

ДО
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по реда на чл. 72 ал. 2 от Търговския закон
във връзка с Акт за назначаване на вещи лица
№ 20161209111626/12.12.2016 г. на АВп

за изготвяне на оценка на непарична вноска в капитала на

Новоучредено дружество, Идентификатор:

с вносител:

„ТРАНССТРОЙ – БУРГАС“ АД, ЕИК: 102003626

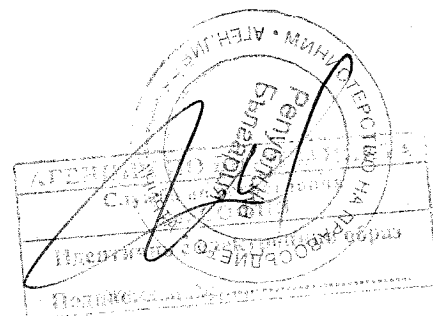
Вид на непаричната вноска:

**Недвижим имот, собственост на вносителя, съгласно искане за
назначаване на вещи лица рег. № 20161209111626 от 12.12.2016 г.**

вещи лица:

Иван Димитров Димов, Здравка Чернева Андреева, Петьо Стоянов Димитров

Бургас, 27.12.2016 г.

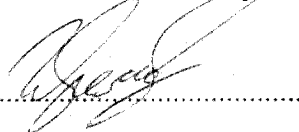


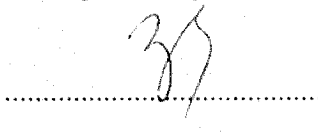
РЕЗЮМЕ

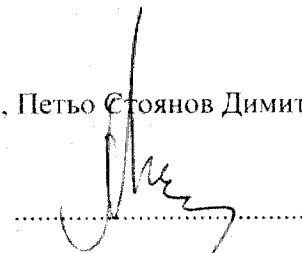
1. ВНОСИТЕЛ: „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД, ЕИК: 102003626
2. ЦЕЛ: Изготвяне на ЗАКЛЮЧЕНИЕ за оценка на непарична вноска в капитала на **Новоучредено дружество, Идентификатор:**
3. ОБЕКТИ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.610.246 (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, едно, нула, точка, две, четири, шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бургас, общ.Бургас, обл.Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр.Бургас, п.к. 8000, ул.„Успенска“ № 8, с площ от 748 кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 м), при съседни: поземлени имоти с идентификатори 07079.610.400, 07079.610.356, 07079.610.428, 07079.610.399, 07079.610.245, заедно с построената в имота СГРАДА с идентификатор 07079.610.246.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бургас, общ.Бургас, обл.Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение, засягащо сградата със Заповед № КД-14-02-1897/27.11.2013г. на Началника на СГКК - Бургас, с адрес на сградата гр.Бургас, п.к. 8000, ул.„Успенска“ №1б.; със застроена площ от 520 кв.м: собственост на вносителя, подробно описан в Акт за назначаване на вещи лица рег. № **20161209111626/12.12.2016 г.**
4. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА:
Метод на Сравнителните продажби, Метод на Вещната стойност и Метод на капитализиране на дохода
5. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 27.12.2016 г.
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА НА НЕПАРИЧНАТА ВНОСКА:
4 577 100 лв. (четири милиона петстотин седемдесет седем хиляди и сто лева)
7. СЪОТВЕТСТВИЕ НА РАЗМЕРА НА ДЕЛА ОТ КАПИТАЛА:
Срещу описаната непарична вноска, вносителят на апорта може да получи в **Новоучредено дружество**, капитал с максимална стойност **4 577 100 лв.** (четири милиона петстотин седемдесет седем хиляди и сто лева) или **най-много 4 577 100 броя дяла/акции**, с номинална стойност от **1 лев всеки**, **457 710 броя дяла/акции** с номинална стойност от **10 лв.**, или **45 771 броя дяла/акции** с номинална стойност от **100 лв.**, или по друг начин, според решението на учредителите.

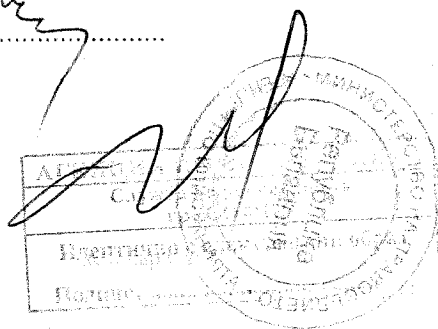
ВЕЩИ ЛИЦА:

Иван Димитров Димов, Здравка Чернева Андреева, Петьо Стоянов Димитров









ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ИЗГОТВЯНЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕТО

Настоящото ЗАКЛЮЧЕНИЕ е изготвено по посоченото в РЕЗИОМЕТО предназначение.

Вещите лица удостоверяват, че изложените в ЗАКЛЮЧЕНИЕТО факти и данни са верни и коректно подбрани. Анализите, становищата и заключенията са направени в съответствие с общоприетите норми и стандарти.

Извършен е лично подробен оглед на обектите.

Вещите лица нямат никакъв стопански или друг интерес към възложените им за оценка обекти.

При изготвяне на ЗАКЛЮЧЕНИЕТО, вещите лица са действали обективно и безпристрастно, в рамките на професионалната си компетентност.

Вещите лица се ангажират да пазят информацията, която е станала тяхно достояние и е поверителна за Вносителя.

Доколкото настоящото ЗАКЛЮЧЕНИЕ е валидно към датата на неговото съставяне 27.12.2016 г., и към законовата структура към тази дата, по-късното му използване може да изисква актуализиране. Вещите лица препоръчват използването му да бъде не по-късно от 27.06.2017 г., но само при условие, че няма промени в състоянието на оценяваните имоти или в нивата на пазарните цени на недвижимите имоти. За промени в състоянието на обектите на оценка, настъпили след 27.12.2016 г., вещите лица не носят отговорност.

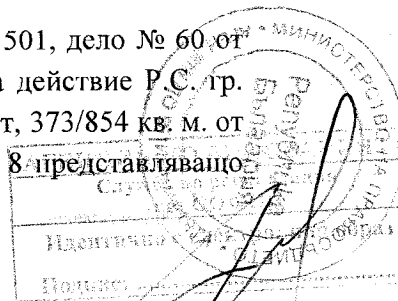
Не съществуват, или поне не са известни на вещите лица никакви действителни или потенциални конфликти на интереси.

От страна на Вносителя са предоставени копия на документи, удостоверяващи правото на собственост и идентификацията на обектите на оценка. Информацията от тези документи се приема за достоверна без допълнителна проверка.

ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

- ✓ Искане от Вносителя до АВп за назначаване на вещи лица с цел изготвяне на оценка на непарична вноска съгл. чл.72 от ТЗ.
- ✓ Акт за назначаване на вещи лица № 20161209111626/12.12.2016 г. на АВп
- ✓ Документи удостоверяващи собствеността, идентификацията е етапа на строителство на обектите на оценка:

- КОНСТАТИВЕН НОТАРИАЛЕН АКТ №62, том I, рег. № 501, дело № 60 от 2009 год., на Атанас Димов нотариус вписан под № 285, с район на действие Р.С. гр. Бургас, „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС” АД, е собственик на недвижим имот, 373/854 кв. м. от дворно място с административен адрес: гр. Бургас, ул. „Успенска” № 8, представляващо



УПИ Ш-2180, квартал 41, парцел 3 по плана на ЦГЧ –гр. Бургас в едно с АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА на четири етажа с административен адрес: гр. Бургас, ул. „Успенска“ № 8, със застроена площ от 502 кв. м., състояща се от сутерен със ЗП от 472 кв. м., втори, трети и четвърти етажи от сградата със ЗП 472 кв. м.

- **НОТАРИАЛЕН АКТ** за собственост върху недвижим имот придобит по давност № 131, том II, рег. № 6776, дело № 251 от 2015 год., на Мариана Атанасова -Тумбакова нотариус вписан под № 464, с район на действие Р.С. гр. Бургас, „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД, е собственик на недвижим имот, идентификатор идентификатор 07079.610.246 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, общ. Бургас, обл.Бургас, одобрени със Заповед РД-18- 9/30.01.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адресна поземления имот: гр.Бургас, п.к. 8000, ул.,„Успенска“ № 8, с площ от 748 кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 м).

- Скица на ПИ № 15-585064/25.11.2016 год. – Служба, по геодезия, картография и кадастър – гр. Бургас, на ПИ, с идентификатор идентификатор 07079.610.246 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, общ. Бургас, обл.Бургас, одобрени със Заповед РД-18- 9/30.01.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адресна поземления имот: гр. Бургас, п.к. 8000, ул.,„Успенска“ № 8, с площ от 748 кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 м).

