



## **ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА**

за определяне на справедливата пазарна стойност  
на недвижим имот-

Търговски комплекс "Явор", находящ се в ПИ с идентификатор  
№10135.3512.27, район "Младост", ЗПЗ, гр. Варна,  
собственост на "Явор" АД, гр.Варна

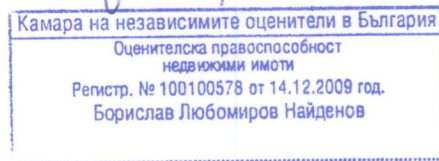
май 2012  
гр. Варна

## РЕЗЮМЕ НА ОЦЕНИТЕЛСКИЯ ДОКЛАД

1. Крайна оценка на имота, в т.ч.:	11 766 400,00 лв.
– сграда Търговски комплекс “Явор”:	11 425 380,00 лв.
– ПИ с идентификатор №10135.3512.27:	341 020,00 лв.
2. Ликвидационна стойност на имота, в т.ч.:	9 123 700,00 лв.
- сграда Търговски комплекс “Явор”:	8 859 270,00 лв.
- ПИ с идентификатор №10135.3512.27:	264 430,00 лв.
3. Площ на оценявания имот:	
– сграда Търговски комплекс “Явор”- търговска част:	4 905,58 кв.м.
– сграда Търговски комплекс “Явор”- паркинг сутерен:	1 517,71 кв.м.
– ПИ с идентификатор №10135.3512.27:	3 846,00 кв.м.
4. Ефективна дата на оценката:	4 май 2012 год.
5. Срок на валидност на оценката:	шест месеца
6. Възложител:	“Явор” АД – гр. Варна
7. Изпълнител:	Булекс Консулт ЕООД - гр. Варна
8. Оценител:	Борислав Любомиров Найденов, Регистр. №100100578/14.12.2009г.

Оценител: .....

/Б. Найденов- Управител на Булекс Консулт ЕООД/



Оценката съдържа:

- I. Обща част.
- II. Приложен стандарт на стойността
  1. Справедлива пазарна стойност
- III. Използвани методи на оценка
  1. Метод на разходите
  2. Метод на пазарния аналог
  3. Метод на приходната стойност
  4. Метод на ликвидацията
- IV. Правен статут
- V. Характеристика на обекта на оценка
- VI. Оценка по метода на разходите
- VII. Оценка по метода на пазарния аналог.
- VIII. Оценка по метода на приходната стойност
- IX. Окончателна стойност на имота. Определяне на ликвидационна стойност
- X. Ограничителни условия и допускания



## I. ОБЩА ЧАСТ

**Предмет на настоящата оценка** е определянето на справедливата пазарна стойност на правото на собственост, ползване и разпореждане върху оценявания недвижим имот.

**Оценката се прави**, за да послужи за обезпечение при кредитиране.

**Оценката се извършва** от Булекс Консулт ЕООД, гр. Варна със Сертификат на дружество на независим оценител №900300043 от 20.07.2010год., издаден от Камарата на независимите оценители в България. Оценител е Борислав Любомиров Найденов, със Сертификат за оценителска правоспособност №100100578 от 14.12.2009год. за оценка на недвижими имоти.

**Нормативните документи, които са спазени от оценителите са:** Стандарти СБО номера 1-9 на АП – София, Закон за независимите оценители. Използвани са ценови еталони за определяне на строителни комплексни цени, публикувани в сп. "Строителен обзор" на издателство СЕК.

За изготвянето на оценката са послужили:

- измерванията и огледите, извършени от оценителя,
- Нотариален акт за продажба на недвижим имот №125, том II, рег. №2359, дело №306/2008г.,
- Удостоверение за въвеждане в експлоатация №63/22.06.2009г.,
- Скица на поземлен имот №31204/28.11.2011г.,
- Скица на сграда №31205/28.11.2011г.,
- План- извадка от ПР за имота,
- План- извадка от ПРЗ за имота,
- Справка за приходите от наеми към м.05.2012г.,
- информация от Възложителя,
- набор от пазарни свидетелства от брокерски къщи и агенции за недвижими имоти в страната и региона, както и обяви в различни медии /в."Имоти", в."Варненски имоти", [www.imot.bg](http://www.imot.bg), [www.imoti.net](http://www.imoti.net) и др./.

