



## Доклад

за определяне пазарна стойност

## Номер на оценка

IND2200781

## Обект

НАЕМНА СТОЙНОСТ НА част от ЗАЛА ЗА  
СПОРТ И РАЗВЛЕКАТЕЛНА ДЕЙНОСТ  
НАЕМНА СТОЙНОСТ НА БАР

## Адрес

гр.София, район "Подуяне", ж.к. „Хаджи  
Димитър“, бул.„Владимир Вазов“ № 9, ет. 2,  
шоурум и бар

## Възложител

"Телематик Интерактив България" АД

## Ползвател

"Телематик Интерактив България" АД

## Резюме на доклада

### Общи данни

Оценка №	- IND2200781	
Вид на оценка	- първоначална	
Възложител	- "Телематик Интерактив България" АД <a href="mailto:angel.iribozov@clgaming.com">angel.iribozov@clgaming.com</a>	
Ползвател на оценката	- "Телематик Интерактив България" АД	
Изпълнител	- „Консултантска къща АМРИТА“ ООД	
Дата на оценката	- 24.10.2022 г.	
Документ за собственост	- № 45, том III, рег. 5155, дело 415/2011 г. № 48, том 1, рег. № 737, дело 31/2016 г.	
Скица / Схема	- №15-1322765-06.12.2021 г.	
Обект на оценка	- <b>НАЕМНА СТОЙНОСТ НА част от ЗАЛА ЗА СПОРТ И РАЗВЛЕКАТЕЛНА ДЕЙНОСТ</b> <b>НАЕМНА СТОЙНОСТ НА БАР</b> гр.София, район "Подуяне", ж.к. „Хаджи Димитър“, бул.„Владимир Вазов“ № 9, ет. 2, шоурум и бар	
Адрес	- Димитър“, бул.„Владимир Вазов“ № 9, ет. 2, шоурум и бар	
Кадастрален идентификатор	- 68134.600.1083.1.35	на сграда
Година на изграждане/реконструкция	- 2009 г.	2016 г.
Вид на конструкцията	- стоманобетон - монолитно	
Степен на завършеност	- в експлоатация	100%
Довършителни работи, състояние	- подобро	
Функционалност	- шоурум,	бар

**Проектвариант за наемна цена за наета площ от 100 кв.м, които ще се ползват за шоурум, на 2-ри етаж на СОС 68134.600.1083.1.35**

Застр. площ 2-ри етаж от сграда - 100,0 кв.м

Разгъната застроена площ (РЗП) - 100,0 кв.м

**Проектвариант за наемна цена за наета площ от 25 кв.м, които ще се ползват за бар, и които са част от наетите 100 кв.м на 2-ри етаж на СОС 68134.600.1083.1.35**

Застроена площ бар в наетата площ на шоурум от 100 м2 - 25,0 кв.м

Разгъната застроена площ на бар в площта на шоурум (РЗП) - 25,0 кв.м

### РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

**Проектвариант за наемна цена за наета площ от 100 кв.м, които ще се ползват за шоурум, на 2-ри етаж на СОС 68134.600.1083.1.35**

МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ - 1 020 € 50%

МЕТОД НА ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ - 980 € 50%

**Справедлива стойност (Евро) - 1 000 € 10,00 €/кв.м**

**Справедлива стойност (лв.) - 1 956 лв. 19,56 лв./кв.м**

**Проектвариант за наемна цена за наета площ от 25 кв.м, които ще се ползват за бар, и които са част от наетите 100 кв.м на 2-ри етаж на СОС 68134.600.1083.1.35**

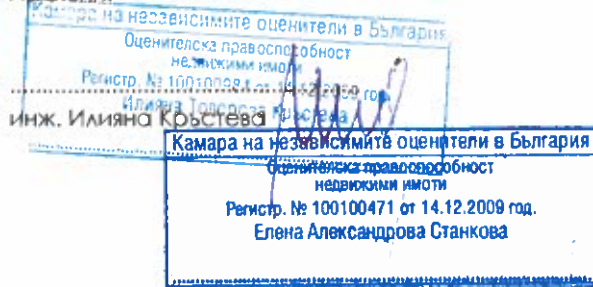
МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ - 250 € 50%

МЕТОД НА ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ - 240 € 50%

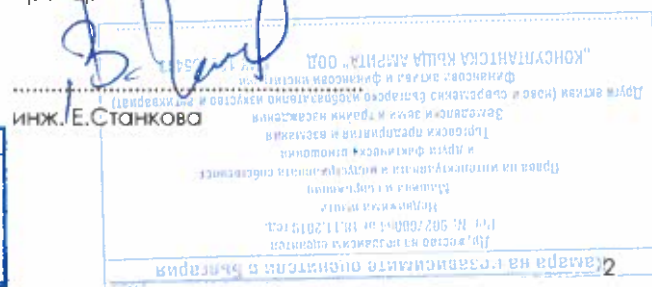
**Справедлива стойност (Евро) - 245 € 9,80 €/кв.м**

**Справедлива стойност (лв.) - 479 лв. 19,16 лв./кв.м**

Изготвил:



Проверил:



### 1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка наема на недвижим имот, представляващ шоурум, в офисна сграда.

### 2. Възложител

"Телематик Интерактив България" АД

### 3. Ползвател

"Телематик Интерактив България" АД

### 4. Изпълнител

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

#### инж. Илиана Кръстева

Сертификат № 100100984 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти

#### инж. Е.Станкова

Сертификат № 100100471 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти

### 5. Цел на оценката

Определяне на пазарната на стойност на наема на имота, в съответствие с изискванията на Наредба № Н-9 от 14.08.2006г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарни цени.

### 6. Стандарт и база на стойността

Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Наредба № Н-9 от 14.08.2006г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарни цени и без да влиза в противоречие с Българските стандарти за оценяване /БСО/ в сила от 01.06.2018 г. чрез използването на съответните подходи и методи.

За целите на оценката е приет стандарт за стойността съгласно ДОПК, Допълнителни разпоредби, &1, т.8: "Пазарна цена" е сумата без данъка върху добавената стойност и акцизите, която би била платена при същите условия за идентична или сходна стока или услуга по сделка между лица, които не са свързани.

### 7. Използвани подходи и методи на оценка

#### Пазарен подход

МЕТОД НА ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ

#### Приходен подход

МЕТОД НА УВЕЛИЧЕНАТА СТОЙНОСТ

### 8. Дата на оценка

24.10.2022 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.

Стойността е изведена въз основа индикации за пазарна информация към датата на оценката след въвеждане на извънредното положение в Република България.

