[Налиши Бележка](#) [✓ Дай оценка](#) [⚠ Събщи за нередност](#)

Описание на имота:

Агенция за недвижими имоти "Имотен Център" има удоволствието да Ви представи гараж в кв.Надежда 3.
Намира се в нова сграда с акт 16 и е с чиста площ от 40кв.м .

Ние може да Ви предложим и осигурим:
Безплатно консултиране с кредитен посредник с 100% успеваемост (най-ниски лихви)
Ремонтни дейности и строителна бригада
Управление на имоти и гарантиран месечен наем
Инвестиционни проекти
Обзавеждане, юридически и счетоводни услуги и др.
Различни видове апартаменти в района

Реф.номер :76805
Водещ брокер по имота - Георги Зялков
Виж всички обяви на агенцията в home_center.bazar.bg или тук.

Особености:

- Кухня на врата
- Тух

Мобилен телефон
0888 004 055

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ,ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ
НАСАЖДЕНИЯ.Стр. 27


9000 гр.Варна, ул. „Котел”№8, ет.3
e-mail: office@ocenitel.org,

ЕИК 177913893

<https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=10171076092922116&slink=aypw79&f1=1>


← → ↻ <https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=10171076092922116&slink=aypw79&f1=1> 120% [каяс](#)

Продава ПАРКОМЯСТО **15 000 EUR**
град София, Надежда 1, ул. Царевец (833.33 EUR/m²)
Не се начислява ДДС



Имотът се предлага от:
ИЛГЕРМА БЪЛГАРИЯ
ИЛГЕРМА БЪЛГАРИЯ
област София, гр. София, кв. Борово, ул...
Агенция в
imot.bg от 2011 г.
Виж всички имоти на агенцията
☎ 0884525989

← 1/5 → 🔍 Увеличи

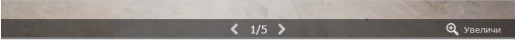


Продава ПАРКОМЯСТО
град София, Надежда 1, ул. Царевец [Виж карта](#) [🖨](#) [📱](#) [🌟](#)


15 000 EUR (833 EUR/m²) [↑↓](#) Коригирана в 12:11 на 15 юли, 2024 год.
Обявата е посетена 107 пъти.

Не се начислява ДДС

← → ↻ <https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&adv=10171076092922116&slink=aypw79&f1=1> 120% [каяс](#)



← 1/5 → 🔍 Увеличи



Продава ПАРКОМЯСТО
град София, Надежда 1, ул. Царевец [Виж карта](#) [🖨](#) [📱](#) [🌟](#)

15 000 EUR (833 EUR/m²) [↑↓](#) Коригирана в 12:11 на 15 юли, 2024 год.
Обявата е посетена 107 пъти.

Не се начислява ДДС

Купи само за **57 € / месец** с **КредитЦентър** 30 г. [Заяви](#)


Площ: **18 m²** | Етаж: **Партер от 6** | Газ: **НЕ** | ТЕЦ: **НЕ**

[📝](#) Напиши Бележка [✓](#) Дай оценка [⚠](#) Съобщавай за нередност

Описание на имота:
ПОДЗЕМНО ПАРКОМЯСТО в нова тухлена сграда от 2010г. До ул. Христо Силянов и 101 СУ Бачо Киро. Предлагат се няколко ПМ с различна ПЛОЩ (от 15м2 до 22м2) . За ЧЛ. За повече информация и други предложения - Йорданов 0884/525 989 и на www.ilgerma-si.imot.bg.
Виж всички обяви на агенцията в ilgerma-si.bazar.bg или tux.

Особености:
• Автоматична врата • Асансьор

За контакти: ☎ **0884525989**
Този имот се предлага само на частни лица

 **Брокер: Стефан Йорданов**
Телефон: 0884/525 989
Още офери от брокера: [ПРОДАВА](#) | [ДАВА ПОД НАЕМ](#) | [КУПУВА](#) | [ВЗЕМА](#)

Мобилен телефон
0888 004 055

СЕРТИФИЦИРАН ОЦЕНИТЕЛ
НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, МАШИНИ И
СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЪРГОВСКИ ПРЕДПРИЯТИЯ,
ЗЕМЕДЕЛСКИ ЗЕМИ И ТРАЙНИ
НАСАЖДЕНИЯ. Стр. 28

9000 гр. Варна, ул. „Котел“ №8, ет.3
e-mail: office@ocenitel.org,

ЕИК 177913893



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100197 от 14 декември 2009 год.

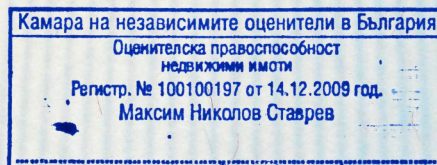
МАКСИМ НИКОЛОВ СТАВРЕВ

роден на 28 април 1949 год. в гр. Благоевград, община Благоевград

ЗА ОЦЕНКА

на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 6133 от 21.08.1997 год. от Агенцията за приватизация



инж. М. Ставрев

15. Август. 2024г



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