## II. ПРИЛОЖЕНИ СТАНДАРТИ НА СТОЙНОСТТА

**Справедлива пазарна стойност** - предполагаемата пазарна цена, срещу която имуществото би сменило собственика си, преминавайки от ръцете на продавача в ръцете на купувача, при което и двамата действат с желание, без да им е оказван натиск и достатъчно добре познават имащите отношение факти.

## III. ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

1. **Метод на разходите** /възстановителна стойност/ - определяне на евентуалните разходи за възпроизводство на обекта към датата на оценката с отчитане на акумулираната амортизация и извършените подобрения.
2. **Метод на пазарния аналог** – определяне на стойността на имота при пряко сравнение на оценявания обект с реализираните цени на обекти със сходни характеристики в период близък до датата на оценката.

3. **Метод на приходната стойност** - чрез редукция на прогнозните приходи от оценявания обект и преобразуването им в стойност на обекта чрез дисконтиране на паричните потоци.
4. **Метод на ликвидацията** – чрез редукция на пазарната цена на имота с коефициент отчитащ разходите по бързата пазарна реализация.

#### IV. ПРАВЕН СТАТУТ

Съгласно приложените към оценката документи, собственик на имота е “Явор” АД, със седалище гр. Варна, Булстат 103006276.

Имотът представлява:

- **Сграда Търговски център “Явор”** с обща РЗП от 6 423,29 кв.м., разпределени, както следва:
  - подземна част:*
    - втори подземен етаж, състоящ се от склад и подземен паркинг за 27 автомобила с РЗП от 1 517,71,
    - първи подземен етаж, представляващ боулинг зала с РЗП от 1 517,71 кв.м.,
  - надземна част:*
    - първи етаж, състоящ се от пет магазина, банков офис и кафене с РЗП от 848,00 кв.м.,
    - втори етаж, състоящ се от един магазин за промишлени стоки с РЗП от 1031,00 кв.м.,
    - трети етаж, състоящ се от ресторант и четири магазина за промишлени стоки с РЗП от 1 031,00 кв.м.,
    - тавански етаж, състоящ се от фитнес зала и офиси с РЗП от 477,87 кв.м.

Разгънатата застроена площ на комплекса е групирана в зависимост от предназначението си – търговски площи отдавани под наем, включващи надземните етажи и първи подземен етаж, където е разположена боулинг залата и паркинг и складова част, разположени на втори подземен етаж.

- **ПИ с идентификатор №10135.3512.27**, начин на трайно ползване за друг вид застрояване, находящ се в гр. Варна, район “Младост”, ЗПЗ, с площ от 3 846,00 кв.м., при съсед: ПИ с идентификатор №10135.3512.28.

#### V. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

##### 1. Местоположение, достъп и предназначение.

Оценяваният имот е с адрес гр. Варна, Западна Промислена Зона - Север. Теренът е с лека денivelация, има правилна форма. Районът е отреден за застрояване с обекти с промишлено предназначение и складови площи и е напълно благоустроен.

Имотът е комуникационно обезпечен за пешеходен и автомобилен достъп.

Предимства на имота- изградена инфраструктура – водопровод, канализация и електрификация, местоположение на кръстовището на две големи градски пътни артерии.

Недостатъци на имота- има сервитутни ограничения- през територията на имота преминава магистрален водопровод.

Предназначение – имотът е предназначен за търговска и развлекателна дейност и офисни нужди.