Стойността ще бъде значително повлияна при негативна промяна на макроикономическата и регионална икономическа среда, в следствие мерките, предприети от държавите в ЕС и света във връзка с COVID-19.

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: № 45, том III, рег. 5155, дело 415/2011г.  
№ 48, том 1, рег.№ 737, дело 31/2016 г.
- Разрешение за ползване: № ДК-07-409/06.08.2009 г., цитирано в Нот. Акт  
Скица/Схема №15-1322765-06.12.2021 г.
- Справка в КККР на гр.София
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

# Определяне пазарната стойност на имота

## 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 СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ

Методът на сравнимите неконтролирани цени се прилага, когато са налице: 1. съпоставими сделки с продукти или услуги, осъществявани между свързаното лице и независими лица (вътрешни съпоставими неконтролирани сделки); или 2. съпоставими сделки с продукти или услуги, осъществявани между независими лица (външни съпоставими неконтролирани сделки).

За целите на МСНЦ неконтролирана сделка е съпоставима с контролирана, ако е изпълнено едно от следните две условия: 1. нито едно от различията (ако съществуват такива) между сравняваните сделки или между лицата, участващи в тях, не би могло да повлияе съществено върху цената на свободния пазар; или 2. могат да се извършат достатъчно точни корекции за елиминиране на съществените последствия върху цената от тези различия.

Основните стъпки при метода на сравнимите сделки са:

а. определяне на единиците за сравнение, които се използват от участниците на съответния пазар

б. идентифициране на подходящи сравними сделки и изчисляване на ключовите оценъчни показатели за тези сделки. В случай, че липсва информация за сходни сделки, оценителят може да използва оферти продава, достъпни от агенции за недвижими имоти и приложени към доклада.

в. извършване на последователен сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравнимите активи и оценявания актив

г. извършване на необходимите корекции, според случая, на оценъчните показатели, за да се отчетат разликите между сравняваните активи и оценявания актив,

д. прилагане на коригираните оценъчни показатели към оценявания актив, и

е. ако са били използвани множество оценъчни показатели – съчетаване на индикациите за стойност.

## 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 икономите от разходи, генерирани от актива.

### МЕТОД НА ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ

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 брутния 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.

### МЕТОД НА УВЕЛИЧЕНАТА СТОЙНОСТ

При извършване на оценката на сградата е използван метода на увеличената стойност.

Технологично тази стойност на всеки обект е изградена по следните показатели :

- Натура /физически показатели/ - разгъната застроена площ и застроен обем
- Нормативна и експлоатационна годност - НГ
- Остатъчна експлоатационна годност – ОЕГ = НГ – А.
- Много често при по-стари сгради се налага да се определя експертна остатъчната годност /ОЕГе/, зависеща от фактическото физическо състояние на имота и конструкцията,  $НГе = ОЕГе + А$  - Действителна възраст на сградата
- Окрупнени текущи и актуализирани / минали / цени на м<sup>2</sup> /кв.м./ и м<sup>3</sup> /куб.м./
- Инвестиционна стойност /производствена - в случая възстановителна на нов аналог/
- Техническо /физическо/ обезценяване - Wм.а. Стойността на обезценяването определяме с ползване на квадратичен процент на овехтяване, отчитащ по-точно специфичния начин, по който се износват сградите и строителните съоръжения в сравнение с други дълготрайни активи.

Определянето на производствените разходи се базира на калкулации /по осреднени пазарни / на стойността на СМР.

Данните намерили място в доклада са почерпани от изданията на "Стройексперт СЕК", които при нужда, актуализираме експертно към датата на оценката. Отчита се и стойността на необходимите разходи за отстраняване на повреди и недостатъци и неотстранявани дефекти /ако има такива/.

## 1. Правно състояние на обекта на оценката

Предоставено е писмо за намерение за сключване на договор за наем между "ИНТЕРНЕТЪНЪЛ ГЕЙМ ДИЗАЙН СТУДИО" АД и "Телематик Интерактив България" АД, за част от имот на втори етаж, с площ от 100 кв.м, който втори етаж е част от имот на два етажа, целият с площ от 487,40 кв.м.

Предмет на писмото за намерение е:

**Част от втори етаж с площ от 100 кв.м**, който втори етаж е част от недвижим имот на два етажа, целият с площ от 487,40 кв.м, находящ се в жилищна сграда със смесено предназначение, с адрес - гр. София, Столична община, район Подуяне, ул. Владимир Вазов № 9, която сграда е построена в урегулиран поземлен имот XIX-1077 /деветнадесети, отреден за имот пл. № хиляда и седемдесет и седем/ от квартал 62 /шестдесет и втори/ по плана на гр. София местност Хаджи Димитър,

Предоставено е писмо за намерение за сключване на договор за наем между "Телематик Интерактив България" АД, и „М.Б.С ТРЕЙД“ АД, за част от имот на втори етаж, с площ от 25 кв.м, който втори етаж е част от имот на два етажа, целият с площ от 487,40 кв.м.

Предмет на писмото за намерение е:

**Част от втори етаж с площ от 25 кв.м**, който втори етаж е част от недвижим имот на два етажа, целият с площ от 487 40 кв м, находящ се в жилищна сграда със смесено предназначение, с адрес - гр. София, Столична община, район Подуяне, ул Владимир Вазов № 9, която сграда е построена в урегулиран поземлен имот XIX-1077 /деветнадесети, отреден за имот пл. № хиляда и седемдесет и седем/ от квартал 62 /шестдесет и втори/ по плана на гр София, местност Хаджи Димитър, и който имот ще бъде ползван за бар.

Оценяваните идеални части не са обособени като самостоятелни имоти, а са част от имот, описан в кадастралната карта като:

**Поземлен имот 68134.600.1083**, област София (столица), община Столична, гр. София, район Подуяне, бул. "ВЛАДИМИР ВАЗОВ" № 9, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП Високо застрояване (над 15 m), площ 887 кв. м, стар номер 1077, квартал 62, парцел XIX, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-4/09.03.2016 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

**Сграда 68134.600.1083.1**, област София (столица), община Столична, гр. София, район Подуяне, бул. "ВЛАДИМИР ВАЗОВ" № 9, вид собств. Частна, функц. предн. Жилищна сграда със смесено предназначение, брой етажи 9, брой самост.обекти 25, застроена площ 731 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-4/09.03.2016 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

**СОС 68134.600.1083.1.35**, област София (столица), община Столична, гр. София, район Подуяне, бул. Владимир Вазов № 9, ет. 1, вид собств. Частна, тип За спортна и развлекателна дейност, бр. нива 2, посочена в документа площ: 487,4 :0 кв. м, 9,646% (99,86 кв.м.) ид.ч. от общите части на сградата, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-4/09.03.2016 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № 18-13696-03.12.2021/03.12.2021 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - СОФИЯ



## 2. Външни фактори, определящи стойността

### Местоположение



Оценяваният имот се намира в гр.София, район "Подуяне", бул."Владимир Вазов" №9, ет.2, близо до Моста „Чавдар“. Районът е с изградена инфраструктура и от най-комуникативните по отношение на градската транспортна мрежа, в близост са две станции на Метрополитен. Ситуиран е в широк център център, в близост до кръстовището с ул. "Черковна". Кварталът е с много добра благоустроеност и висока степен на сигурност.