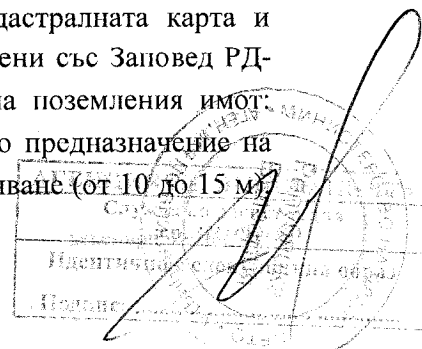
- Скица на сграда № 15-584769/25.11.2016 год. – Служба, по геодезия, картография и кадастър – гр. Бургас, на ПИ, с идентификатор идентификатор 07079.610.246.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бургас, общ.Бургас, обл.Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение, засягащо сградата със Заповед № КД-14-02-1897/27.11.2013г. на Начапнж на СГКК - Бургас, с адрес на сградата гр.Бургас, п.к. 8000, ул. „Успенска“ №16,: със застроена площ от 520 кв.м.

- Справка по кадастрална карта на самостоятелен обект в сграда с 07079.610.246.4.1
- Справка по кадастрална карта на самостоятелен обект в сграда с 07079.610.246.4.2
- Справка по кадастрална карта на самостоятелен обект в сграда с 07079.610.246.4.3
- ✓ Непосредствен оглед на обектите на оценка
- ✓ Информация за пазара на имоти в гр. Бургас
- ✓ МЕЖДУНАРОДНИ стандарти за оценяване (IVS);
- ✓ ЕВРОПЕЙСКИ стандарти за оценяване (EVS).
- ✓ Специализирана литература и допълваща информация относно подходите и методите за оценка на недвижими имоти

ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТИТЕ

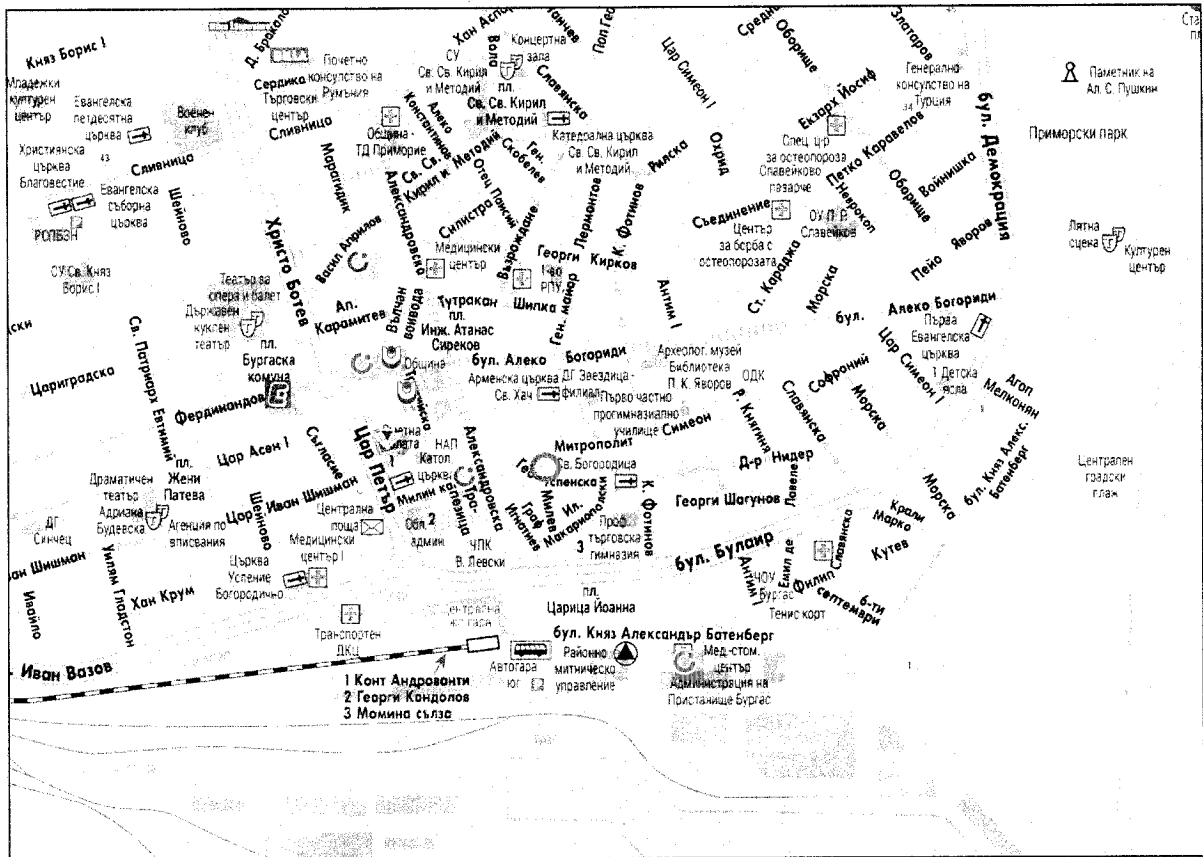
Обект на настоящото ЗАКЛЮЧЕНИЕ са недвижими имоти – поземлен имот и самостоятелни обекти в сгради, находящи се на територията на: гр. Бургас, административен адрес гр. Бургас, ул.,„Успенска“ № 8,

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.610.246 (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, едно, нула, точка, две, четири, шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бургас, общ.Бургас, обл.Бургас, одобрени със Заповед РД-18- 9/30.01.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адресна поземления имот: гр.Бургас, п.к. 8000, ул.,„Успенска“ № 8, с площ от 748 кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 м)



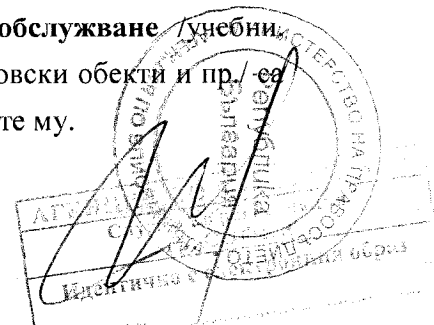
при съседни: поземлени имоти с идентификатори 07079.610.400, 07079.610.356, 07079.610.428, 07079.610.399, 07079.610.245, заедно с построената в имота СГРАДА с идентификатор 07079.610.246.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бургас, общ. Бургас, обл. Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение, засягащо сградата със Заповед № КД-14-02-1897/27.11.2013г. на Началник на СГКК - Бургас, с адрес на сградата гр.Бургас, п.к. 8000, ул.,„Успенска" №16, със застроена площ от 520 кв.м., по **КОНСТАТИВЕН НОТАРИАЛЕН АКТ**, застроената площ на имота е 502,00 кв. м., за целите на настоящото **ЗАКЛЮЧЕНИЕ** вещите лица са приели площта посочена в **КОНСТАТИВЕН НОТАРИАЛЕН АКТ**.

Оценяваните недвижими имоти – с адрес на обекта: гр. Бургас, ул.,„Успенска" № 8. По кадастрални данни недвижимите имоти са разположени в ЦГЧ на гр. Бургас. Достъпът до имота се осъществява от юг- за административната част и от запад за Ресторанта и Нощния клуб. Недвижимите имоти, отстоят на 100 м от Община Бургас.



Районът е с напълно изградени елементи на локалната инженерна инфраструктура /ел. захранване, ВиК, телефонизация, улици и др./ Уличната мрежа и прилежащата вертикална планировка около сградите са в добро състояние, комуналното обслужване и възможностите за паркиране също са добри.

Всички основни елементи на комплексното обществено обслужване /учебни, детски и здравни заведения, заведения за обществено хранене, търговски обекти и пр./ са много добре застъпени и напълно задоволяват нуждите на обитателите му.



обл.Бургас, одобрени със Заповед РД-18- 9/30.01.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адресна поземления имот: гр.Бургас, п.к. 8000, ул.,„Успенска" № 8, с площ от 748 кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 м).

- Скица на ПИ № 15-585064/25.11.2016 год. – Служба, по геодезия, картография и кадастър – гр. Бургас, на ПИ, с идентификатор идентификатор 07079.610.246 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Бургас, общ. Бургас, обл.Бургас, одобрени със Заповед РД-18- 9/30.01.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адресна поземления имот: гр. Бургас, п.к. 8000, ул.,„Успенска" № 8, с площ от 748 кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 м).

- Скица на сграда № 15-584769/25.11.2016 год. – Служба, по геодезия, картография и кадастър – гр. Бургас, на ПИ, с идентификатор идентификатор 07079.610.246.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бургас, общ.Бургас, обл.Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение, засягащо сградата със Заповед № КД-14-02-1897/27.11.201 Зг. на Начапнж на СГКК - Бургас, с адрес на сградата гр.Бургас, п.к. 8000, ул. „Успенска" №1б,: със застроена площ от 520 кв.м.