## 2. Инфраструктура на района.

Водопровод	- има
Канализация	- има
Електрификация	- има
Телефонизация	- има
Улична мрежа	- има

## 3. Строителна конструкция и описание на сградата

Сградата е триетажна с един тавански и два подземни етажи. Конструкцията е монолитна. Покривът е плосък. На партера е направена облицовка от керамични плочи, останалата фасада е облицована с еталбонд. Дограмата е алуминиева боядисана в цвят. В средата на сградата е оформен стъклен купол, а около таванския етаж е обособена тераса. Във вертикално отношение комуникацията се осъществява чрез стълбище, три асансьора и ескалаторна система. Парапетите на стълбището са от триплекс с елементи от неръждаема стомана. Декоративните колони изградени в обслужващите части са покрити с гранитогрес и еталбонд. Спазени са всички строителни изисквания по БДС и действащите нормативи за монтаж на вътрешните и външни инсталации. Сградата е луксозно изпълнение, въведена в експлоатация през 2009г.

Теренът е облагороден, изграден е паркинг, оформени са зелени площи с паркова растителност, детски кът, монтирано е външно осветление. Настилката около сградата е клинкер.

## 4. Технически характеристики

Застроена площ на оценявания имот:

Сграда Търговски център "Явор"- РЗП:	6 423,29 кв.м.
в т.ч. втори подземен етаж-	1 517,71кв.м.
първи подземен етаж-	1 517,71 кв.м.
първи надземен етаж-	848,00 кв.м.
втори надземен етаж-	1 031,00 кв.м.
трети надземен етаж-	1 031,00 кв.м.
тавански етаж-	477,87 кв.м.

Земя: 3 846,00 кв.м.

## 5. Довършителни АС работи

**Тавани:** гипсокартон, шпакловка, латекс, венецианска мазилка  
**Стени:** гипсокартон, шпакловка, латекс, фаянс в санитарните помещения  
**Подове:** гранитогрес, ламинат във фитнес залата, PVC плочи в боулинг залата, теракот в санитарните помещения  
**Дограма:** външна- алуминиева боядисана в цвят, вътрешна – MDF, входна врата с фотоклетка тип витрина  
**Инсталации и оборудване:** централна климатизация с възможност за регулиране на температурата в отделните помещения, пожароизвестителна и пожарогасителна инсталации, ескалаторна система, напоителна система

## 6. Други данни

Обектът на оценката се намира в Западна промишлена зона- север, в район напълно обезпечен в комуникационно и инфраструктурно отношение. Не се забелязват строителни недостатъци. Имотът може да намери реализация на пазарни нива, въпреки спецификата и мащаба на строителството. Предимство се явяват местоположението, качествено луксозно изпълнение на СМ и довършителните работи и липсата на подобни инвестиционни имоти на пазара на имоти в гр. Варна.



## VI. ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО МЕТОДА НА РАЗХОДИТЕ / вещна стойност / .

### 1. Определяне стойността на дворното място.

Съгласно документите, цитирани по-горе и приложени към настоящата оценка, собственикът притежава земята, върху която е построена сградата, с площ от 3846,00 кв.м.

Съгласно избраната методика стойността на притежавания парцел е определена по сравнителен метод при пряко сравняване на оценявания имот с други подобни недвижими имоти, близки по качества и параметри, реализирани на пазара на

недвижими имоти в период, близък до датата на оценката. Използваните аналози са коригирани с коефициенти отразяващи различията в местоположението, функционалността и специфичните характеристики на всеки от тях. Стойността на земята е определена в **Таблица 1**.

## **2. Определяне разходите за изграждане на имота “като нов”.**

Извършените СМР на обекта са остойностени по усреднени цени за строежи, изградени в България през последните години по типизирани проекти. Съставени са количествени сметки и вариантни спецификации за необходимите труд, строителни материали, механизация и видове работи, които се приемат за начална анализна цена. В еталонните цени на СМР са включени разходни коефициенти за груб строеж, столарски работи, довършителни работи, инсталации и комунални връзки, както и допълнителни разходи в размер на 85% върху цената на труда и леката механизация, 30% върху тежката механизация и средна печалба на строителния предприемач от 12%. Към еталонната цена е прибавен и 20% ДДС, за да има съпоставимост с изведените стойности по другите методи.

Използван е еталон административно -търговска сграда- луксозно изпълнение. Към стойността са прибавени и разходите за специфично оборудване на сградата: асансьори, ескалатори, ОВК, пожарогасителна инсталация, пожароизвестителна система, специфично осветление и др., както и трайно прикрепените подобрения върху терена, съгласно данни на Възложителя.