### Екология

В района на имота **няма** непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Основен източник на шум, вибрации и замърсяване на въздуха с отработени газове се явява интензивният трафик на МПС по столичните булеварди.Съществуващите сгради се ползват за чисти производства, търговска и складова дейност.

### 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 checked="" type="checkbox"/> ТЕЦ           | <input type="checkbox"/> газ                    |

Състояние на уличната мрежа и вертикална планировка

улична мрежа - мн.добро      вертикална планировка - мн.добро

- |                                     |                                     |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
|-------------------------------------|-------------------------------------|

### Транспорт

Транспортната достъпност до имота е много добра

МПС - мн.добра      Пешеходци      мн.добра

До имота има следните видове обществен транспорт:

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



### 3. Определящи физически и технически параметри на имота

#### Строителна конструкция и архитектурна характеристика на сградите:

година на изграждане:	реконструкция:	вид на конструкцията:
2009 г.	2016 г.	стоманобетон - монолитно
Предназначение:	брой етажи	асансьор
многофункционална сграда	8	да
<b>Довършителни работи:</b>		
фасадни стени	окачена фасада	
топлоизолация	да	
състояние общи части	мн.добро	
състояние покрив	мн.добро	

Монолитни сгради - или т.нар „тухлени“ сгради. Това са сгради построени изцяло по монолитен способ, т.е. всичките им конструктивни носещи и преградни носещи или неносещи елементи са изпълнени на обекта (строежа) от монолитен стоманобетон (излят на място), тухлени и/или каменни зидарии и частично дървени, метални и други елементи. Класическите монолитни сгради със скелетна, рамкова или скелетно-рамкова конструкция с различни видове на фундиране (ивични, единични и шайбени фундаменти, фундаментни плочи и пилотно фундиране) е строително-конструктивната система, по която през последните четиридесет години са изградени болшинството от монолитните жилищни кооперации и обществените сгради. Най-характерното за нея е, че всички вертикални и хоризонтални товари и въздействия върху сградата се поемат изцяло от стоманобетоновата конструкция състояща се от: стоманобетонови единични, ивични и шайбени фундаменти, в който са насадени стоманобетонови колони и вертикални шайби (обикновено това са противоземетръсни армирани стени), които са свързани с хоризонталните носещи елементи (стоманобетонови греди, рамкови ригели и плочи). Тухлените зидове по правило са само пълнежни (неносещи) и определящо за тяхната дебелина е топло и звукоизолацията им. Покривната конструкция (наклонена или плоска) също се състои от стоманобетонови плочи и греди, покрити с керемиди или хидро и теплоизолация, но се допуска и изпълнението ѝ като дървен скелет с дъсчена обшивка и различни видове керемиди или ламаринени обкови. Напоследък по тази система се изпълняват около 90% от жилищните сгради, което е едно голямо предимство на новото строителство.

#### 4. Архитектурна характеристика

Сградата има разчупен силует и богата пластика на фасадата. Основните материали, които са използвани за оформяне на фасадните плоскости са окачените фасади и минерална мазилка. Изпълнените довършителни работи са с мн.добро качество, с материали, над изискванията на БДС.

Залата за спортни игри /предишшен Магазин 4/ е разположена на 1 и 2 етаж. Състои се на първо ниво от входно антре, рецепция, шоурум, баня с тоалетна, сервизно помещение/аусгус, и на второ ниво - кухненски бокс/ бар, зала за електронни игри - тип Еврофутбол онлайн, баня с тоалетна, сервизно помещение/аусгус.

#### 5. Довършителни работи

Подовите настилки са мокет в залите, теракота в сервизните помещения. Стените са с гипсова шпакловка и латекс в залите и фаянса в сервизните помещения. Входната врата е метална блиндирана. Дограмата е алуминиева витрина. Изпълнени инсталации: ЕЛ, ВиК. Отопление и топла вода - централен ТЕЦ. Монтирани са радиатори.

#### 6. Заключение

Сградата е със съвременен архитектурен облик. Вложените строителни материали са висококачествени и с лесна поддръжка. Оценявания имот се намира в монолитна сграда със смесено предназначение, изпълнена с много добро качество на СМР и довършителните работи, в североизточната част на столицата. Имотът в момента на огледа е в добро състояние. Функционалността на имота е променена през 2007 година - от магазин е преустроен на игрална зала за хазартни игри. Ползва се за шоурум.

Цените на търговските имоти в района са стабилни, като в последните месеци се наблюдава застой като в търсенето, така и в предлагането на подобни имоти.

Теренът има добро местоположение, с изградена инфраструктура, с изпълнена вертикална планировка. Сградата е в добро физическо състояние и има пропорции, функционалност и степен на завършеност даващи възможност да се ползват по основното си предназначение.

**Локалният пазар** на имоти през последните години се характеризира със сравнително добро предлагане. Реализираните сделки се изразяват в покупко-продажби и по-често в отдаване под наем на офиси и помещения за търговска дейност. В централната част на столицата офисните имоти, отговарящи на съвременните изисквания, не са много. Средните цени за продажба варират в диапазона 1100-1600 евро/м<sup>2</sup> в зависимост от местоположението и състоянието, а наемите - между 8 и 12 Евро/м<sup>2</sup>. Възможностите на района за ново и уплътняващо строителство са силно ограничени.

## МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ

Обект на оценка: **НАЕМНА СТОЙНОСТ НА част от ЗАЛА ЗА СПОРТ И РАЗВЛЕКАТЕЛНА ДЕЙНОСТ**

Обект на оценка: **НАЕМНА СТОЙНОСТ НА БАР**

Адрес: гр.София, район "Подуяне", ж.к. „Хаджи Димитър“, бул.„Владимир Вазов“ № 9, ет. 2, шоурум и бар

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	ОФИС	ОФИС	ОФИС	ОФИС
Източник на информацията		<a href="https://www.imot.bg/pgci/lot.cgi?act=5&amp;adv=2h166141352202760&amp;slink=8kf7qj&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pgci/lot.cgi?act=5&amp;adv=2h166141352202760&amp;slink=8kf7qj&amp;f1=1</a>	<a href="https://www.imot.bg/pgci/lot.cgi?act=5&amp;adv=2h166366440382718&amp;slink=8kfb8sx&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pgci/lot.cgi?act=5&amp;adv=2h166366440382718&amp;slink=8kfb8sx&amp;f1=1</a>	<a href="https://www.imot.bg/pgci/lot.cgi?act=5&amp;adv=2h166556520130976&amp;slink=8kfal4&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pgci/lot.cgi?act=5&amp;adv=2h166556520130976&amp;slink=8kfal4&amp;f1=1</a>
наемна цена		720 €	662 €	1 285 €
цена (€/м2)		7,50 €/кв.м	10,18 €/кв.м	10,20 €/кв.м
начин на продажба		оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%
площ	100,00 кв.м 25,00 кв.м	96,00 кв.м 0%	65,00 кв.м -2%	126,00 кв.м 3%
местоположение	гр.София, район "Подуяне", ж.к. „Хаджи Димитър“, бул.„Владимир Вазов“ № 9, ет. 2, шоурум и бар	бул.Вл.Вазов 0%	Х.Димитър, до метростанция 0%	Х.Димитър, до метростанция 0%
общо състояние	много добро	много добро 0%	много добро 0%	много добро 0%
функционалност	офис в офисна сграда	офис в офисна сграда, 3 офис помещения 0%	офис в офисна сграда 0%	офис в офисна сграда 5%
етажност	2-ри от 6	партер 0%	8 от 12 3%	8 от 12 3%
вид на конструкцията	стоманобетон - монолитно	стоманобетон - монолитно 0%	стоманобетон - монолитно 0%	стоманобетон - монолитно 0%
особеност	паркомясто в двора на имота ид.част от УПИ	не 5%	не 5%	не 5%
допълнителни предимства	ползване на UPS и екстрите на офис сградата СОТ, жива и видео охрана	не 5%	не 5%	не 5%
общо изравнение		5%	6%	16%
Приравнена цена	10,17 €/кв.м	7,88 €/кв.м	10,80 €/кв.м	11,83 €/кв.м

Сравнителна стойност на наема

10,17 €/кв.м

Сравнителна стойност на наема

ШОУРУМ

1 020 €

Сравнителна стойност на наема

БАР

250 €

## Дава под Наем ОФИС

град София, Хаджи Димитър, бул. Владимир Вазов

720 EUR

(7.50 EUR/m<sup>2</sup>)



## Дава под Наем ОФИС

град София, Хаджи Димитър, бул. Владимир Вазов



720 EUR (8 EUR/m<sup>2</sup>)

Коригирана в 19:51 на 5 октомври, 2022 г.  
Обявата е посетена 334 пъти.



Площ: 96 m<sup>2</sup> | Етаж: 7-ми от 9 | Газ: НЕ | ТЕЦ: Лок.отопл.

Напиши Бележка | Да! оценка | Сообщи за нередност

### Описание на имота:

**ДО МЕТРОСТАНЦИЯ!!! ЮГОИЗТОК!!! КЛАС А!!! ОБОРУДВАН!!!**  
The НОМЕ недвижими имоти представя на Вашето внимание оборудвано офис помещение до метростанция. Офисът е ситуиран в бизнес сграда Клас-А, отличаваща се с модерна архитектура, панорамна гледка и комуникативно разположение. Имотът се намира до метростанция Хаджи Димитър, като възлавата локацията прави придвижването до центъра на града 5 мин.  
Общата площ е 96m<sup>2</sup> със следното разпределение: 3 офис помещения (Отделени посредством PVC и стъклопакет), оборудвана кухня с трапезария, рецепция, 2бр. санитарни възли и входно антре.  
Сградата разполага с централна чилър система и отопление, а югоизточното изложение прави сметките през зимата изключително ниски.  
За по-висока сигурност сградата е с контролиран достъп и видео наблюдение.  
- Наемната цена на помещението е 7.5 евро/м<sup>2</sup> без ДДС.  
- Такса обслужване в размер на 0.7 евро/м<sup>2</sup> без ДДС.  
Има възможност за наемане на надземни паркоместа. За Ваше улеснение прилагаме схема с разпределението... [Виж повече](#)

Имотът се предлага от:

ДЪХОУН - ОФИС ИЗТОК

**ДЪХОУН - ОФИС ИЗТОК**

област София, гр. София, гр. София, бу.

Агенция в  
ипот.бг от 2020 г.

Виж всички имоти на агенцията

☎ 0878897077

## Дава под Наем ОФИС

град София, Хаджи Димитър

662 EUR  
(10.18 EUR/m<sup>2</sup>)



## Дава под Наем ОФИС

град София, Хаджи Димитър [Виж карта](#)



662 EUR (10 EUR/m<sup>2</sup>)

Публикувана в 12:00 на 20 септември, 2022 гд.  
Обезата в посещени 66 пъти



Площ: 65 m<sup>2</sup> | Етаж: 8-ми от 12 | Газ: НЕ | ТЕЦ: ДА

Напиши Бележка | Дай оценка | Съобщи за нередност

### Описание на имота:

LUXIMMO FINEST ESTATES: [www.luximmo.bg](http://www.luximmo.bg)

Модерен офис за вашите бизнес проекти на промоционална цена за първата година от договора! Чудесно разнообразие от луксозни офис помещения в бизнес сграда, намираща се в кв. 'Хаджи Димитър', в близост до метростанция. Кварталът е спокоен с удобни пътища и транспортни връзки до центъра, и летището на София.

Офисът отговаря на изискванията за съвременна, удобна и високотехнологична среда на работа. Офис площите се характеризират с високо ниво на естествена светлина. Проектирачи са така, че да предоставят гъвкавост и архитектурно могат да бъдат оформени според функционалните характеристики на бизнеса на наемателя. Допълнителни удобства в помещенията включват отопление и охлаждане посредством чилъри, окачен таван, под от естествен камък и високоскоростна интернет връзка. Помещенията са напълно обзаведени с бора, столове и шкафове.

Обявения офис се състои от две отделни помещения и собствена тераса.

Имотът се предлага от:



**ЛУКСИММО**

област София, гр. София, гр. София, 3

Агенция в  
Imot.bg от 2008 г.

