

Доклад

за определяне пазарна стойност

Номер на оценка

IND2401113

Обект

„ХИПЕРМАРКЕТ „БАУХАУС“ С ОТКРИТ ПАРКИНГ,
ПОДЗЕМЕН РЕЗЕРВОАР ЗА ВОДА, БИСТРО,
СЕЛСКОСТОПАНСКА АПТЕКА, СВО, СКО И
КАБЕЛНИ ЛИНИИ НН“

Адрес

гр. София, Район Сердика, ул. 202, ПИ
68134.511.1436 /УПИ VI-1415, кв. 8а по плана на
София, местност „Задгарова артерия“/

Възложител

ПРАЙМ ЛИЗИНГ ЕООД, ЕИК 131184880

Изпълнител

„Консултантска къща АМРИТА“ ООД



Общи данни

Оценка № - IND2401113
 Вид на оценка - актуализация
 Възложител - **ПРАЙМ ЛИЗИНГ ЕООД, ЕИК 131184880**
 Изпълнител - „Консултантска къща АМРИТА“ ООД
 Дата на оценката - **08.11.2024 г.**
 Документ за собственост - Нотариален акт за покупко-продажба № 166, том 1, рег.№ 3219 дело № 80 от 2011 год., Разрешение за ползване № СТ-05233 от 13.03.2012 год., Обяснителна записка на част "Архитектурна" на ТП, Споразумение към Договор за наем от 19.01.2011 г., "Концепция за развитие на проект за сграда с височина около 75 м със смесена функция
 Скица - Скица на ПИ № 15-543569 от 12,12,2015 год., Скица на сграда № 15-553561 от 12,12,2015 год.
 Обект на оценка - **„ХИПЕРМАРКЕТ „БАУХАУС“ С ОТКРИТ ПАРКИНГ, ПОДЗЕМЕН РЕЗЕРВОАР ЗА ВОДА, БИСТРО, СЕЛСКОСТОПАНСКА АПТЕКА, СВО, СКО И КАБЕЛНИ ЛИНИИ НН"**
 Адрес - гр. София, Район Сердика, ул. 202, ПИ 68134.511.1436 /УПИ VI-1415, кв. 8а по плана на София, местност „Задгарова артерия”/
 Кадастрален идентификатор - 68134.511.1436.2
 Година на изграждане/реконструкция - 2012 г.
 Вид на конструкцията - сглобяема стоманобетонна
 Степен на завършеност - Акт 16 100%
 Довършителни работи, състояние - подобрено
 Застроена площ сграда - 18 859,00 кв.м
Разгърната застроена площ сграда - 18 859,00 кв.м
 Приходна площ сграда* - 17 892,98 кв.м
Площ на прилежащ УПИ - 48 911,00 кв.м

Възможно допълнително застрояване	Вариант 1	Вариант 2
Проектна застроена площ сграда	- 2 478,60 кв.м	2 478,60 кв.м
Проектна разгърната застроена площ сграда	- 32 419,43 кв.м	39 541,00 кв.м

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби	- 16 700 360 €	70%
Метод на капитализиране на дохода	- 13 655 071 €	30%
Метод на възстановителната стойност	- 15 793 781 €	

Пазарна стойност (Евро)	- 15 786 800 €	837 €/кв.м
Пазарна стойност (лв.)	- 30 876 300 лв.	1 637 лв./кв.м
в т.ч.: стойност на поземлен имот	- 7 032 700 €	144 €/кв.м
стойност на застрояване	- 8 754 100 €	464 €/кв.м

*Приходната площ е съгласно Споразумение за наем между "БАУХАУС БЪЛГАРИЯ" ЕООД и "ПРАЙМ ЛИЗИНГ" ЕООД

Изготвил оценката:



инж.Людмила Джаджева



Проверил:



инж. М. Карастоянова

1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на недвижим имот, представляващ „ХИПЕРМАРКЕТ „БАУХАУС“ С ОТКРИТ ПАРКИНГ, ПОДЗЕМЕН РЕЗЕРВОАР ЗА ВОДА, БИСТРО, СЕЛСКОСТОПАНСКА АПТЕКА, СВО, СКО И КАБЕЛНИ ЛИНИИ НН“.

2. Възложител

ПРАЙМ ЛИЗИНГ ЕООД, ЕИК 131184880

3. Ползвател

ПРАЙМ ЛИЗИНГ ЕООД, ЕИК 131184880

4. Изпълнител

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

инж. Людмила Джаджева

Сертификат № 100100987 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 300100355 - за оценка на машини и съоръжения;

Сертификат № 500100667 – за оценка на търговски предприятия и вземания; □

инж. М. Карастоянова

Сертификат № 100100986 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 810100135 – за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

5. Цел на оценката

Определяне на пазарната на стойност на имота

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
- Приходен подход – метод на капитализиране на дохода
- Разходен подход – метод на амортизираната възстановителна стойност

8. Дата на оценка

08.11.2024 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 № 166, том 1, рег.№ 3219 дело № 80 от 2011 год., Разрешение за ползване № СТ-05233 от 13.03.2012 год., Обяснителна записка на част "Архитектурна" на ТП, Споразумение към Договор за наем от 19.01.2011 г., "Концепция за развитие на проект за сграда с височина около 75 м със смесена функция
- Скица: Скица на ПИ № 15-543569 от 12,12,2015 год., Скица на сграда № 15-553561 от 12,12,2015 год.
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

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:

1. определяне на единиците за сравнение, които се използват от участниците на съответния пазар
2. 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 продава, достъпни от агенции за недвижими имоти и приложени към доклада.
3. извършване на последователен сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравнителните активи и оценявания актив
4. извършване на необходимите корекции, според случая, на оценъчните показатели, за да се отчетат разликите между сравняваните активи и оценявания актив
5. прилагане на коригираните оценъчни показатели към оценявания актив, и
6. ако са били използвани множество оценъчни показатели – съчетаване на индикациите за стойност.

2. Приходен подход

Приходният подход дава индикация за стойност чрез преобразуване на бъдещите парични потоци в една единствена настояща стойност. При приходния подход стойността на един актив се определя чрез съпоставяне със стойността на приходите, паричните потоци или стойността на икономииите от разходи, генерирани от актива.

Основна база за приходния подход е очакването на инвеститорите за получаване на възвръщаемост от инвестициите им, която би трябвало да отразява възприеманото ниво на риска от инвестициите.

Метод на капитализиране на дохода

Пазарната стойност, определена по метода на очакваните приходи (чисти парични потоци), включва:

1. определяне на потенциалния брутен годишен приход, който е най-вероятно да се получава от имот при отдаването му под наем или аренда на пазарни цени, на един благоразумен и добре информиран наемател, който действа на добре развит и конкурентен пазар;
2. определяне на приспадания от brutния паричен поток, които включват:
 - риск от отпадане на наем поради незаемост или несъбрани вноски;
 - фиксирани разходи (данък сгради, такса смет, застраховки и други);
 - оперативни разходи (управление и поддръжка на имот);
3. определяне на чистия паричен приход (поток);

4. определяне периода, през който имотът ще носи приходи;
5. определяне нормата на капитализация от очаквания доход и анюитетния фактор за нетна настояща стойност на бъдещите приходи;
6. превръщане на очакваните бъдещи чисти приходи от имот в нетна настояща стойност, явяваща се най-вероятна приходна пазарна стойност на имота.

3. Разходен подход

Разходният подход дава индикация за стойност въз основа на икономическия принцип, че един купувач не би платил за даден актив сума, която е по-голяма от разходите за снабдяване с актив с равностойна полезност, независимо дали чрез продажба или чрез строителство, освен ако му влияят фактори като нетипична времева рамка, неудобство, риск и др. Подходът дава индикация за стойност чрез изчисляване на текущата възстановителна или възпроизводителна стойност на актива и приспадане за физическо влошаване и всички други приложими форми на остаряване.

Метод на амортизираната възстановителна стойност

Като цяло, възстановителната стойност представлява стойността, която е от значение за определяне на цена, която даден участник би заплатил, тъй като се основава на пресъздаване на полезността на актива, а не на точните му физически характеристики. Възстановителната стойност обикновено се коригира за физическо влошаване и за всички форми на остаряване в конкретния случай. Обикновено след тези корекции тази стойност се нарича амортизирана възстановителна стойност.

Основните стъпки на метода на възстановителната стойност са:

1. изчисляване на всички разходи, които ще бъдат направени от един типичен участник, който желае да създаде или придобие актив с еквивалентна полезност,
2. установяване наличието на амортизация поради физическо, функционално и външно остаряване на оценявания актив, и
3. приспадане на общата амортизация от общите разходи, за да се определи стойност на оценявания актив.

1. Правно състояние на обекта на оценката

Съгласно предоставен документ за собственост, обектът представлява:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.511.1436 с адрес: гр.София, район "Сердика", ул. "202", с площ по скица от **48 911 кв.м**, а по нот.акт - **48 922 кв.м**, с трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване: средно застрояване /от 10м до 15м/, придобит като ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ. се в град София, район "Сердика", съставляващ **УПИ VI-1415 - за офиси, жилища, магазини и КО, ателиета**, в квартал 8А по плана на град София, местност "Задгарова артерия", с площ по скица от 48 922,00 кв,м, заедно с изградената в него и въведена в експлоатация на 13.03.2012 г. сграда: "Хипермаркет "БАУХАУС" с открит паркинг, подземен резервоар за вода, бистро, селскостопанска аптека, СВО, СКО и кабелни линии НН", а съгласно кадастър и обяснителна записка към проект по част Архитектура:

СГРАДА с идентификатор 68134.511.1436.2 с адрес: гр.София, район "Сердика", на един етаж, със застроена площ по скица от **18 859 кв.м**, с предназначение: сграда за търговия. В съответствие с инвестиционните намерения на Възложителя и издадената виза за проектиране, е било предвидено застрояването в имота да се осъществи на два етапа:

- Първи етап - Хипермаркет "БАУХАУС" /изпълнен/
- Втори етап - Офисна сграда с магазини /не е изпълнен/

След завършване на Първия етап на строителство, показатели на застрояването в имота съгласно част „Архитектурна“ на ТП са следните:

ЗП = 18 615,33 м.кв.

РЗП = 20 073,38 м.кв.

Имотът е с адрес: гр. София, СО - район Сердика, ул. 202, /УПИ VI-1415, кв. 8а по плана на София, местност „Задгарова артерия“/.

Съгласно данни от кадастралната карта, обектът представлява:

Поземлен имот 68134.511.1436, област София (столица), община Столична, гр. София, район Сердика, ул. 202, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Средно застрояване (от 10 до 15 м), площ **48 911 кв.м**, стар номер 1415, квартал 8а, парцел VI, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-53/23.11.2011 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-22-309/19.04.2012 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - СОФИЯ

Сграда 68134.511.1436.2, област София (столица), община Столична, гр. София, район Сердика, ул. 202, вид собств. Частна, функц. предн. Сграда за търговия, брой етажи 1, застроена площ **18 859 кв.м**, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-53/23.11.2011 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-22-309/19.04.2012 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - СОФИЯ

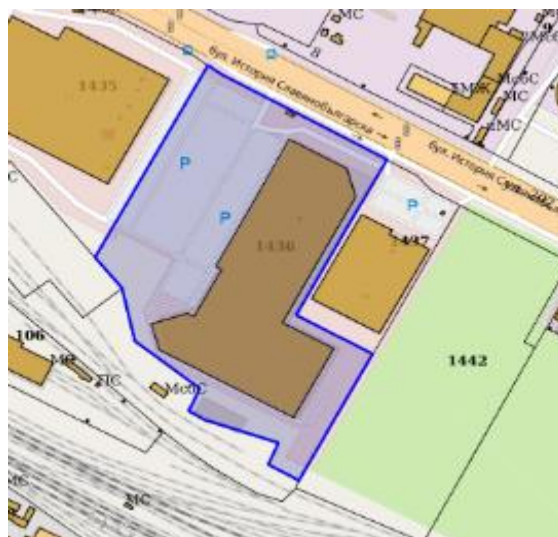
2. Външни фактори, определящи стойността

Местоположение

Площадката на оценявания обект е разположена в гр. София, южно от промишлена зона „Военна рампа – с лице на ул. "История Славянобългарска". НПЗ "Военна рампа" се намира източно от кв. Илиянци, западно от кв. "Орландовци" - в близост до ж.п. Гара „София Север“.

Екология

В района на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата, но промишлената зона и преобладаващите въздушни потоци от запад-северозапад влияят неблагоприятно върху екологическата обстановка, макар и ограничено /през зимния сезон и по границите на микрорайона/. Влиянието е най-вече върху чистотата на въздуха.



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 - мн.добро

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 |
| <input checked="" type="checkbox"/> здравни заведения | <input checked="" type="checkbox"/> ателиета за услуги |
| <input checked="" type="checkbox"/> държавни и общински сгради | <input 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 type="checkbox"/> метро | <input checked="" type="checkbox"/> автобуси |
| <input type="checkbox"/> тролейбуси | <input type="checkbox"/> трамвайни линии |
| <input checked="" type="checkbox"/> маршрутни таксита | |

3. Определящи физически и технически параметри на имота

Данни за поземлен имот

Площ по док.за собственост 48 922 кв.м	Площ по скица 48 911 кв.м	Приета площ за оценката 48 911 кв.м
Вид урегулиран	форма правилна	релеф равнинен
Предназначение: за промишлено застрояване	Зона Кинт Плътност	използва се като прилежащ поз.имот

Данни за сградата

РЗП по об.записка проект 20 073 кв.м	Площ по скица 18 859 кв.м	Приета площ за оценката 18 859 кв.м
година на изграждане: 2012 г.	реконструкция:	вид на конструкцията: сглобяема стоманобетонна

Предназначение: Сграда за търговия	брой етажи 1	асансьор не
Приходна площ, съгласно Споразумение за наем между "БАУХАУС БЪЛГАРИЯ" ЕООД и "ПРАЙМ ЛИЗИНГ" ЕООД		17 892,98 кв.м

Конструкция на сградата

Конструкцията на сградата е сглобяема, стоманобетонена. Фасадните стени са от "сандвич" панели с минерална вата, d=10см., закрепени към стоманобетоновите колони.

Покривната конструкция е от основни и второстепенни, стоманобетонени греди, върху които е положена LT ламарина. Върху ламарината са проектирани 2 пласта минерална вата с точково натоварване $F_r \geq 600N$ и PVC хидроизолационна мембрана, механично фиксирана към LT ламарината. Отводняването на покрива е вътрешно с вакуумна система. Предвидени са необходимите преливници във вид на отвори в покривните бордове.

Подовата конструкция на кота $\pm 0,00$ е шлайфана, армирана стоманобетонена настилка, изпълнена върху трамбуван насип. Подовата конструкция на кота +5,40 е от сглобяеми, стоманобетонени греди и монолитно изпълнена стоманобетонена плоча, върху която е положена 5см. толоизолация, армирана замазка и подова настилка. Сградата е от I-ва степен на огнеустойчивост и с категория по пожарна опасност Ф.3.1.

Функционалност и архитектурна характеристика

Функционална структура на сградата: Основната сградна площ е разположена на едно ниво - кота $\pm 0,00=534,50$. В северната част на имота е оформен открит, озеленен паркинг за клиенти. В южната част на имота е разположен открит, затревен паркинг за служители. В южната част на сградата е проектирано второ, междинно ниво - кота +5,40= 539,90, над зоната за зареждане и товаро-разтоварни дейности.

На кота $\pm 0,00=534,50$ са разположени:

- Главен вход за клиенти с виндфанг, с връзка към тоалетни помещения за клиенти и персонал, снек-бар и помещение за охрана.
- Главна търговска зала;
- Градински център с вътрешна и външна - покрита и открита, зони;
- Драйв-ин с покрита и открита зони и сервизен център;
- Покрито разтоварище;
- Техническо помещение за ел. повдигачи;
- Отделение за приемане и обработка на стока;
- Вход за служители със стълбище и асансьор;
- Втора стълбищна клетка за връзка с междинно ниво на кота +5,40= 539,90, покрива и с директен изход навън към откритата драйв-ин зона;
- Склад за метални профили - в зоната на покритото разтоварище;
- Касова зона с предверия, съответно към Главната търговската зала и към външното пространство;
- Помещение за ГРТ;

На кота +5,40= 539,90 са разположени:

- Стълбище с асансьор;
- Приемно фоайе;
- Основно офисно пространство - тип "Open space";
- Конферентни зони - 4бр.;
- Офиси - 4бр.;
- Архив към IT офиса;
- Стая за почивка за офис-служителите с кухненски бокс;
- Помещения за архив - 3бр.;
- Санитарно-битови помещения за работещите в магазина - за жени и мъже;

- Стая за почивка за работещите в магазина с кухненски бокс и зони за пушачи и непушачи;
- Техническо помещение за КСК;
- Техническо помещение за РТ силнотокрови инсталации;
- Техническо помещение за РТ слаботокрови инсталации и сървър;
- Техническо помещение за UPS;
- Втора стълбищна клетка за връзка с кота $\pm 0,00=534,50$ и с директен изход навън към откритата зона на драйв-ин-а;

На кота +10,40= 544,90 е разположено: Стълбище, за достъп до покрива;

Състояние на имота

Към момента на оценката оценяваният обект се намира в много добро състояние и се ползва по предназначение. През 2021 година в него са извършени освежаващи и осъвременяващи ремонти с цел запазването на много доброто му състояние.

Към момента на оценката е представена "Концепция за развитие на проект за сграда с височина около 75 м със смесена функция - търговски зони и офиси, както и две подземни парконалива", разработена в два варианта

И при двата варианта търговските зони са разположени на партера и първо ниво, офисите са на 18 етаж. При разработката и на двата варианта се обръща особено внимание на запазването / възстановяването доколкото е възможно на съществуващите паркоместа на Баухаус.