Стойността на имота по метода на разходите е посочена в **Таблица 2**.

**Стойността на имота по метода на разходите определям на 10 226 500,00 лв.**

## **VII. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИЯ АНАЛОГ**

Същността на метода се изразява в прякото сравнение на оценявания обект с други аналогични недвижими имоти, които са били обект на продажба или пазарно предлагане. В резултат на проучване на пазара на недвижими имоти в гр. Варна за периода февруари- април 2012г., извършен чрез няколко агенции на недвижими имоти, както и на информация, публикувана в специализираните издания, се формира стойност, която представлява възможно най- точен пазарен индикатор.

Тъй като пазарната цена се влияе от особеностите на всеки отделен обект, под внимание са взети следните съществени фактори – местоположение, инфраструктурна обезпеченост, строителна технология (конструкция), физическо състояние, степен на луксозност и др. За да се отрази паричната или процентна величина на забелязаните различия, цените на еталонните обекти са коригирани с коефициенти. Поправките се правят, изхождайки от това, как различията биха се оценили от типичния купувач на пазара и с колко те увеличават или намаляват пазарната стойност на имота.

Практическата липса на база за пазарно сравнение при подобни имоти с търговско-развлекателно предназначение, затруднява използването на метода.

Земята присъства с редуцирана стойност в общата пазарна стойност на имота, поради факта, че върху терена е реализирано част от допустимото застрояване и около 80% от стойността на земята е вече прехвърлена върху стойността на сградата. Изчисленията са показани в **Таблица 3**.

**Стойността на имота по метода на пазарния аналог определям на**

**13 011 700,00 лв.**

## VIII. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

Методът на приходната стойност стъпва на класическото определение, че стойността на имота се измерва с настоящата стойност на всички очаквани приходи и ползи от него, които ще бъдат генерирани в бъдеще. Методът се реализира по формулата:

$$\text{PrC} = (\text{ЧП} - r \% \times \text{СтЗ}) \times \text{АФНС} + \text{СтЗ}, \text{ където:}$$

PrC – приходна ст-ст

ЧП – чист доход

r - средна възвръщаемост от аналогичен недвижим имот, определен на база подходящи покупни цени и съответстващия им чист доход

АФНС – анюитетен фактор настояща ст-ст

СтЗ – ст-ст на земята

Като базисен годишен доход е послужил годишния наем от обекта, който собственикът на имота би получил при отдаването му под наем. През последните години търсенето на търговски, складови и административни площи за наемане в град Варна е в застои поради икономическата криза в страната и значителния превес на предлаганите имоти. Въпреки това, обектите с луксозно качество на довършителните работи и подходящо местоположение запазват стабилни ценовите нива на наемите.

Разчетите за прогнозните приходи са извършени чрез съпоставка с пазарните цени на наемите за подобни площи в района, както и въз основа на предоставени данни от Възложителя за нетните приходи от наеми. В приходите се включва и таксата за управление. Стойностите включват ДДС.

Изчисленията са посочени в **Таблица 4**.

**Стойността на имота по метода на приходната стойност определям на**

**8 177 800,00 лв.**

## IX. ОКОНЧАТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

За крайна оценка на имота се използват получените стойности по трите метода на оценка, претеглени с избрани съответни тегловни коефициенти.

Приет е тегловен коефициент **0,1** за метода на вещната стойност, тъй като той не може да се разглежда като определящ, но има дял във формирането на справедливата пазарна стойност.

За метода на пазарните аналози е приет тегловен коефициент **0,8**, тъй като са използвани аналози от реални оферти близки до датата на настоящата оценка имащи качества на пазарни свидетелства, които дават реална представа за цената на обекта.

Приходният метод присъства с коефициент **0,1**, тъй като той отразява реалната възможност за генериране на доход от обекта, отчитайки и влиянието на цената на земята върху годишния приход от сградата.