[Виж всички имоти на агенцията](#)

0882 817 578

**Дава под Наем ОФИС**  
град София, Хаджи Димитър

**1 285 EUR**  
(10.20 EUR/m<sup>2</sup>)



< 1/16 >

Увеличи



**Дава под Наем ОФИС**

град София, Хаджи Димитър [Виж карта](#)



**1 285 EUR** (10 EUR/m<sup>2</sup>)

Публикувана в 12:00 на 17 октомври, 2022 год.  
Обявата е посетена **35** пъти

Площ: **126 m<sup>2</sup>** Етаж: **8-ми от 12** Газ: **НЕ** ТЕЦ: **ДА**

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

**Описание на имота:**

LUXIMMO FINEST ESTATES | [www.luximmo.bg](http://www.luximmo.bg)

Модерен офис за вашите бизнес проекти на промоционална цена за първата година от договора! Чудесно разнообразие от луксозни офис помещения в бизнес сграда, намираща се в кв. "Хаджи Димитър", в близост до метростанция. Кварталът е спокоен с удобни пътища и транспортни връзки до центъра, и летището на София.

Офисът отговаря на изискванията за съвременна, удобна и високотехнологична среда на работа. Офис площите се характеризират с високо ниво на естествена светлина. Проектирани са така, че да предоставят гъвкавост и архитектурно могат да бъдат оформени според функционалните характеристики на бизнеса на наемателя. Допълнителните удобства в помещенията включват отопление и охлаждане посредством чилъри, окачен таван, под от естествен камък и високоскоростна интернет връзка. Помещенията са напълно обзаведени с бюра, столове и шкаfoве.

Имотът се предлага от:



**ЛУКСИММО**

област София, гр. София, гр. София

Агенция в  
Imot.bg от 2008 г.

Виж всички имоти на агенцията

**0882 817 578**

**Обект на оценка: НАЕМНА СТОЙНОСТ НА част от ЗАЛА ЗА СПОРТ И РАЗВЛЕКАТЕЛНИ**

**Обект на оценка: НАЕМНА СТОЙНОСТ НА БАР**

Адрес: гр.София, район "Подуяне", ж.к. „Хаджи Димитър“, бул.„Владимир Вазов“ № 9, ет. 2, шоурум и бар

Характеристики и показатели	наета площ шоурум	наета площ бар
Приходна площ ОФИСИ	100,00 кв.м	25,00 кв.м
Стойност на наема на кв. м	10,17 €/кв.м	10,17 €/кв.м
<b>Месечен наем / бруто</b>	<b>1 017 €/мес</b>	<b>254 €/мес</b>
Годишен наем от целия имот	12 200 €	3 050 €
Разходи по стопанисване (процент - годишно)	18%	18%
Разходи по стопанисване - калкулация	2 196 €	549 €
Риск от отпадане на наема	3%	3%
Риск от отпадане на наема - калкулация	366 €	92 €
<b>Предполагам трайно реализиран чист наем</b>	<b>9 638 €</b>	<b>2 410 €</b>

Чист приход от сградата (годишно)	<b>9 638 €</b>	<b>2 410 €</b>
Година на въвеждане в експлоатация на обекта	2016 год.	2016 год.
Експлоатационен срок	80 год.	80 год.
Остатъчна експлоатационна годност на обекта	74 год.	74 год.
Норма на капитализация	8,0%	8,0%
Множител (анюитетен фактор за ННС)	12,4580	12,4580
<b>Приходна стойност на сградата</b>	<b>120 073 €</b>	<b>30 018 €</b>
Необходими разходи за ремонт		

**Приходна стойност на обекта**

**120 070 €**

**30 020 €**

## МЕТОД НА ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ

### Определяне на месечния наем по приходния подход

Площ на обекта -	100,00 кв.м	25,00 кв.м
Обезценяване поради строителни повреди -	0 €	0 €
Норма на капитализация на имота -	8,0%	8,0%
Остатъчна експлоатационна годност -	74 год.	74 год.
Разходи по стопанисване -	18%	18%
Приходна площ -	100,00 кв.м	25,00 кв.м
<hr/>		
Остатъчна продължителност -	74 год.	74 год.
Приходна площ -	100,00 кв.м	25,00 кв.м
Наем -	9,79 €/кв.м	9,80 €/кв.м
Бруто приход - месечен -	979 €	245 €
Бруто приход - годишен -	11 754 €	2 939 €
Разходи по стопанисване -	18%	18%
Чист годишен приход от имота -	9 638 €	2 410 €
Норма на капитализация на имота -	8,0%	8,0%
Аньюитетен фактор -	12,4580	12,4580
Стойност на имота -	120 070 €	30 020 €
Обезценяване поради лоша поддръжка и др. -	0 €	0 €
Стойност на имота -	120 070 €	30 020 €
Месечен наем сграда (€/кв.м.) -	9,79 €/кв.м	9,80 €/кв.м
<hr/>		
<b>Пазарна стойност на месечния наем (€/мес.)</b>	<b>980 €/мес.</b>	<b>240 €/мес.</b>
<hr/>		



## МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ

Обект на оценка: **НАЕМНА СТОИНОСТ НА част от ЗАЛА ЗА СПОРТ И РАЗВЛЕКАТЕЛНА ДЕЙНОСТ**

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	пазарна стойност на офис	пазарна стойност на офис	пазарна стойност на офис	пазарна стойност на офис
Източник на информацията		<a href="https://www.imot.bg/pcqi/имот/11153549760289285&amp;slink=8kfg7i&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcqi/имот/11153549760289285&amp;slink=8kfg7i&amp;f1=1</a>	<a href="https://www.imot.bg/pcqi/имот/164519519683016&amp;slink=8kfg7i&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcqi/имот/164519519683016&amp;slink=8kfg7i&amp;f1=1</a>	<a href="https://www.imot.bg/pcqi/имот/165796691199446&amp;slink=8kfg7i&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pcqi/имот/165796691199446&amp;slink=8kfg7i&amp;f1=1</a>
продажна цена		117 600 €	121 500 €	137 499 €
цена (€/м2)		980 €/кв.м	1 066 €/кв.м	1 196 €/кв.м
начин на продажба		оферта	оферта	оферта
площ на имота	100,00 кв.м	120,00 кв.м	114,00 кв.м	115,00 кв.м
местоположение	гр.София, район "Подуяне", ж.к. „Хаджи Димитър“, бул.„Владимир Вазов“ № 9, ет. 2, шоурум и бар	Х.Димитър, до Бизнесцентър	Х.Димитър, ул.Ильов войвода	Х.Димитър, до Бизнесцентър
общо състояние	мн.добро	за освежаване	мн.добро	мн.добро
функционалност	шоурум,	магазин	офис	магазин/офис
етажност	2-ри етаж	партер	партер	партер
вид на конструкцията	стоманобетон - монолитно	стоманобетон - монолитно	стоманобетон - монолитно	стоманобетон - монолитно
ниво на завършеност	в експлоатация	в експлоатация	в експлоатация	в експлоатация
други	шоурум, 2-ри етаж	самостоятелен обект	самостоятелен обект	самостоятелен обект
общо изравнение				
Приравнена цена	1 079 €/кв.м	1 019 €/кв.м	1 034 €/кв.м	1 184 €/кв.м

Сравнителна стойност на обекта

107 890 €

**Продава МАГАЗИН**  
град София, Хаджи Димитър

**117 600 EUR**  
(980.00 EUR/m<sup>2</sup>)



**Продава МАГАЗИН**  
град София, Хаджи Димитър [Виж карта](#)



**117 600 EUR** (980 EUR/m<sup>2</sup>)

Копирана в 10:59 на 27 октомври, 2022 год.  
Обявата е посетена 550 пъти

Купи само за **450 € / месец** с **КредитЦентър** 30 г. [Заяви](#)

Площ: 120 m<sup>2</sup> | ТЕЦ: ДА | Строителство: Тухла, 2007 г.