- Справка по кадастрална карта на самостоятелен обект в сграда с 07079.610.246.4.1
- Справка по кадастрална карта на самостоятелен обект в сграда с 07079.610.246.4.2
- Справка по кадастрална карта на самостоятелен обект в сграда с 07079.610.246.4.3

ТЕХНИЧЕСКА ХАРАКТЕРИСТИКА

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.610.246 (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, едно, нула, точка, две, четири, шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бургас, общ.Бургас, обл.Бургас, одобрени със Заповед РД-18- 9/30.01.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адресна поземления имот: гр.Бургас, п.к. 8000, ул.,„Успенска" № 8, с площ от 748 кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 м), при съседни поземлени имоти с идентификатори 07079.610.400, 07079.610.356, 07079.610.428, 07079.610.399, 07079.610.245, заедно с построената в имота СГРАДА с идентификатор 07079.610.246.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бургас, общ. Бургас, обл. Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение, засягащо сградата със Заповед № КД-14-02-1897/27.11.201 Зг. на Начапнж на СГКК - Бургас, с адрес на сградата гр.Бургас, п.к. 8000, ул.,„Успенска" №1б,:със застроена площ от 520 кв.м., по **КОНСТАТИВЕН НОТАРИАЛЕН АКТ**, застроената площ на имота е 502,00 кв. м., за целите на настоящото ЗАКЛЮЧЕНИЕ вещните лица са приели площта посочена в **КОНСТАТИВЕН НОТАРИАЛЕН АКТ**.

На сутерения етаж в северната част на сградата е обособен самостоятелен обект в сграда с идентификатор 07079.610.246.4.1 с предназначение „За обществено хранене“, с площ 234,95 кв.м, който в момента не се ползва.

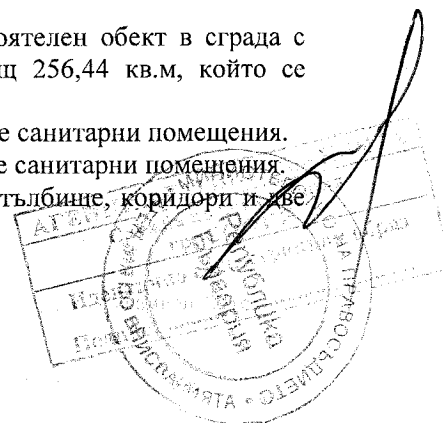
На първия етаж в северната част на сградата е обособен самостоятелен обект в сграда с идентификатор 07079.610.246.4.2 с предназначение „За обществено хранене“, с площ 260,26 кв.м, който се ползва, като ресторант.

На първия етаж в южната част на сградата е обособен самостоятелен обект в сграда с идентификатор 07079.610.246.4.3 с предназначение „За офис“, с площ 256,44 кв.м, който се ползва, като офис площи.(пет офиса и портиерна)

На втория етаж са разположени 15 офиса, стълбище, коридори и две санитарни помещения.

На третия етаж са разположени 17 офиса, стълбище, коридори и две санитарни помещения.

На четвъртия етаж са разположени 10 офиса, Библиотека (зала), стълбище, коридори и две санитарни помещения.



Сградата е монолитна конструкция състояща се от сутеренен етаж, четири етажа, разположена в ЦГЧ гр. Бургас и е построена през 1981 год.

Вид и предназначение – административна сграда.

Сградата е с неправилна застройка с един вход и четири етажно тяло.

Конструкция – стомано бетонова – монолитна .

- Година на изграждане –1981 г.
- **Външни стени:** тухленни облепени с каменни плочи;
- **Покрив:** плосък, с хидро изолация. Водосточните тръби, улуците и под-покривните улуци са изработени от поцинкована ламарина;
- **Дограма:** частично ПВЦ

А. ВЪНШНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ на ИМОТА

МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ИМОТА В РАМКИТЕ НА НАСЕЛЕНОТО МЯСТО

Населено място -	- областен център
Функционален тип на насел. място -	- "0" – нулев
Благоустройство на района -	- мн. добро
Комунално поддържане на района -	- мн. добро

СТЕПЕН НА ИЗГРАДЕНОСТ - ИНФРАСТРУКТУРНИ ЕЛЕМЕНТИ

Електрификация -	- изградена
Канализация -	- изградена
Водопровод -	- изграден
Топлофикация -	- нама
Улична/пътна мрежа -	- изградена

СТЕПЕН НА ИЗГРАДЕНОСТ - ЕЛЕМЕНТИ НА "КОО". ЕКОЛОГИЧНА ОБСТАНОВКА. ВЪНШНИ ВЪЗДЕЙСТВИЯ в/у СГРАДИТЕ

Здравно обслужване:	болници, поликлиники, спец.леч..заведения
Търговско обслужване:	Мн. добро
Учебни заведения:	висши, полувисши, средни и научни институти
Транспортна достъпност:	много добра
Екологична обстановка:	Нормална

Б. ВЪТРЕШНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ на ИМОТА

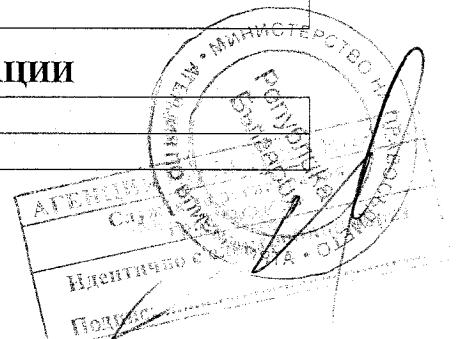
СГРАДА С ТЪРГОВСКИ ОБЕКТИ И ЖИЛИЩНИ АПАРТАМЕНТИ

СТРОИТЕЛНО-ТЕХНИЧЕСКИ ПАРАМЕТРИ

Предназначение -	- административна
Вид на сградата -	- монолитна
Нормативна годност	- Тн = 100 г.
Остатъчна ефективна годност -	- Те = 65 г.

ОПИСАНИЕ - СГРАДНИ ИНСТАЛАЦИИ

Електрическа инсталация -	- изградена
Водопроводна -	- изградена



Канализация -	- изградена
Отоплителна инсталация -	- изградена- локално парно, неработещо
Структурно окабеляване	- изградено

Б). Описание на помещенията.

По документ за собственост имота е отреден за Административна сграда, по време на огледа имота се ползва по предназначение.

На сутеренния етаж в северната част на сградата е обособен самостоятелен обект в сграда с идентификатор 07079.610.246.4.1 с предназначение „За обществено хранене“, с площ 234,95 кв.м, който в момента не се ползва.

На първият етаж в северната част на сградата е обособен самостоятелен обект в сграда с идентификатор 07079.610.246.4.2 с предназначение „За обществено хранене“, с площ 260,26 кв.м, който се ползва, като ресторант.

На първият етаж в южната част на сградата е обособен самостоятелен обект в сграда с идентификатор 07079.610.246.4.3 с предназначение „За офис“, с площ 256,44 кв.м, който се ползва, като офис площи.(пет офиса и портиерна)

На втория етаж са разположени 15 офиса, стълбище, коридори и две санитарни помещения.

На третия етаж са разположени 17 офиса, стълбище, коридори и две санитарни помещения.

На четвъртия етаж са разположени 10 офиса, Библиотека (зала), стълбище, коридори и две санитарни помещения.

Стените са шпакловани и боядисани с латекс, таван боядисан с латекс, под – шлайфана мозайка. Вътрешна дограма таблени врати , външна дограма ПВЦ.

В). Състояние към датата на оценката: обектът е напълно завършен, в момента на огледа е в добро техническо и функционално състояние.

МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

По своя обхват методологията съдържа основните подходи за оценка на даден актив:

- оценка на основата на активите;
- оценка на база пазарна конюнктура на наемите
- оценка на база пазарна конюнктура на продажбите

В рамките на посочените основни подходи се прави избор на конкретен метод за оценка, който е съобразен с поставената задача.

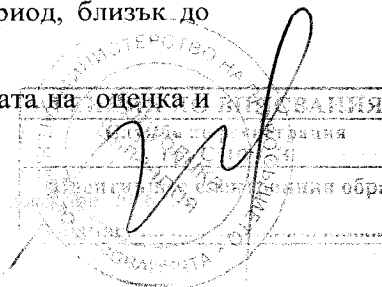
Съгласно изискванията на Методиката за оценка на недвижими имоти, оценката на имотите е изготвена по следните методи:

- *Метод на вещната стойност*
- *Метод на капитализиране на дохода (приходна стойност)*
- *Сравнителен метод;*

Описание на методите:

Сравнителен метод: Стойността на имота се определя при прякото сравнение на оценявания обект и други подобни недвижими имоти, продадени в период, близък до датата на оценка. Последователността на прилагане на метода е следната:

- Изучаване на пазара на имоти, предлагани в период близък до датата на оценка и сходни на оценявания



- Събиране на данни за подобрените обекти – относно местоположение, инфраструктура и др.