Методи на оценка	Стойност, лв	Тегловен коеф.	Претеглена ст-ст, лв
Метод на вещната ст- ст	10 226 500 лв	0.1	1 022 650 лв
Метод на пазарните аналози	13 011 700 лв	0.7	9 108 190 лв
Метод на приходната ст-ст	8 177 800 лв	0.2	1 635 560 лв
<b>Справедлива пазарна стойност към момента</b>			<b>11 766 400 лв</b>



**Ликвидационната стойност** на имота представлява предполагаемата сума, която би получил продавачът при неговата продажба с отчитане на времето и разходите за организиране на сделката. Приложен е методът на ускорената ликвидация т.е. ликвидационната стойност представлява сумата, която може да се очаква от продажба на имота “такъв какъвто е“ при преобладаващите в момента икономически условия и с отчитане на следните особености:

- местоположение, продаваемост, пазарно търсене към момента
- инфраструктурна обезпеченост и функционална пригодност

Посочените обстоятелства дават основание да предложим ликвидационна стойност, която е изчислена с отбиви от справедливата пазарна стойност (СПС) за:

- постоянни разходи, разходи по ускорената продажба за комисионни услуги и други съпътстващи разходи - общо около 5,5%;
- отчитане на загубата от забавяне на покупко-продажбата, като очакваните приходи от продажбата на имуществото са дисконтирани за период от 3 месеца, при изисквана годишна доходност от 8% ;
- дисконтов коефициент – 0,9804 ;
- корекционен коефициент за пазарни условия – 0,85

Показатели	Разходи за периода	Стойност, лв
Справедлива пазарна стойност на обекта		11 766 400.00
Постоянни разходи в т.ч.за поддръжка, реклама, местни данъци и др.	1.5%	176 496.00
Разходи по пазарната реализация в т.ч., админ.услуги, нотариус, комисионни и др.	4.0%	470 656.00
Коефициент за пазарни условия	0.85	1 764 960.00
Дисконтиране на СПС за 3 месеца при 8%	0.9804	230 621.44
<b>Ликвидационна стойност на обекта</b>		<b>9 123 700.00</b>

#### **ИЗВОД:**

При така направените изчисления и допускания определям справедливата пазарна стойност на недвижим имот - Търговски комплекс “Явор”, находящ се в ПИ с идентификатор №10135.3512.27, район “Младост”, ЗПЗ, гр. Варна, собственост на “Явор” АД, гр.Варна, на 11 766 400,00 (единадесет милиона седемстотин шестдесет и шест хиляди и четиристотин) лева, от които:

- сграда Търговски комплекс “Явор”: 11 425 380,00 лв.
- УПИ I-210: 341 020,00 лв.

И ликвидационна стойност в размер на 9 123 700,00 лв., от които:

- сграда Търговски комплекс “Явор”: 8 859 270,00 лв.
- УПИ I-210: 264 430,00 лв.

#### **Х. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ**

- Настоящата оценка е валидна към датата на съставянето и 4/05/2012г. и към законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране. Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до 4/11/2012г., след която дата установените стойности следва да се актуализират или препотвърдят.
- Съгласно чл.6, ал.3 от ЗНО ”Оценката на обект представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и

в условията на конкретен пазар, изготвено под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан. Становището на независимия оценител не е задължително за Възложителя”. Следователно, изведените в оценката стойности са препоръчителни и отразяват субективното мнение на оценителя.

- Спазени са действащите „Стандарти за бизнес оценяване” СБО №№1-8 По ПМС 113 в сила от 11/06/2002 и Закона за независимите оценители.

**ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛЯ:**

- ✓ Оценителят гарантира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвяне на оценката и декларира, че няма търговски интерес към резултатите от същата и няма свързаност с лицата собственик, кредитоискател и възложител;

Оценител: .....