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

**Описание на имота:**

Година на строителство: 2007 Продава се помещение подходящо за магазин, офис, склад и др. на комуникативно място в непосредствена близост до Фантастико и бизнес център Стефан Караджа. Разположен на партер, магазинът е със следното разпределение: Търговска зала с витрина, складово помещение, санитарен възел. Има възможност за закупуване на външно паркомясто на цена 6000 евро. ID в агенцията:595942.

Виж всички обяви на агенцията в [imoti.bg/bazar/bg](https://imoti.bg/bazar/bg) или [тук](#)

**Особености:**

• Тухла

**За контакти:** **0876693516**

Имотът се предлага от:



**ИМОТИ БГ**  
област София, гр. София, ул.Фрит

Агенция в  
Imoti.bg от 2002 г.

Виж всички имоти на агенцията

**0876693516**

## Продава ОФИС

град София, Хаджи Димитър, ул. Ильо войвода

121 500 EUR

(1065.79 EUR/m<sup>2</sup>)



## Продава ОФИС

град София, Хаджи Димитър, ул. Ильо войвода

Виж карта



121 500 EUR (1066 EUR/m<sup>2</sup>)

Коригирана в 22:25 на 3 април, 2022 год.  
Обявата е прегледана 644 пъти.

Купи само за 464 € / месец с КредитЦентър 30 г. Заяви

Площ: 114 m<sup>2</sup> | Етаж: Партер от 7 | Строителство: Тухла, 2010 г.

Напиши Бележка | Дай оценка | Съобщи за нередност

### Описание на имота:

Агенция 'Коузи хоумс' представя на Вашето внимание офис с квадратура от 114 кв.м. на прекрасно място до метростанция и центъра на София, в непосредствена близост до моста 'Чавдар' в сравнително нова сграда от 2010г.. Помещението е 'open space'. Един санитарен възел. В много добро състояние.

За повече информация: 0896663664 - отговорен брокер Груди Грудев

Виж всички обяви на агенцията в [kozihomes.com](https://www.kozihomes.com) или [www.kozihomes.com](https://www.kozihomes.com)

### Особености:

- Тухла
- Контрол на достъпа

За контакти: 0888963299

Агенция: КОУЗИ ХОУМС

Имотът се предлага от:

### КОУЗИ ХОУМС

област София, гр. София, бул. В

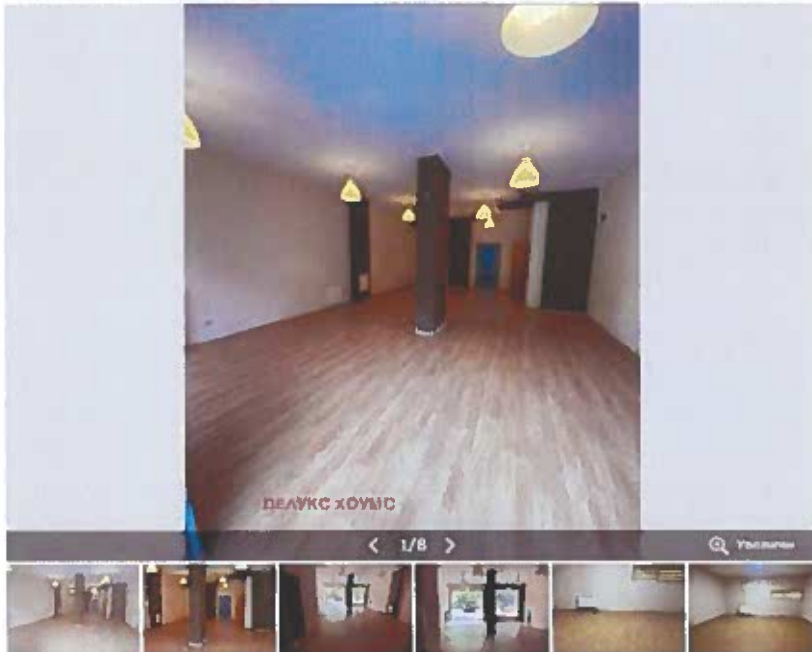
Агенция в  
kno1.bg от 2021 г.

Виж всички имоти на агенцията

0888963299

**Продава ОФИС**  
град София, Хаджи Димитър

**137 499 EUR**  
(1195.64 EUR/m<sup>2</sup>)



Имотът се предлага от:



**ДЕЛУКС ХОУМС**

област София, гр. София, жк. СЦ

Агенция в  
imat.bg от 2019 г.

Виж всички имоти на агенцията

☎ 0877093952

**Продава ОФИС**  
град София, Хаджи Димитър [Виж карта](#)



**137 499 EUR** (1196 EUR/m<sup>2</sup>)

Коригирана в 19:07 на 12 октомври, 2022 год  
Обръзката е посетена **119** пъти

Купи само за **526 €**/месец с **КредитЦентър** 30 г. [Заяви](#)

Площ: 115 m<sup>2</sup> | Строителство: Тухла, 2007 г.

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

**Описание на имота:**

Продава помещение подходящо за магазин, офис, склад и др. на комуникативно място в непосредствена близост до Фантастико бизнес център Стефан Караджа, спирки на градскитранспорт и на пешеходно разстояние от новата МЕТРОСТАНЦИЯ. Разположен на партера в сграда от 2007г. Разпределение: Търговска зала с витрина, складово помещение, санитарен възел.

За повече информация и огледи тел.: 087 709 3952

Виж всички обреди на агенцията в [deluxhomes.com/bg](https://deluxhomes.com/bg) или [тук](#).