- Определяне различията между оценявания имот и сравняваните аналози
- Анализ и сравнение на данните
- Корекция в продажните цени на данните

Стойността на имота е определена по сравнителен метод по следните съображения: Приложимостта на приведените пазарни данни се определя в зависимост от максимално възможна аналогия по местоположение и функционално предназначение.

Метод на разходите за създаване (на вещната стойност): Основава се на предположението, че стойността на един недвижим имот се формира от стойността на земята правото на строеж плюс стойността на сградите и съоръженията, изградени върху нея. Стойността на сградите и съоръженията представлява сумата, която би била необходима да се застрои имотът във вида, в който съществува, намалена със стойност, отчитаща амортизациите на постройката. При определяне на възстановителната стойност за 1 кв.м. са взети осреднени стойности от еталонните цени на СЕК от сп. “Строителен обзор- кн. 7-8 от 2016”.

ОЦЕНКА НА СГРАДИ

Инвестиционна стойност, чрез умножаване на обичайните производствени разходи за единица площ по съответните величини, с добавки или удръжки за незавършени работи и подобрения по утвърдили се в практиката правила.

Използвани са официално признати източници като сп. “Строителен обзор“ и данни на фирми за строителство на сгради с подобрен стандарт на изпълнение. Инвестиционната стойност е калкулирана от *обичайните разходи и увеличението от допълнителни подобрения* (за окачени тавани, двойни подове, климатизация на помещения и др.).

- **Физическото износване (Кф)**, обезценяване поради стареене, определено от съотношението между остатъчната и обща експлоатационна годност по формулата:

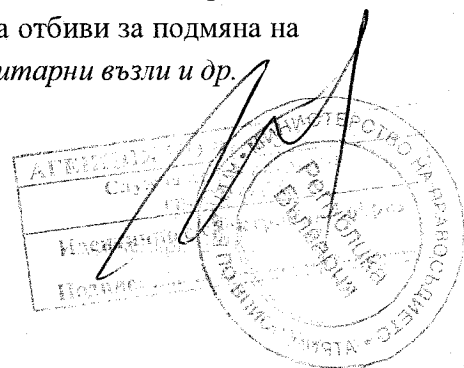
$$Кф = 0.5 [(T-t_{ост.})/T+(T-t_{ост.})^2/T^2], \text{ където:}$$

T е общата експлоатационна годност на сградата в години;

t_{ост.} е експертно определен остатъчен срок на ползване в зависимост от възрастта и състоянието на отделните елементи на сградата.

В случая е приложено забавено, нелинейно овехтяване и експертна преценка за общия T=80 г. и остатъчния срок на ползване t=73 г. Това съответства на 4,76% физическо обезценяване на сградата при стандартно изпълнение и поддръжка.

- **Обезценяване, поради отстранени строителни недостатъци и повреди (Км).** Отчита необходимите разходи за ремонт на отделни части и елементи от сградата. Определя се от направения оглед към датата на оценката и включва отбиви за подмяна на настилки и дограма, вътрешно освежаване по коридори, стаи, санитарни възли и др.



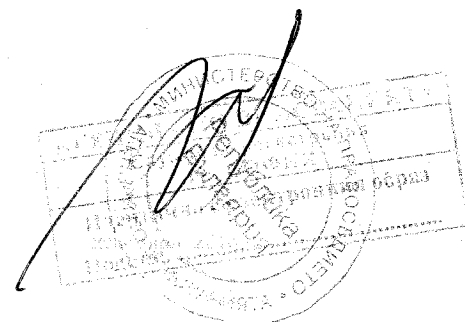
2	Продажба 270 кв.м В регулация (УПИ) Без ток Водопровод Лазур, гр. Бургас, обл. Бургас Последна редакция преди 158 дни, Публикувана преди 654 дни, Валидна още 52 дни Особености: Асфалтов път, До главен път, За жилищно строителство, Равен Зад бл. Краставицата	320 000	270.00	1185.19	1.20	1 422.22
3	Продажба 560 кв.м В регулация (УПИ) С ток Водопровод Изгрев, гр. Бургас, обл. Бургас Публикувана преди 102 дни, Валидна още 47 дни Предлагаме за продажба парцел в регулация, който се намира в ж.к. Изгрев в района до магазин "Велека". Имота е с площ от 560 кв.м и е предвиден за жилищно застрояване със следните показатели: плътност - 65%, кинт -2,5, височина 15 м.	560 000	560.00	1000.00	1.40	1 400.00
4	Имотът се намира на ул. 'Цар Калоян' до училище 'Любен Каравелов'. Очакваната РЗП на бъдещата сграда в имота е около 1400 кв. м. Предлага се правото на строеж срещу обезщетение. Кинт 5.	312 000	312.00	1000.00	1.40	1 400.00

6	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ на 1 кв.м	€/кв.м	1476.61
7	Площ на УПИ с идентификатор 07079.610.246, с адрес: гр. Бургас, , ул. „Успенска“ № 8	кв.м	748.00
8	очакван срок за нормална реализация на сделка с поземления имот	мес.	12
9	мораторна лихва за пропуснати ползи от отлагане на сделката спрямо момента на оценка	%	10.15%
10	добавъчна рискована премия	%	10.00%
11	дисконтов фактор за мораторната лихва и предвидения срок за реализация на сделка	-	0.8189
12	текуща единична стойност на поземления имот в условия на сделка	€/кв.м	1 209.20
13	разходи по подготовка и осъществяване на сделка (2.50% от приетия ценови базис)	€/кв.м	30.23
14	текуща единична пазарна стойност на поземления имот (в неразработен вид и състояние)	€/кв.м	1 178.97
15	корективен коефициент за привеждане на сравнителните данни към спецификата на оценявания имот (застроен)	-	0.5000
16			

Пазарна стойност на земята по метода

1	Площ на урегулирания поземлен имот	кв.м	748.00
2	Пазарна стойност на земята на 1 кв.м	€/кв.м	589.49
3	Пазарна стойност на земята на 1 кв.м	лв./кв.м	1 152.94

4	Пазарна стойност на урегулирания поземлен имот	EUR	440 940
5	Пазарна стойност на урегулирания поземлен имот	лв	862 400



ALO

Имоти - Продажби
- Парцели за застрояване, Инвестиционни проекти

Руский English Препоръчани агенции

Обява № 2807849

★ Премисленост: 100% ★ Специална цена: 320 000 EUR

Продажба 270 кв.м В регулация (УПИ) Без ток Водопровод

● Лазур, гр. Бургас, обл. Бургас

○ Последна седмична преди 193 дни

Цена: **320 000 EUR**
1 185,19 EUR/кв.м

Управление на недвижими имоти
Добавяне в наблюдението
2 потребителя наблюдават обявата

Статус: **Продажба**

Площ: 270 кв.м

Регулация: В регулация (УПИ)

Ток: Без ток

Водоснабдяване: Водопровод

Проект: Без проект

Асфалтов път: Да

До зелен път: Да

Заключено строителство: Да

Зад. бр. Красавицата

Контакти с подателя Изпрати лично съобщение Коментари (0) Съобщи за нередност

Управление на недвижими имоти

ura_i_dom (директор на продажби)

088 773 5616

ЮРА И ДОМ ЕООД
Обл. Сливен, гр. Сливен, Бул. Братя Младанови 8, офис 1

ALO

Имоти - Продажби
- Парцели за застрояване, Инвестиционни проекти

Руский English Препоръчани агенции

Обява № 3342254

★ Премисленост: 100% ★ Специална цена: 480 000 EUR

Продажба 285 кв.м В регулация (УПИ) С ток Водопровод

● Център, гр. Бургас, обл. Бургас

○ Последна седмична преди 151 дни

Цена: **480 000 EUR**
1 684,21 EUR/кв.м

Управление на недвижими имоти
Добавяне в наблюдението
3 потребителя наблюдават обявата

Статус: **Продажба**

Площ: 285 кв.м

Регулация: В регулация (УПИ)

Ток: С ток

Водоснабдяване: Водопровод

Проект: Без проект

Предлагане за продажба парцел за строителство на жилищна сграда, разположен в центъра на гр. Бургас в района между ул. Български и ул. Александърска