В тази насока Вариант 1 предлага развиването на паркорампа над част от подземния паркинг, като по този начин се постигат следните предимства: + запазват се голяма част от наличните паркоместа на Баухаус + под високата част на паркорампата се постигат допълнителни търговски зони (пр. 850м²)

+ постига се естествена връзка на терена с ниво +1, което става атрактивно за търговска площ и магазини - директен пешеходен достъп от рампата, прилежащи паркоместа

+ покриват се по естествен начин евакуационни стълбища и втората рампа от подземните паркинги

+ създава се възможност за естествена вентилация на голяма част от парконалива -1.

+ създава се атрактивна среда, паркорампата е предвидена да е с настилка на тревна фуга - добра видимост от бул. История Славянобългарска

+ паркорампата може да се използва временно за събития като трибуна за прожекции, концерти и т.н.

Недостатъци:

по-висока цена на инвестицията поради допълнителна застроена площ, най-вече във връзка с допълнителната търговска площ. Рампата сама по себе си би оскъпила пренебрежимо тъй като подземния паркинг трябва така или иначе да бъде покрит.

Вариант 2 е компактна опция на Вариант 1, при който паркорампата отпада и търговските зони се редуцират само на партерния етаж. Офисите са 20 етаж. Освободеното от паркорампата пространство остава функционално като открит паркинг. По този начин се постигат следните предимства:

+ намалява се застроената площ, което прави проекта по-икономичен

+ запазва се донякъде схемата на паркинга на Баухаус пред високата сграда

+ поради отпадането на второ търговско ниво се редуцира височината на етаж и се печели един офисен етаж (общо 20)

Недостатъци:

Намаляват се драстично търговските площи, като се редуцират основно около контура на високото тяло.

Изходите от подземните парконалива остават видими и компрометират съществуващата схема на паркиране на кота 0.

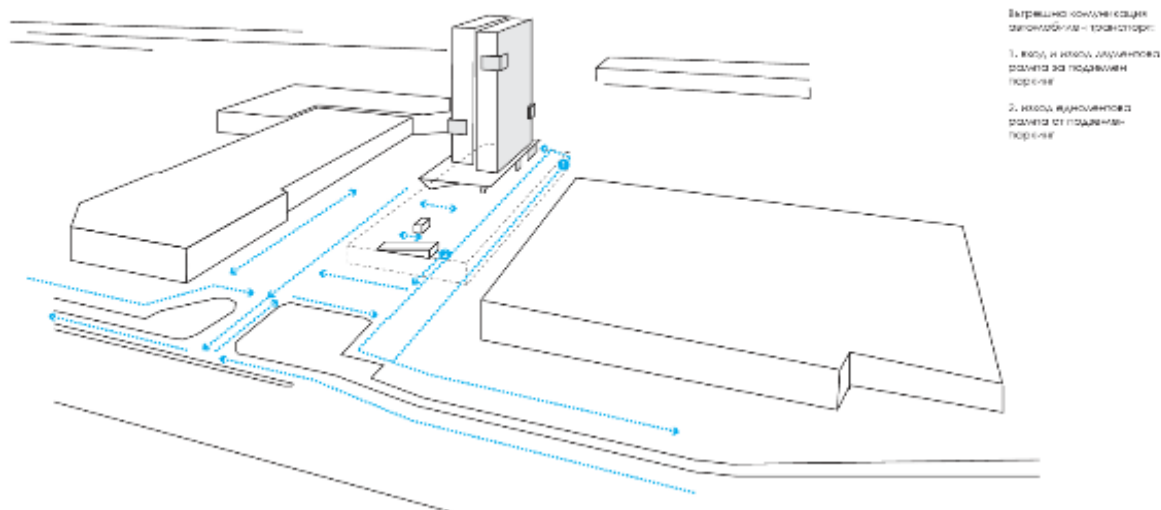
Сградата остава в дъното на парцела без реална връзка към основния подход.

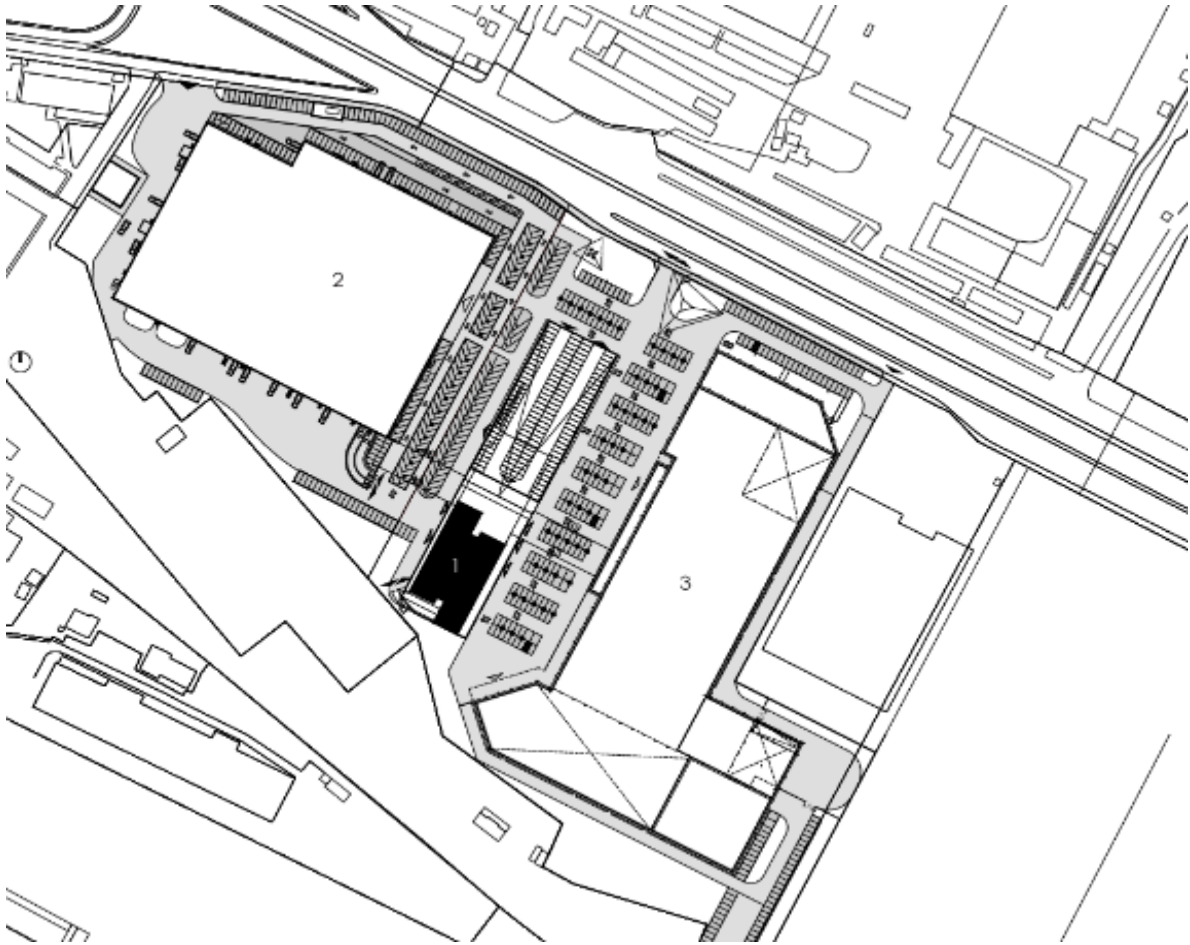
Устройствени параметри и площи вариант 1

Вариант 1- висок - 75м/ типов етаж 1260м2, рампа 83м					
Business building North Sky	етаж	бр.	м2	общо	
гараж			2	7071.00	14142.00
търговски зони - ЗП		0	1	4344.44	4344.44
търговски зони - първо ниво		1	1	4038.99	4038.99
офиси с тераса		2	1	2616.00	2616
офиси	от 3 до 18	17	1260.00		21420.00
РЗП(търговски зони +офиси)					32419.43

Устройствени параметри и площи вариант 2

Вариант 2 Basic- типов етаж 1260м2					
Business building North Sky	етаж	бр.	м2	общо	
гараж			2	6231	12462
търговски зони - ЗП		0	1	1879.00	1879
офиси	от 1 до 20	20	1260.00		25200.00
РЗП(търговски зони +офиси)					27079.00
Конструктивно РЗП с гаражи					39541.00





4. Заключение

Възвръщаемостта в различните сегменти на инвестиционния пазар в България остава стабилна. Тя възлиза на 7.75% за офиси и търговски площи, 7.5% за индустриални и 4% за жилищни имоти. Общият инвестиционен обем е 12.3 млн. евро. Това показват данните от доклада на Colliers за пазара на недвижими имоти в София през първото тримесечие на 2024 г.

Обемът на новооткритите търговски обекти у нас достигна 45 000 кв. м през второто тримесечие на годината, което е с 19% по-малко спрямо същия период на миналата година. Това е знак за известно насищане и леко забавяне на динамиката на нови търговски площи. Около 23% от новооткритите магазини се намират в търговските центрове, а останалите - в ритейл паркове. Това се посочва в анализа на консултантската компания за бизнес имоти Cushman&Wakefield Forton.

Най-много площи са заели DIY концепциите, дискаунт и модните вериги, магазините за електроника и обзавеждане. През периода април-юни на пазара няма навлезли нови търговски марки.

Активността при изграждането на нови обекти леко се забавя, също като ефект от постепенното насищане на пазара, посочват още от компанията. Общо 30 000 кв. м нови площи бяха добавени към общия обем през второто тримесечие. Така той достига 1.4 млн. кв. м, от които 41% са разположени в търговски паркове. На практика, всички новозавършени площи през второто тримесечие са разположени именно в ритейл парковете, които се очертават като изключително устойчива тенденция на пазара.

Към момента на оценката оценяваният хипермаркет е отдаден под наем. Пазарната му ликвидност е задоволителна, предвид състоянието му, местоположението му и добрата му функционалност, както и ограниченото предлагане на подобни имоти на пазара на недвижими имоти и в същото време повишеното им търсене.

Възможността за отдаване под наем на оценявания обект към момента на оценката е висока, поради наличието на платежоспособно търсене за подобни имоти, като в същото време те се предлагат ограничено.

Наемите в молоните в София през второто тримесечие на 2024 г. достигат 40 евро/кв.

Приспадане цената на земята от използваните аналози

	МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ	ОФЕРТНА ЦЕНА /ЕВРО	РЗП	ПЛОЩ ПИ	ЦЕНА на ПИ в района на аналога на кв.м	СТОЙНОСТ ЗЕМЯ	КОРИГИРАНА ЦЕНА АНАЛОГ (БЕЗ ЗЕМЯ)
АНАЛОГ 1	град София, Бояна	3 300 000 €	3 686,00 кв.м	2 365,00 кв.м	300,00 €/кв.м	709 500 €	2 590 500 €
АНАЛОГ 2	град София, Център, пл. Сточна гара	12 000 000 €	7 373,00 кв.м	12 415,00 кв.м	650,00 €/кв.м	8 069 750 €	3 930 250 €
АНАЛОГ 3	град София, Илиянци	2 345 000 €	3 500,00 кв.м	3 400,00 кв.м	200,00 €/кв.м	680 000 €	1 665 000 €

Метод на сравнителните продажби

Обект на оценка: „ХИПЕРМАРКЕТ „БАУХАУС“ С ОТКРИТ ПАРКИНГ, ПОДЗЕМЕН РЕЗЕРВОАР ЗА ВОДА, БИСТРО, СЕЛСКОСТОПАНСКА АПТЕКА, СВО, СКО И КАБЕЛНИ ЛИНИИ НН”

Адрес: гр. София, Район Сердика, ул. 202, ПИ 68134.511.1436 /УПИ VI-1415, кв. 8а по плана на София, местност „Задгарова артерия”/

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	„ХИПЕРМАРКЕТ „БАУХАУС”	АДМИНИСТРАТИВНО-ТЪРГОВСКА СГРАДА	ТЪРГОВСКА И ПРОИЗВОДСТВЕНО-СКЛАДОВА БАЗА	СКЛАДОВО-АДМИНИСТРАТИВНА БАЗА
Източник на информацията		https://www.imot.bg/pgci/imoto.cgi?act=5&adv=11161608546921695&slink=bbjbaq&f1=1	https://www.imot.bg/pgci/imoto.cgi?act=5&adv=1n17048005370411&slink=bbj2ov&f1=1	https://bgsklad.bg/imoti/sklad-prodazhba-sofiya-iliyanci
КОРИГИРАНА ЦЕНА АНАЛОГ (БЕЗ ЗЕМЯ)		2 590 500 €	3 930 250 €	1 665 000 €
цена (€/м2)		703 €/кв.м	784 €/кв.м	476 €/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на имота	18 859,00 кв.м	3 686,00 кв.м -7%	5 014,00 кв.м -5%	3 500,00 кв.м -7%
местоположение	НПЗ Военна рампа, бул.История славянобългарска	град София, Бояна -20%	град София, Център, пл. Сточна гара -25%	град София, Илиянци 10%
общо състояние	отлично /след ремонт през 2020г./	мн.добро 3%	добро 7%	задоволително 10%
функционалност	хипермаркет	Подходящо за склад, логистика, търговия, леко производство 3%	търговска и производствено-складова сграда 3%	Складово-административна база 3%
етажност	партер	3 0%	партер 0%	партер 0%
вид на конструкцията	сглобяема стоманобетонна	стоманобетон 0%	стоманобетон 0%	стоманобетон 0%
ниво на завършеност	Акт 16	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%
Площ на парцела /отчетена в предходната таблица/	48 911,00 кв.м	коригиран в предходната таблица 0%	коригиран в предходната таблица 0%	коригиран в предходната таблица 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		-31%	-30%	6%
Приравнена цена	513 €/кв.м	485 €/кв.м	549 €/кв.м	504 €/кв.м

Сравнителна стойност на застрояването 9 667 651 €

Сравнителна стойност на УПИ 7 032 709 €

Сравнителна стойност на обекта 16 700 360 €

Коеф. за офертност 10%, поради по-ниската ликвидност на офертите

Продава МАГАЗИН

град София, Бояна

3 300 000 EUR

(895.28 EUR/m²)

Цената е без ДДС



Продава МАГАЗИН

град София, Бояна [Виж карта](#)



3 300 000 EUR(895 EUR/m²)

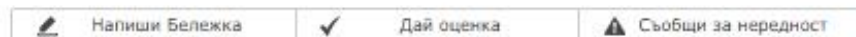
Коригирана в 11:55 на 14 септември, 2023 год.

Обявата е посетена **5391** пъти.

Цената е без ДДС

Купи само за **12614 €/месец** с **КредитЦентър** **30 г.** [Заяви](#)

Площ: **3686 m²** | Строителство: **Тухла**



Описание на имота:

Българо-американска кредитна банка АД (БАКБ АД) продава административно-търговска сграда, въведена в експлоатация 2007г.

Конструкция: монолитна.

Етажност: сутерен, три етажа с търговско предназначение и четвърти етаж/подпокривно ниво/.

ЗП: 947,00 кв.м.

РЗП: 3 686 кв.м.

Площ на поземления имот: 2 365,00 кв.м.

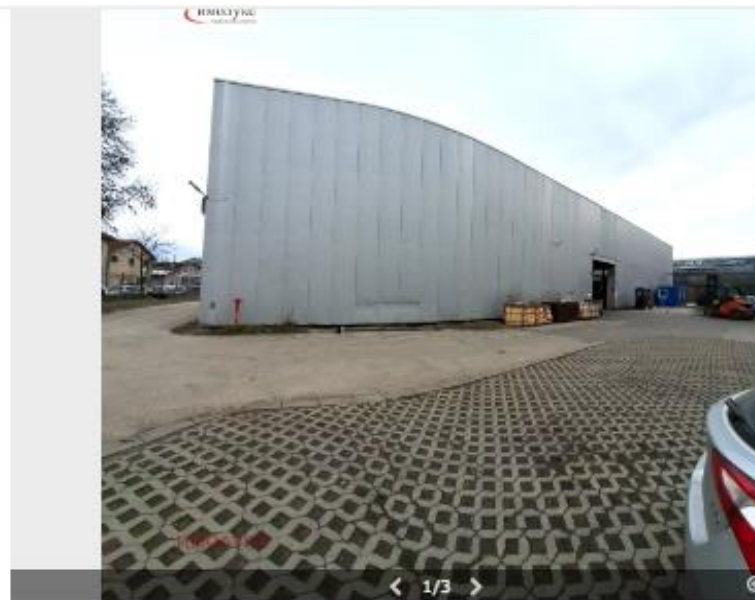
Индикативна офертна цена 3 300 000 .

Посочената индикативна офертна цена е без ДДС.

Виж всички обяви на агенцията в [bacz.bazar.bg](#) или [tux](#).



За контакти: **0898828193**



Продава СКЛАД

град София, Център, пл. Сточна гара [Виж карта](#)



12 000 000 EUR(1628 EUR/m²)

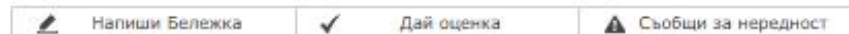
Коригирана в 14:27 на 24 октомври, 2024 год.

Обявата е посетена **545** пъти.

↑ Цената е без ДДС

Купи само за **45870 €/месец** с **КредитЦентър** **30 г.** [Заяви](#)

Площ: **7373 m²** | Етаж: **Партер от 1** | Строителство: **Сглобяема конструкция**



Описание на имота:

Имолукс предлага за продажба перспективен бизнес имот в широкия център на София, близо до кръговото кръстовище пл. Сточна гара.