**Особености:**

• Тухла

**За контакти:** **0877093952**

## Пазарен подход

### Обект на оценка: НАЕМНА СТОЙНОСТ НА БАР

Адрес: гр.София, район "Подуяне", ж.к. „Хаджи Димитър“, бул.„Владимир Вазов“ № 9, ет. 2, шоурум и бар

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	БАР/търговско помещение	БАР/търговско помещение	БАР/търговско помещение	БАР/търговско помещение
Източник на информацията		<a href="https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=11166177753273831&amp;link=8kfg7i&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=11166177753273831&amp;link=8kfg7i&amp;f1=1</a>	<a href="https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=11163895660206651&amp;link=8kfg7i&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=11163895660206651&amp;link=8kfg7i&amp;f1=1</a>	<a href="https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=11156818629776398&amp;link=8kfg7i&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=11156818629776398&amp;link=8kfg7i&amp;f1=1</a>
продажна цена		59 999 €	36 194 €	37 000 €
цена (€/м2)		1 429 €/кв.м	1 065 €/кв.м	1 028 €/кв.м
начин на продажба		оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%
Площ на бар	25,00 кв.м	42,00 кв.м 0%	34,00 кв.м 0%	36,00 кв.м 0%
местоположение	гр.София, район "Подуяне", ж.к. „Хаджи Димитър“, бул.„Владимир Вазов“ № 9, ет. 2,	Х.Димитър, ул. В.Калчев 3%	Х.Димитър, ул. В.Калчев 3%	Х.Димитър, ул. Алберт Лонг 3%
общо състояние	мн.добро мн.добро	мн.добро 0%	мн.добро 0%	мн.добро 0%
функционалност	заведение, част от шоурум	самостоятелно търговско помещение -10%	търговско помещение в търговски център 0%	търговско помещение в безистен 3%
етажност	2 от 2	партер -3%	партер -3%	партер -3%
вид на конструкцията	стоманобетон - монолитно	стоманобетон - монолитно 0%	стоманобетон - монолитно 0%	стоманобетон - монолитно 0%
ниво на завършеност	в експлоатация	в експлоатация 0%	в експлоатация 0%	в експлоатация 0%
обзавеждане		обзаведен -10%	обзаведен -10%	обзаведен -10%
общо изравнение		-25%	-15%	-12%
Приравнена цена	960 €/кв.м	1 071 €/кв.м	905 €/кв.м	904 €/кв.м

Сравнителна стойност на БАР

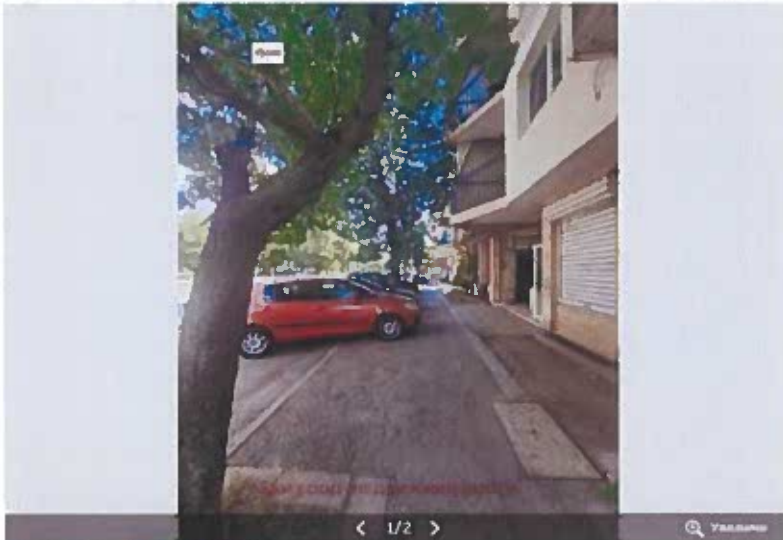
24 006 €

## Продава МАГАЗИН

град София, Хаджи Димитър, ул. Васил Кънчев

59 999 EUR

(1428.55 EUR/m<sup>2</sup>)



Имотът се предлага от:



**ЛЪКИ ЕООД - НЕДВИЖИМИ**

област София, гр. София, гр.Соф



Агенция в  
Imot.bg от 2010 г.

Виж всички имоти на агенцията

☎ 0884688866

## Продава МАГАЗИН

град София, Хаджи Димитър, ул. Васил Кънчев

📍 Виж карта



59 999 EUR (1429 EUR/m<sup>2</sup>)

Крекирвана в 15:42 на 29 септември, 2022 год.  
Обзавата е посветена 324 м<sup>2</sup>г

Купи само за 229 С/месец с **КредитЦентър** 30 г. **Заяви**

Площ: 42 m<sup>2</sup> | Строителство: Тухла, 1995 г.

Напиши Бележка Дай оценка Съобщи за нередност

### Описание на имота:

Магазин на централно място в близост до магазин 'Фантастико', ситуиран на партерен етаж в жилищна сграда. Намира се на ул. Васил Кънчев. Сградата е тухлена от 1995г. Битрина. Отоплението е на ток. Ляце към улицата. Подходящ за инвестиция - с наематели.

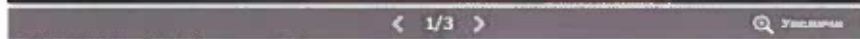
ИМА ВЪЗМОЖНОСТ ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА СЪСЕДЕН МАГАЗИН И ОБЕДИНЯВАНЕ В ЕДИН. ПРИ НАС МОЖЕ ДА СЕ ВЪЗПОЛЗВАТЕ от безплатна консултация с независим кредитен консултант и да получите най-добрите условия за вашия ипотечен кредит!!! Агенцията работи с комисионна. ЛЪКИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ моб.тел. 0884 688 866. Всички наши оферти ги работим с КОРЕКТНИ КОЛЕГИ!

## Продава МАГАЗИН

град София, Хаджи Димитър, ул. Васил Кънчев

**36 194 EUR**

(1064.53 EUR/m<sup>2</sup>)



## Продава МАГАЗИН

град София, Хаджи Димитър, ул. Васил Кънчев

Виж карта



**36 194 EUR** (1065 EUR/m<sup>2</sup>)

Копирана в 10:41 на 24 септември, 2022 год.  
Обекта е посетена 1707 пъти.

Купи само за **138 € / месец** с **КредитЦентър** 30 г. **Заяви**

Площ: **34 m<sup>2</sup>** | Етаж: **Партер от 10** | Строителство: **Тухла, 2010 г.**

Напиши Бележка | Дай оценка | Съобщи за нередност

### Описание на имота:

Магазин, на хубаво и централно място, ситуиран на партерен етаж в бизнес сграда с търговски център. Намира се на ул. Васил Кънчев. Сградата е тухлена от 2010г с представителна фасада. Общите части са отлично поддържани. Жива охрана. Витрина около 4м. Височина на тавана 2.80м. Имотът е в отлично състояние. Настилките са гранитогрес. Стените са с латекс. Отоплението е на ток. Няма лице към улицата. Подходящ за инвестиция - с наематели. Посочената цена е с включен ДДС. За повече информация и огледи Захари Цветков

Виж всички обяви на агенцията в [olimp-ov.bazar.bg](http://olimp-ov.bazar.bg) или [tvb](http://tvb).