Контакти с подателя Изпрати лично съобщение Коментари (0) Съобщи за нередност

Управление на недвижими имоти

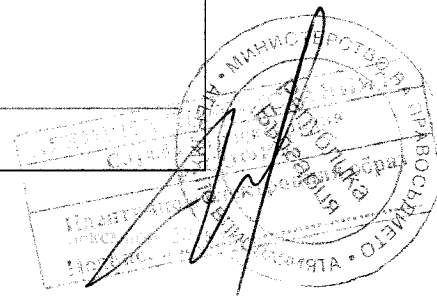
idhomes (директор на продажби)

089 988 8264

idhomes.bg

ID Homes Ltd
КОНСУЛТАЦИИ, ПРОДАЖБИ, НАЕМИ

ID Homes
Обл. Бургас, гр. Бургас, ул. Славяно-българска 75 ет.1



ALO

Имоти - Продажби
- Парцели за застрояване. Инвестиционни проекти

Руски English Препоръчани агенции

Обява № 4258954

Продажба 560 кв.м В регулация (УПИ) С ток Водопровод

Изгрев. гр. Бургас. обл. Бургас

Публикувана преди 102 дни

Цена: **560 000 EUR**

1 000 EUR/кв.м

Продажба

560 кв.м

В регулация (УПИ)

С ток

Водопровод

Без проект

Имотът е: не е готов за строителство / Да е готов за строителство

Виза: / Ревен:

Предлагаме за продажба парцел в регулация, който се намира в к.п. Изгрев в района до магазин "Валека". Имота е с площ от 560 кв.м и е предвиден за жилищно застрояване със следните показатели: площност - 550 кв.м/25, височина 15 м. Общ 2137

Контакти с подателя: Изпрати лично съобщение / Коментари: / Съобщавай за нередност

siriusreal

088 560 4090

Sirius

Сирюс - МЕДИУМНИ ИМОТИ

Избор на рубрика: Продава / Дава под наем / Купува / Търси да наеме / Заемна / Съквартиранти / Колко струва моят имот?

НОВО ТЪРСЕНЕ / КОВЕЩИЦА НА ТЪРСЕНЕТО / РЕЗУЛТАТИ ОТ ТЪРСЕНЕТО / Добави в Бургас

Продава ПАРЦЕЛ, град Бургас, Възраждане

ПАРЦЕЛ

Цена [4+]: 312000 EUR

Купи само за 2076 месеца с 100

град Бургас, Възраждане

ул. Цар Калоян

Квартал: 312 кв.м

Регулация: ДА

Ток: ДА

Вода: ДА

Наличност: Да / Досега: Височина

Съобщавай за нередност / Обява

Напишете Вашата бележка за имота

Поставяте Вашата оценка за имота

Обратите е посетено 23323 пъти

https://www.imot.bg/11145952250794801

Споделете обявата

Описание на имота:

Имотът се намира на ул. "Цар Калоян" до училище "Любен Каравелов". Очакваната РЗП на бъдещата сграда в имота е около 1400 кв. м. Предлагаме правото на строеж срещу обезщетение. Кинт 5

Имотът е: не е готов за строителство / Да е готов за строителство

Общ 2137

Виза: / Ревен:

Жилищен крегум от Fibank

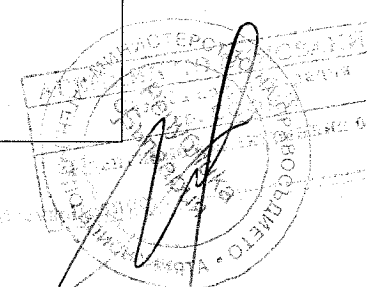
Колко струва Моят имот?

Вижте оценката на imot.bg

0887508718

Частно лице

Местоположение: Град Бургас, Възраждане, ул. "Цар Калоян"



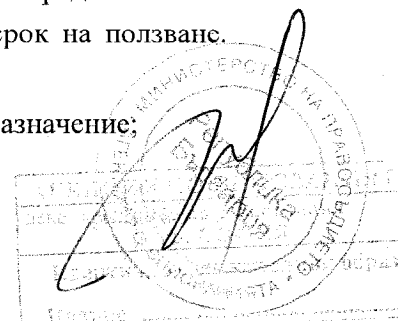
Изчисленията са представени в **"ТАБЛИЦА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА ИНВЕСТИЦИОННАТА СТОЙНОСТ"**

№	Общи данни	Мярка	Администр. сграда
1	Година на въвеждане на сградата в експлоатация / година на завършване на грубия строеж	год.	1981
2	Вид на носещата конструкция		Мотолитно
3	Обща експлоатационна годност	год.	100
4	Остатъчна експлоатационна годност	год.	65
5	Застроена площ -	кв.м.	502.00
6	Застросна площ сутерен	кв.м.	472.00
7	Обща разгъната застроена площ,	кв.м.	2 390.00
Разходи за изграждане:			
8	Уедрена цена приета в изчисленията	лв./кв.м.	729
9	Корекционен коефициент за надземни етажни нива		1.0
10	Възстановителна стойност на сградата	лв.	1 742 549
Техническо обезценяване:			
11	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	21.12
12	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	лв.	368 030
13	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	%	0.00
14	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	лв.	0
15	Всичко техническо обезценяване	лв.	368 030
Функционално обезценяване:			
16	Функционално обезценяване	%	5.00
17	Функционално обезценяване	лв.	87 100.00
Икономическо обезценяване			
18	Икономическо обезценяване	%	0.00
19	Икономическо обезценяване	лв.	0.00
20	Обща стойност на недвижимия имот по метода	лв.	1 287 420
21	Пазарна стойност на урегулирания поземлен имот	лв.	862 400
23	Обща стойност на недвижимия имот по метода	лв.	2 149 820

2. Метод на капитализиране на дохода (приходна стойност)

Приходният метод при изготвяне на оценка на недвижим имот е анализ на стойността на оценявания имот, основан на способността му да генерира приходи чрез капитализиране на нетния приход от имота за даден период. При определяне на приходната стойност на оценявания обект се изхожда от трайно реализирания чист годишен приход на недвижимия имот, като приходната стойност е определена на база реален или възможен постоянно достиган наем, определен на база среден предлаган наем в района, при отчитане състоянието на сградния фонд и остатъчния срок на ползване. Разходите за стопанисване представляват съвкупност от:

- Разходи за поддръжка – разходи за поддържане на обекта по предназначение;



▪Риск от отпадане на наема – риск, свързан с намаляване на приходите от отпадане на наема за определен период от време и др.;

▪Административни разходи – разходи за персонал, необходим за управление на имота;

▪Производствени разходи – разходи, възникнали в следствие от използването на имота и др.

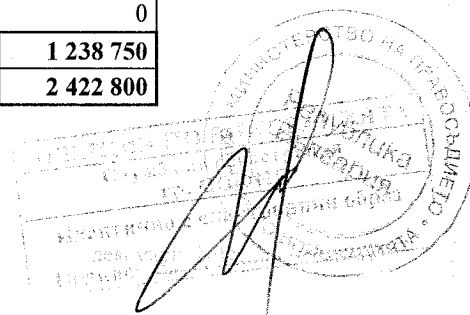
Чистият приход се намалява със сумата, която се получава при олихвяване на стойността на земята или правото на строеж. В основата на олихвяването се залага лихвена ставка на недвижимия имот, която е определяща за капитализирането.

За остатъчна експлоатационна годност се приема броят на годините, през които се допуска, че сградите и строителните съоръжения могат да бъдат използвани рентабилно и съобразно нормативния срок на годност на отделните видове сгради (Държавен вестник, бр. 36 от 10.05.1988 г. и бр. 37 от 13.05.1988 г.) Процентите, използвани при капитализацията на земята или правото на строеж и при капитализиране на чистият доход, получен от отдаването под наем на обекта са съобразни с възможната възвръщаемост и с пазарните условия в България. Те са получени на база проучвания на пазара на недвижими имоти и реалната възвращаемост от инвестицията.

В анализа сме взели обяви в района на оценявания, обект. В сравнение с миналата година се вижда повишение в наемните цени, и сме приели:

Нощен клуб - сутерен	€/кв.м.	6
Ресторант	€/кв.м.	12
Офиси -партерен етаж	€/кв.м.	4
Офиси - в останалата част от сградата	€/кв.м.	2.5

№	Показател	Мярка	Стойност
1	Остагъчна експлоатационна годност на сградата	год.	65
2	Обща разгъната застроена площ,	кв.м.	2 167.65
2а	Нощен клуб - сутерен	кв.м.	234.95
2 б	Ресторант	кв.м.	260.26
2 в	Офиси -партерен етаж	кв.м.	256.44
2 г	Офиси - в останалата част от сградата	кв.м.	1 416.00
4	Брутен годишен приход от наем	€	109 180
5	Разходи за стопанисване	%	15.00
6	Риск от отпадане на наема	%	10.00
7	Чист годишен приход	€	81 885
8	Норма на капитализация	€	6.50
9	Множител	%	15.1280
10	Приходна стойност на сградата	€	1 238 750
11	Инвестиционни разходи	€	0
12	Стойност на обекта по метода	€	1 238 750
13	Стойност на обекта по метода	лв.	2 422 800



3. Сравнителен метод (метод на пазарния аналог)

Методът на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими или близки обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до оценка за пазарната стойност на оценявания обект, като се използва информацията за пазарната цена на еталонните имоти.