По ОУП на София попада в смесена многофункционална зона с параметри: 60% плътност, кинт 3.5 и к.к. 26 м.

*Имотът е на около 1800 м. от пл.'Св.Александър Невски'.

Спирките на градския транспорт на автобуси 79 и 309, и на трамваи 3, 4 и 18 са разположени на около 100 м. от имота, а транспортен възел пл.'Сточна гара' - на около 500 м.

*Имотът представлява поземлен имот с площ 12 415 кв.м. и построената в него търговска и производствено-складова сграда с площ 7 373 кв.м. - на един етаж с височина 10 м.

*Цената е 12 милиона евро (без ДДС)

*При сериозен интерес, очаквам вашето обаждаване:
Галина Иванова, 0888219632, e-mail: g.ivanova@imolux.bg

*Имолукс работи с лицензиран кредитен консултант за всички банки и съдейства безплатно при отпускане на ипотечни и потребителски кредити.

Виж всички обяви на агенцията в [imolux.bazar.bg](#) или [tux](#).

Особености:

- Сглобяема конструкция
- С паркинг
- Интернет връзка
- С действащ бизнес
- Контрол на достъпа

За контакти: **0888219632**

Склад, Прогажба, София, -Илиянци

ПУБЛИКУВАНО НА 04/04/2025, ОБНОВЕНО НА 04/04/2025

ВЕРСИЯ ЗА ПЕЧАТ PDF ВЕРСИЯ



Внимание!!! Уважаеми клиенти, Моля преди да пуснете запитване или да ни потърсите по телефона, да се уверите, че офертата е **АКТУАЛНА** към момента.

УСЛОВИЯ ЗА РАБОТА С НАШ КОНСУЛТАНТ

Оферта: BG50FSK0356

Населено място: София > Илиянци

Тип на имота: Склад
Офис
Магазин

Квадратура: 5 500.00 кв.м.

Цена: 2 345 000.00 €

Цена на кв.м.: 970.00 €

ОСОБЕНОСТИ

БГСКЛАД ПРОДАВА Складово-административна база в Илиянци

База се състои от:

1. **Административна част** – Три етажа с релативна площ от 463.5кв.м разпределени както следва:
1-во Ниво – търговско помещение с работна височина 4м;
2-ро Ниво – търговско помещение с работна височина 3.2м;
3-то Ниво – офисни и санитарно битови помещения с работна височина 2.55м.

Всички нива са свързани посредством стълбове и разполагат със санитарни помещения.

2. **Складова част** – 9 едрени по размер (335.5кв.м) двуетажни складови помещения със следните характеристики:

- Работни на ниво 1:2х2 бм;
- Работна височина партер – 4.85м и второ ниво 3.10-3.80м;
- Въртящи стени – 25см тухла;
- Външни стени – 10см термопанел;
- Достъп Партер – работна врата 3.5х4.50м;
- Достъп 2-ро ниво – метална стълба и хидравличен подпорник;
- Воксн склад разполага със санитарен къмп.

РЗП на сградата: 7100кв.м

Състояние на сградата: АКТ 14

Парцел: 1400 кв. м.

Предимства: Нормативно изстопяване и неограничана височина до Северна Скоростта тунелите.

Подходящо за: Всякакъв тип производствено-складовска и логистично-складова дейност.

Обади се със и цифров код **BG50FSK0356**

Обявата е без ДДС!!!

Направа запитване към офертата

име/фирма *

e-mail *

телефон *

детайли на запитването *

Моля, преди да пуснете запитването проверете дали офертата е актуална в момента!

съгласен съм с декларацията за поверливост.

ИЗПРАЩАНЕ

Нашият кол център е отворен за вас във всеки работен ден – от 8.30ч. до 19.00ч.

Молим ви през останалото време, както и през почивните дни да правите запитвания по чат формата, която се намира в долния десен ъгъл на сайта ни.

Телефон за връзка: +359 888 404 505

Метод на капитализиране на дохода

Обект на оценка: „ХИПЕРМАРКЕТ „БАУХАУС“ С ОТКРИТ ПАРКИНГ, ПОДЗЕМЕН РЕЗЕРВОАР ЗА ВОДА, БИСТРО, СЕЛСКОСТОПАНСКА АПТЕКА, СВО, СКО И КАБЕЛНИ ЛИНИИ НН”

Адрес: гр. София, Район Сердика, ул. 202, ПИ 68134.511.1436 /УПИ VI-1415, кв. 8а по плана на София, местност „Задгарова артерия”/

Характеристики и показатели	Стойности
Приходна площ	17 892,98 кв.м
Стойност на наема на кв. м	6,18 €/кв.м
Месечен наем / бруто	110 577 €/мес
Годишен наем от целия имот	1 326 923 €
Разходи по стопанисване (процент - годишно)	12%
Разходи по стопанисване - калкулация	159 231 €
Риск от отпадане на наема	5%
Риск от отпадане на наема - калкулация	66 346 €
Предполагам трайно реализиран чист наем	1 101 346 €

Стойност на земята	7 032 709 €
Норма на възвръщаемост за рентираща се част от УПИ	6,0%
Олихвена стойност на дела земята в годишния наем	421 963 €
Чист приход от сградата (годишно)	679 384 €
Година на въвеждане в експлоатация на обекта	2012 год.
Експлоатационен срок	60 год.
Остатъчна експлоатационна годност на обекта	48 год.
Норма на капитализация /действащ обект/	10,0%
Множител (анюитетен фактор за ННС)	9,90
Приходна стойност на сградата	6 723 810 €
Необходими разходи за ремонт	101 448 €

Приходна стойност на обекта

13 655 071 €

Метод на сравнителните наеми

Обект на оценка: „ХИПЕРМАРКЕТ „БАУХАУС“ С ОТКРИТ ПАРКИНГ, ПОДЗЕМЕН РЕЗЕРВОАР ЗА ВОДА, БИСТРО, СЕЛСКОСТОПАНСКА АПТЕКА, СВО, СКО И КАБЕЛНИ ЛИНИИ НН”

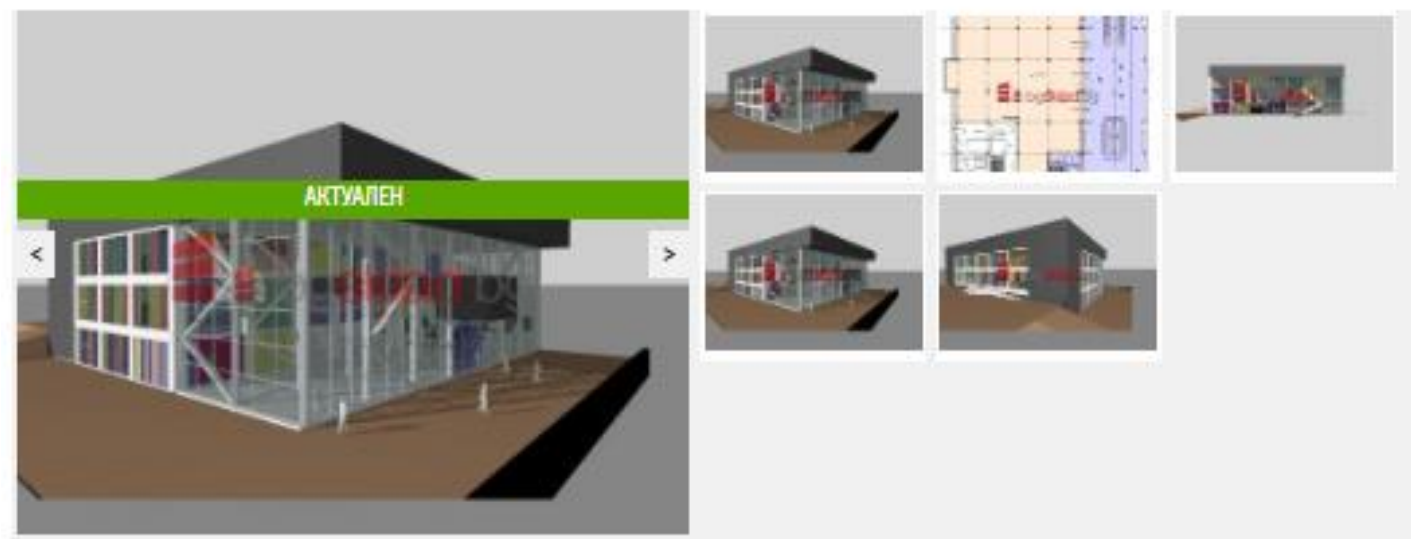
Адрес: гр. София, Район Сердика, ул. 202, ПИ 68134.511.1436 /УПИ VI-1415, кв. 8а по плана на София, местност „Задгарова артерия”/

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
		„ХИПЕРМАРКЕТ „БАУХАУС“ С ОТКРИТ ПАРКИНГ, ПОДЗЕМЕН РЕЗЕРВОАР ЗА ВОДА, БИСТРО, СЕЛСКОСТОПАНСКА АПТЕКА, СВО, СКО И КАБЕЛНИ ЛИНИИ НН”	Реален наем от оценявания обект	МАГАЗИН, ОФИС, СКЛАД
Източник на информацията		ПРАЙМ ЛИЗИНГ	https://bgsklad.bg/imoti/magazin-pod-naem-stara-zagora-nikola-petkov	https://bgsklad.bg/imoti/sklad-pod-naem-sofiya-voenna-rampa-104
наемна цена		109 500 €	9 000 €	60 000 €
цена (€/м2)		6,12 €/кв.м	6,00 €/кв.м	6,00 €/кв.м
начин на отдаване		реален наем 0%	оферта -5%	оферта -5%
площ на имота	17 892,98 кв.м	17 892,98 кв.м 0%	1 500,00 кв.м -10%	10 000,00 кв.м -3%
местоположение	НПЗ Военна рампа, бул.История славянобългарска		гр.Стара Загора. В, ул.Никола Петков	град София, Военна рампа
		0%	15%	10%
функционалност	хипермаркет	хипермаркет 0%	магазин 0%	складова база 5%
етажност	партер		партер	партер
		0%	0%	0%
ниво на завършеност	Акт 16	Акт 16 0%	Акт 16 0%	Акт 16 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		0%	0%	7%
Приравнена цена	6,18 €/кв.м	6,12 €/кв.м	6,00 €/кв.м	6,42 €/кв.м

Сравнителна стойност на наема

110 577 €

ВЕРСИЯ ЗА ПЕЧАТ PDF ВЕРСИЯ



Внимание!!! Уважаеми клиенти, Моля преди да пуснете запитване или да ни потърсите по телефона, да се уверите, че офертата е **АКТУАЛНА** към момента.

УСЛОВИЯ ЗА РАБОТА С НАШ КОНСУЛТАНТ

Оферта: szv0072
 Населено място: Стара Загора > Никола Петков
 Тип на имота: Мегазин
 Квадратура: 1 500.00 кв.м.
 Цена: 9 000.00 €
 Цена на кв.м.: 6.00 €

ОСОБЕННОСТИ

Други:
 Достъп кола нула
 Достъп рампа
 Пожароизвестителна система
 Пожарно-гасителна инсталация
 Под – шлайфан бетон
 Видеонаблюдение
 Паркоместо

В бизнес сграда
 В търговски център
 На търговска улица
 Цяла самостоятелна сграда

Партнерен МАГАЗИН под наем с площ от 1 500 кв. м в триетажна сграда в източната част на гр. Стара Загора. Имотът е разположен на главен булевард, с отлична видимост и голям паркинг към него. В миналото е бил супермаркет. Има спирка на градска на градски транспорт.

Обади се СЕГА и цитирай този код: szv0072.

Сграда
 Триетажна сграда ново строителство

Предимства
 Отлично местоположение: Ново строителство; Месте за паркиране.

Местоположение
 МАГАЗИН под наем в източна част, на бул."Никола Петков" в Стара Загора.

Направи запитване към офертата

име/фирма *

e-mail *

телефон *

детайли на запитването *

Моля, преди да пуснете запитването проверете дали офертата е активна в момента!

съгласен съм с декларацията за поверителност.

ИЗПРАЩАНЕ

Нашият кол център е отворен за вас във всеки работен ден – от 8.30ч. до 19.00ч.

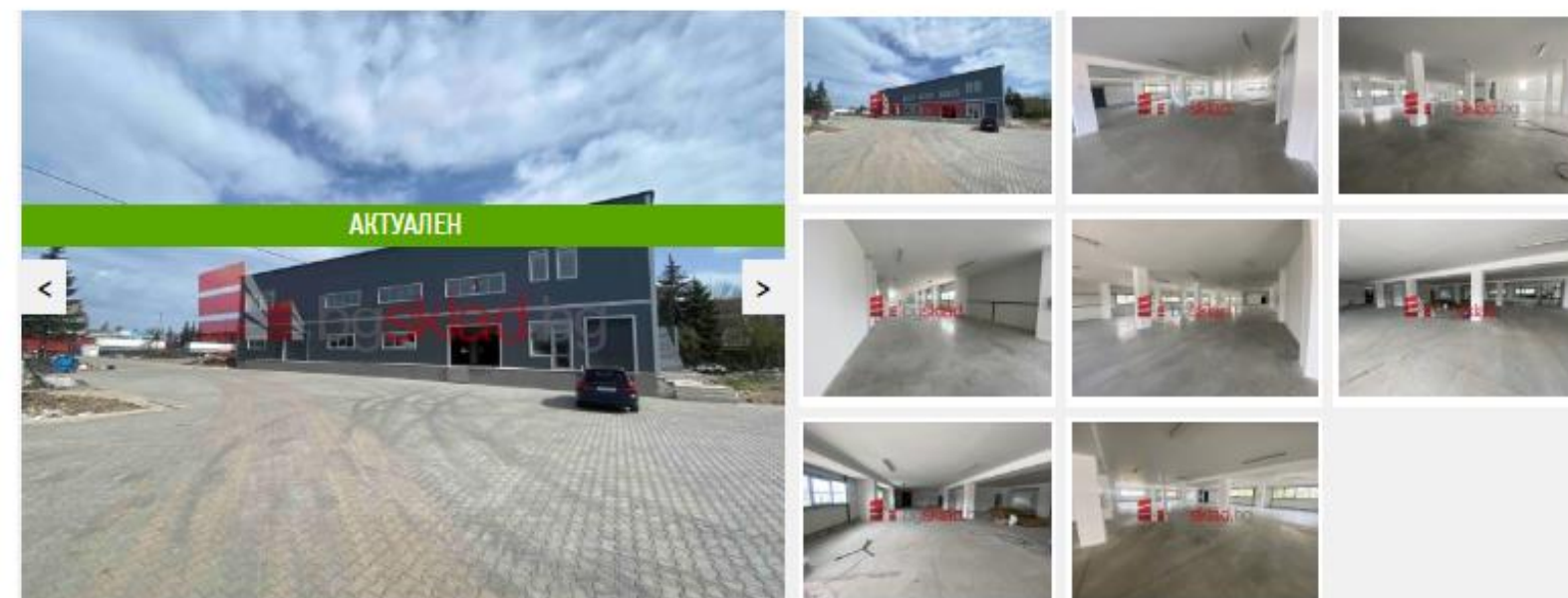
Молим ви през останалото време, както и през почивните дни да правите запитвания по чат формата, която се намира в долния десен ъгъл на сайта ни.

Телефон за връзка: +359 888 404 505

Склад, Под наем, София, - Военна рампа

ПУБЛИКУВАНО НА: 04/04/2024 , ОБНОВЕНО НА: 18/04/2024

ВЕРСИЯ ЗА ПЕЧАТ PDF ВЕРСИЯ



Внимание!!! Уважаеми клиенти, Моля преди да пуснете запитване или да ни потърсите по телефона, да се уверите, че офертата е **АКТУАЛНА** към момента.

УСЛОВИЯ ЗА РАБОТА С НАШ КОНСУЛТАНТ

Оферта: BGSOFSK0400
 Населено място: София > Военна рампа
 Тип на имота: Склад
 Промислено помещение
 Квадратура: 2 500.00 кв.м.
 Цена: 15 000.00 €
 Цена на кв.м.: 6.00 €

ОСОБЕННОСТИ

Склад под наем – Военна рампа – 2 500 кв.м.
 Допълнителна информация: Двуетажна складово-промишлена сграда с площ на етаж 1 250 кв.м и работна височина 3.50 м. Под – шлайфан бетон, стени и тавани – термопанел и гипсокартон. Достъп етаж 1 – бетонова рампа с две ролетни врати. Достъп етаж 2 – външен асансьор с площадка за товаро-разтоварна дейност. Вътрешно и външно стълбище.
 РЗП на сградата: 2 500 кв.м.
 Сграда: След основен ремонт.
 Състояние на сградата: Отлично.
 Възможност за паркиране: Да.
 Градски транспорт: В близост до градски транспорт.
 Предимства: Комуникативно местоположение, контрол на достъпа.
 Подходящо за: Всякаква тип производствено-стопанска и логистично-складова дейност.

Обади се сега и цитирай този код BGSOFSK0400

Обявената цена е без ДДС!!!

Направи запитване към офертата

име/фирма *

e-mail *

телефон *

детайли на запитването *

Моля, преди да пуснете запитването проверете дали офертата е активна в момента!

съгласен съм с декларацията за поверителност.

ИЗПРАЩАНЕ

Нашият кол център е отворен за вас във всеки работен ден – от 8.30ч. до 19.00ч.

Молим ви през останалото време, както и през почивните дни да правите запитвания по чат формата, която се намира в долния десен ъгъл на сайта ни.

