

Доклад

за определяне пазарна стойност

Номер на оценка

IND2100648



Обект

АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА
ХРАНЕНО И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА

Адрес

гр. София, СО - район „Лозенец“, ул. „Люба
Величкова“, УПИ XXIII-1482, кв. 1 по плана на гр.
София, м.„НПЗ „Хладилника Витоша“

Възложител

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, ЕИК 131457471

Изпълнител

„Консултантска къща АМРИТА“ ООД

Ползвател

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, ЕИК 131457471

Общи данни

Оценка №	-	IND2100648
Вид на оценка	-	актуализация
Възложител	-	„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, ЕИК 131457471
Изпълнител	-	„Консултантска къща АМРИТА“ ООД
Дата на оценката	-	14.6.2021 г.
Документ за собственост	-	Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 65, том III, рег.№ 06978, дело 409 от 12.07.2016 год., Разрешение за ползване № СТ-05-459 от 20.04.2018 год., Таблица за площообразуване
Скица	-	Скица на дворното място от 25.08.2016 год., издадена от СО-Район „Лозенец“
Обект на оценка	-	АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕТЕ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА
Адрес	-	гр. София, СО - район „Лозенец“, ул. „Люба Величкова“, УПИ XXIII-1482, кв. 1 по плана на гр. София, м.„НПЗ „Хладилника Витоша“
Кадастрален идентификатор	-	68134.903.1482.1
Година на изграждане/реконструкция	-	2018 г.
Вид на конструкцията	-	монолитна стоманобетонна
Степен на завършеност	-	Акт 16 100%
Довършителни работи, състояние	-	луксозно изпълнение
Разгърната застроена площ надземно	-	8 176,61 кв.м
Обща разгърната застроена площ (включително сутерен).	-	12 560,00 кв.м
Площ на поземлен имот	-	2 600,00 кв.м

Резултати от оценката за офиси и ПМ	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби	- 17 089 281 €	0%
Метод на капитализиране на дохода	- 12 263 128 €	100%
Метод на възстановителната стойност	- 9 143 076 €	0%

Резултати от оценката за складове	Стойност	Тежест
Метод на капитализиране на дохода	- 118 843 €	100%
Метод на възстановителната стойност	- 124 037 €	0%

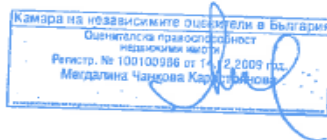
Пазарна стойност (Евро)	-	12 382 000 €
Пазарна стойност (лв.)	-	24 217 000 лв.
в т.ч.: стойност на поземлен имот	-	1 926 000 € 741 €/кв.м
стойност на застрояване	-	10 456 000 € 832 €/кв.м

Изготвил оценката:



инж.Людмила Джаджева

Проверил:



инж.Магдалина Карастоянова



Структура на имота

Етаж	Кота	Функционалност	ЗП /кв.м/	ЗП ид.части /кв.м/	РЗП /кв.м/
Сутерен -1	-7,18		2 215,53 кв.м	20,60 кв.м	2 236,13 кв.м
60 паркоместа		55 бр. паркоместа	2 120,73 кв.м	0,00 кв.м	2 120,73 кв.м
Склад 8		склад	18,39 кв.м	4,00 кв.м	22,39 кв.м
Склад 9		склад	23,12 кв.м	5,02 кв.м	28,14 кв.м
Склад 16		склад	16,15 кв.м	3,51 кв.м	19,66 кв.м
Склад 17		склад	27,81 кв.м	6,04 кв.м	33,85 кв.м
Склад 18		склад	9,33 кв.м	2,03 кв.м	11,36 кв.м
Сутерен -2	-4,20		2 117,37 кв.м	29,89 кв.м	2 147,26 кв.м
55 паркоместа		60 бр. паркоместа	1 978,43 кв.м	0,00 кв.м	1 978,43 кв.м
Склад 12		склад	15,55 кв.м	3,35 кв.м	18,90 кв.м
Склад 21		склад	23,12 кв.м	4,97 кв.м	28,09 кв.м
Ресторант /кухня/		склад	100,27 кв.м	21,57 кв.м	121,84 кв.м
РЗП подземно			4 332,90 кв.м	50,49 кв.м	4 383,39 кв.м
Партер	±0,00		696,89 кв.м	149,92 кв.м	846,81 кв.м
Ресторант и кафетерия			481,72 кв.м	103,63 кв.м	585,35 кв.м
Предверие и конферентна зала			215,17 кв.м	46,29 кв.м	261,46 кв.м
Етаж 1	3,74	офис площ	1 157,62 кв.м	249,04 кв.м	1 406,66 кв.м
Етаж 2	7,14	офис площ	1 189,62 кв.м	255,92 кв.м	1 445,54 кв.м
Етаж 3	10,54	офис площ	1 189,62 кв.м	255,92 кв.м	1 445,54 кв.м
Етаж 4	13,94	офис площ	1 189,62 кв.м	255,92 кв.м	1 445,54 кв.м
Етаж 5	17,34	офис площ	1 189,62 кв.м	255,92 кв.м	1 445,54 кв.м
Етаж 6	20,74	рекреация	116,02 кв.м	24,96 кв.м	140,98 кв.м
РЗП надземно			6 729,01 кв.м	1 447,60 кв.м	8 176,61 кв.м
РЗП общо			11 061,91 кв.м	1 498,09 кв.м	12 560,00 кв.м

1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка на недвижим имот, представляващ АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНО И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА.

2. Възложител

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, ЕИК 131457471

3. Ползвател

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, ЕИК 131457471

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.Магдалина 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

14.6.2021 г.

9. Ограничаващи условия и допускания

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

Използваните данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Тълкуването на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка. Всички факти и обстоятелства, намерили място в доклада, са валидни само към датата на оценка. Оценителят не носи отговорност, в случай, че по имота са настъпили обстоятелства, които не са му известни.

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

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

Ползвани документи и друга информация

- Нотариален акт: Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 65, том III, рег.№ 06978, дело 409 от 12.07.2016 год.,
Разрешение за ползване № СТ-05-459 от 20.04.2018 год.,
Таблица за площообразуване
- Скица: Скица на дворното място от 25.08.2016 год., издадена от СО-Район „Лозенец“
- 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 за продажба, 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 икономии 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 брутният паричен поток, които включват:
 - риск от отпадане на наем поради незадетост 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

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, освен ако му влияят фактори като нетипична времева рамка, неудобство, риск и др. Подходът дава индикация за стойност чрез изчисляване на текущата възстановителна стойност на актива и приспадане всички 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. 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

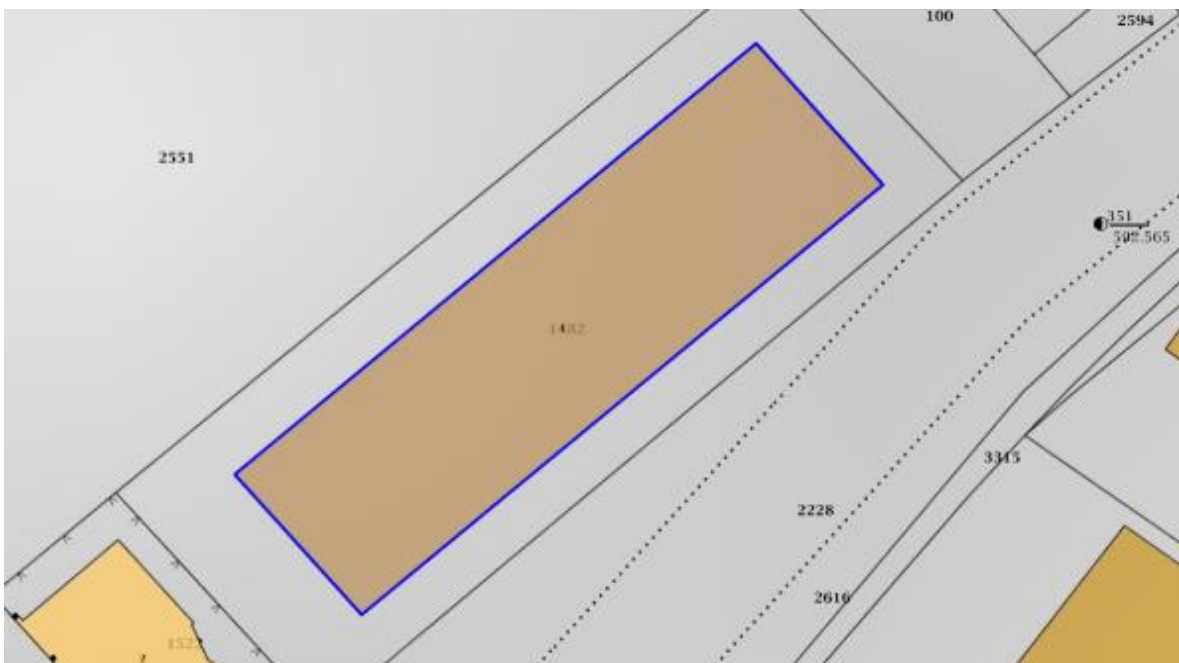
Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 65, том III, рег.№ 06978, дело 409 от 12.07.2016 год. на Нотариус Мариела Калоянова, „ФЕЪРПЛЕЙ БИЗНЕС ХЪБ“ ЕАД придобива следния недвижим имот: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ XXIII- 1482 от квартал 1 по плана на град София, местност „НПЗ Хладилника Витоша“, целият с площ от 2600 квадратни метра.