### Особености:

- Тухла
- Интернет връзка
- С действащ бизнес
- Охрана
- Санитар

За контакти: **0882599944**

Имотът се предлага от:



**ОЛИМП - Ю. В.**

област София, гр. София, бул. Да

Агенция в  
Имот.бг от 2002 г.

Виж всички имоти на агенцията

**0882599944**

## Продава МАГАЗИН

град София, Хаджи Димитър, ул. Д-р Алберт Лонг

37 000 EUR

(973.68 EUR/m<sup>2</sup>)



Имотът се предлага от:



**VESTA-S**

област София, гр. София, гр.Сифи

Активна в  
Имот.bg от 2005 г.

Виж всички имоти на агенцията

☎ 0882704982

## Продава МАГАЗИН

град София, Хаджи Димитър, ул. Д-р Алберт Лонг

📍 Виж карта 🖨️ 📱 🌟

37 000 EUR (974 EUR/m<sup>2</sup>)

Коригирана в 8:57 на 11 юни, 2023 год  
Обявата е посещена 4838 пъти.

Купи само за 141 € / месец с **КредитЦентър** 30 г. 📈 **Заяви**

Площ: 38 m<sup>2</sup> | Етаж: Партер от 6 | Строителство: Тухла, 2009 г.

🔍 Нариси | Бележка ✓ | Дай оценка | ⚠️ Съобщи за нередност

### Описание на имота:

Предлагаме Ви отличен магазин, находящ се в тухлена сграда с разрешение за ползване от 2009г. Състои се от търговска зала, склад и санитарен възел. Витрината е около 3 метра, но гледа към безистен. Подходящ е за дейност която не е свързана с човекопоток. За допълнителна информация и огледи: 02/ 831 46 40; 0882 704 982  
Ирена Иванова

Виж всички обекти на агенцията в [askoni.bazar.bg](https://askoni.bazar.bg) или [ys](https://ys).

### Особености:

• Тухла

За контакти: ☎ **0882704982**



Брокер: Ирена Иванова



## МЕТОД НА ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ

Обект на оценка: **НАЕМНА СТОЙНОСТ НА ЧАСТ ОТ ЗАЛА ЗА СПОРТ И РАЗВЛЕКАТЕЛНА ДЕЙНОСТ**

Обект на оценка: **НАЕМНА СТОЙНОСТ НА БАР**

Адрес: гр.София, район "Подуяне", ж.к. „Хаджи Димитър“, бул.„Владимир Вазов“ № 9, ет. 2, шоурум и бар

Характеристики и показатели	наета площ шоурум	наета площ бар
Година на изграждане/реконструкция	2016 г.	2016 г.
Вид на конструкцията	стоманобетон - монолитно	стоманобетон - монолитно
Експлоатационна годност	80 г.	80 г.
Остатъчна експлоатационна годност	74 г.	74 г.
Разгърнатата застроена площ (РЗП)	100,00 кв.м	25,00 кв.м
Стойност за изграждане по СЕК - еталон 7/2022г.	548 €/кв.м	548 €/кв.м
Процентно завишение	15%	15%
Определена стойност на изграждане	630 €/кв.м	630 €/кв.м
<b>Стойност на нов аналог (сграда без УПИ)</b>	<b>54 759 €</b>	<b>15 743 €</b>

### Разлики „в плюс“ от аналога:

Стойност на външни мрежи и проводни (%)	5%	5%
Калкулация	2 738 €	787 €
Допълнителни разходи за проект, надзор и др. (%)	12%	12%
Калкулация	6 571 €	1 889 €

### Разлики „в минус“ от аналога:

Ремонт - неизпълнени СМР или с лошо качество (%)		
Калкулация		
<b>Нова възстановителна стойност на сградата</b>	<b>64 068 €</b>	<b>18 420 €</b>

### Обезценявания (завишения):

Физическо обезценяване	7,5%	7,5%
Стойност на физическото обезценяване	4 805 €	1 381 €
Функционално обезценяване (%)		
Калкулация		
Икономическо обезценяване (външни фактори)		
Калкулация		
<b>Амортизирана възст. стойност застрояване</b>	<b>59 263 €</b>	<b>17 038 €</b>

<b>Стойност на имота по сравн. Продажби</b>	<b>107 890 €</b>	<b>96 024 €</b>
Среден % ОПС за района	25%	25%
<b>Стойност на ОПС</b>	<b>26 973 €</b>	<b>24 006 €</b>
Печалба на инвеститора (%)	10%	10%
Печалба на инвеститора	<b>5 926 €</b>	<b>1 704 €</b>

**Възстановителна стойност на имота**

**92 162 €**

**42 748 €**

## Обобщение на резултатите

Обект на оценка: **НАЕМНА СТОЙНОСТ НА част от ЗАЛА ЗА СПОРТ И РАЗВЛЕКАТЕЛНА ДЕЙНОСТ**

Обект на оценка: **НАЕМНА СТОЙНОСТ НА БАР**

Адрес: гр.София, район "Подуяне", ж.к. „Хаджи Димитър“, бул.„Владимир Вазов“ № 9, ет. 2, шоурум и бар

Резултатите от оценката са следните:

**Проектовариант за наемна цена за наета площ от 100 кв.м, които ще се ползват за шоурум, на 2-ри етаж на СОС 68134.600.1083.1.35**

Метод	Стойности	Тежест
МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ	1 020 €	50%
МЕТОД НА ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ	980 €	50%
<b>Изчислена пазарна стойност</b>	<b>1 000 €</b>	

Справедлива стойност (евро)

1 000 €

Справедлива стойност (лв.)

1 956 лв.

**Проектовариант за наемна цена за наета площ от 25 кв.м, които ще се ползват за бар, и които са част от наетите 100 кв.м на 2-ри етаж на СОС 68134.600.1083.1.35**

Метод	Стойности	Тежест
МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ	250 €	50%
МЕТОД НА ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ	240 €	50%
<b>Изчислена пазарна стойност</b>	<b>245 €</b>	

Справедлива стойност (евро)

245 €

Справедлива стойност (лв.)

479 лв.



Фасада от северозапад



Фасада от юг



Вход



рецепция



Стълби към 2-ро ниво



бар





Зала за онлайн игри



Зала с автомати



Санит. Помещения на 2-ро ниво