Телефон за връзка: +359 888 404 505

Метод на сравнителните продажби за ПИ

Обект на оценка: „ХИПЕРМАРКЕТ „БАУХАУС“ С ОТКРИТ ПАРКИНГ, ПОДЗЕМЕН РЕЗЕРВОАР ЗА ВОДА, БИСТРО, СЕЛСКОСТОПАНСКА АПТЕКА, СВО, СКО И КАБЕЛНИ ЛИНИИ НН”

Адрес: гр. София, Район Сердика, ул. 202, ПИ 68134.511.1436 /УПИ VI-1415, кв. 8а по плана на София, местност „Задгарова артерия”/

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот	Поземлен имот
Източник на информацията		https://www.imot.bg/cgi/imoto.cgi?act=5&adv=1r171931486397791&slink=bbiwf0&f1=1	https://www.imot.bg/cgi/imoto.cgi?act=5&adv=1r171515874667956&slink=bbhlf1&f1=1	https://www.imot.bg/cgi/imoto.cgi?act=5&adv=1r166184920341929&slink=bbiy3u&f1=1
продажна цена		847 790 €	1 485 000 €	270 000 €
цена (€/м2)		170 €/кв.м	150 €/кв.м	154 €/кв.м
начин на продажба		оферта -10%	оферта -10%	оферта -10%
площ на ПИ*	48 911,00 кв.м	4 987 кв.м -5%	9 900 кв.м -3%	1 752 кв.м -7%
местоположение	НПЗ Военна рампа, бул.История славянобългарска	град София, Военна рампа, ул. Първа Българска армия 0%	град София, НПЗ Илиянци-Запад, бул. Рожен 0%	град София, Орландовци, ул. Нешо Бончев 0%
регулационен статут	УПИ 0%	УПИ 0%	УПИ 0%	УПИ 0%
Зона	Смф	Пмс 3%	Пс 3%	Пмс 3%
Локална инфраструктура	изградена	в района 3%	изградена 0%	в района 3%
Обремененост сервитути	не	не 0%	стари хангари в имота 3%	не 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		-9%	-7%	-11%
Приравнена цена	144 €/кв.м	155 €/кв.м	140 €/кв.м	137 €/кв.м

Сравнителна стойност на поземлен имот

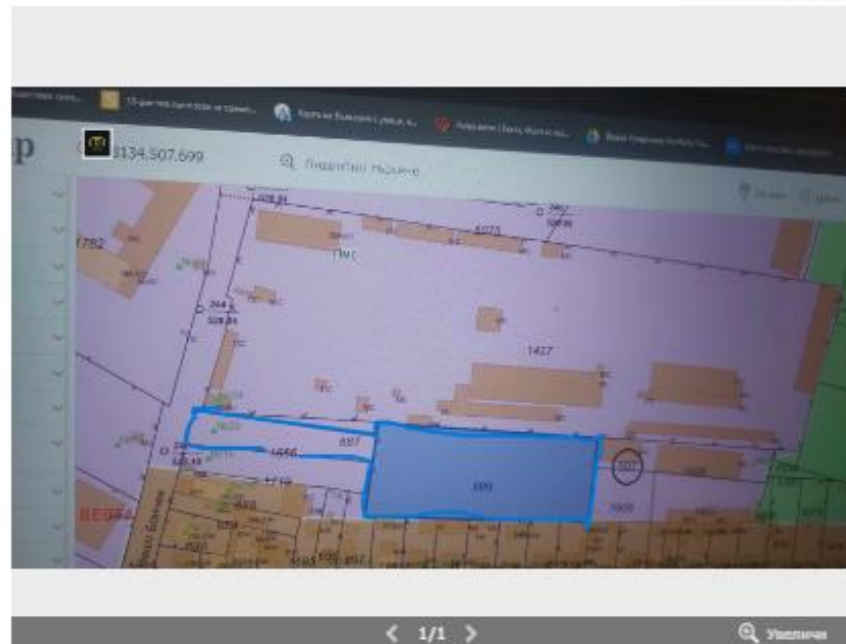
7 032 709 €

Продава ПАРЦЕЛ

град София, Военна рампа, ул. Първа Българска армия

847 790 EUR

(170.00 EUR/m²)
Не се начислява ДДС



Продава ПАРЦЕЛ

град София, Военна рампа, ул. Първа Българска армия

Виж карта

847 790 EUR (170 EUR/m²)

Коригирана в 15:07 на 4 ноември, 2024 год.
Обявата е посетена **409** пъти.

Не се начислява ДДС

Купи само за **3241 €/месец** с **КредитЦентър** 30 г. Заяви

Площ: **4987 m²** | Регулация: **ДА**

Напиши Бележка | Дай оценка | Съобщи за нередност

Описание на имота:

Два парцела с лице на асвалтова улица, продават се заедно, близо до бензиностанцията на Лукойл в края на кв. Орландовци. Попада в зона ПМС / Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги / с показатели 50% плътност на застрояване, кинт 1,5, озеленяване 35%. Подходящ за инвестиция, в част от парцела има наематели. За повече подробности и огледи Бойка Георгиева тел.0896766383

Виж всички обяви на агенцията в vesta20.bazar.bg или [vk](https://vk.com).

Особености:

• За пром. строителство

За контакти: **0896766383**



Агенция: ВЕСТА

Продава ПАРЦЕЛ

град София, ПЗ Илиянци, бул. Рожен

1 485 000 EUR

(150.00 EUR/m²)
Цената е без ДДС



Продава ПАРЦЕЛ

град София, ПЗ Илиянци, бул. Рожен

Виж карта

1 485 000 EUR (150 EUR/m²)

Коригирана в 17:30 на 9 ноември, 2024 год.
Обявата е посетена **425** пъти.

Цената е без ДДС

Купи само за **5676 €/месец** с **КредитЦентър** 30 г. Заяви

Площ: **9900 m²** | Регулация: **ДА** | Ток: **ДА** | Вода: **ДА**

Напиши Бележка | Дай оценка | Съобщи за нередност

Описание на имота:

УРЕГУЛИРАН ПАРЦЕЛ С ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ НА СКЛАДОВЕ И ОФИСИ. В НПЗ 'ИЛИЯНЦИ - ЗАПАД', НА ВТОРА ЛИНИЯ ОТ СЕВЕРНА СКОРОСТНА ТАНГЕНТА. ПАРЦЕЛА Е С ПРАВИЛНА ГЕОМЕТРИЯ. ЛИЦЕ 65 М НА УЛ. 'ОМЕРИЦА'. ЛОГИСТИЧЕН, ПО СЕВЕРНА СКОРОСТНА ТАНГЕНТА КЪМ ВСИЧКИ НАПРАВЛЕНИЯ НА ОКОЛОВЪРСТЕН ПЪТ И ПО БУЛ. 'РОЖЕН' КЪМ ЦЕНТРАЛНАТА ГРАДСКА ЗОНА. УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА ПС СМЕСЕНА ПРОМИШЛЕНА ЗОНА ПЛ 55% КИНТ 1.5
ЗАСТРОЙКА ЗП 5343 КВ М ЕТАЖНОСТ 3 ЕТ КК 11 М.
С ТИР ДОСТЪП ПЪТ АСФАЛТ, ТОК, ВОДА, КАНАЛИЗАЦИЯ ИМОТА Е СЪС СТАРИ СКЛАДОВИ ХАНГАРИ. В СЪСЕДСКВО С ПРЕДПРИЯНИЯ И БАЗАТА НА ЛУКОЙЛ. ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТ ИНЖ.НЕЛИ МАРИНОВА 0899606247

Виж всички обяви на агенцията в anibo.bazar.bg или [vk](https://vk.com).

За контакти: **0899606247**

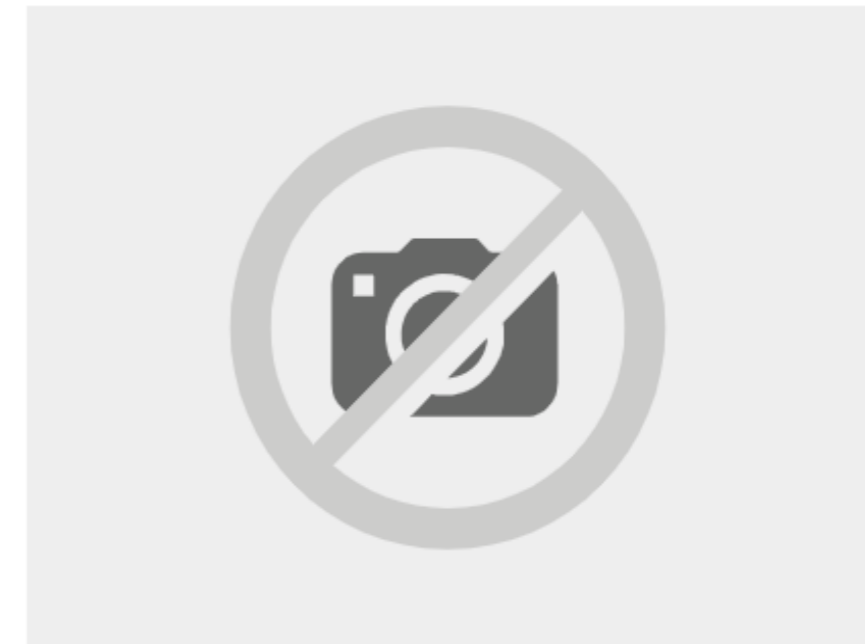
Брокер: инж.Нели Маринова

Продава ПАРЦЕЛ

град София, Орландовци, ул. Нешо Бончев

270 000 EUR

(154.11 EUR/m²)
Не се начислява ДДС



Продава ПАРЦЕЛ

град София, Орландовци, ул. Нешо Бончев

Виж карта

270 000 EUR (154 EUR/m²)

Коригирана в 17:30 на 9 ноември, 2024 год.
Обявата е посетена **821** пъти.

Не се начислява ДДС

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

Площ: **1752 m²** | Регулация: **ДА** | Ток: **ДА** | Вода: **ДА**

Напиши Бележка | Дай оценка | Съобщи за нередност

Описание на имота:

СТОПАНСКИ ДВОР, ЗАГРАДЕН, НА АСФАЛТОВ ПЪТ, ПОМЕЩЕНИЕ БАНЯ И ТООЛЕТНА, РАБОТЕН КАНАЛ ЗА АВТО-ИЗМИВНА ДЕЙНОСТ И МАЛКО ПОМЕЩЕНИЕ ЗА ИНСТРУМЕНТИ. ПАРЦЕЛА Е УПИ С УТВЪРДЕН ЗАСТРОИТЕЛЕН ПЛАН. ПЛАНА ПРЕДВИЖДА СТОПАНСКО ХАЛЕ НА КАЛКАН ОТ ЕДНАТА СТРАНА С ПЛОЩ 915 КВ. М. УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА ПМС - ЗОНА ЗА МАЛКИ И СРЕДНИ ПРОИЗВОДСТВА, ОТРЕДЕН ЗА ЗА МАЛКО ПРЕДПРИЯТИЕ И СКЛАДОВА ДЕЙНОСТ.
ПАРАМЕТРИ: ПЛ 50%, КИНТ 1.5
ИНФРАСТРУКТУРА: ПЪТ АСФАЛТ, ЕЛЕКТРОПРЕНОСНА МРЕЖА, ВОДОПРОВОД И КАНАЛ ПО ИМОТНАТА ГРАНИЦА.
ИМОТА Е ПОЗИЦИОНИРАН В ПРОМИШЛЕНАТА ЗОНА НА КВ. ОРЛАНДОВЦИ НА УЛ. 'НЕШО БОНЧЕВ', С БЪРЗ ДОСТЪП ДО ЦЕНТЪРА НА СОФИЯ / НА ОКОЛО 3 КМ/, ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТ НЕЛИ МАРИНОВА 0899606247

Виж всички обяви на агенцията в anibo.bazar.bg или [vk](https://vk.com).

За контакти: **0899606247**

Метод на възстановителната стойност

Обект на оценка: „ХИПЕРМАРКЕТ „БАУХАУС“ С ОТКРИТ ПАРКИНГ, ПОДЗЕМЕН РЕЗЕРВОАР ЗА ВОДА, БИСТРО, СЕЛСКОСТОПАНСКА АПТЕКА, СВО, СКО И КАБЕЛНИ ЛИНИИ НН”

Адрес: гр. София, Район Сердика, ул. 202, ПИ 68134.511.1436 /УПИ VI-1415, кв. 8а по плана на София, местност „Задгарова артерия”/

Характеристики и показатели	Стойности
Година на изграждане	2012 г.
Вид на конструкцията	сглобяема стоманобетонна
Експлоатационна годност	60 г.
Остатъчна експлоатационна годност	48 г.
Разгърната застроена площ сграда	18 859,00 кв.м
Стойност за изграждане по СЕК /еталон 13 към 07.2024 г./	512,31 кв.м
Процентно завишение /по-скъпо строителство в София/	5%
Определена стойност на изграждане	538 €/кв.м
Стойност на нов аналог (сграда без УПИ)	10 144 825 €
Разлики „в плюс“ от аналога:	
Стойност на външни мрежи и проводни (%)	5%
Калкулация	507 241 €
Допълнителни разходи за проект, надзор и др. (%)	7%
Калкулация	710 138 €
Разлики „в минус“ от аналога:	
Ремонт - неизпълнени СМР или с лошо качество (%)	1,0%
Калкулация	101 448 €
Нова възстановителна стойност на сградата	11 260 756 €
Обезценявания (завишения):	
Физическо обезценяване (%)	12,0%
Стойност на физическото обезценяване	1 363 465 €
Функционално обезценяване (%)	
Калкулация	
Икономическо обезценяване (от външни фактори)	10%
Калкулация	1 136 220 €
Амортизирана възст. стойност застрояване	8 761 071 €
Пазарна стойност на поземлен имот	
Площ на прил.поземлен имот	48 911,00 кв.м
Стойност на прилежащ УПИ	144 €/кв.м
Пазарна стойност на поземлен имот	7 032 709 €
Стойност на сграда и ПС	15 793 781 €
Възстановителна стойност на обекта	15 793 781 €

Метод на остатъчната стойност за поземлен имот- за справка

Обект на оценка: „ХИПЕРМАРКЕТ „БАУХАУС“ С ОТКРИТ ПАРКИНГ, ПОДЗЕМЕН РЕЗЕРВОАР ЗА ВОДА, БИСТРО, СЕЛСКОСТОПАНСКА АПТЕКА, СВО, СКО И КАБЕЛНИ ЛИНИИ НН”

Адрес: гр. София, Район Сердика, ул. 202, ПИ 68134.511.1436 /УПИ VI-1415, кв. 8а по плана на София, местност „Задгарова артерия”/

А. Възможна разходна стойност на строежа без поземления имот

Характеристики / показатели	Възможен инвестиционен проект - вариант 1	Възможен инвестиционен проект - вариант 2
Вид на конструкцията на същ.сграда	метална	метална
РЗП същ.сграда	18 859,00 кв.м	18 859,00 кв.м
Стойност за изграждане /еталон 13 към 07.2024 г./	538 €/кв.м	538 €/кв.м
Вид на конструкцията на бъдеща сграда	стоманобетон	стоманобетон
Възможно РЗП застрояване, съгл.предпроектни проучвания	32 419,43 кв.м	39 541,00 кв.м
Стойност за изграждане /еталон 07 към 072024 г./	620 €/кв.м	620 €/кв.м
Стойност на Изграждане общо	20 106 435 €	24 523 212 €
Изграждане на външни мрежи и проводни	2,00%	2,00%
Стойност външни мрежи и проводни	402 129 €	490 464 €
Площ за вертикална планировка	27 573,40 кв.м	27 573,40 кв.м
Стойност за вертикална планировка	10 €/кв.м	10 €/кв.м
Стойност на обекта като нов - без печалба	20 784 298 €	25 289 410 €
Печалба за предприемача (%)	12%	12%
Стойност на печалбата за предприемача	2 494 116 €	3 034 729 €
Проект, узаконяване, надзор (%)	2%	2%
Калкулация	415 686 €	505 788 €
Всичко разходи за реализиране на проекта /без земя или ПС/	23 694 099 €	28 829 927 €

Б. Възможна Приходна стойност на застроения поземлен имот

Приходна площ същ.сграда	17 892,98 кв.м	17 892,98 кв.м
Стойност на месечния наем на кв.м.	6,18 €/кв.м	6,18 €/кв.м
Месечен наем от същ.сграда	110 577 €	110 577 €
Приходна площ бъдеща сграда /12% общи части/	28 529,10 кв.м	34 796,08 кв.м
Стойност на възможен месечния наем на кв.м.	6,79 €/кв.м	6,79 €/кв.м
Месечен наем от бъдеща .сграда	193 752 €	236 313 €
Брутен месечен наем от застроения имот	304 329 €	346 890 €
Брутен годишен наем от застроения имот	3 651 946 €	4 162 684 €
Разходи за стопанисване /процент/	15%	15%
Разходи за стопанисване /калкулация/	520 402 €	593 182 €
Риск от отпадане на наема /процент/	5%	5%
Риск от отпадане на наема /калкулация/	182 597 €	208 134 €
Предполагам чист годишен наем	2 948 947 €	3 361 367 €
Нормативна експлоатационна годност	70 год.	70 год.
Норма на капитализация	8,5%	8,5%
Множител /анюитетен фактор за ННС/	11,7258	11,7258
Възможна ПРИХОДНА стойност на имота от застроен УПИ	34 578 631 €	39 414 573 €

Некоригирана Остатъчна стойност на поземления имот	10 884 532 €	10 584 646 €
---	---------------------	---------------------