Съгласно Разрешение за строеж № 181 от 04.10.2016 год., в УПИ XXIII- 1482 за ОДО, в квартал 1 по плана на град София, местност „НПЗ Хладилника Витоша“, се разрешава изграждането на обект: „АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА СЪС ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНЕ, ПГ НА ДВЕ НИВА И ПОМЕЩЕНИЕ ЗА ТРАФОПОСТ с обща разгърната застроена площ от 12 560 кв.м. Сградата е изградена и въведена в експлоатация съгласно Разрешение за ползване № СТ05-459 от 20.04.2018 год.

Съгласно данни от кадастралната карта, обектът представлява:

Поземлен имот 68134.903.1482, област София (столица), община Столична, гр. София, район Лозенец, ул. Люба Величкова № 9, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ 2609 кв. м, стар номер 1482, квартал 1, парцел XXIII, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-739/21.11.2017 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, Заповед за изменение на КККР № 18-1526-22.02.2018/22.02.2018 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - СОФИЯ

Сграда 68134.903.1482.1, област София (столица), община Столична, гр. София, район Лозенец, ул. Люба Величкова, вид собств. Частна, функц. предн. Административна, делова сграда, брой етажи 7, брой самост.обекти 16, застроена площ 1342 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-739/21.11.2017 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

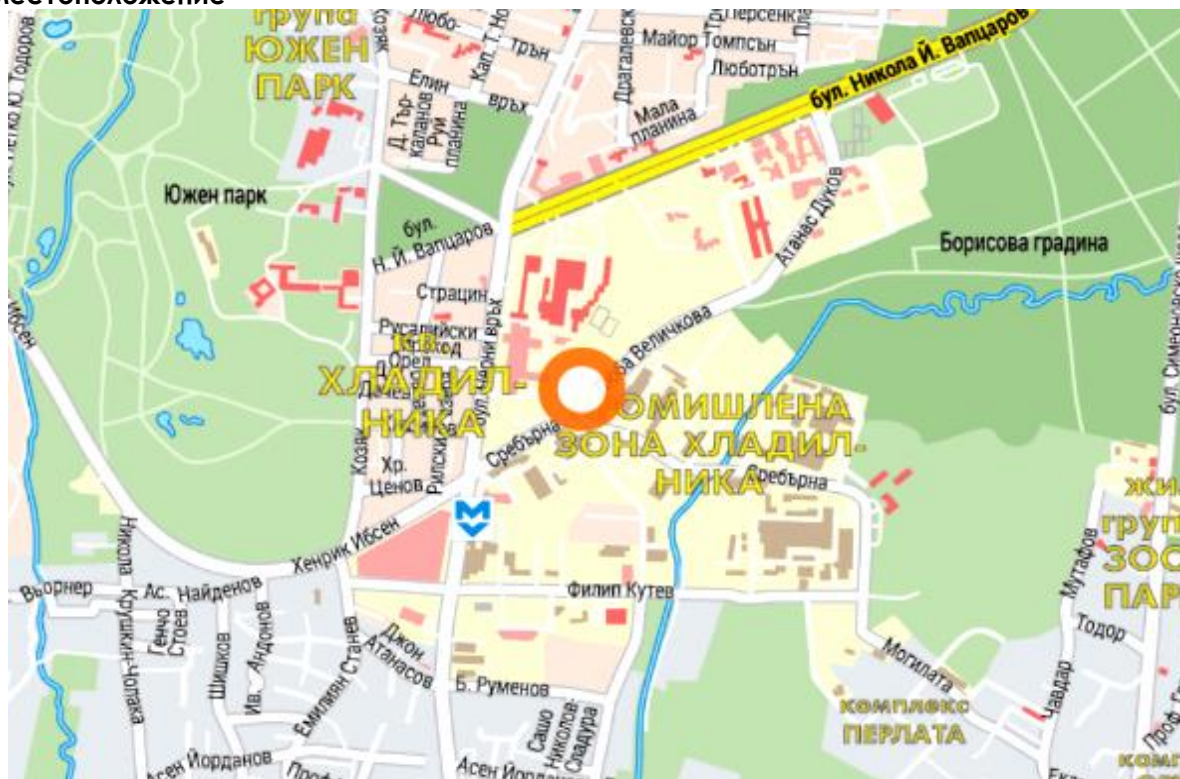


Данни за поземлен имот

Площ по док.за собственост 2 600 кв.м	Площ по скица 2 609 кв.м		Приета площ за оценката 2 600 кв.м
Вид урегулиран	форма правоъгълна		релеф равнинен
Предназначение: За друг обществен обект, комплекс	Зона Оо	Кинт 3 / 1,5	Плътност 60 / 50%
			използва се като прилежащ УПИ

2. Външни фактори, определящи стойността

Местоположение



Оценяваният имот се намира в гр.София, район „Лозенец“, с лице на ул. „Люба Величкова“, в близост до кръстовището на бул. „Черни връх“ и ул.„Сребърна“. Според строителния и регулационен план на столицата, сградата е разположена в урегулиран поземлен имот XXIII-1482 от кв. 1, местност НПЗ „Хладилника Витоша“.

Квартал „Хладилника“ се намира в южната част на града, разположен е южно от кв. „Лозенец“, северно от кв. „Кръстова вада“ и Околоръстен път, източно от Южен парк и западно от промишлена зона „Хладилника“. Местоположението се характеризира с много добра транспортна достъпност – ул. „Люба Величкова“ (продължение на ул. „Сребърна“), в участък между два булеварда бул. „Черни връх“ и бул. „Никола Й. Вапцаров“.

В непосредствена близост е разположена метростанция „Витоша“, МОЛ „Paradise Center“, МБАЛ „Аджибадем Сити клиник - Токуда Болница София“, хипермаркети „БИЛА“ и „ЛИДЛ“ и други обекти за обществено обслужване.

Екология

Оценяваният имот попада в микрорайон, в който няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата, като изключим непосредствената близост с улица с интензивни потоци от МПС, който представляват относително постоянен източник на шум, вибрации и замърсяване на въздуха с отработени газове.

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 checked="" type="checkbox"/> | газ |

Състояние на уличната мрежа и вертикална планировка

улична мрежа - мн.добро вертикална планировка - задоволително

Застъпени елементи на комплексно обществено обслужване:

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

Транспорт

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

МПС - мн.добра Пешеходци мн.добра

До имота има следните видове обществен транспорт:

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

3. Определящи физически и технически параметри на имота

Строителна конструкция и архитектурна характеристика на сградата:

Сградата е въведена в експлоатация с Разрешение за ползване № СТ05-459 от 20.04.2018 год.

Конструкцията ѝ е монолитна, стоманобетонова с носещи колони и безредови плочи.

Зидовете са от керамични тухли - 25 см по външните стени и 12 см за вътрешните преградни зидове. Дограмата е алуминиева /цвят олив/ с прекъснат термомост и с троен стъклопакет.

По фасадите е положена топлоизолационна система с 10 см EPS, по покривите, еркерите и под плочата при прохода, също и на К +/-0.00 - 12-15 см XPS.

Фасадните решения са резултат на композиция между каменна решетка, подчертаваща тектониката на сградата, динамично богато остъкляване чрез алуминиева даграма и вечнозелени бръшлянови „пиластри“. Специфичното решение на прозорците допринася както за естетиката на сградата, така и за намаляването на фоновия шум от улицата.