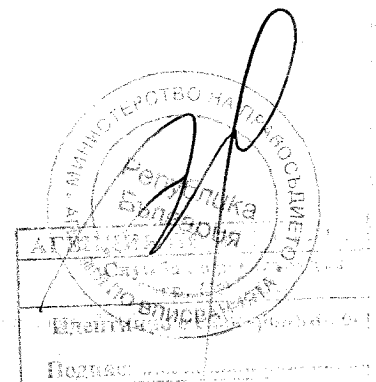
Еталонните имоти следва да са сходни или аналогични на оценявания по местонахождение, конфигурация, предназначение, начин на изграждане и степен на завършеност. За да бъде избран даден имот за еталон, неговата цена трябва да е известна. Това може да бъде информация от вече осъществени продажби или информация за предлагане на сходни имоти. Информацията се събира с цел да служи за ориентир, след като се направи подходящ подбор и се приемат редица допускания.

Пазарният множител е отношение между пазарната цена на дадения недвижим имот и друг негов показател. Последният в може да бъде застроена площ, разгъната застроена площ, застроен обем. В случая за пазарен множител е използвана цената на един квадратен метър от урегулирания поземлен имот. Изборът на този показател до голяма степен е предопределен от възможността да се осигурят числови стойности за оценявания и за еталонния имот.

В конкретния случай методът на сравнителната стойност е приложен при оценката на земята и се базира публикувани обяви на Агенции за недвижими имоти и на обяви от весници подобни поземлени имоти, с характеристики близки до тези на оценявания имот като: големина на поземления имот, предвиждания за бъдещо застрояване, местоположение, степен на изграденост на елементите на комплексното обществено обслужване, инженерна инфраструктура, степен на транспортна достъпност, екологични условия, привлекателност на населеното място и района.

За нуждите на настоящата оценка е използвана информация от агенции за недвижими имоти в гр. Бургас. За еталонни имоти са подбрани обекти с известна продажна или офертна цена, разположени в района на оценявания обект. За имотите, които участват като аналози на оценявания обект с офертна цена, е взето предвид намаляване на офертата с 5%, което е близо до възможната им реализация.

Сравнителната стойност на пазарните аналози е коригирана и с коефициенти за специфични особености на оценявания имот.



Обява № 4081367
 ● Демонстрационен обект ● Странно място ● Изключително предложение

Офис в офис сграда 120 кв.м Партер Тухла Готов (завършен)

● Център, гр. Бургас, обл. Бургас
 ● Последна редакция преди 10 дни

Цена: **145 000 EUR**
 1 208.33 EUR/кв.м

● Използвайте лични съобщения
 ● Използвайте имейл съобщения
 ● Готови бихте наблюдавали обявата

Офис в офис сграда
 120 кв.м
 Партер
 Тухла
 Готов (завършен)

Къща сграда на три нива. Партер, първи и втори. Всяко от нивата с площ от 40кв.м. Една тераса. Санитарен възел на всеки етаж. Избено помещение с отделен вход и дворче място. С възможност за издоставяне или нов строеж. Супер център, до хотел "България". Тухлена монолитна сграда. Отлична позиция, качество и строителство. Булевард Център. Комуникативно място. Възможност за живеене, отдаване под наем, търговска дейност, офис, кантора, салон за красота и мн. други. С оглед за звяна по договорене. Юридика се сета и дигитална такс код 310399 R10

Контакти с подателя: Изпрати лично съобщение, Коментари (0), Съобщи за нередност

Използвайте лични съобщения

addressburgas
 088 212 1455
 http://address.bg
 http://www.addressburgas.com

Адрес
 www.address.bg
 АДРЕС недвижими имоти
 обл. Бургас, гр. Бургас, Бул. "Сан Стефан" 105 Б

Екипът на "ВАСИЛЕВ ИМОТИ" Ви желее уютна Коледа и здрава 2017 г.!
 Може да разглеждате нашите предложения за Вашият нов дом от тук!
 тел.: 0887 069 908, e-mail: vasilev.imoti@gmail.com

АЛО Имоти - Продажби - Офиси

Обява № 4262144
 ● Демонстрационен обект ● Странно място ● Изключително предложение

Офис в офис сграда 170 кв.м Първи етаж Тухла Готов (завършен)

● Център, гр. Бургас, обл. Бургас
 ● Последна редакция преди 73 дни

Цена: **200 000 EUR**
 1 176.47 EUR/кв.м

● Използвайте лични съобщения
 ● Използвайте имейл съобщения
 ● Готови бихте наблюдавали обявата

Офис в офис сграда
 170 кв.м
 Първи етаж
 Тухла
 Готов (завършен)

Асансьор
 След ремонт

Климатик
 Обезопасен

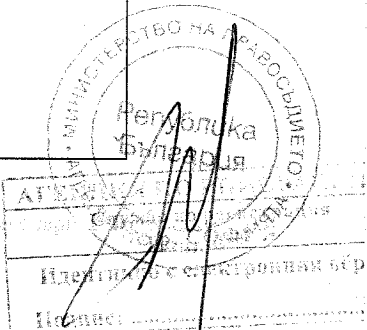
Марина Реал продава офис на комуникативно място в центъра на гр. Бургас. Помещението е в нова бизнес сграда с АТБ на първи надплатерен етаж (санитария с площ от 170 кв.м - просторни помещения, санитарен възел, тераса. Завършен до ключ.

Контакти с подателя: Изпрати лично съобщение, Коментари (0), Съобщи за нередност

Използвайте лични съобщения

marinareal
 087 748 1122
 http://www.marinareal.bg

MARINA REAL
 Real Estate



ALO Имоти - Продажби - Офиси

Руский English Препоръчани агенции

Обява № 3852818

★ **ПРЕКЪСНАТА** ★ **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ** ★ **ОБРАЗОВАТЕЛНА ПОДГОТОВКА**

Офис в офис сграда 150 кв.м Първи етаж Тухла Готов (завършен)

● Център, гр. Бургас, обл. Бургас
○ Последна реакция преди 248 дни

Цена **185 000 EUR**

1 233,33 EUR/кв.м

● Изпрати лично съобщение
● Добави в наблюдението
● Потребителят наблюдава обявата

Офис в офис сграда
150 кв.м
Първи етаж
Тухла
Готов (завършен)

Офис на първи жилищен етаж ул. Алмазарска под ДСК. Лице на ул. Алмазарска. Ремонтен, ПЩ дограва, ламинат, теракот. Съвременни настилки.

Контакти с подателя Изпрати лично съобщение Коментари (0) Съобщи за нередност

artdom

088 960 4392
087 655 8339
http://artdom.com

АРТДОМ
ИДИВИДУАЛНИ ИМОТИ

ARTDOM
гр. Бургас, гр. Бургас ул. Топо Разор № 15 ет. 1

ALO Имоти - Продажби - Офиси

Руский English Препоръчани агенции

Обява № 4164975

★ **ПРЕКЪСНАТА** ★ **МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ** ★ **ОБРАЗОВАТЕЛНА ПОДГОТОВКА**

Офис в жилищна сграда 114 кв.м Партер Тухла Готов (завършен)

● Център, гр. Бургас, обл. Бургас
○ Последна реакция преди 12 дни

Цена **126 000 EUR**

1 105,26 EUR/кв.м

● Изпрати лично съобщение
● Добави в наблюдението
● Потребителят наблюдава обявата

Офис в жилищна сграда
114 кв.м
Партер
Тухла
Готов (завършен)

НОВИ ЛИЧНИ ОФЕРТИ ОБЪАВЕДЕН ОФИС ТОВА ЛОКАЦИЯ

Компания МАТИМИ предлага на единичното лице

Объавден Офис, състои се от две помещения - партер 73,62 кв.м и 1-ти етаж 40,70 кв.м, ТОВА ЛОКАЦИЯ, намира се в ЦПГ в жилищна кооперация. Партерния етаж се състои от две просторни помещения - стаята и отделен офис - зона с АС. Приемната е оборудвана с три работни места и път за клиент, а вътрешният офис е с две работни места. Стаята е пролетен за кафе бар с мека мебел и барбекю като може да се използва и за вечеря, оград.