В. Корекционен коефициент за "поземлен дял"

Разходи за придобиване на имота %	3%	0,03
Корекционен коефициент	1,03	1,03
Период за развитие на проекта	36 месеца	36 месеца
Норма на възвръщаемост	9%	9%
Коефициент за загуба от пропуснати ползи	1,31	1,31
Целева норма на печалба /за инвеститора/	12%	12%
Коефициент за целева норма на печалба	1,12	1,12
Корекционен коефициент	1,51	1,51
Остатъчна стойност на поземления имот	7 209 955 €	7 011 309 €

Метод на сравнителните наеми за бъдещо застрояване

Обект на оценка: „ХИПЕРМАРКЕТ „БАУХАУС“ С ОТКРИТ ПАРКИНГ, ПОДЗЕМЕН РЕЗЕРВОАР ЗА ВОДА, БИСТРО, СЕЛСКОСТОПАНСКА АПТЕКА, СВО, СКО И КАБЕЛНИ ЛИНИИ НН”

Адрес: гр. София, Район Сердика, ул. 202, ПИ 68134.511.1436 /УПИ VI-1415, кв. 8а по плана на София, местност „Задгарова артерия”/

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	ТЪРГОВСКО-АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА	ОФИС	ОФИС	ОФИС
Източник на информацията		https://www.imot.bg/pgaj/имот.cgi?act=5&adv=2h172856419590586&slink=bbkru5&f1=1	https://www.imot.bg/pgaj/имот.cgi?act=5&adv=2h165539916953985&slink=a8bjh5&f1=1	https://www.imot.bg/pgaj/имот.cgi?act=5&adv=2h170747765147390&slink=bbkrxd&f1=1
продажна цена		2 723 €	2 600 €	2 800 €
цена (€/м2)		7,00 €/кв.м	8,97 €/кв.м	7,00 €/кв.м
начин на продажба		оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%
площ на имота	1,00 кв.м	389,00 кв.м 0%	290,00 кв.м 0%	400,00 кв.м 0%
местоположение	НПЗ Военна рампа, бул.История славянобългарска	град София, Военна рампа 0%	град София, Военна рампа 0%	град София, Орландовци, ул. Първа Българска армия 0%
общо състояние	много добро	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%
функционалност	мн.добра	съпоставима 5%	съпоставима 0%	съпоставима 0%
вид на конструкцията	стоманобетон	подобна 0%	подобна 0%	подобна 0%
ниво на завършеност	към Акт 16	в експлоатация 0%	в експлоатация 0%	в експлоатация 0%
особеност	не	не 0%	офертната цена включва вътрешен паркинг за 20 автомобила -20%	не 0%
общо изравнение		0%	-25%	-5%
Приравнена цена	6,79 €/кв.м	7,00 €/кв.м	6,72 €/кв.м	6,65 €/кв.м

Сравнителна стойност на наема

6,79 €/кв.м

Дава под Наем ОФИС
град София, Военна рампа

2 723 EUR
(7.00 EUR/m²)
Цената е без ДДС



Дава под Наем ОФИС

град София, Военна рампа [Виж карта](#)



2 723 EUR (7 EUR/m²)

Цената е без ДДС

Коригирана в 16:56 на 7 ноември, 2024 год.
Обявата е посетена 352 пъти.

Площ: 389 m² | Етаж: 2-ри от 8

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

Описание на имота:

BULGARIA SOTHEBY S INTERNATIONAL REALTY има удоволствието да Ви предложи офис в бизнес сграда.

ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ИМОТА:

Офис с големина: 389 кв.м.

Етаж 2

Разпределение: 9 работни помещения, две тоалетни, кухненски бокс.

ТЕХНИЧЕСКИ ХАРАКТЕРИСТИКИ И УДОБСТВА:

Построена през 2009 г., сградата се отличава с висококачествени довършителни работи и модерен дизайн;

24-часово видеонаблюдение, осигуряващо висока степен на сигурност и денонощна охрана;

Асансьор, осигуряващ удобен достъп до всички етажи;

Външен паркинг, предоставящ удобство за служители и клиенти;

Отопление на ток с климатична система, гарантиращо ефективно и икономично

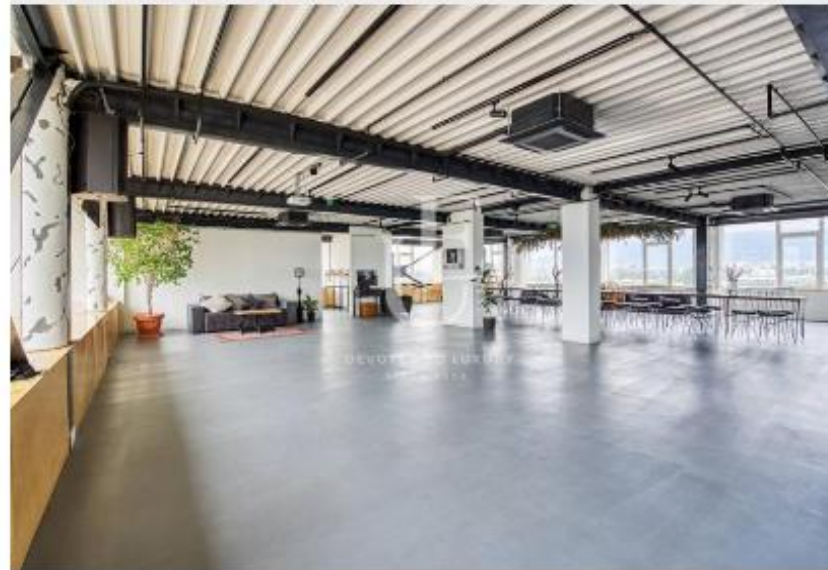
отопление през зимата и охлаждане през лятото.

• С паркинг на • С ЛОТ • Видеонабл.

За контакти: [02/9632460](tel:029632460)

Дава под Наем ОФИС
град София, Военна рампа

2 600 EUR
(8.97 EUR/m²)
Не се начислява ДДС



Дава под Наем ОФИС

град София, Военна рампа [Виж карта](#)



2 600 EUR (9 EUR/m²)

Не се начислява ДДС

Коригирана в 23:00 на 2 ноември, 2024 год.
Обявата е посетена 2213 пъти.

Площ: 290 m² | Етаж: 8-ми от 8 | Газ: ДА

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

Описание на имота:

Unique Estates има удоволствието да представи ексклузивно под наем едно уникално пространство, заемащо почти целия последен етаж в офис-сграда в един от най-оживените и леснодостъпни райони на града.

ETAGE EIGHT е пространство, с изчистен минималистично-индустриален дизайн, което може да ползвате и трансформирате по различни начини. Облян от светлина, с 360 панорама над града, имотът е подходящ за споделено работно пространство, организирани на събития, изложби или като снимачна площадка.

Офертната цена включва вътрешен паркинг за 20 автомобила.

огромно отворено пространство с площ от около 200 кв.м., ателие, кабинет, санитарен възел Ref. ID:17696

Виж всички обяви на агенцията в uniquestates.bazar.bg или tvc.

За контакти: [0882 300 400](tel:0882300400)



Брокер: Рени Цоловска

Дава под Наем ОФИС
град София, Орландовци

2 800 EUR
(7.00 EUR/m²)
Цената е без ДДС



Дава под Наем ОФИС

град София, Орландовци [Виж карта](#)



2 800 EUR (7 EUR/m²)

Цената е без ДДС

Коригирана в 20:03 на 11 октомври, 2024 год.
Обявата е посетена 419 пъти.

Площ: 400 m²

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

Описание на имота:

Поливижън естейтс предлагат на вашето внимание прекрасни офис помещения в бизнес-сграда на ул. Първа Българска армия. Разполагаме с помещения с различни големина - от 50 до 800 кв.м., на различни етажи и разположения. Предлагаме помещения подходящи за офис, работилница, шоу-рум, спортни занимания и други. Собствен, охраняван паркинг. Комуникативна локация с лесен достъп. 24-часова жива охрана.

За повече информация и огледи:

Иван Иванов, тел: 0896859633

Виж всички обяви на агенцията в collivision.bazar.bg или tvc.

Особености:

- Обзаведен
- Необзаведен
- С гараж
- С паркоместо
- Асансьор
- Лукс
- СОТ
- Климатик
- Оксигенация
- Интернет връзка
- С действащ бизнес
- Видео наблюдение
- Контрол на достъпа
- Саниран
- Охрана
- С дом. любимци
- В затворен комплекс
- Почистване

За контакти: [0896859633](tel:0896859633)



Брокер: Иван Иванов

Обобщение на резултатите

Обект на оценка: „ХИПЕРМАРКЕТ „БАУХАУС“ С ОТКРИТ ПАРКИНГ, ПОДЗЕМЕН РЕЗЕРВОАР ЗА ВОДА, БИСТРО, СЕЛСКОСТОПАНСКА АПТЕКА, СВО, СКО И КАБЕЛНИ ЛИНИИ НН”

Адрес: гр. София, Район Сердика, ул. 202, ПИ 68134.511.1436 /УПИ VI-1415, кв. 8а по плана на София, местност „Задгарова артерия”/

Резултатите от оценката на ПИ са следните:

Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	7 032 709 €	100%
Метод на остатъчната стойност	7 209 955 €	
Изчислена пазарна стойност	7 032 700 €	

Забележка: Тъй като няма разрешение за строеж на бъдещо застрояване, т.е. липсват непосредствени инвестиционни намерения, затова в доклада не се дава тежест на метода на остатъчната стойност

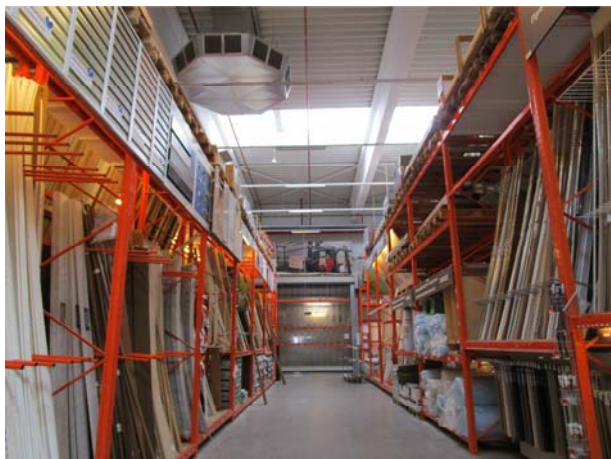
Резултатите от оценката на обекта са следните:

Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	16 700 360 €	70%
Метод на капитализиране на дохода	13 655 071 €	30%
Метод на възстановителната стойност	15 793 781 €	
Изчислена пазарна стойност	15 786 773 €	

Разликата в стойностите по сравнителния и приходния методи се дължи на диспропорцията между продажните и наемните цени на пазара на недвижими имоти в България. През последните години темповете на покачване на наемите са твърде незначителни на общия фон на посъпването на имотите. Докато високите цени на недвижимите имоти „се преглъщат“ по-лесно поради облекчените банкови кредити, то нивото на наеми е ограничено от възможността на наемателите да реализират приходи от имота.

Пазарна стойност (евро)	15 786 800 €
Пазарна стойност (лв.)	30 876 300 лв.





Нотариална такса по 3. Нот.
Удостоверяван
материален интерес:
9 779 150,00 лева

Пропорц. Такса: 6 000,00 лева
Обикн. Такса: 18,00 лева
ДАС: 1 203,60 лева
Всичко: 7 221,60 лева
Сметка №..... от 14.07.2011г.
Кв. №..... от 14.07.2011г.

ЧЕРВЕНКОВА
ВЕСЕЛА
Район на действие
Р. С. София
Република България

Вписване по 3с/ПВ
Служба по вписванията

Вх.рег.№..... 30021 от 14.07.2011г.
Акт №..... 79 том LXXV дело 16217/2011г.
Партидна книга: том стр. 55067

Такса за вписване по 3ДТ:
9 780,00 лева

Кв. №..... от 14.07.2011г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

НОТАРИАЛЕН АКТ
за продажба на недвижим имот

№ 166 том I рег. № 3219 дело 80 от 2011г.

На 14.07.2011г./четирнадесети юли две хиляди и единадесета година/, пред мен - СВЕЛА БОНЧЕВА – помощник-нотариус по заместване при ВЕСЕЛА ЧЕРВЕНКОВА - Нотариус с район на действие Районен Съд - град София, вписана в регистъра на Нотариалната камара под рег.№210, в кантората ми в град София, се явиха: от една страна – **Маргарита Маринова Русева** с лична карта №185518712, издадена на 11.04.2002г. от МВР-град София, с ЕГН: 7402029090, с постоянен адрес: град София, ж.к."Люлин" №159, ет.6, ап.24 - Изпълнителен директор и **Теодора Петрова Танева** с лична карта №642587463, издадена на 09.06.2011г. от МВР-град София, с ЕГН: 6604206538, с постоянен адрес: град София, бул."Вардар" №2 - Изпълнителен директор, **заедно представляващи Акционерно дружество "ТЕХНО РЕЗИДЕНШЪЛ ПАРК 2" АД**, със седалище и адрес на управление: град София, район "Красно село", ул."Дамян Груев" №46, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията под ЕИК: 200439711 – **Дружеството като продавач** и от друга страна – **Светослав Танев Делчев** с ЕГН: 7401296403, лична карта №626240160, издадена на 06.10.2009г. от МВР-град София, с постоянен адрес: гр.София, ул."Силиврия" №15, ет.6, ап.21, **в качеството му на управител, както и като пълномощник** съгласно пълномощно с удостоверение подпис и съдържание под рег.№1992 и рег.№1993 от 12.07.2011г. на Нотариус Даниела Комсалова с рег.№049 в регистъра на Нотариалната камара, **на Петер Малик**, гражданин на Република Словакия, роден на 23.11.1971г. в град Братислава, притежаващ л.к.№SL 162940, издадена на 15.03.2006г. от ОР П.3. Братислава IV **последният като управител, двамата заедно представляващи Еднолично дружество с ограничена отговорност "ЕРСТЕ ГРУП ИМОРЕНТ БЪЛГАРИЯ" ЕООД**, със седалище и адрес на управление: град София, район "Средец", ул.,,Парчевич" №42, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията под ЕИК: 131184880 - **Дружеството като купувач**, и след като се уверих в тяхната

самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че страните сключват следния договор:

1. Акционерно дружество "ТЕХНО РЕЗИДЕНШЪЛ ПАРК 2" АД, представлявано от Изпълнителните директори Маргарита Маринова Русева и Теодора Петрова Танева, **продава на Еднолично дружество с ограничена отговорност "ЕРСТЕ ГРУП ИМОРЕНТ БЪЛГАРИЯ" ЕООД,** представлявано от управителите Светослав Танев Делчев и Петер Малик чрез пълномощника му Светослав Танев Делчев, следния собствен на Дружеството-продавач недвижим имот, представляващ: **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, находящ се в град София, район "Сердика", **съставляващ УПИ VI-1415** - за офиси, жилища, магазини и КО, ателиета (шести, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и петнадесет с отреждане за офиси, жилища, магазини и КО, ателиета), в квартал 8А (осем, буква „А“) по плана на град София, местност „Задгарова артерия“, с площ по скица от 48 922,00 (четиридесет и осем хиляди деветстотин двадесет и два) кв.м., при граници: път – ул. "202-ра/двеста и втора/", УПИ V-1183 - за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО (пети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда сто осемдесет и три с отреждане за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО), „УПИ XVI-1415 - за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО (шестнадесети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и петнадесет с отреждане за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО) и УПИ XIV-1416 - за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО (четирнадесети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и шестнадесет с отреждане за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО), коловозно развитие на Централна гара София.

Описаният по-горе имот се продава за ПРОДАЖНА ЦЕНА в размер на EUR 5.000.000 (пет милиона евро), в която цена не е включен данък върху добавена стойност, който данък се дължи отделно и се начислява върху ПРОДАЖНАТА ЦЕНА на основание член 26, алинея 3 от ЗДДС.

Данъчната оценка на продавания недвижим имот е 1.026.907 лева (един милион двадесет и шест хиляди деветстотин и седем лева) съгласно Удостоверение изх. №05-00-19/865/02.06.2011 г. на СО Дирекция "ПАМДТ" Сердика.

2. ПРОДАВАЧЪТ и КУПУВАЧЪТ се съгласяват, че ПРОДАЖНАТА ЦЕНА по пункт първи от настоящия нотариален акт в размер на EUR 5.000.000 (пет милиона евро) без ДДС ведно с дължимия данък добавена стойност, дължим съгласно ЗДДС, ще бъдат платени от КУПУВАЧА по следната сметка на ПРОДАВАЧА с IBAN: BG85KORP92201426516301 BIC: KORPBGSF, при "Корпоративна търговска банка" АД, след представянето от ПРОДАВАЧА пред КУПУВАЧА на следните документи: 1) удостоверения за вписвания, отбелязвания и заличавания за лице, издадени от Агенцията по вписванията-град София, по персоналните

партиди на дружествата -ПРОДАВАЧ и КУПУВАЧ, от които да е видно, че настоящата продажба е вписана по персоналната партида на дружествата - ПРОДАВАЧ и КУПУВАЧ; 2) удостоверение за липса на вещни тежести и права на трети лица по отношение на недвижимия имот, издадено от Агенцията по вписванията-гр.София, от което да е видно, че настоящата продажба е вписана и по отношение на гореописания имот (или части от него) няма никакви вещни и/или други тежести и/или права на трети лица (по смисъла на пункт 3 (трети) от този нотариален акт, които да не са посочени в този нотариален акт.