Покривът е плосък, тип „топъл покрив“ с битумна хидроизолация със защитна посипка и декинг за настилка. Фасадите са покрити с каменна облицовка.

Вътрешните стени са довършени с мазилка и шпакловка. На всички офис нива са изпълнени двойни подове за инсталационно оборудване, а във всички надземни е монтиран окачен таван от пана от минерална вата.

Парапетите на балконите са стъклени, по детайл, с височина 105 см за етажите до 20 м височина и 120 см при терасовидния етаж.

Асансьорите са четири на брой, като всеки е с капацитет 900 кг/12 човека, скорост на движение 1 м/с и врата с ширина 90 см.

Подходите са решени от ул. „Люба Величкова“: пешеходни към четирите входа на партерното ниво на сградата и два автомобилни чрез предвидените рампи в двата края на парцела към подземните гаражите.

Достъпът за хора в неравностойно положение е осигурен за всички зони и помещения на сградата.

Сградата да има две подземни и 7 надземни нива.

Подземни нива: На тези две нива е разположен паркинг за 115 коли: 55 на ниво (-1) и 60 на ниво (-2). Освен паркинга, на тези нива са разположени шахтов трафопост, помещения за силнотокви и слаботокви инсталации, пожарогасителна система с резервоар за вода и помпена инсталация, складове. На ниво -1 се осъществява и зареждането на заведението за хранене.

Партер:

Партерът е разделен на два блока с проход по средата. В югоизточния блок е разположена рецепцията, приемна за гости, помещение за охрана, WC вкл. и за инвалиди, стълбищна клетка и асансьори. В този блок е предвидена и заседателна зала за 100 души, която има отделен вход. В югозападния блок е разположено заведението за хранене и кухнята му. Заведението е разделено с преграда на две зони - кафе и бистро. Заведението и кафето са предвидени с функция на столова за работещите в сградата, но ще може да се ползва и от външни клиенти. В този блок също има осигурена връзка с всички нива на сградата чрез стълбище и два асансьора

Офис етажи:

Офис етажите са пет на брой, като първият надземен е по-малък поради спецификата на архитектурното решение. Всеки един от тях е решен като отворено пространство, в което да се обособят до 100 работни места, също така и зони/помещения за работни срещи, както и тераси/лоджии за кратки почивки. Сервизните части /WC, кухненски ниши, аусгус/, както и сървърните помещения, са решени в две групи до стълбищните ядра, с което се дава възможност за разделяне на всеки етаж на два самостоятелни офиса. Предвидена е възможността чрез допълнителни леки прегради да се получат отделни кабинети при желание на ползвателя.

Терасовиден етаж:

На това ниво се намира зоната за рекреация за работещите в сградата, както и инсталационното оборудване за ОВиК. Зоната за рекреация има закрыта и открыта част.

Инсталации:

- Електроинсталации високо и ниско напрежение, генератор за аварийно захранване;
- Структурно окабеляване в двоен под;
- Система за контрол на достъп;
- Система за видеонаблюдение;
- Пжароизвестителна инсталация;
- Радио-оповестителна система;
- Мълниезащитна инсталация;
- Водопровод и Канализация;
- Отопление и климатизация;
- Вентилация;

4. Заключение

Инвестициите в бизнес имоти в света са намалели значително през 2020 година, което отразява последиците от блокадата и граничния контрол, въведени за справяне с коронавирусната криза, сочи доклад на консултантската компания CBRE, цитиран от онлайн изданието World Property Journal. Икономическата несигурност ще продължи да охлажда инвестициите и през 2021 г. През първото тримесечие на 2021 год. отдадените под наем площи се свиват с почти 46% спрямо средните обеми за последните 5 години.

Възстановяването на пазара на офис площи в България се очаква да започне най-рано в края на 2021 г., прогнозира от консултантската компания Cushman & Wakefield Forton. Забавянето на сегмента продължава и през първото тримесечие на годината, но прогнозите в дългосрочен план са оптимистични.

Данни на компанията за София показват, че към края на миналата година служителите, работещи в офис сградите, са едва 20-30%. Напредването на процеса по ваксиниране и увеличаването на хората, преболедували вируса, дава надежда за бавно и поетапно връщане на служителите в офиса, твърдят експертите от Cushman & Wakefield Forton.

Пазарната атрактивност на оценявания имот е много висока, предвид неговото местоположение на престижно място с отличен транспортен достъп, както и отличните функционалност и качество на строителство на сградата и състоянието на довършителните работи в нея.

Възможността за отдаване под наем на оценявания обект е висока, предвид гореописаните фактори. Доказателство за това е високият процент отдадени под наем площи в него.

Метод на сравнителните продажби за офисите и заведението

Обект на оценка: АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНЕ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА

Адрес: гр. София, СО - район „Лозенец“, ул. „Люба

Величкова“, УПИ ХХIII-1482, кв. 1 по плана на гр. София, м.„НПЗ „Хладилника Витоша“

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНЕ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА	ОФИС	ОФИС	ОФИС
Източник на информацията		https://www.imot.bg/pcgi/imoto.cgi?act=5&adv=1g160104261012724&slink=6sy7mo&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/imoto.cgi?act=5&adv=1g161800309790109&slink=6sw9pb&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/imoto.cgi?act=5&adv=1g161829643241823&slink=6swafo&f1=1
продажна цена		3 402 500 €	864 000 €	1 060 000 €
цена (€/м2)		2 500 €/кв.м	1 800 €/кв.м	2 000 €/кв.м
начин на продажба		оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%
площ на имота	8 176,61 кв.м	1 361,00 кв.м 0%	480,00 кв.м 0%	530,00 кв.м 0%
местоположение	гр. София, Лозенец, ул.Люба Величкова, до Болница Токуда	град София, Лозенец 0%	град София, Хладилника, на 80 м от МОЛ Парадайз и метростанция Витоша -5%	град София, Хладилника 0%
общо състояние	люксови дов.работи	люксови дов.работи 0%	шпакловка и замазка 10%	шпакловка и замазка 10%
функционалност	Бизнес сграда клас А+	Бизнес сграда клас А+ 0%	Бизнес сграда клас А+ 0%	Бизнес сграда клас А+ 0%
вид на конструкцията	монолитна стоманобетонна	стоманобетон 0%	стоманобетон 0%	стоманобетон 0%
ниво на завършеност	Акт 16	Акт 16 0%	в строеж 10%	пред Акт 16 3%
особеност	цяла административна сграда	офис в офис сграда -15%	офис в офис сграда -15%	офис в офис сграда -15%
общо изравнение		-20%	-5%	-7%
Приравнена цена	1 857 €/кв.м	2 000 €/кв.м	1 710 €/кв.м	1 860 €/кв.м

Сравнителна стойност на обекта

15 181 239 €

Продава ОФИС

град София, Лозенец

3 402 500 EUR (2500 EUR/кв.м)



Агенция в imot.bg от 2019 г.
ERA
0889115777

Запази обявата

Принтирай



Продава ОФИС

град София, Лозенец

Цена [↑] **3 402 500 EUR** (2500 EUR/кв.м)

Купи само за **14162 €/месец** с **30**

Квадратура: **1361 кв.м**
Етаж: **2-ри от 7**
ТЕЦ: **НЕ**
Строителство: **Тухла**



Коригирана в 16:54 на 6 юни, 2021 год.
Обявата е посетена **48** пъти.

Описание на имота:

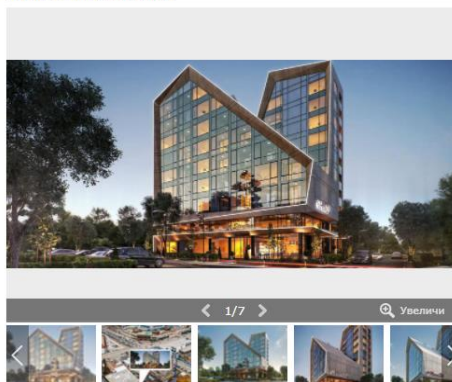
Обявените за продажба офис площи от ERA Голд са с размер 1361 м2 и се намират на 2-ри етаж на нова бизнес сграда, в която има 3 асансьора. Състоят се от рецепция, 4 отворени офис пространства, една голяма и две по-малки заседателни зали, складово помещение, кухня и санитарни помещения в двата края на офиса. Има възможност за разделяне на два самостоятелни офиса.