Офиса е с ЦЕНТРАЛНО ПАРНО

Реп. 14 553

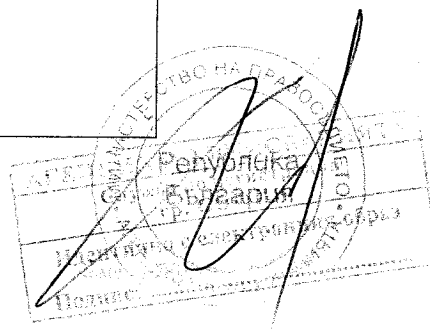
За повече информация, моля да се свържете с нашите брокери на посочените телефони

Контакти с подателя Изпрати лично съобщение Коментари (0) Съобщи за нередност

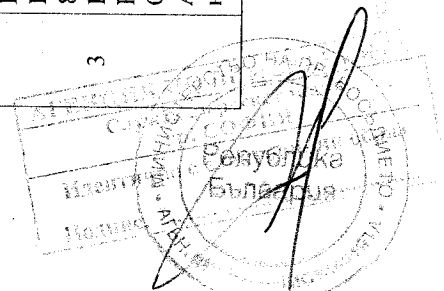
djendova

066/84-00-25
089 332 7625
089 446 7258
089 446 7250
088 557 6757
matimimi.com

http://www.matimimi.com



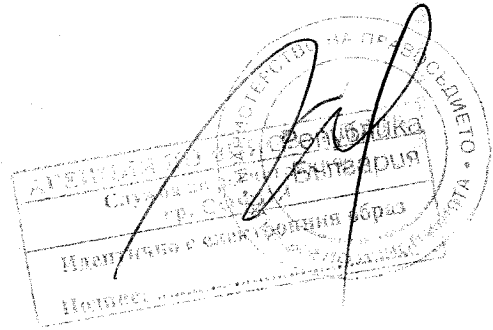
	Местоположение и характеристика на сравнимите поземлени имоти	Офертна цена /EUR/	Площ /кв.м./	Цена на 1кв.м /EUR/кв.м/	Коеф.мех. стоп.	Коеф. състояние	Коеф. за съградата	Кор. цена на кв.м.
1	<p>Офис в офис сграда 120 кв.м Партер Тухла Готов (завършен) Център, гр. Бургас, обл. Бургас Последна редакция преди 18 дни, Публикувана преди 179 дни, Валидна още 11 дни</p> <p>Къща, сграда на три нива. Партер, първи и втори. Всяко от нивата с площ от 40кв.м. Една тераса. Санитарен възел на всеки етаж. Избено помещение с отделен вход и дворно място. С възможност за надстрояване, или нов строеж. Супер център, до хотел България.</p> <p>Тухлена монолитна сграда. Отлична локация, качествено строителство, супер център. Комunikативно място. Възможност за живеене, отдаване под наем, търговска дейност, офис, кантора, салон за красота и мн. други. С опция за замяна по договоряне</p>	283 595	120.00	2362.29	1.00	1.00	1.00	2 363.29 лв
2	<p>Офис в офис сграда 170 кв.м Първи етаж Тухла Готов (завършен) Център, гр. Бургас, обл. Бургас Последна редакция преди 73 дни, Публикувана преди 100 дни, Валидна още 41 дни</p> <p>Марина Реал продава офис на комуникативно място в центъра на гр. Бургас. Помещението е в нова бизнес сграда с А16, на първи надпартерен етаж (асансьор), с площ от 170 кв.м - просторни помещения, санитарен възел, тераса. Завършен до "ключ".</p>	391 166	170.00	2300.98	1.10	1.00	0.95	2 404.52 лв
3	<p>Офис в офис сграда 150 кв.м Първи етаж Тухла Готов (завършен) Център, гр. Бургас, обл. Бургас Последна редакция преди 248 дни, Публикувана преди 262 дни, Валидна още 85 дни</p> <p>Разположение: Офис в офис сграда Квадратура: 150 кв.м Офис на първи жилищен етаж, ул. Александровска под ДСК. Лице на ул. Александровска. Ремонтiran, ПВЦ дограми, ламинат, теракот. С дългосрочни наематели.</p>	361 829	150.00	2412.19	1.00	1.00	1.00	2 412.19 лв



4	<p>Офис в жилищна сграда 114 кв.м Партер Тухла Готов (завършен) Център, гр. Бургас, обл. Бургас Последна редакция преди 12 дни, Публикувана преди 143 дни, Валидна още 47 дни</p> <p>Обзаведен Офис, състоящ се от две помещения - партер 73.62 кв.м. и сутерен - 40,70 кв.м., ТОП локация, находящ се в ЦЧ, в жилищна кооперация. Партерния етаж се състои от две преходни помещения - приемна и отделен офис + баня с WC. Приемната е оборудвана с три работни места и кът за клиенти, а вътрешният офис - с две работни места. Сутерена е пригоден за кафе-бар с мека мебел и баршют, като може да се ползва и за архив, склад.</p>	246 435	114.00	2161.71	1.10	1.00	1.00	2 377.88 лв
---	--	---------	--------	---------	------	------	------	----------------

средно

претеглено: **2 389.47**
 корекция за спек. елемент **119.47** лв
 5% приета **2 270.00** лв
 кориг. лоз.



AIO Имоти - Продажби - Заведения

Обява № 4209588

Кафе-клуб 158 кв.м В жилищна сграда Тухла Готов (завършен)

Център, гр. Бургас, обл. Бургас
Публикувана преди 124 дни

Цена: **237 120 EUR**
1 500 EUR/кв.м

Тип на обекта: **Кафе-клуб**
Площ: **158 кв.м**
Сградата: **В жилищна сграда**
Локация: **Тухла**
Сградно състояние: **Готов (завършен)**
Тип на сделка: **Готов**

Обекта се намира на ул. "Триумфален път" до сградата "De Богородица", като 50 кв.м от площта му представлява градина.

Контакти с подателя | Изпрати лично съобщение | Коментари (0) | Съобщавай за нередност

noniusnt (включи лична обява)

089 674 0013
089 674 0026
089 674 0030
056/82-41-65

обл. Бургас, гр. Бургас

AIO Имоти - Продажби - Заведения

Обява № 4292584

Нощен клуб! 780 кв.м В бизнес сграда Тухла Готов (завършен)

Център, гр. Бургас, обл. Бургас
Публикувана преди 68 дни

Цена: **1 600 000 EUR**
2 051,28 EUR/кв.м

Тип на обекта: **Нощен клуб!**
Площ: **780 кв.м**
Сградата: **В бизнес сграда**
Локация: **Тухла**
Сградно състояние: **Готов (завършен)**

Оборудване:
- Трифазен ток
- Слънце
- С горещи документи

Оборудване:
- Кухня
- Работилница

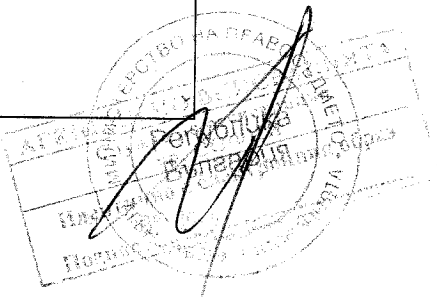
Оборудване:
- След ремонт

Код: 1136
Представител: Вирджилий Нощен клуб е нежилна сграда. Предметното се продава изцяло оборудвано и оборудвано. Разполага с всички необходими за започване веднага на работа - сарацински, мебели, техника, видео наблюдение, звукова система.

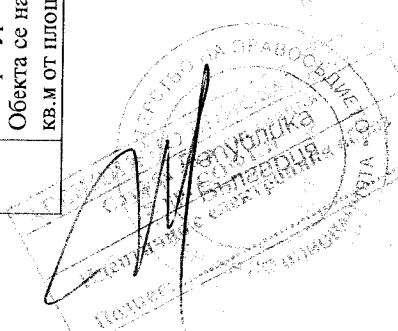
Контакти с подателя | Изпрати лично съобщение | Коментари (0) | Съобщавай за нередност

imotifavourite (включи лична обява)