3.Маргарита Маринова Русева - Изпълнителен директор и Теодора Петрова Танева - Изпълнителен директор, заедно представляващи Акционерно дружество "ТЕХНО РЕЗИДЕНШЪЛ ПАРК 2" АД декларират, че недвижимият имот, предмет на настоящата покупко-продажба, е изключителна собственост на Дружеството-ПРОДАВАЧ, че представят на Нотариуса всички документи от значение за настоящата продажба, че върху недвижимия имот няма учредени ограничени вещни права, освен сервитути, учредени с Договор по чл.192, ал.1 от ЗУТ №136, том 42, вх.рег.№17309/ 04.05.2011г. на СВ при АВ-град София и Договор по чл.192, ал.1 от ЗУТ №200, том 21, вх.рег.№8669/15.03.2010г., на СВ при АВ-град София, че имотът не е обременен с вещни тежести, облигационни или други права или претенции на трети лица от какъвто и да е вид и характер, спрямо имота няма реституционни претенции от страна на трети лица, имотът не е предмет на спор в рамките на висящо исково, изпълнително, обезпечително или административно производство, както и че по отношение на имота не са наложени каквито и да е принудителни административни мерки от какъвто и да е характер.

Маргарита Маринова Русева - Изпълнителен директор и Теодора Петрова Танева - Изпълнителен директор, заедно представляващи Акционерно дружество "ТЕХНО РЕЗИДЕНШЪЛ ПАРК 2" АД декларират, че съгласно приложимите в страната норми за защита на околната среда, урегулираният поземлен имот не е замърсен с вредни вещества, независимо дали това се отнася до почвата, въздуха, водите или друг вид замърсяване с вредни вещества, както и че не е установено и постановено отстраняване на отпадъци, обезвреждане и рекултивация от страна на администрацията или други компетентни органи, както и че по отношение на инфраструктурните съоръжения, обслужващи имота /водо-, топло-, газопроводи и други/, без изключение са спазени и редовно изпълнени всички правни норми и предписания.

4.Маргарита Маринова Русева - Изпълнителен директор и Теодора Петрова Танева - Изпълнителен директор, заедно представляващи Акционерно дружество "ТЕХНО РЕЗИДЕНШЪЛ ПАРК 2" АД декларират и гарантират от името на Дружеството, че ПРОДАВАЧЪТ ще извърши необходимите действия, за да гарантира КУПУВАЧА срещу евентуални

вреди, искове, претенции и всякакви разходи във връзка с всякакви претенции на трети лица по отношение на продавания недвижим имот, подробно описан в пункт I (първи) от настоящия нотариален акт. В случай, че такива вреди или разходи настъпят или бъдат предявени искове или претенции, ПРОДАВАЧЪТ се задължава да окаже на КУПУВАЧА необходимото съдействие тези вреди, разходи, искове или претенции да бъдат изцяло избегнати без негативни последици за КУПУВАЧА, вкл. като ги отстрани изцяло за своя сметка.

5. КУПУВАЧЪТ има право да развали настоящия договор с обратното действие, в случай, че по съдебен ред бъдат предявени и уважени претенции за собственост относно продавания имот, описан в пункт I (първи) от настоящия нотариален акт или част от него, от трети лица, както и в случай, че някои от горепосочените гаранции и/или декларации се установи безспорно, че е невярна. В този случай ПРОДАВАЧЪТ ще е длъжен да възстанови на КУПУВАЧА покупната цена по пункт II от настоящия нотариален акт и всички разходи и вреди, възникнали за КУПУВАЧА във връзка с развалянето на договора.

6. Маргарита Маринова Русева - Изпълнителен директор и Теодора Петрова Танева - Изпълнителен директор, заедно представляващи Акционерно дружество "ТЕХНО РЕЗИДЕНШЪЛ ПАРК 2" АД заявиха, че Дружеството-ПРОДАВАЧ се задължава да предаде на "ЕРСТЕ ГРУП ИМОРЕНТ БЪЛГАРИЯ" ЕООД владението на недвижимия имот, предмет на настоящия договор, като за целта ПРОДАВАЧЪТ и КУПУВАЧЪТ ще подпишат предавателно-приемателен протокол. При въвеждането във владение ПРОДАВАЧЪТ е длъжен да предаде на КУПУВАЧА в оригинал всички документи относно легитимацията му като собственик на продавания недвижим имот, както и цялата строително-техническа и друга документация (включително всички строителни книжа и т.н.) свързана с него, в случай, че има такава, което се удостоверява в горепосочения протокол. До предаването на владението върху недвижимия имот, рискът от погиване или настъпване на вреди върху него, носи ПРОДАВАЧЪТ.

7. СВЕТОСЛАВ ТАНЕВ ДЕЛЧЕВ и ПЕТЕР МАЛИК чрез пълномощника му **СВЕТОСЛАВ ТАНЕВ ДЕЛЧЕВ** като управители на „ЕРСТЕ ГРУП ИМОРЕНТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД заявиха, че са съгласни и купуват от името на Дружеството недвижимия имот, описан в пункт I (първи) от настоящия нотариален акт за цена и при условия, посочени в пунктове първи, втори, трети, четвърти, пети и шести от настоящия нотариален акт.

8. Разноските по прехвърлянето на собствеността върху описания в пункт първи от настоящия нотариален акт недвижим имот – местен данък, държавна такса за вписване и нотариална такса, се поемат от ПРОДАВАЧА.

9. СВЕТОСЛАВ ТАНЕВ ДЕЛЧЕВ като управител, както и като пълномощник на ПЕТЕР МАЛИК, последният като управител, двамата

заедно представляващи КУПУВАЧА „ЕРСТЕ ГРУП ИМОРЕНТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, Маргарита Маринова Русева и Теодора Петрова Танева като Изпълнителни директори на ПРОДАВАЧА „ТЕХНО РЕЗИДЕНШЪЛ ПАРК 2“ АД заявиха, че настоящата продажба се извършва в изпълнение на Договор за финансов лизинг № BG-2010-I-00007 от 24.06.2011г., по който договор „ЕРСТЕ ГРУП ИМОРЕНТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД е Лизингодател, а „ТЕХНО РЕЗИДЕНШЪЛ ПАРК 2“ АД е Лизингополучател и при условията на цитирания договор.

10. На основание чл.25, ал.9 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност участниците в нотариалното производство - **Маргарита Маринова Русева - Изпълнителен директор и Теодора Петрова Танева - Изпълнителен директор, заедно представляващи Акционерно дружество „ТЕХНО РЕЗИДЕНШЪЛ ПАРК 2“ АД – Дружеството като продавач и СВЕТОСЛАВ ТАНЕВ ДЕЛЧЕВ като управител, както и като пълномощник на ПЕТЕР МАЛИК-управител, двамата представляващи заедно Еднолично дружество с ограничена отговорност „ЕРСТЕ ГРУП ИМОРЕНТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД – Дружеството като купувач** декларират, че продажната цена по настоящия нотариален акт, посочена по-горе в пункт първи, е действително уговореното плащане по сделката.

11. Участниците в нотариалното производство - **Маргарита Маринова Русева - Изпълнителен директор и Теодора Петрова Танева - Изпълнителен директор, заедно представляващи Акционерно дружество „ТЕХНО РЕЗИДЕНШЪЛ ПАРК 2“ АД – Дружеството като продавач и СВЕТОСЛАВ ТАНЕВ ДЕЛЧЕВ в качеството му на управител и като пълномощник на ПЕТЕР МАЛИК-управител, двамата представляващи заедно Еднолично дружество с ограничена отговорност „ЕРСТЕ ГРУП ИМОРЕНТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД – Дружеството като купувач** заявиха, че страните са съгласни и сключват настоящия договор при условията на пунктове първи, втори, трети, четвърти, пети, шести, седем, осми, девети и десети от настоящия нотариален акт.

След като се уверих от представените документи, че Дружеството-ПРОДАВАЧ е собственик на продавания недвижим имот и че са изпълнени особените изисквания на закона, удостоверих настоящия нотариален акт, който прочетох на участниците в нотариалното производство и след неговото одобрение, същият се подписа от тях и от мен - помощник-нотариус по заместване.

При удостоверяването на акта се представиха следните документи, установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: 1. Устав на Еднолично акционерно дружество „Техно Резиденшъл Парк 2“ ЕАД, вписан в книгите за вписване под акт №57, том XXV, вх.рег.№81270 от 06.11.2008г., им.парт.№519299; 2. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №28, том III, рег.№ 6937, дело №364 от 17.09.2010г. на Нотариус Габриела Йорданова с рег.№343 в регистъра на Нотариалната камара, вписан в Службата по вписванията под акт № 174, том 106, дело №24126, вх.рег.№41578 от

17.09.2010г.; 3.Скица №2600-91/22.02.2011г . на СО- район „Сердика“;
4.Заповед №РД-09-6/01.02.2011г. за одобрение на изменение на плана
за регулация на местност „Задгарова артерия“ на Главния архитект на
СО- район „Сердика“; 5.Решение 477 от 09.07.2009г. на Столичен
общински съвет; 6.Удостоверение за данъчна оценка изх.№05-00-
19/865/02.06.2011г. на СО Дирекция „ПАМДТ“ Сердика; 7.Справка към
14.07.2011г. от ТР при АВ-град София за актуалното правно състояние на
"Техно Резиденщъл Парк 2" АД; 8.Устав на „Техно резиденщъл парк 2" АД;
9.Протокол-решение от Общото събрание на акционерите на „Техно
Резиденщъл Парк 2" АД от 12.07.2011г.; 10.Протокол на Съвета на
директорите на „Техно Резиденщъл Парк 2" АД от 12.07.2011г.;
11.Декларации по чл.264, ал.1 от ДОПК; 12.Справка към 14.07.2011г. от ТР
при АВ-град София за актуалното правно състояние на „Ерсте Груп
Иморент България"ЕООД; 13.Протокол-решение на едноличния
собственик на капитала на „Ерсте Груп Иморент България"ЕООД от
11.07.2011г.; 14.Препис от фирмения регистър при Търговски съд в град
Виена, Австрия - ФН 142534 i от 10.11.2010г. на публичен Нотариус Лудвиг
Битнер, Холабруни, Северна Австрия и Препис от фирмения регистър
на Търговски съд в град Виена, Австрия- ФН 142534 I от 10.05.2011г. на
публичен Нотариус Лудвиг Битнер, Холабруни, Северна Австрия за
актуално правно състояние на „Ерсте груп иморент интернационал
холдинг ГмБН", преведен и легализиран на 18.05.2011г. от Д-я "Консулски
отношения" при МВНР-България; 15.Пълномощно с удостоверени
подписи и съдържание под рег.№ 1992 и рег.№ 1993 от 12.07.2011 г. на
Нотариус Даниела Комсалова с рег.№049 в регистъра на НК;
16.Квитанции за платени местен данък и такса вписване.

ПРОДАВАЧ:

1.....
/Изпълнителен директор/

Мargarita Marinova Puzova

2.....
/Изпълнителен директор/

Georgi Bekov Ivanov

КУПУВАЧ:

1.....
/управител/

Svetoslav Tchev Tchev

2.....
/пълномощник/

Svetoslav Tchev Tchev

ПОМОЩНИК-НОТАРИУС ПО ЗАМЕСТВАНЕ:



СПОРАЗУМЕНИЕ

между

„БАУХАУС България ЕООД
Търговски Център за Работилницата,
Дома и Градината“ КД, ЕИК 201611345,
гр. София, ул. История славянобългарска
№. 17

и

„ПРАЙМ ЛИЗИНГ“ ЕООД, ЕИК
131184880, гр. София, бул. Тодор
Александров №. 109-115, ет. 1

Предварителни отношения

Прайм Лизинг ЕООД е наемодател на „БАУХАУС България ЕООД Търговски Център за Работилницата, Дома и Градината КД“ (наричано по-нататък „БАУХАУС България КД“) по договор за наем от 19.01.2011 г. Страните са сключили споразумение от 10.02.2017 с което, са признали взаимно, че Прайм Лизинг ЕООД е заместило бившия наемодател „Техно Резиденшъл Парк 2“ АД считано от 14.12.2016г. като наемодател по договора за наем и допълнителните споразумения сключени към него. Към момента на сключването на настоящето споразумение между страните съществува спор относно евентуалното нарушение на пар.15 от договора за наем. Прайм Лизинг ЕООД възнамерява да отдаде под наем площи от комплекса ТРП на дружествата „Елtron“ ООД и „Юск Бул“ ЕООД. БАУХАУС България КД счита, че асортимента предлаган от тези дружества и търговските им площи попадат в обхвата на забраната по чл.15.1. от договора за наем, което дава основание за начисляване на неустойката по чл.15.2. от същия договор. Прайм Лизинг ЕООД не е съгласно с това и счита, че няма да наруши договора.

С цел прекратяването на спора и избягването на бъдещи спорове в тази

VEREINBARUNG

zwischen

BAUHAUS Bulgaria EOOD Targovski
Center za Rabotilnizata, Doma i
Gradinata KD, EIK 201611345, Sofia,
Istoria slavjanobulgarska Str. 17

und

PRIME LEASING EOOD, EIK
131184880, Sofia, Todor Alexandrov Blvd.
109-115, Et. 1

Hintergrund

Prime Leasing EOOD ist Vermieterin von BAUHAUS Bulgaria EOOD Targovski Center za Rabotilnizata, Doma i Gradinata KD (nachstehend „BAUHAUS Bulgaria KD“ genannt) gemäß einem Mietvertrag vom 19.01.2011. Die Vertragsparteien haben eine Vereinbarung am 10.02.2017 geschlossen, womit sie gegenseitig anerkannt haben, dass Prime Leasing EOOD die vorherige Vermieterin Techno Residential Park 2 AD mit Wirkung ab 14.12.2016 als Vermieterin in den Mietvertrag und die Nachträge dazu ersetzt hat. Zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung streiten die Parteien über eine eventuelle Verletzung von § 15 des Mietvertrages. Prime Leasing EOOD beabsichtigt, Flächen des Komplexes TRP an die Gesellschaften Eltron OOD und Jysk Bul EOOD zu vermieten. BAUHAUS Bulgaria KD ist der Auffassung, dass das Sortiment dieser Gesellschaften und ihre Gewerbeflächen in den Geltungsbereich des Verbots nach § 15.1. des Mietvertrages fallen, was einen Grund für die Erhebung der Vertragsstrafe nach § 15.2. desselben Vertrages darstellt. Prime Leasing EOOD ist damit nicht einverstanden und glaubt, dass sie nicht gegen den Mietvertrag verstoßen wird.

Um den konkreten Streit beizulegen und künftige Streitigkeiten diesbezüglich zu

<p>връзка, страните се споразумяват за следното:</p>	<p>vermeiden, vereinbaren die Parteien wie folgt:</p>
<p>1. БАУХАУС България КД дава съгласие за отдаване под наем на площи в комплекса ТРП на дружествата „Елtron“ ООД и „Юск Бул“ ЕООД при условия и ред, които Прайм Лизинг ЕООД намери за целесъобразни. Страните приемат, че договарят за наем не е нарушен и неустойки не се дължат.</p>	<p>1. BAUHAUS Bulgaria KD erteilt ihre Zustimmung für die Vermietung von Flächen des Komplexes TRP an die Gesellschaften Eltron OOD und Jysk Bul EOOD zu Bedingungen, die Prime Leasing EOOD für angemessen hält. Die Parteien einigen sich darauf, dass keine Verletzung des Mietvertrages vorliegt und keine Vertragsstrafen fällig sind.</p>
<p>2. Страните се споразумяват, че считано от 01.07.2018г. наемната цена се намалява с 1500 /хиляда и петстотин/ евро без ДДС, като от този момент тя ще бъде 109 500 /сто и девет хиляди и петстотин евро/ без ДДС месечно.</p>	<p>2. Die Parteien vereinbaren, dass der Mietzins mit Wirkung ab 01.07.2018 um 1 500 (eintausendfünfhundert) Euro zzgl. MwSt. reduziert wird, d. h. er beträgt von diesem Zeitpunkt an 109 500 (einhundertneuntausendfünfhundert) Euro zzgl. MwSt. monatlich.</p>
<p>3. Действието на т. 2, 3, 4 и 5 от споразумението сключено на 31.05.2016г. между БАУХАУС България КД и Техно Резиденшъл парк 2 АД се продължава до 2022г. С цел избягване на съмнения страните потвърждават, че:</p>	<p>3. Die Wirkung von Punkten 2, 3, 4 und 5 der Vereinbarung, abgeschlossen am 31.05.2016 zwischen BAUHAUS Bulgaria KD und Techno Residential Park 2 AD, wird bis 2022 fortgesetzt. Zur Klarstellung bestätigen die Parteien Folgendes:</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Прайм Лизинг ЕООД е заместило, като наемодател Техно Резиденшъл парк 2 АД и по това споразумение. - Първото индексирание на наемната цена ще се извърши към 01.2023г., при условие че първоначалния Наемен срок бъде продължен съгласно чл.6.3. от договора за наем, и база за индексиранието ще са данните посочени в чл.8.4. от договора за наем за 2022г. 	<ul style="list-style-type: none"> - Prime Leasing EOOD hat Techno Residential Park 2 AD als Vermieterin auch in die o. g. Vereinbarung ersetzt. - Die erste Anpassung des Mietzinses erfolgt zum 01.2023, unter der Voraussetzung, dass die ursprüngliche Mietzeit gemäß § 6.3. des Mietvertrages verlängert wird und dass die Anpassung auf Grundlage der Angaben nach § 8.4 des Mietvertrages für 2022 erfolgt.
<p>4. Точка 9 от споразумението сключено на 31.05.2016г. между БАУХАУС България КД и Техно Резиденшъл парк 2 АД няма да има действие за в бъдеще поради извършеното заместване на Техно Резиденшъл парк 2 АД от Прайм Лизинг ЕООД като наемодател.</p>	<p>4. Punkt 9 der am 31.05.2016 geschlossenen Vereinbarung zwischen BAUHAUS Bulgaria KD und Techno Residential Park 2 AD wird künftig keine Wirkung haben, wegen der erfolgten Ersetzung von Techno Residential Park 2 AD durch Prime Leasing EOOD als Vermieterin.</p>

Handwritten signature and initials in blue ink.