Двоен под пана 60x60 Lindner и мокет (при цена на мокета до 20 лева без ДДС/м2).
Растрен окачен таван (при цена на материала до 20 лева без ДДС/м2). Осветление LED

Продава ОФИС

град София, Хладилника

864 000 EUR (1800 EUR/кв.м)



Агенция в imot.bg от 2011 г.
Home2U
0882 790 127

Запази обявата

Принтирай



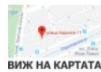
Продава ОФИС

град София, Хладилника

Цена [↑] **864 000 EUR** (1800 EUR/кв.м)

Купи само за **3596 €/месец** с **КредитЦентър** **30**

Квадратура: **480 кв.м**
Етаж: **1-ви от 10**
Газ: **ДА**
Строителство: **Тухла, 2023 г.**



Публикувана в 0:18 на 10 април, 2021 год.
Обявата е посетена **292** пъти.

Описание на имота:

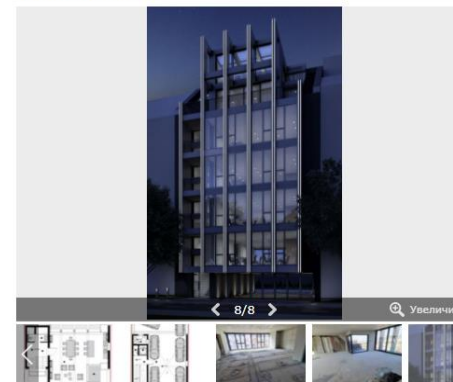
ТОП ЛОКАЦИЯ! 80 МЕТРА ОТ МОЛ ПАРАДАЙЗ И МЕТРОСТАНЦИЯ ВИТОША!

Представяме ви офис заемащ изцяло първия етаж над заведение за хранене, в модерна и съвременна сграда с авангардна архитектура - Home2U Paradise. Проекта предстои да бъде изграден буквално на 80 метра от входа на Парадайз Мол и метростанция Витоша. Локация без аналог. Предстоящ старт на строителството - м. Август.2021г. Сградата ще е с отчетливи форми облечени с естествени материали от високо качество

Продава ОФИС

град София, Лозенец

2 200 000 EUR (1955.55 EUR/кв.м)



Агенция в imot.bg от 2020 г.
MG Green
0877748483

Запази обявата

Принтирай



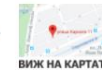
Продава ОФИС

град София, Лозенец

Цена [↑] **2 200 000 EUR** (1955.55 EUR/кв.м)

Купи само за **9157 €/месец** с **КредитЦентър** **30**

Квадратура: **1125 кв.м**
Строителство: **Тухла, 2020 г.**



Коригирана в 15:53 на 25 май, 2021 год.
Обявата е посетена **10** пъти.

Описание на имота:

БЕЗ КОМИСИОН! Офис сграда с Разрешение за ползване от клас А, на шест етажа с дванадесет паркоместа. Сградата се отоплява и охлажда с VRF система с директно изпарение, с висок клас и последно поколение Toshiba. Асансьора е OTIS - последно поколение електрически. Дограмата е изцяло на Schuco. За огледи и повече информация: Галина Ковачева 0878828818.

Виж всички обяви на агенцията в mkgreen0826.bazar.bg или [vk](https://vk.com/mkgreen0826).

Особености:

Метод на сравнителните продажби на паркоместата

Обект на оценка: АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНЕ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА

Адрес: гр. София, СО - район „Лозенец“, ул. „Люба Величкова“, УПИ ХХIII-1482, кв. 1 по плана на гр. София, м. "НПЗ „Хладилника Витоша“

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНЕ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА	ГАРАЖНА КЛЕТКА	ГАРАЖНА КЛЕТКА	ГАРАЖНА КЛЕТКА
Източник на информацията		https://www.imot.bg/pcgi/impof.cgi?act=5&adv=10158523449786215&slink=6syaxl&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/impof.cgi?act=5&adv=10156282323978263&slink=6syaxl&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/impof.cgi?act=5&adv=10161044187484024&slink=6syaxl&f1=1
продажна цена		30 000 €	118 000 €	21 000 €
цена (€/м2)		30 000 €/кв.м	29 500 €/кв.м	21 000 €/кв.м
начин на продажба		оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%
бр.	115,00 бр.	1,00 бр. 0%	4,00 бр. 0%	1,00 бр. 0%
местоположение	гр. София, Лозенец, ул.Люба Величкова, до Болница Токуда	кв. Лозенец, бул. Джеймс Баучер , в близост до хотел Маринела -10%	град София, Лозенец ул. Димитър Хаджикоцев -10%	град София, Лозенец, бул. Джеймс Баучър -10%
етажност	сутерен	сутерен 0%	сутерен 0%	сутерен 0%
функционалност	паркоместа	гаражна клетка -20%	гараж с 4 паркоместа -15%	гаражна клетка -20%
вид на конструкцията	монолитна стоманобетонна	стоманобетон 0%	стоманобетон 0%	стоманобетон 0%
ниво на завършеност	Акт 16	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%
особеност	гаражно ниво в административна сграда	единичен имот -5%	единичен имот -5%	единичен имот -5%
общо изравнение		-40%	-35%	-40%
Приравнена цена	16 592 €/кв.м	18 000 €/кв.м	19 175 €/кв.м	12 600 €/кв.м

Сравнителна стойност на обекта

1 908 042 €

Продава ГАРАЖ

град София, Лозенец



30 000 EUR
(1666.66 EUR/кв.м)

Агенция в imot.bg от 2009 г.
BRAIN TRUST
02/ 439 4000

Запази обявата
Принтирай

Продава ГАРАЖ

град София, Лозенец

Квадратура: 18 кв.м
Етаж: Партер от 7
Строителство: Тухла



Коригирана в 11:49 на 3 юни, 2021 год.
Обявата е посетена 1850 пъти.

Описание на имота:

Brain Trust предлага гараж в кв. Лозенец на бул. Джеймс Баучер, в близост до хотел Маринела.

Гаражната клетка се намира в подземен сутерен на първо ниво, с площ 18 кв.м.

Код на оферта: 3796
За повече информация: 0877 214 549

Виж всички обяви на агенцията в braintrust.bazar.bg или tvz.

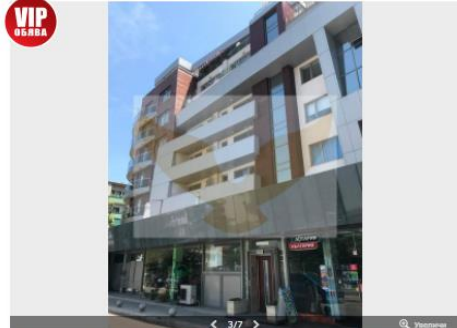
Особености:

- Тухла
 - Харесва ми
- Харесайте това преди приятелите си.

Продава ГАРАЖ

град София, Лозенец, ул. Димитър Хаджикоцев

VIP
ОБЯВА



118 800 EUR
(1142.3 EUR/кв.м)

Продава ГАРАЖ

град София, Лозенец, ул. Димитър Хаджикоцев

Квадратура: 104 кв.м
Строителство: Тухла, 2014 г.



Коригирана в 11:13 на 9 юни, 2021 год.
Обявата е посетена 146 пъти.

Описание на имота:

ЧЕТВОРЕН ГАРАЖ И СКЛАД !!! Предлагаме Ви гараж за четири автомобила със склад, входящ се в подземен паркинг. Сутеренът на сградата е с изградена вентилация. Сградата е с перфектно строителство - СГРАДА НА ГОДИНАТА!!! Автоматизирана вратата и контрол на достъпа. За Ваше улеснение сме приложили схема на разпределение. За допълнителна информация: Иван Владов 0885 58 58 22

Виж всички обяви на агенцията в nobility.bazar.bg или tvz.

Особености:

- Тухла
- Автоматична врата
- Контрол на достъпа
- Подземи
- Канализация
- Отделен електрикър
- ССТ
- Харесайте това преди приятелите си.