089 689 0593



	Местоположение и характеристика на сравнимите поземлени имоти	Офертна цена /EUR/	Площ /кв.м./	Цена на 1 кв.м /EUR/кв.м/	Коеф.местоп.	Коеф.състояние	Коеф. за с-ст само на сградата	Кор.цена на кв.м.:
1	<p>Работещо заведение в супер центъра 125 кв.м В жилищна сграда Тухла Готов Център, гр. Бургас, обл. Бургас</p> <p>Последна редакция преди 14 дни, Публикувана преди 14 дни, Валидна още 45 дни</p> <p>Име на обявата: Работещо заведение в супер центъра</p> <p>Квадратура: 125 кв.м</p> <p>Продаваме работещо заведение до хотел "България". Заведението е със статут на обект за обществено хранене. Имота е на две нива и към него има изба, с площ 62.00кв.м. Продава се напълно оборудвано и след основен ремонт</p>	381 387	125.00	3050.09	1.05	1.00	1.00	3 203.65 ЛВ
2	<p>Заведение с отлично местонахождение! 124 кв.м В жилищна сграда Тухла Готов</p> <p>Възраждане, гр. Бургас, обл. Бургас</p> <p>Последна редакция преди 24 дни, Публикувана преди 24 дни, Валидна още 35 дни</p> <p>Име на обявата: Заведение с отлично местонахождение!</p> <p>Квадратура: 124 кв.м</p> <p>Разположение: В жилищна сграда</p> <p>Заведение с площ 123. 91 кв.м, 71кв.м сервизни помещения. Заведението има просторна зала, складови помещения, товаро - разтоварен вход, санитарен възел, голяма кухня, ПИЦ дограма и голяма витрина гледаща към оживена улица. Продава се необзаведено. Подходящо е също така за офис или магазин.</p> <p>Отлично местонахождение, голяма квадратура, сградата е с добро изложение и се намира в район с гарантирана посещаемост.</p> <p>Намира се в тухлена сграда 1996г.</p>	405 248	124.00	3268.13	1.00	1.00	1.00	3 268.13 ЛВ
3	<p>Кафе-клуб 158 кв.м В жилищна сграда Тухла Готов (завършен)</p> <p>Център, гр. Бургас, обл. Бургас</p> <p>Публикувана преди 124 дни, Валидна още 52 дни</p> <p>Име на обявата: Кафе-клуб</p> <p>Квадратура: 158 кв.м</p> <p>Обекта се намира на ул. "Успенска" до църквата "Св. Богородица", като 50 кв.м от площта му представлява градина</p>	463 766	158.00	2935.23	1.00	1.00	1.00	2 935.23 ЛВ



4	<p>Нощен клуб! 780 кв.м В бизнес сграда Тухла Готов (завършен) Център, гр. Бургас, обл. Бургас Публикувана преди 88 дни, Валидна още 42 дни Име на обявата: Нощен клуб! Квадратура: 780 кв.м Разположение: В бизнес сграда Тип строителство: Тухла Степен на завършеност: Готов (завършен) Представяме Ви работещ Нощен клуб в нежилни сграда. Помещението се продава изцяло обзаведено и оборудвано. Разполага с всичко необходимо за започване веднага на работа - разрешителни, мебели, техника, видеонаблюдение, звукова система</p>	3 129 328	780.00	4011.96	1.00	1.00	0.80	3 209.57 ЛВ
---	---	--------------	--------	---------	------	------	------	----------------

средно
 претеглено:
 корекция за
 слек елемент
 5%
 приета
 кориг.паз.

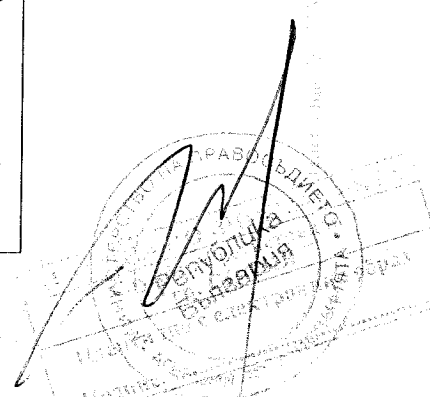
3 154.14

157.71 ЛВ

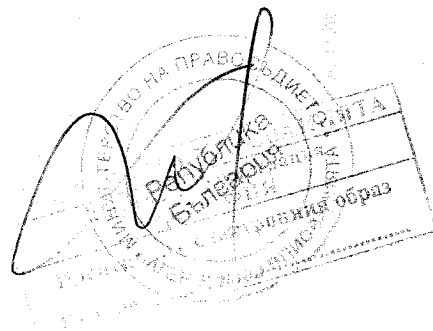
2 996.44 ЛВ

Оценка по метода на "Сравнителната стойност":

Наименование на оценявания обект	Бруто Застр. площ /кв.м./	Пазарна стойност /за 1 кв.м./	К площност	К пазарна реал.	Сравнителна пазарна стойност	Стойност за 1 кв.м
Нощен клуб - сутерен	234.95	2 397.15 ЛВ	1.00	0.95	535 000 ЛВ	2 277 ЛВ
Ресторант	260.26	2 996.44 ЛВ	1.00	0.95	740 900 ЛВ	2 847 ЛВ
Офиси -партерен етаж	256.44	2 270.00 ЛВ	1.00	0.95	553 000 ЛВ	2 156 ЛВ
Офиси - в останалата част от сградата	416.00	2 043.00 ЛВ	1.00	0.95	2 748 200 ЛВ	1 941 ЛВ



ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.610.246 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бургас, обл.Бургас, общ.Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адресна поземления имот: гр. Бургас, п.к. 8000, ул. „Успенска“ № 8, с площ от 748 кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 м.)		2 167.65	4 577 100 лв	
Корекционен коеф. за инфраструктура 0%			535 000 лв	2 277 лв
СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА - лева		4 577 100 лв	
	СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА - евро		2 340 230 €	1 080 €



4. Заключение за пазарна стойност на обекта:

Крайната стойност е определена след анализ на резултатите, получени по различните методи за оценка, при съблюдаване на пазара и общата икономическа ситуация в страната, качествата и характеристиките на недвижимото имущество и др.

Справедливата пазарна стойност на обекта е изведена чрез претегляне на резултатите, получени по трите метода на оценка и при съблюдаване на пазара:

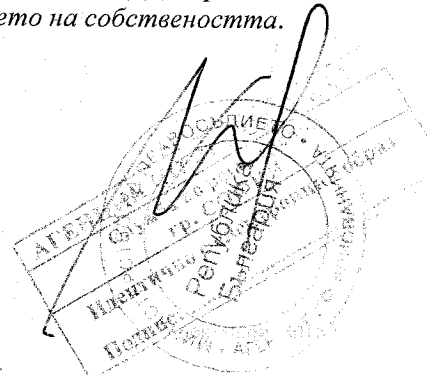
01	Метод	Стойност	Тежест
02	Метод на вещната стойност в т.ч.	2 149 800 лв.	0%
	стойност на сградния фонд и подобренията в имота	1 287 420 лв.	
	стойност на прилежащата земя	862 400 лв.	
03	Метод на приходите	2 422 800 лв.	0%
3	Сравнителен метод	4 577 100 лв.	100%
4	Изчислена пазарна стойност	4 577 100 лв.	

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Пазарната стойност на оценявания ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 07079.610.246 (нула, седем, нула, седем, девет, точка, шест, едно, нула, точка, две, четири, шест) по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бургас, общ.Бургас, обл.Бургас, одобрени със Заповед РД-18- 9/30.01.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, с адресна поземления имот: гр.Бургас, п.к. 8000, ул.,„Успенска" № 8, с площ от 748 кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване (от 10 до 15 м), при съседни поземлени имоти с идентификатори 07079.610.400, 07079.610.356, 07079.610.428, 07079.610.399, 07079.610.245, заедно с построената в имота СГРАДА с идентификатор 07079.610.246.4 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Бургас, общ. Бургас, обл. Бургас, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009 г. на Изпълнителен директор на АГКК, последно изменение, засягащо сградата със Заповед № КД-14-02-1897/27.11.2013 г. на Началник на СГКК - Бургас, с адрес на сградата гр.Бургас, п.к. 8000, ул.,„Успенска" № 8, с площ от 520 кв.м.: собственост на вносителя, подробно описан в Акт за назначаване на вещи лица рег. № 20161209111626/12.12.2016 г., възлиза на:

4 577 100 лв. (четири милиона петстотин седемдесет седем хиляди и сто лева)

В така изчислената справедлива пазарна стойност не е включен дължимия ДДС при сделки с недвижими имоти, както и всякакви разноси по прехвърлянето на собствеността.



СЪОТВЕТСТВИЕ НА ОЦЕНКАТА НА КАПИТАЛА, ЗАПИСАН ОТ ВНОСИТЕЛЯ

Срещу описаната непарична вноска, вносителят на апорта може да получи в **Новоучредено дружество**, капитал с максимална стойност **4 577 100 лв.** (четири милиона петстотин седемдесет седем хиляди и сто лева) или най-много **4 577 100 броя дяла/акции**, с номинална стойност от 1 лев всеки, **457 710 броя дяла/акции** с номинална стойност от **10 лв.**, или **45 771 броя дяла/акции** с номинална стойност от **100 лв.**, или по друг начин, според решението на учредителите.

ВЕЩИ ЛИЦА:

Иван Димитров Димов, Здравка Чернова Андреева, Петьо Стоянов Димитров

Бургас, 27.12.2016 г.