5. За всички останали отношения между страните се прилагат условията на договора за наем и допълнителните споразумения към него.

5. Für alle übrigen Verhältnisse zwischen den Parteien gelten weiterhin die Bestimmungen des Mietvertrages und der Nachträge dazu.

Настоящото Споразумение се съставя и подписва в двуезична форма – на български и на немски език, като в случай на различия или спорове при тълкуването приоритет има текстът на български език.

Diese Vereinbarung wird in zweisprachiger Form – auf Bulgarisch und auf Deutsch - abgefasst und unterzeichnet. Bei Meinungsunterschieden oder Streitigkeiten im Zusammenhang mit ihrer Auslegung hat die bulgarische Fassung Vorrang.

За БАУХАУС ЕООД
Търговски Център за Работилницата, Дома и Градината КД /
Für BAUHAUS Bulgaria EOOD
Targovski Center za Rabotilnizata, Doma i Gradinata KD:

Dimitre Dimitrov
Dimitrov

SAHO KUPCHEV
[Signature]

03.07.2018

За Прайм Лизинг ЕООД /
Für Prime Leasing EOOD:

[Signature]
Васил Инсрахов



[Signature]
Борислава Николова

СПОРАЗУМЕНИЕ

между

„БАУХАУС България ЕООД
Търговски Център за Работилницата,
Дома и Градината“ КД, ЕИК 201611345,
гр. София, ул. История славянобългарска
№. 17, представлявано от управителите на
неограничено отговорния съдружник
„БАУХАУС БЪЛГАРИЯ“ ЕООД,
Димитър Димитров и Само Куплиен

и

„ПРАЙМ ЛИЗИНГ“ ЕООД, ЕИК
131184880, гр. София, бул. Тодор
Александров №. 141, ет. 9

Предварителни отношения

„БАУХАУС ЕООД Търговски Център за Работилницата, Дома и Градината КД“ (наричано по-нататък „БАУХАУС България КД“) е станало страна по договора за наем от 19.01.2011 г. въз основа на анекс за заместване (Допълнително споразумение №1 към договора за наем), подписан от БАУХАУС България КД на 07.11.2011 г.. Наемодател по договора за наем е дружеството „Техно Резиденшъл Парк 2“ АД („ТРП2“), гр. София, ул. История Славянобългарска №. 21. Предмет на договора е отдаването под наем на обособена конкретна площ от 41 800 кв. м., представляваща част от УПИ VI-14,15, УПИ XIII-14,15 и УПИ XVII-14,15. Обособяването е съгласно приложена скица към договора за наем. В предмета на договора е включен и магазин БАУХАУС със застроена площ от 17 892,98 кв.м. съобразно Приложение 3 към договора за наем. В хода на действие на договора за наем наемодателят ТРП2 е прехвърлил имота на дружеството Прайм

VEREINBARUNG

zwischen

BAUHAUS Bulgaria EOOD Targovski
Center za Rabotilnizata, Doma i
Gradinata KD, EIK EIK 201611345, Sofia,
Istoria slavjanobulgarska 17, vertreten durch
die Geschäftsführer der persönlich haftenden
Gesellschafterin BAUHAUS BULGARIA
EOOD Dimitre Dimitrov und Samo Kupljen

und

PRIME LEASING EOOD EIK 131184880,
Sofia, Todor Alexandrov Str. 141, Et. 9

Vorgeschichte der Verhältnisse

BAUHAUS EOOD Targovski Center za Rabotilnizata, Doma i Gradinata KD (im Folgenden „BAUHAUS Bulgaria KD“) ist aufgrund eines Ersetzungsnachtrags (Nachtrag Nr. 1 zum Mietvertrag), unterzeichnet von Bauhaus Bulgaria KD am 07.11.2011 Partei des Mietvertrages vom 19.01.2011 geworden. Vermieterin gemäß dem Mietvertrag ist die Gesellschaft Techno Residential Park 2 AD („TRP2“), Sofia, Istoria slavianobulgarska Str. 21. Gegenstand des Vertrages ist die Vermietung einer konkret abgesonderten Fläche von 41 800 m², die einen Teil der Flurstücke VI-14,15, XIII-14,15 und XVII-14,15 darstellt. Die Absonderung erfolgte aufgrund einer dem Mietvertrag beigelegten Skizze. Der Vertragsgegenstand umfasst auch ein Einkaufszentrum BAUHAUS mit einer bebauten Fläche von 17 892,98 m² gemäß Anlage 3 zum Mietvertrag. Während der Wirkungszeit des Mietvertrages hat die Vermieterin TRP2 das Gebäude an Prime Leasing EOOD (vorher: Erste Group Immorent Bulgaria EOOD) in Erfüllung

Лизинг ЕООД (с предишно наименование „Ерсте Груп Иморент България“ ЕООД) в изпълнение на сключен между тях договор за лизинг. ТРП2, „БАУХАУС“ АГ, Германия, БАУХАУС България КД и Прайм Лизинг ЕООД са сключили Допълнително споразумение № 1 към договора за наем, с което са определили, че при прекратяване или изтичане на договора за лизинг лизингодателят Прайм Лизинг ЕООД има право с едностранно уведомление до страните да встъпи или замести наемодателя ТРП2 в договора за наем с БАУХАУС България КД. Към 14.12.2016 г. Прайм Лизинг ЕООД е уведомило БАУХАУС България КД, че е прекратило договора за лизинг с ТРП2 поради неизпълнение от страна на ТРП2 и упражнява правото си да замести ТРП2 като наемодател по посочения по-горе договор за наем. БАУХАУС България КД е поискало потвърждение от ТРП2 относно извършеното заместване и до момента не е получило отговор от ТРП2 на това искане. Прайм Лизинг ЕООД е предоставило на БАУХАУС България КД допълнително разменената своя кореспонденция с ТРП2, в която ТРП2 потвърждава, че вече не е страна по договора за наем и няма претенции към получаването на наемната цена.

Изхождайки от горното страните с споразумяват за следното:

1. БАУХАУС България КД и Прайм Лизинг ЕООД са съгласни, че текстът на чл. 7 от Допълнително споразумение Nr. 1 към договор за наем от 19.01.2011 г. следва да се разбира в смисъл, че Прайм Лизинг ЕООД замества ТРП2 по този договор с всички права и задължения на наемодателя по договора и че считано от датата на заместването БАУХАУС България КД дължи заплащане на наемната цена на Прайм Лизинг ЕООД.

2. Страните се споразумяват, че

eines zwischen ihnen abgeschlossenen Leasingvertrags übertragen. TRP2, BAUHAUS AG, Deutschland, BAUHAUS Bulgaria KD und Prime Leasing EOOD haben einen Nachtrag Nr. 1 zum Mietvertrag abgeschlossen, kraft dessen die Leasinggeberin Prime Leasing EOOD bei Ablauf oder Kündigung des Leasingvertrages berechtigt ist, durch einseitige Mitteilung an die anderen Parteien in den Mietvertrag mit BAUHAUS Bulgaria KD einzutreten oder die Vermieterin TRP2 zu ersetzen. Zum 14.12.2016 hat Prime Leasing EOOD BAUHAUS Bulgaria KG mitgeteilt, dass sie den Leasingvertrag mit TRP2 wegen Nichterfüllung seitens TRP2 gekündigt hat und ihr Recht auf Ersetzung von TRP2 als Vermieterin im oben bezeichneten Mietvertrag ausübt. BAUHAUS Bulgaria KD hat von TRP2 eine Bestätigung der erfolgten Ersetzung verlangt, bisher liegt ihr jedoch keine Antwort darauf seitens TRP2 vor. Prime Leasing EOOD hat BAUHAUS Bulgaria KD zusätzlich ihre Korrespondenz mit TRP2 übermittelt, in welcher TRP2 bestätigt, dass sie nicht mehr Partei des Mietvertrages ist und keinen Anspruch auf Erhalt des Mietpreises hat.

Auf diesem Hindergrund vereinbaren die Parteien, wie folgt:

1. BAUHAUS Bulgaria KD und Prime Leasing EOOD sind sich einig, dass der Wortlaut von Art. 7 des Nachtrags Nr. 1 zum Mietvertrag vom 19.01.2011 dahin auszulegen ist, dass Prime Leasing EOOD anstelle von TRP2 mit allen Rechten und Pflichten der Vermieterin in diesen Vertrag tritt und dass BAUHAUS Bulgaria KD den Mietpreis ab dem Eintrittsdatum an Prime Leasing EOOD zu zahlen hat.

2. Die Parteien sind sich einig, dass der

<p>заместването е настъпило на 14.12.2016 г., когато БАУХАУС България КД е получило уведомлението от Прайм Лизинг ЕООД за упражняване на правата по чл. 7 на Допълнително споразумение Nr. 1 към договора за наем.</p>	<p>Wechsel der Vermieterin am 14.12.2016 erfolgt hat, als BAUHAUS Bulgaria KD die Mitteilung von Prime Leasing EOOD über die Ausübung der Rechte nach Art. 7 des Nachtrags Nr. 1 zum Mietvertrag erhalten hat.</p>
<p>3. Доколкото наемателят БАУХАУС България КД има съмнения относно това, че съществува възможност първоначалният наемодател ТРП2 да оспори действителната воля на страните, формулирана в чл. 7 от Допълнително споразумение Nr. 1 към договора за наем, Прайм Лизинг ЕООД се съгласява да подкрепя БАУХАУС България КД в евентуален спор с ТРП2 относно изпълнението на задълженията по договора за наем и по-конкретно заплащането на наемната цена.</p>	<p>3. Soweit die Mieterin BAUHAUS Bulgaria KD Bedenken darüber hat, dass eine Bestreitung seitens der ursprünglichen Vermieterin TRP2 des in Art. 7 des Nachtrags Nr. 1 zum Mietvertrag formulierten Willens der Parteien möglich ist, erklärt sich Prime Leasing EOOD dazu bereit, BAUHAUS Bulgaria KD in einer eventuellen Streitigkeit mit TRP2 bezüglich der Erfüllung der Pflichten aus dem Mietvertrag, und insbesondere bezüglich der Zahlung des Mietpreises, zu unterstützen.</p>
<p>4. Прайм Лизинг ЕООД дава съгласието си да бъде привлечено като трето лице – помагач в полза на БАУХАУС България КД в евентуално производство, образувано по иск на ТРП2 за плащане на наемна цена по договора за наем, пред арбитражен съд, определен съобразно Правилата за арбитраж и помирение на международния арбитражен център на Австрийската федерална икономическа камара във Виена и от арбитър, назначен съгласно тези правила. По-конкретно се приемат правилата за арбитражното производство, определени в арбитражната клауза към договора за наем.</p>	<p>4. Prime Leasing EOOD erteilt ihre Zustimmung dafür, dass sie in ein eventuelles aufgrund einer Klage von TRP2 auf Zahlung des Mietpreises gemäß dem Mietvertrag vor einem Schiedsgericht eingeleitete Verfahren, bestimmt nach der Schieds- und Schlichtungsordnung des Internationalen Schiedsgerichts der Wirtschaftskammer Österreich in Wien und vor einem nach Maßgabe dieser Ordnung bestellten Schiedsrichter als Nebenintervenient eingeschaltet wird. Insbesondere werden die Regeln des Schiedsverfahrens, so wie sie in der Schiedsklausel des Mietvertrages festgelegt sind, anerkannt.</p>
<p>5. БАУХАУС България КД ще заплати дължимия наем, считано от 14.12.2016 г., към Прайм Лизинг ЕООД, ведно с лихвите за забава към датата на плащането, в срок до 3 (три) работни дни след подписването на настоящото споразумение.</p>	<p>5. BAUHAUS Bulgaria KD wird den geschuldeten Mietpreis an Prime Leasing EOOD, gerechnet ab 14.12.2016, in einer Frist von 3 (drei) Arbeitstagen nach der Unterzeichnung dieser Vereinbarung zahlen.</p> <p>Die vorliegende Vereinbarung wird</p>

Настоящото Споразумение се съставя и подписва в двуезична форма – на български и на немски език, като в случай на различия или спорове при тълкуването приоритет има текстът на български език.

zweisprachig – auf Bulgarisch und Deutsch - erstellt und unterzeichnet, wobei im Fall von Unterschieden oder Streitigkeiten bei der Auslegung der bulgarische Text den Vorrang hat.


За БАУХАУС ЕООД
Търговски Център за Работилницата, Дома и Градината КД /
Für BAUHAUS Bulgaria EOOD
Targovski Center za Rabotilnizata, Doma i Gradinata KD:


Само Куплиен


Димитър Тодоров Димитров
10.02.2017



За Прайм Лизинг ЕООД /
Für Prime Leasing EOOD:


Ивайло Лазаров Дончев
Управител

10.02.2017г.

РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ

№ СТ – 05 .. 233 /..... г. 13 MAR 2012

На основание чл. 222, ал. 1, т. 8 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), чл. 177, ал. 2 от ЗУТ, чл. 17, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти (ДВ, бр. 72/2003 г.), правомощия предоставени със Заповед № РД-13-116/02.06.2011 г. на Началник ДНСК, искане на възложителя с вх.№ СТ-04/657-03-824/05.03.2012 г., придружено от Окончателен доклад на „ММВ Инженеринг“ ЕООД, ЕИК 130568942, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Акад. Стефан Младенов“ № 9, представлявано от Михаил Матеев Вълчанов, упражняващо строителен надзор, съгласно Лиценз № ЛК-000010/05.04.2004 г., издаден от Министерството на регионалното развитие и благоустройството и Протокол обр. 16 от 13.03.2012 г. на Държавна приемателна комисия за установяване годността за ползване на строежа, назначена със Заповед № РД-19-242/06.03.2012 г. г. на Зам.-Началник ДНСК,

РАЗРЕШАВАМ ПОЛЗВАНЕТО

на СТРОЕЖ:

**„Хипермаркет „БАУХАУС“ с
открит паркинг, подземен резервоар за вода, бистро,
селскостопанска аптека, СВО, СКО и кабелни линии НН”**

находящ се в УПИ VI-1415, кв. 8а по плана на местност „Задгарова артерия”, гр. София район „Сердика” - Столична община (СО)

Възложител: „Ерсте Груп Иморент България“ ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Парчевич“ №42, ЕИК 131184880, представлявано от Светослав Танев Делчев и Петер Малик.

Строежът е изпълнен в съответствие с одобрените проекти, Разрешение за строеж № 131/08.07.2011 г. и Заповед № РД-09-50-1159/17.09.2011 г., издадени от Гл. архитект на София и Протокол обр.2 за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво за строежа от 02.08.2011 г.

За строежа е представена необходимата документация на основание чл. 52, ал. 5 от Закона за кадастъра и имотния регистър, видно от Удостоверение № 99-9859-23-10-3984/09.03.2012 г., издадено от АГКК – СГКК – гр. София.

Гаранционните срокове за изпълнените строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти са съгласно чл. 20, ал. 4 от Наредба № 2/2003 г. и започват да текат от деня на въвеждането на строителния обект в експлоатация, съгласно чл. 20, ал. 3 от Наредба № 2/2003 г., вр. с чл. 160, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ.

При ползването на обекта да се спазват законовите разпоредби.

ЗАМ.-НАЧАЛНИК ДНСК:

/ инж. Г. Даракчиев /



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
ДИРЕКЦИЯ АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО

Съгласно Наредба №3, чл. 3 и във връзка с чл. 149,
чл. 3 и чл. 156, ал. 1 от ЗУТ

ВЛЯЗЛО В СИЛА

Гл. архитект на София 28.04.2011 г.

Съгласно чл. 142, ал. 6 от ЗУТ

1.	Протокол на ОЕСУТ №	/
2.	Комплексен доклад	1/1
3.	чл. 142/2/ от ЗУТ	/
4.	чл. 150 от ЗУТ	/

КАТЕГОРИЯ НА СТРОЕЖА	1	2	3	4	5	6
		X				

РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ

№ 151 от 08.04.2011 г.

ЕНК 2004397M

Разрешава се на: Техно парковъздушна парк 1 "А" ЕГН

Местоживеене: гр. София, р-н Връх Сито "Ул. Духовни Дарове" №48
област община, населено място, ж. к., бул., ул., №, вх., ет., ап.

Разрешава се на: ТЕО ГРАД ПЕРГАДА ТАМЕРА ЧАПТАРИЦИ ЕГН

Местоживеене: област, община, населено място, ж. к., бул., ул., №, вх., ет., ап.

Разрешава се на: ЕГН

Местоживеене: област, община, населено място, ж. к., бул., ул., №, вх., ет., ап.

Разрешава се на: ЕГН

Местоживеене: област, община, населено място, ж. к., бул., ул., №, вх., ет., ап.

Разрешава се на: ЕГН

Местоживеене: област, община, населено място, ж. к., бул., ул., №, вх., ет., ап.