За контакти: 0885585822

Имотът се предлага от:

Агенция в imot.bg от 2018 г.
НОВИТИ ЕСТЕЙТС ЕООД
град София, Ул. Константин Иречек 44
Виж всички имоти на агенцията
0885585822

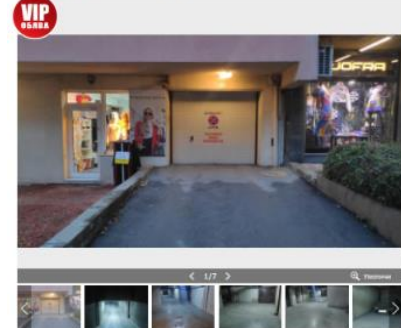
Запази обявата
Принтирай



Продава ГАРАЖ

град София, Лозенец, бул. Джеймс Баучер

VIP
ОБЯВА



21 000 EUR
(1312.5 EUR/кв.м)

Продава ГАРАЖ

град София, Лозенец, бул. Джеймс Баучер

Квадратура: 16 кв.м
Строителство: Тухла



Коригирана в 12:27 на 20 мئی, 2021 год.
Обявата е посетена 3061 пъти.

Описание на имота:

Гаражът се кацва на ниво -1 в лусовна кооперация на бул.Джеймс Баучер 116.Гаражът е с видеонаблюдение.0877155469

Виж всички обяви на агенцията в imot.bazar.bg или tvz.

Особености:

- Тухла

За контакти: 0877155469

Агенция: **СЕНИНГ ЕООД**

www.sening.com

Със услуги: www.sening.com www.sening.com www.sening.com www.sening.com www.sening.com

Адрес: 1166 София, ул.Васил Друмев 11

Тел.: 0279442324

Изпратни запитвания:

Вашето съобщение:

Имотът се предлага от:

Агенция в imot.bg от 2005 г.
СЕНИНГ ЕООД
град София, ул.Васил Друмев 11
Виж всички имоти на агенцията
0877155469

Запази обявата
Принтирай



Приходни площи

Обект	Етаж	Функционалност	РЗП /кв.м/
115 паркоместа	Сутерен -1 Сутерен -2	115 паркоместа	4 099,16 кв.м
Приходна площ на Складове в сутерен	Сутерен -1	Складова площ	162,39 кв.м
Приходна площ на Търговска площ в сутерен (кухня)	Сутерен -1	Кухня на ресторанта	121,84 кв.м
Търговска площ на кота ±0,00 (с нек бар и кафетерия) к площ - 50%	Партер	Ресторант и кафетерия	585,35 кв.м
Офис площ на кота 0,00	Партер	Офис площ	111,54 кв.м
Офис площи от кота от +3,74 до кота +17,34	Етаж 2 - Етаж 5	Офис площ	7 188,82 кв.м
Рекреация на кота +20,74	Етаж 6	Рекреация	140,98 кв.м
Общо			12 410,08 кв.м

Метод на капитализиране на дохода

Обект на оценка: АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНО И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА

Адрес: гр. София, СО - район „Лозенец“, ул. „Люба Величкова“, УПИ XXIII-1482, кв. 1 по плана на гр. София, м. "НПЗ „Хладилника Витоша“

Характеристики и показатели	Ресторант и кафетерия	Офис площи	Складове	Паркоместа
Приходна площ	707,19 кв.м	7 441,34 кв.м	162,39 кв.м	115,00 бр.
корекционен коефициент			0,3	
Стойност на наема на кв. м	11,88 €/кв.м	11,88 €/кв.м	3,56 €/кв.м	72,25 €/месец
Месечен наем / бруто	8 398 €/мес	88 372 €/мес	579 €/мес	8 309 €/мес
Годишен наем от целия имот	100 781 €	1 060 459 €	6 943 €	99 705 €
Разходи по стопанисване (процент - годишно)	15%	15%	10%	10%
Разходи по стопанисване - калкулация	15 117 €	159 069 €	694 €	9 971 €
Риск от отпадане на наема	3%	3%	3%	3%
Риск от отпадане на наема - калкулация	3 023 €	31 814 €	208 €	2 991 €
Предполагам трайно реализиран чист наем	82 640 €	869 577 €	6 040 €	86 743 €
Стойност на земята	160 995 €	1 728 181 €	36 969 €	
Норма на възвръщаемост за рентираща се част от УПИ	9,0%	9,0%	5,0%	
Олихвена стойност на дела земята в годишния наем	14 490 €	155 536 €	1 848 €	
Чист приход от сградата (годишно)	68 151 €	714 040 €	4 192 €	86 743 €
Година на строителство на обекта	2018 год.	2018 год.	2018 год.	2018 год.
Експлоатационен срок	80 год.	80 год.	80 год.	80 год.
Остатъчна експлоатационна годност на обекта	77 год.	77 год.	77 год.	77 год.
Норма на капитализация	9,0%	9,0%	5,0%	5,0%
Множител (анюитетен фактор за ННС)	11,0965	11,0965	19,5329	19,5329
Приходна стойност на сградата	756 239 €	7 923 369 €	81 875 €	1 694 345 €
Необходими разходи за ремонт	0 €	0 €	0 €	0 €
Приходна стойност на сградата	917 234 €	9 651 550 €	118 843 €	1 694 345 €

Приходна стойност на обекта

12 381 972 €

Метод на сравнителните наеми за офиси

Обект на оценка: АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНО И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА

Адрес: гр. София, СО - район „Лозенец“, ул. „Люба

Величкова“, УПИ XXIII-1482, кв. 1 по плана на гр. София, м.„НПЗ „Хладилника Витоша“

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНО И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА	ОФИС	ОФИС	ОФИС
Източник на информацията		реален наем от съпоставим обект	https://www.imot.bg/pcgi/impot.cgi?act=5&adv=2h160742822183226&slink=6suscg&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/impot.cgi?act=5&adv=2h155695775804318&slink=6suscg&f1=1
наемна цена		28 140 €	23 999 €	58 500 €
цена (€/м2)		14,86 €/кв.м	12,00 €/кв.м	13,00 €/кв.м
начин на отдаване			оферта -5%	оферта -5%
площ на имота	12 410,08 кв.м	1 894,15 кв.м 0%	2 000,00 кв.м 0%	4 500,00 кв.м 0%
местоположение	гр. София, Лозенец, ул.Люба Величкова, до Болница Токуда	гр. София, Лозенец, ул.Хенрик Ибсен, до метростанция "Витоша" -5%	град София, Лозенец бул. Черни връх 0%	гр. София, Лозенец, срещу МОЛ Парадайс -5%
функционалност	Бизнес сграда клас А+	офис в Бизнес сграда клас А+ -10%	Бизнес сграда клас А+ 0%	офис в Бизнес сграда -10%
вид на конструкцията	монолитна	монолитна 0%	монолитна 0%	монолитна 0%
ниво на завършеност	Акт 16	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%
особеност	не	не 0%	възможност за наемане на паркоместа в надземен/подземнен паркинг на сградата 10%	не 0%
общо изравнение		-15%	5%	-20%
Приравнена цена	11,88 €/кв.м	12,63 €/кв.м	12,60 €/кв.м	10,40 €/кв.м

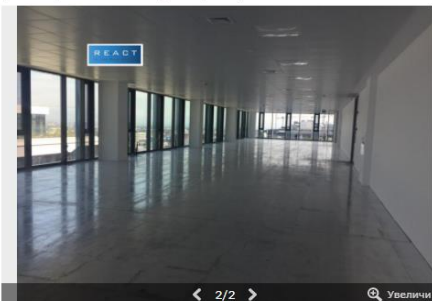
Сравнителна стойност на наема

11,88 €/кв.м

Дава под Наем ОФИС

град София, Лозенец, бул. Черни връх

23 999 EUR
(11.99 EUR/кв.м)



Агенция в
imot.bg от 2014 г.

REACT

0889 691
777

Запази обявата

Принтирай



Дава под Наем ОФИС

град София, Лозенец
бул. Черни връх

Квadrатура: 2000 кв.м
Етаж: 2-ри от 8



ВИЖ НА КАРТАТА

Коригирана в 10:07 на 8 юни, 2021 год.
Обявата е посетена 529 пъти.

Описание на имота:

За всички предложения за офиси в София, събрани на едно място, посетете:
www.react.bg

Локация: бул. Черни връх;
Площ: 2000 кв.м.

Разпределение: голямо тип Open space пространство, с възможност за преграждане
спрямо нуждите на наемателя, обособен кухненски бокс, съвременно помещение, 16

Цена 23 999 EUR (11.99 EUR/кв.м)

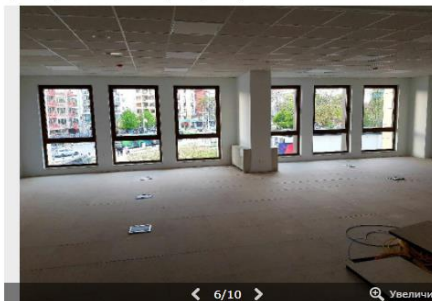
€ \$ лв

- Напишете Вашата бележка за имота
- Поставете Вашата оценка за имота
- Съобщете за Нередност с обявата

Дава под Наем ОФИС

град София, Лозенец, бул. Черни връх

58 500 EUR
(13 EUR/кв.м)



Агенция в
imot.bg от 2009 г.

ИМАНОВЕСТЕЙТ

0885644442

Запази обявата

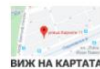
Принтирай



Дава под Наем ОФИС

град София, Лозенец
бул. Черни връх

Квadrатура: 4500 кв.м
Етаж: 1-ви от 10



ВИЖ НА КАРТАТА

Коригирана в 19:44 на 4 юни, 2021 год.
Обявата е посетена 1320 пъти.

Описание на имота:

Без комисионна.
Офис сграда срещу МОЛ Парадайз и до спирка на метро.
Квadrатури от 283 кв.м. до 4500 кв.м., цена 13 евро/кв.м.,
2. евро/кв.м такса обслужване.

Виж всички обяви на агенцията в ivanov_estate.bazar.bg или ivk.

Особености:

Цена [↑↓] 58 500 EUR (13 EUR/кв.м)

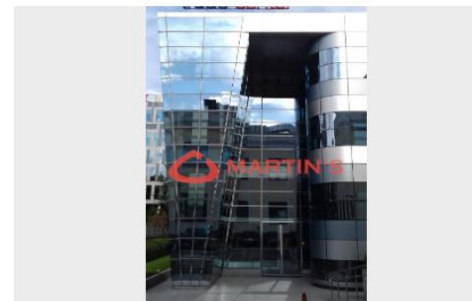
€ \$ лв

- Напишете Вашата бележка за имота
- Поставете Вашата оценка за имота
- Съобщете за Нередност с обявата

Дава под Наем ОФИС

град София, Хладилника, бул. Черни връх

5 550 EUR
(15 EUR/кв.м)



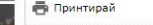
Агенция в
imot.bg от 2010 г.

MARTIN'S

08883 97 79
79

Запази обявата

Принтирай



Дава под Наем ОФИС

град София, Хладилника
бул. Черни връх

Квadrатура: 370 кв.м
Етаж: 3-ти от 7



ВИЖ НА КАРТАТА

Коригирана в 13:38 на 11 юни, 2021 год.
Обявата е посетена 26 пъти.

Описание на имота:

КЛИЕНТИТЕ НА МАРТИНС СА ПО-ДОВОЛНИ! ПОПИТАЙ ЗАЩО!

Ние от Мартинс имаме удоволствието да ви предоставим възможността да наемете офис в луксозна бизнес сграда в промишлена зона Хладилника. Офисът се намира на ет. 3, западно крило, нетна площ 321.49 кв.м., брутна площ 369.71 кв.м. Офисът е отворено пространство с възможност за преграждане според вашите нужди. Офисът е с компютърно окабеляване, пожароизвестяване, климатици. Сградата е с денонощна охрана и видеонаблюдение, разполага със собствен паркинг, рецепция с администратор

Цена 5 550 EUR (15 EUR/кв.м)

€ \$ лв

- Напишете Вашата бележка за имота
- Поставете Вашата оценка за имота
- Съобщете за Нередност с обявата

Метод на сравнителните наеми за Паркоместа

Обект на оценка: АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНЕ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИ

Адрес: гр. София, СО - район „Лозенец“, ул. „Люба Величкова“, УПИ XXIII-1482, кв. 1 по плана на гр

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНЕ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА	ПОДЗЕМНО ПАРКОМЯСТО	ПОДЗЕМНО ПАРКОМЯСТО	ПОДЗЕМНО ПАРКОМЯСТО
Източник на информацията		реален наем от оценявания обект	https://www.imot.bg/pcgi/impot.cgi?act=5&adv=2h160128455376073&slink=6suscg&f1=1	https://www.imot.bg/pcgi/impot.cgi?act=5&adv=2p158072946974459&slink=6svo7n&f1=1
наемна цена		360 €	90 €	75 €
цена (€/м2)		60 €/бр.	90 €/бр.	75 €/бр.
начин на отдаване		реален наем от съпоставим обект 0%	оферта -5%	оферта -5%
площ на имота	115 бр.	6,00 бр. 0%	1,00 бр. 0%	1,00 бр. 0%
местоположение	гр. София, Лозенец, ул.Люба Величкова, до Болница Токуда	гр. София, Лозенец, ул.Хенрик Ибсен 0%	град София, Хладилника бул. Черни връх 0%	град София, Лозенец бул. Джеймс Баучър 0%
функционалност	подземно паркомясто	подземно паркомясто 0%	подземно паркомясто 0%	подземно паркомясто 0%
вид на конструкцията	монолитна	подобна 0%	подобна 0%	подобна 0%
ниво на завършеност	Акт 16	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		0%	-5%	-5%
Приравнена цена	72,25 €/бр.	60,00 €/бр.	85,50 €/бр.	71,25 €/бр.

Сравнителна стойност на наема

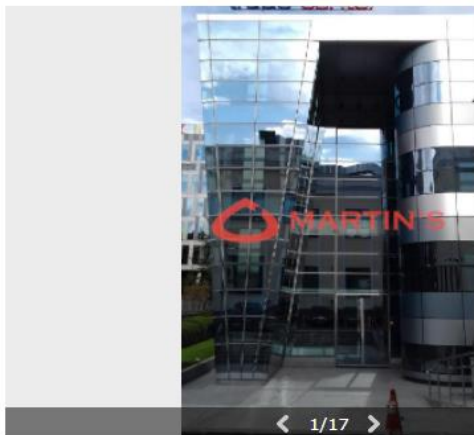
72,25 €/бр.

Дава под Наем ОФИС

град София, Хладилника, бул. Черни връх

5 550 EUR

(15 EUR/кв.м)



Агенция в
imot.bg от 2010 г.

MARTIN'S

☎ 08883 97 79
79

☆ Запази обявата

🖨 Принтирай



Дава под Наем ОФИС

град София, Хладилника
бул. Черни връх

Цена **5 550 EUR** (15 EUR/кв.м)

€ \$ лв

Квадратура: **370 кв.м**
Етаж: **3-ти от 7**



ВИЖ НА КАРТАТА

Коригирана в 13:38 на 11 юни, 2021 год.
Обявата е посетена **26** пъти.

Описание на имота:

КЛИЕНТИТЕ НА МАРТИНС СА ПО-ДОВОЛНИ! ПОПИТАЙ ЗАЩО!

Ние от Мартинс имаме удоволствието да ви предоставим възможността да наемете офис в луксозна бизнес сграда в промишлена зона Хладилника. Офисът се намира на ет. 3, западно крило, нетна площ 321.49 кв.м., брутна площ 369.71 кв.м. Офисът е отворено пространство с възможност за преграждане според вашите нужди. Офисът е с компютърно окабеляване, пожароизвестяване, климатици. Сградата е с денонощна охрана и видеонаблюдение, разполага със собствен паркинг, рецепция с администратор

Дава под Наем ГАРАЖ

град София, Лозенец, бул. Джеймс Баучър

75 EUR

(2,5 EUR/кв.м)



Частно лице

☎ 0879295551

☆ Запази обявата

🖨 Принтирай



Дава под Наем ГАРАЖ

град София, Лозенец
бул. Джеймс Баучър

Цена [↑↓] **75 EUR** (2,5 EUR/кв.м)

€ \$ лв

Квадратура: **30 кв.м**



ВИЖ НА КАРТАТА

Коригирана в 10:00 на 1 юни, 2021 год.
Обявата е посетена **221** пъти.