съгласно одобрените /съгласувани/ инвестиционни проекти на 30.06.2011 г. от 1AT

за "ХИМНО ПАРКОВЪЗДУШНА ПАРК 1" с открит паркинг и изграждане на

в поземлен имот (УПИ) № VI-1415 квартал № 3A по плана на гр.(с) София

район (кметство) София намиращ се на ул. Чаптарича Артериална

На основание (чл. 38, ал. 3, 4, 5; чл. 41; чл. 48; чл. 50; чл. 55; чл. 56; чл. 147, ал. 1; чл. 152, ал. 1; чл. 152, ал. 2 от ЗУТ)

ЕЛИМЕНТИ НА СТРОИТЕЛНО-МОНТАЖНИ РАБОТИ ОТ УПИ-ПАРКОВЪЗДУШНА ПАРК 1

1. Да извърши предвидените в одобрените проекти строително-монтажни работи.

2. Да спазва изискванията на чл. 177 и чл. 178 от ЗУТ и чл. 14 от Наредба за изграждане, стопанисване и опазване на зелената система на Столична община.

3. Да се спазват изискванията на чл. 157, ал. 5 от ЗУТ, проекта за ПОИС, нормите и правилата за чистотата във и около строителните обекти и правилата за безопасност на труда.

1204397M ЕНК / ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Платена такса в р-р 1204397,00 лв. с квитанция № 1204397 от 20.06.2011 г.

Разрешението се издава по повод молба (писмо) вх. № 17-1-06184 от 20.04.2011 г.

Разрешението за строеж подлежи на обжалване пред началника на РДНСК в 14-дневен срок от съобщаването, съгласно чл. 149 от ЗУТ.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

Забележки: 1. При пощене от показаните имена на собственици, те се вписват на гърба на разрешението за строеж (вж. на молба за издаване на разрешението за строеж).
2. Разрешението за строеж губи правно действие, когато в продължение на 3 години от неговото издаване, строителството не е започнато или когато в продължение на 5 г. от издаването му не е завършен грубият строеж, включително покривът на обекта (чл. 153, ал. 2 от ЗУТ).



ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Обект: Хипермаркет "БАУХАУС" с открит паркинг и подземен резервоар за вода в УПИ VI₁₄₁₅, кв.8^A, м."Задгарова артерия", гр.София

Възложител: "Техно Резиденшъл Парк 2" АД

Част: Архитектурна

Фаза: ТП

I. Общи въпроси:

Обект на проектиране е магазин от веригата "БАУХАУС" за търговия със материали и инструменти за строителството, бита и градината, в УПИ VI₁₄₁₅, кв.8^A, м."Задгарова артерия", гр.София. Проектът предвижда изграждане едноетажна сграда, разположена в югозападната част на имота, открити паркинги за клиенти и служители, и подземен, ретензионен резервоар за вода.

Към имота са проектирани два вход-изхода за клиенти, служители и товарни автомобили от прилежащата от североизток ул. 202.

II. Функционална структура:

Основната сградна площ е разположена на едно ниво - кота $\pm 0,00=534,50$.

В северната част на имота е оформен открит, озеленен паркинг за клиенти. В южната част на имота е разположен открит, затревен паркинг за служители.

В южната част на сградата е проектирано второ, междинно ниво - кота $+5,40= 539,90$, над зоната за зареждане и товаро-разтоварни дейности.

На **кота $\pm 0,00=534,50$** са разположени:

- Главен вход за клиенти с виндфанг, с връзка към тоалетни помещения за клиенти и персонал, снек-бар и помещение за охрана.
- Главна търговска зала;
- Градински център с вътрешна и външна - покрита и открита, зони;
- Драйв-ин с покрита и открита зони и сервизен център;
- Покрито разтоварище;
- Техническо помещение за ел. повдигачи;
- Отделение за приемане и обработка на стока;
- Вход за служители със стълбище и асансьор;

- Втора стълбищна клетка за връзка с междинно ниво на кота +5,40= 539,90, покрива и с директен изход навън към откритата драйв-ин зона;
- Склад за метални профили - в зоната на покритото разтоварище;
- Касова зона с предверия, съответно към Главната търговската зала и към външното пространство;
- Помещение за ГРТ;

На **кота +5,40= 539,90** са разположени:

- Стълбище с асансьор;
- Приемно фоайе;
- Основно офисно пространство - тип "Open space";
- Конферентни зони - 4бр.;
- Офиси - 4бр.;
- Архив към IT офиса;
- Стая за почивка за офис-служителите с кухненски бокс;
- Помещения за архив - 3бр.;
- Санитарно-битови помещения за работещите в магазина - за жени и мъже;
- Стая за почивка за работещите в магазина с кухненски бокс и зони за пушачи и непушачи;
- Техническо помещение за КСК;
- Техническо помещение за РТ силнотоккови инсталации;
- Техническо помещение за РТ слаботокови инсталации и сървър;
- Техническо помещение за UPS;
- Втора стълбищна клетка за връзка с кота $\pm 0,00=534,50$ и с директен изход навън към откритата зона на драйв-ин-а;

На **кота +10,40= 544,90** са разположени:

- Стълбище, за достъп до покрива;

III. Строително-технически и противопожарни условия:

Конструкцията на сградата е сглобяема, стоманобетонова. Фасадните стени са от "сандвич" панели с минерална вата, $d=10\text{см.}$, закрепени към стоманобетоновите колони.

Покривната конструкция е от основни и второстепенни, стоманобетониви греди, върху които е положена LT ламарина. Върху ламарината са проектирани 2 пласта минерална вата с точково натоварване $F_p \geq 600\text{N}$ и PVC хидроизолационна мембрана, механично фиксирана към LT ламарината. Отводняването на покрива е вътрешно с вакуумна система. Предвидени са необходимите преливници във вид на отвори в покривните бордове.

Подовата конструкция на кота $\pm 0,00$ е шлайфана, армирана стоманобетонова настилка, изпълнена върху трамбуван насип. Подовата конструкция на кота +5,40 е от сглобяеми, стоманобетониви греди и монолитно изпълнена стоманобетонива плоча, върху която е положена 5см. толоизолация, армирана замазка и подова настилка.

Сградата е от I-ва степен на огнеустойчивост и с категория по пожарна опасност Ф.3.1.

Предвижда се изграждане на автоматизирана система за пожарогасене и пожароизвестяване за всички площи на сградата. За Главната търговска зала, вътрешната зона на Градинския център на кота $\pm 0,00$ и за офисите на кота +5,40, се предвижда автоматизирана система за отдимяване с димни люкове, вградени в покрива и компенсаторни отвори във фасадите.

Евакуацията от търговските площи на кота $\pm 0,00$ се осъществява с директни изходи навън през врати с "антипаник" брави. Евакуацията от офисните площи на кота +5,40 се осъществява през двете, противопожарно защитени стълбища с директни изходи навън на кота $\pm 0,00$.

IV. Устройствени показатели:

УПИ = 48922 м.кв.

Устр. Зона -	Смф
Пзастр. \leq	60%
Кинт. \leq	3,5
Озел. \geq	40%

В съответствие с инвестиционните намерения на Възложителя и издадената виза за проектиране, се предвижда застрояването в имота да се осъществи на два етапа:

- Първи етап - Хипермаркет "БАУХАУС";
- Втори етап - Офисна сграда с магазини;

Настоящият проект предвижда след завършване на Първия етап на строителство, устройствените показатели на застрояването в имота да са както следва:

Площ кота $\pm 0,00$ = 18615,33 м.кв.
Площ кота +5,40 = 1428,8 м.кв.
Площ кота +10,25 = 29,25 м.кв.

ЗП = 18615,33 м.кв.
РЗП = 20073,38 м.кв.

Пзастр. = 38,05%
Кинт. = 0,41

Обектът попада в устройствена зона «Смф» с необходимост от 40% озеленени площи. В границите на имота зелените площи са 16602 кв.м. и се явяват 34,98% от общата площ на имота който е в размер от 48922 кв.м. Недостигът от 5,02% или 2455 кв.м. ще бъде осигурен чрез компенсаторно озеленяване регламентирано от районния еколог, и приложено към проекта по част "Паркоустройство и благоустройство".

В съответствие с "НАРЕДБА №2 ЗА ПЛАНИРАНЕ И ПРОЕКТИРАНЕ НА КОМУНИКАЦИОННО-ТРАНСПОРТНИТЕ СИСТЕМИ НА УРБАНИЗИРАНИТЕ ТЕРИТОРИИ" необходимите места за паркиране са определени на база на следните площи:

	Площ	Площ/1бр.ПМ	Доп.ПМ	Необх.ПМобщо
1. Търговски площи:				
- Градински център, покрита, външна зона	1089,9 м ²	1бр./60м ²	75%	31,8 бр.
- Градински център, покрита, външна зона	1152,5 м ²	1бр./60м ²	75%	33,6 бр.
- Градински център, вътрешна зона	1505,3 м ²	1бр./60м ²	75%	43,9 бр.
- Главна, търговска зала	7791,5 м ²	1бр./60м ²	75%	227,3 бр.
- Драйв-ин, покрита зона	3429,5 м ²	1бр./60м ²	75%	100 бр.
- Драйв-ин, открита зона	1597,5 м ²	1бр./60м ²	75%	46,6 бр.
2. Административни площи:				
- Офис 1	683,2 м ²	1бр./80м ²	20%	10,2 бр.
- Офис 2	34,1 м ²	1бр./80м ²	20%	0,5 бр.
- Офис 3	36,3 м ²	1бр./80м ²	20%	0,5 бр.
- Офис 4	34,8 м ²	1бр./80м ²	20%	0,5 бр.
- Офис 5	33,3 м ²	1бр./80м ²	20%	0,5 бр.
3. Снек-бар	12 бр	1бр./12места	75%	1,75 бр.
		Общо необх. ПМ		495,4 бр.

Необх.ПМ = 496 бр.

ПМ клиенти = 571 бр.

ПМ служители = 54 бр.

Общо налични ПМ = 625 бр. от които 20бр.(>3%) за хора с увреждания

Вторият етап на строителство, който следва да се осъществи по отделен проект, предвижда изграждането на офисна сграда с магазини, със ориентировъчни ЗП=1256,7м² и РЗП=2513,4м², при което устройствените показатели на застрояването в имота следва да бъдат:

$$\text{ЗП} = 18615,33 + 1256,7 = 19872,03 \text{ м}^2$$

$$\text{РЗП} = 20073,38 + 2513,4 = 22586,78 \text{ м}^2$$

$$\text{Пзастр.} = 40,6\%$$

$$\text{Кинт.} = 0,46$$

Предвид намаляването на зелените площи при реализацията на втория етап на строителство, недостигът ще бъде осигурен чрез ново, компенсаторно озеленяване.

София
Юни, 2011г.

Проектант:
/арх.К.Колев/



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 15-543569-12.12.2015 г.

Поземлен имот с идентификатор **68134.511.1436**

Гр. София, общ. Столична, обл. София (столица)

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-53/23.11.2011 г.
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение със заповед: КД-14-22-309/19.04.2012 г. на **НАЧАЛНИК НА СГКК - СОФИЯ**

Адрес на поземления имот: **гр. София, район Сердика, ул. 202**

Площ: **48911 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

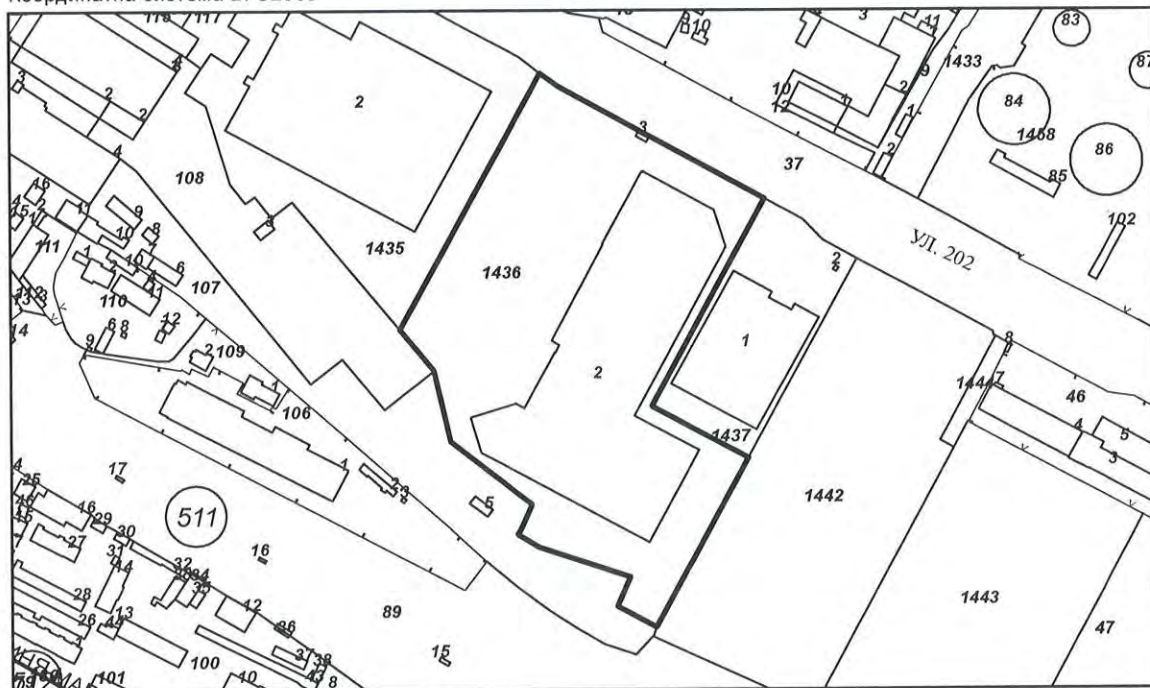
Начин на трайно ползване: **Средно застрояване (от 10 до 15 м)**

Съседни: **68134.511.1442, 68134.511.37, 68134.511.1437, 68134.511.1435, 68134.511.108, 68134.511.107**

Стар идентификатор: **68134.511.44**

Номер по предходен план: **1415, квартал: 8а, парцел: VI**

Координатна система БГС2005



М 1:5000

Собственици:

1. **131184880, "ЕРСТЕ ГРУП ИМОРЕНТ БЪЛГАРИЯ" ЕООД**

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 79 том LXXV дело 16217 от 14.07.2011г., издаден от Служба по вписванията - гр.София

Носители на други вещни права:

няма данни

Скица № 15-543569-12.12.2015 г. издадена въз основа на документ с входящ № 01-361584-10.12.2015 г.



.....
/инж. Тергана Стефанова/



СКИЦА НА СГРАДА № 15-543561-12.12.2015 г.

с идентификатор 68134.511.1436.2

Гр. София, общ. Столична, обл. София (столица)

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-53/23.11.2011 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение със заповед: **КД-14-22-309/19.04.2012 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - СОФИЯ**

Адрес на сградата: **гр. София, район Сердика, ул. 202**

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор **68134.511.1436**

Застроена площ: **18859 кв.м**

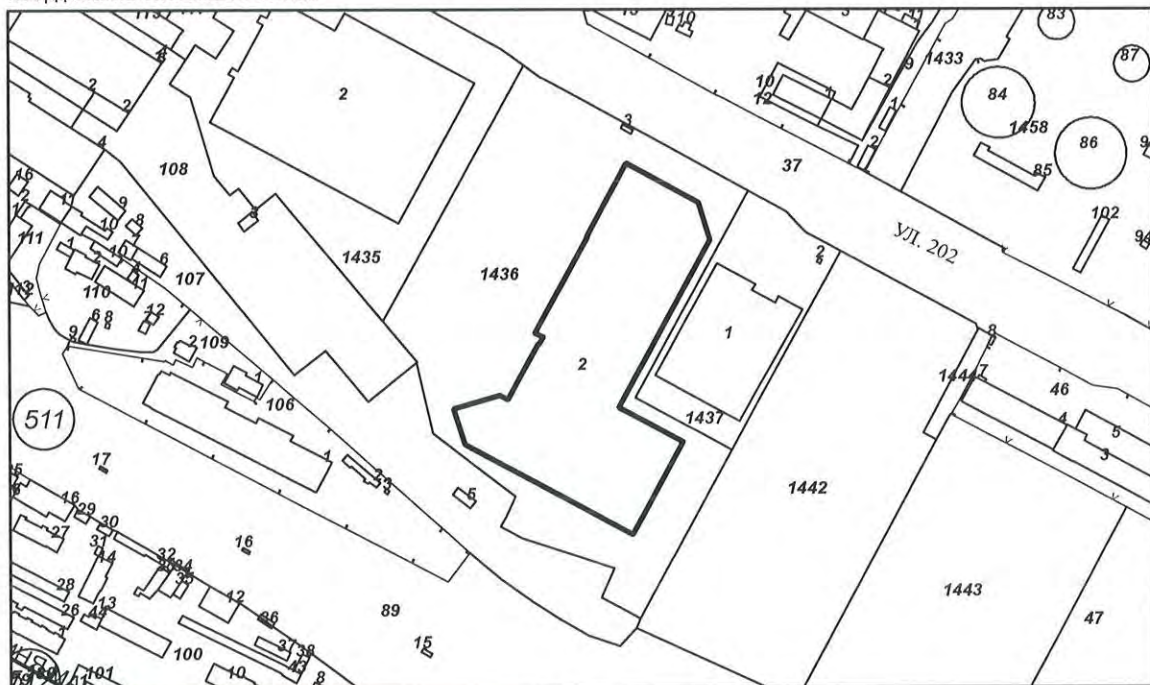
Брой етажи: **1**

Предназначение: **Сграда за търговия**

Стар идентификатор: **68134.511.44.2**

Номер по предходен план: **няма**

Координатна система БГС2005



М 1:5000

Собственици:
няма данни

Носители на други вещни права:
няма данни



Скица № 15-543561-12.12.2015 г. издадена въз основа на документ с входящ № 01-361584-10.12.2015 г.



/инж. Гергана Стефанова/