Описание на имота:

Отдавам под наем 2 броя топли паркоместа на ниво -2 в сградата на бул. Джеймс Баучер 83, точно срещу хотел Маринела. Достъпът е с платформа. Удобни за маневриране. Цената за двете е 150 евро или 80 евро за едното. Моля позвънете на 0899221063

[Вижте още обяви Дава под Наем, ГАРАЖ, град София, Лозенец](#)

Особености:

• Автоматична врата • Асансьор • Контрол на достъпа • Подземен

Метод на възстановителната стойност

Обект на оценка: АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНО И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА

Адрес: гр. София, СО - район „Лозенец“, ул. „Люба Величкова“, УПИ ХХIII-1482, кв. 1 по плана на гр. София, м.„НПЗ „Хладилника Витоша“

Характеристики и показатели	Ресторант и кафетерия	Офис площи	Складове	Паркоместа
Година на изграждане	2018 г.	2018 г.	2018 г.	2018 г.
Вид на конструкцията	стоманобетонова	стоманобетонова	стоманобетонова	стоманобетонова
Експлоатационна годност /след осн.ремонт и реконструкция/	80 г.	80 г.	80 г.	80 г.
Остатъчна експлоатационна годност	77 г.	77 г.	77 г.	77 г.
Разгъната застроена площ (РЗП)	707,19 кв.м	7 591,26 кв.м	162,39 кв.м	4 099,16 кв.м
Стойност за изграждане по СЕК /Еталон 07 на СЕК/	418 €/кв.м	418 €/кв.м	418 €/кв.м	418 €/кв.м
Процентно завишение	25%	25%	10%	10%
Определена стойност на изграждане	522 €/кв.м	522 €/кв.м	459 €/кв.м	459 €/кв.м
Стойност на нов аналог (сграда без УПИ)	369 264 €	3 963 828 €	74 618 €	1 883 556 €

Разлики „в плюс“ от аналога:

Стойност на външни мрежи и проводни (%)	7%	7%	7%	7%
Калкулация	25 848 €	277 468 €	5 223 €	131 849 €
Допълнителни разходи за проект, надзор и др. (%)	12%	12%	12%	12%
Калкулация	44 312 €	475 659 €	8 954 €	226 027 €

Разлики „в минус“ от аналога:

Ремонт - неизпълнени СМР или с лошо качество (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Калкулация	0 €	0 €	0 €	0 €
Нова възстановителна стойност на сградата	439 424 €	4 716 956 €	88 795 €	2 241 431 €

Обезценявания (завишения):

Физическо обезценяване (%)	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%
Стойност на физическото обезценяване	8 548 €	91 760 €	1 727 €	43 603 €
Функционално обезценяване (%)	0%	0%	0%	0%
Калкулация	0 €	0 €	0 €	0 €
Икономическо обезценяване (от външни фактори)	0%	0%	0%	0%
Калкулация	0 €	0 €	0 €	0 €
Амортизирана възст. стойност застрояване	430 876 €	4 625 196 €	87 068 €	2 197 829 €

Пазарна стойност на ПИ

Стойност на поземлен имот	160 995 €	1 728 181 €	36 969 €	
Стойност на сграда и ПИ	591 871 €	6 353 377 €	124 037 €	2 197 829 €

Възстановителна стойност на обекта

9 267 113 €

Метод на сравнителните продажби за ПИ

Обект: Поземлен имот

Адрес: гр. София, СО - район „Лозенец“, ул. „Люба Величкова“, УПИ XXIII-1482, кв. 1 по плана на гр. София, м.„НПЗ „Хладилника Витоша“

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/pgci/imoto.cgi?act=5&adv=1r156630998820230&slink=5yfstu&f1=1	https://www.imot.bg/pgci/imoto.cgi?act=5&adv=1r153190487428061&slink=5yu6at&f1=1	https://www.imot.bg/pgci/imoto.cgi?act=5&adv=1r159300164375145&slink=5yu7cu&f1=1
продажна цена		7 999 000 €	220 000 €	244 000 €
цена (€/м2)		615 €/кв.м	601 €/кв.м	659 €/кв.м
начин на продажба		оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%
площ на ПИ	2 600,00 кв.м	13 000 кв.м 0%	366 кв.м 0%	370 кв.м 0%
местоположение	гр. София, Лозенец, ул.Люба Величкова, до Болница Токуда	град София, кв. Кръстова вада, бул. Черни връх 20%	град София, Лозенец, до ул. Люба Величкова 5%	град София, Лозенец, на 500м от Мол Парадайс 0%
регулационен статут	УПИ	УПИ 0%	УПИ 0%	УПИ 0%
възможно РЗП наземно	8 176,61 кв.м	45 500 кв.м -10%	1 281 кв.м 15%	481 кв.м 25%
Зона	Оо 3	Смф 3,5 0%	Смф 3,5 0%	Жс 1,3 0%
Локална инфраструктура	изградена	в съседство 5%	в съседство 5%	в съседство 5%
Обремененост сервитути	не	не 0%	не 0%	не 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		10%	20%	25%
Приравнена цена	741 €/кв.м	677 €/кв.м	721 €/кв.м	824 €/кв.м

Сравнителна стойност на поземлен имот

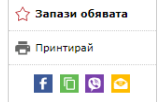
1 926 144 €

Продава ПАРЦЕЛ

град София, Лозенец, бул. Черни връх



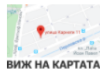
7 999 000 EUR 
(615.3 EUR/кв.м)



Продава ПАРЦЕЛ

град София, Лозенец
бул. Черни връх

Квадратура: **13000 кв.м**
Регулация: **ДА**
Ток: **ДА**
Вода: **ДА**



Коригирана в 11:45 на 21 май, 2021 год.
Обявата е посетена **342** пъти.

Описание на имота:


Изключителен имот находящ се между бул. Черни връх и ул. Сребърна срещу МОЛ Парадайс. На метри от метростанция.

Виж всички обяви на агенцията в eva-george.bazar.bg или [TVK](http://tvk).

Особености:

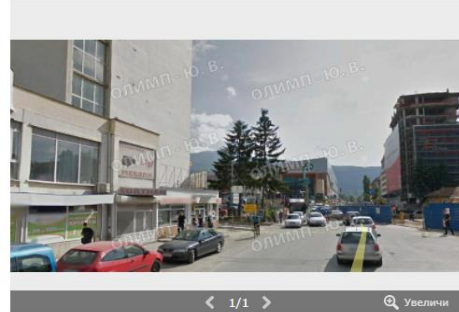
• За жил.строителство

 **Харесва ми** Харесайте това преди приятелите си.

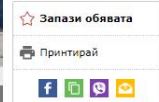
За контакти:  **0888315258**

Продава ПАРЦЕЛ

град София, Лозенец



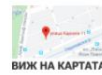
220 000 EUR 
(601.09 EUR/кв.м)



Продава ПАРЦЕЛ

град София, Лозенец

Квадратура: **366 кв.м**
Регулация: **ДА**
Ток: **ДА**
Вода: **ДА**



Коригирана в 10:57 на 9 февруари, 2021 год.
Обявата е посетена **7763** пъти.

Описание на имота:

Страхотен парцел на тихо и спокойно място, непосредствено до ул. Люба Величкова и ул. Сребърна, на 300 м от болница Токуда и МОЛ Парадайс. В съседство има нови жилищни сгради. За района има изработен ПУП, влязъл в сила, като е дадено петно за свободно стояща жилищна сграда с надземна РЗП 800 кв. м. Изградени са всички комуникации ток, вода, канал, асфалт. Попада в смесена многофункционална зона - Сиф с параметри: плътност 60% и кинт 3,5. Мястото е перфектно за построяването на жилищна сграда. За допълнителна информация и огледи: Михаил Септемвриев - 0887/552-172; 0888/88-16-65; septemvriev@olimp-uv.com

Виж всички обяви на агенцията в olimp-uv.bazar.bg или [TVK](http://tvk).

Особености:

Цена [**↑**] **220 000 EUR** (601.09 EUR/кв.м)

Купи само за **916 €/месец** с  **КредитЦентър** **30 г.** 

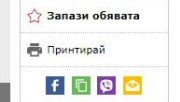
- Напишете Вашата бележка за имота**
- Поставете Вашата оценка за имота**
- Съобщете за Нередност с обявата**

Продава ПАРЦЕЛ

град София, Лозенец



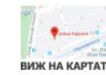
244 000 EUR 
(659.45 EUR/кв.м)



Продава ПАРЦЕЛ

град София, Лозенец

Квадратура: **370 кв.м**
Регулация: **ДА**
Ток: **ДА**
Вода: **ДА**



Коригирана в 16:11 на 2 юни, 2021 год.
Обявата е посетена **3904** пъти.


Описание на имота:

Агенция К-КОНСУЛТ предлага парцел за жилищно строителство на 500м от Мол Парадайс и спирка на метро. Имотът се намира в зона ЖС. Надземно РЗП - 925 кв.м.

Виж всички обяви на агенцията в kconsult.bazar.bg или [TVK](http://tvk).

Особености:

• За жил.строителство

 **Харесва ми** Харесайте това преди приятелите си.

За контакти:  **0883394409**

Този имот се предлага само на частни лица

Обобщение на резултатите

Обект на оценка: АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, ЗАВЕДЕНИЕ ЗА ХРАНЕНЕ И ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ НА ДВЕ НИВА

Адрес: гр. София, СО - район „Лозенец“, ул. „Люба Величкова“, УПИ XXIII-1482, кв. 1 по плана на гр. София, м.„НПЗ „Хладилника Витоша“

Резултатите от оценката за офисите и заведението са следните:

Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	15 181 239 €	0%
Метод на капитализиране на дохода	10 568 783 €	100%
Метод на възстановителната стойност	6 945 248 €	0%
Изчислена пазарна стойност	10 568 783 €	

Резултатите от оценката на паркоместата са следните:

Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	1 908 042 €	0%
Метод на капитализиране на дохода	1 694 345 €	100%
Метод на възстановителната стойност	2 197 829 €	0%
Изчислена пазарна стойност	1 694 345 €	

Резултатите от оценката на складовете са следните:

Метод	Стойности	Тежест
Метод на възстановителната стойност	124 037 €	0%
Метод на капитализиране на дохода	118 843 €	100%
Изчислена пазарна стойност	118 843 €	

Пазарна стойност (евро)

12 382 000 €

Пазарна стойност (лв.)

24 217 000 лв.



Фасада



Предверие - вход



Рецепция



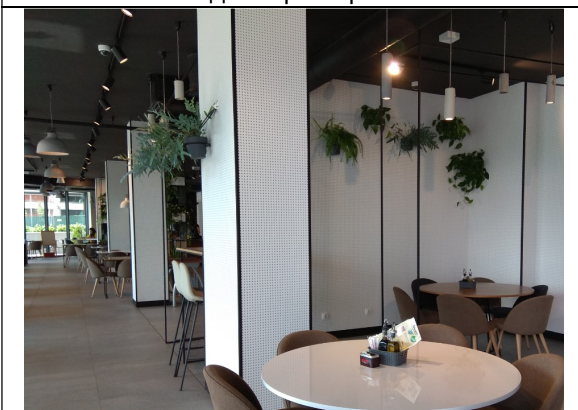
Предверие



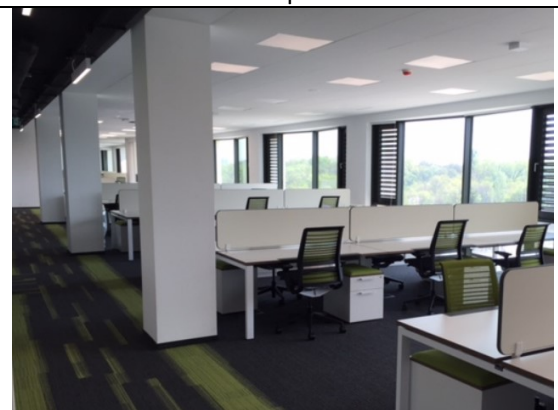
Вход към ресторанта



Ресторант



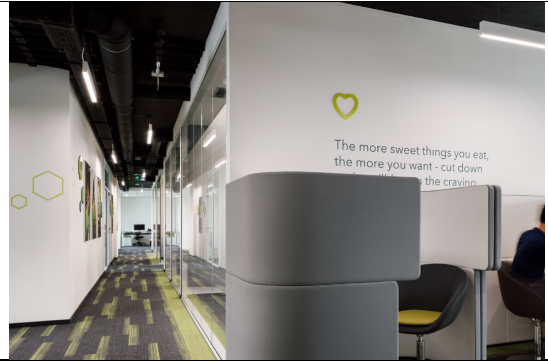
Ресторант



Офис



Офис



Офис



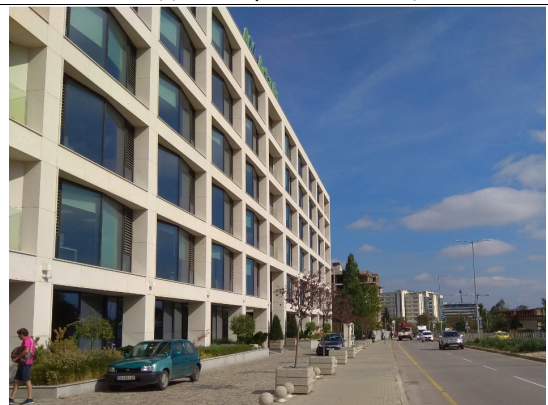
Вход към подземния паркинг



Вход към офисните площи



Озеленяване



Ул. "Люба Величкова"



Фасада - детайл



Фасада

РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ПОЛЗВАНЕ№ СТ-05-.....**459**..... / **20.04.2018**.....

На основание чл. 222, ал. 1, т. 8 и чл. 177, ал. 2 от Закона за устройство на територията (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 (обн.ДВ, бр.72/2003г.), искане №СТ-04/956-04-416/02.04.2018г., придружено от окончателни доклади на „ММВ – Инженеринг“ ЕООД, с ЕИК 130568942, със седалище и адрес на управление гр.София, ул. „Проф. Г.Брадистилов“ №6, ет.4, представлявано от управителя инж. Михаил Матеев Вълчанов, упражняващо строителен надзор, съгласно Удостоверение №РК-0085/24.01.2014г., издадено от Дирекция за Национален строителен контрол (ДНСК) и Протокол обр.16 от 17.04.2018г. за установяване годността за ползване на строежа, съставен от Държавна приемателна комисия, назначена със Заповед №РД-19-477/13.04.2018г. на Началника на ДНСК,

РАЗРЕШАВАМ ПОЛЗВАНЕТО НА СТРОЕЖ:

**„Административна сграда със заведение за хранене, ПГ на две нива” и
„Външно ел. захранване на „Административна сграда със заведение за хранене, ПГ на две нива”, нов шахтов трафопост 1600кVА, 10/0,4кV, кабели СрН 10кV и
кабели НН 1кV”**

**Местонахождение: УПИ ХХП-1482-за ОДО, кв. 1 по плана на гр.София,
м.„НПЗ Хладилника - Витоша” част Север, СО Район “Лозенец”**

Възложители: „Феърплей Бизнес Хъб” ЕАД, ЕИК 102928632, със седалище и адрес на управление в гр. София, бул.„Черни връх” №51 Б, представлявано от управителя Марио Захариев Захариев; „Чез Разпределение България” АД, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Цариградско шосе” №159, ЕИК 130277958.

Строежът е изпълнен в съответствие с одобрените инвестиционни проекти, Разрешение за строеж №181/04.10.2016г., Заповед №РА51-13/17.01.2017г., Заповед №РА51- 157/30.06.2017г. и Заповед №РА51-41/13.03.2018г. за допълване на разрешение за строеж, издадени от Главния архитект на Столична Община, Разрешение за строеж №Б№5/19.01.2018г., издадено от р-н „Лозенец“-СО, Протокол обр.2 от 23.11.2016г. за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа и Протокол обр.2а от 09.02.2018г. за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво за строежи на техническата инфраструктура, с констатации от извършени проверки на контролираните нива.

За строежа е представена необходимата документация на основание чл.54а, ал.2 ЗКИР, във вр. чл.175, ал.5 от ЗУТ, съгласно Удостоверение изх.№25-42237-02.04.2018г., издадено от Служба по геодезия, картография и кадастър гр. София и съгласно Удостоверение изх. №САГ18-КД00-335-[1] от 08.03.2018 г., издадено от Столична община..

Гаранционните срокове за изпълнените строителни и монтажни работи са съгласно чл.20, ал.4 от Наредба №2 (дв,бр.72/2003г.) и започват да текат от деня на издаване на разрешение за ползване на строежа, съгласно чл.20, ал.3 от Наредба №2, във вр. чл.160, ал.4 и ал.5 ЗУТ.

При ползването на строежа да се спазват законовите разпоредби.

НАЧАЛНИК ДНСК:

/ АРХ. ИВАН НЕСТОРОВ /