/Б. Найденов/



## ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Обект: - ПИ с идентификатор №10135.3512.27, находящ се в гр. Варна, район "Младост", ЗПЗ

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ		ПЛОЩ	СТОЙНОСТ	ЦЕНА
		кв.м	€	€/ кв.м
<b>ИМОТ 1</b>	Парцел, район Възраждане 1	1572	249900	158.97
ОСОБЕНОСТИ	парцел в регулация, над Метро, срещу Техномаркет, ПУП, Кинт- 3.5, Пл.- 60%, 20% озеленяване	Корекция за местоположение	Км	5%
		Корекция за функционалност	Кф	5%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Офертна цена - Агенция за недвижими имоти	Корекция за специфики	Кс	5%
		<b>Коригирана цена</b>		<b>182.81</b>
<b>ИМОТ 2</b>	Парцел, район Младост 1	2000	500000	250.00
ОСОБЕНОСТИ	парцел в регулация, до стадиона, ток, вода, действащ ПУП с Пл.- 30% за смесено застрояване, възможен ПУП за жилищно застрояване с Кинт- 5 и Пл.- 60%	Корекция за местоположение	Км	0%
		Корекция за функционалност	Кф	3%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Офертна цена - Агенция за недвижими имоти	Корекция за специфики	Кс	0%
		<b>Коригирана цена</b>		<b>257.50</b>
<b>ИМОТ 3</b>	Парцел, район Младост 1	3600	846000	235.00
ОСОБЕНОСТИ	парцел в регулация, лице на бул. Ян Хунияди, ток, вода, отреден за сграда с обществени функции	Корекция за местоположение	Км	0%
		Корекция за функционалност	Кф	2%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Офертна цена - Агенция за недвижими имоти	Корекция за специфики	Кс	0%
		<b>Коригирана цена</b>		<b>239.70</b>
<b>Средна цена €/ кв.м</b>				<b>226.67</b>
<b>Прието</b>		<b>3 846.00 кв.м.</b>	<b>871 800 €</b>	<b>226.67 €</b>
<b>Пазарна стойност на земята</b>			<b>1 705 100 лв</b>	<b>443.34 лв</b>

Таблица 2

**Експертна оценка по метода на вещната стойност**

<b>Наименование</b>	<b>Мярка</b>	<b>Стойност</b>
Площ на търговска част	кв.м.	4 905.58
Площ на подземен паркинг- втори подземен етаж	кв.м.	1 517.71
Цена на еталон- админ.- търг. сграда лукс. изпълн. с ДДС	лв./кв.м.	891.60
Корекционен коеф. за втори подземен етаж	0.4	356.64
<b>Стойност на АС част</b>	<b>лв.</b>	<b>4 915 091.22</b>
Допълнителни разходи в т.ч.:		
за проектиране, такси по започване	3.5%	172 028.19
за строителен надзор	0.9%	44 235.82
за инвеститорски контрол	0.3%	14 745.27
други	2.9%	142 537.65
<b>Строителна ст-ст на обекта "като нов"</b>		<b>5 288 640.00</b>
<b>Стойност на прилежащата земя</b>		<b>1 705 100.00</b>
Дата на въвеждане в експлоатация/фактическа възраст	год.	2009
Нормативен срок	год.	80
Остатъчна експлоатационна годност	год.	78
Коригиращи фактори в т.ч.:		
физическо овехтяване на АС част	0.0128	62 974.61
разходи за довършване	0.0%	0.00
допълнителни разходи: асансьори, ескалатори, вентилационна система, пожарогасителна с-ма, оборудване за боулинг и др.съоръжения	лв.	2 796 450.00
допълнителни разходи за облагородяване на терена- плочници, паркинг, осветление, напоителна с-ма и др.	лв.	499 300.00
<b>Строителна ст-ст на имота към момента</b>	<b>лв.</b>	<b>8 521 400.00</b>
<b>Вещна ст-ст на обекта към момента (земя и сграда)</b>	<b>лв.</b>	<b>10 226 500.00</b>

## ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ

Обект на оценката:	Търговски център "Явор"						
Адрес на имота:	гр. Варна, ПИ с идентификатор №10135.3512.27, район "Младост", ЗПЗ						
Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравнителен имот №1		Сравнителен имот №2		Сравнителен имот №3	
	Търговски център "Явор", к-с "Младост", в района на Кауфланд, 4 етажа	Многофункционална сграда, реновирана фабрика през 1998г., район Център, до Ботева градина, 5 етажа		Многофункционална сграда "Грийн Тауър", район Център, 11 етажа		Търговски център тип МОЛ, район Вл. Варненчик, 3 етажа	
<b>Данни за имота - земя и сгради</b>							
Източник на информацията		Агенция за недвижими имоти- оферта		Агенция за недвижими имоти- оферта		Агенция за недвижими имоти- оферта	
Продажна цена	?	3 900 000 €		7 064 000 €		3 413 160 €	
Дворно място	3 846 кв.м	1 000 кв.м.		409 кв.м.		4 400 кв.м.	
Некориг. с-ст на земята	871 800 €	226 670 €		92 710 €		997 360 €	
Остатъчна с-ст на земята	174 360 €	113 335 €		9 271 €		299 208 €	
Сграда - (€/м2)	?	1 262 €/кв.м		1 997 €/кв.м		702 €/кв.м	
<b>Извеждане на коригирана цена на оценяваните сгради.</b>							
Изравнение	Описание	Описание		Описание		Описание	
Дата		май 2012	0	май 2012	0	май 2012	0
			0%		0%		0%
корег. РЗП /или редуцирана/	4 905.58 кв.м /РЗП/	3 000.00 кв.м	38	3 532.00 кв.м	40	4 437.00 кв.м	0
			3%		2%		0%
Местоположение	отлично	по- добро	-126	по- добро	-160	по- лошо	35
			-10%		-8%		5%
Налична инфраструктура	Т/В/К	аналогично	0	аналогично	0	аналогично	0
			0%		0%		0%
Общо състояние на сградата	отлично	мн. добро	63	отлично	0	отлично	0
			5%		0%		0%
Функционалност	отлична	по-лоша	63	аналогично	0	аналогична	0
			5%		0%		0%
Етажност /нива/	четири надземни и два подземни	пет етажа	25	единадесет етажа	-100	три надземни и един подземен	21
			2%		-5%		3%
Вид на конструкцията	монолитна	старо строителство, реновирана	63	монолитна	0	монолитна нова	0
			5%		0%		0%
Асансьор/рампи/ескалатор и	да	да	38	да	0	да	0
			3%		0%		0%
Степен на завършеност	завършена	завършена	0	завършена	0	завършена	0
			0%		0%		0%
Отопление и климатизация	да	да	0	да	0	да	0
			0%		0%		0%
Дворно място	плочници, паркинг, осветление, напоителна с-ма	аналогично	0	аналогично	0	аналогично	0
			0%		0%		0%
Търговска привлекателност	отлична	отлична	0	отлична	0	отлична	0
			0%		0%		0%
Общо изравн.		164	13%	-220	-11%	56	8%
Приравнена цена	1 321 €/кв.м	1 426 €/кв.м		1 778 €/кв.м		758 €/кв.м	
Приравнена стойност на сградата	6 478 500 €						
Стойност на имота - земя и сгради, евро	6 652 860 €						
Стойност на имота - земя и сгради, лв.	13 011 700 лв						

Таблица 4

**Експертна оценка по метода на приходната стойност**

<b>Наименование</b>	<b>Мярка</b>	<b>Стойност</b>
РЗП на сградата	кв.м.	6 423.29
Приходна площ (полезна)- 65% от РЗП	кв.м.	4 175.13
Месечен наем	лв.	71 172.65
Годишен наем	лв.	854 071.80
Разходи за стопанисване и експлоатация - 25%	лв.	213 517.95
Риск от ненаемане на стаи - 10%	лв.	85 407.18
<b>Предполагам чист годишен наем</b>	лв.	<b>555 150.00</b>
Площ на ПИ	кв.м.	3 846.00
Цена на земята	лв./кв.м.	443.34
Стойност на земята	лв.	1 705 100.00
Ст-ст на рентиращата се земя - 80%	лв.	1 364 080.00
Лихвена ставка на земята	%	5%
Дял на земята в чистия доход	лв.	68 204.00
<b>Чист годишен приход от обекта</b>	<b>лв.</b>	<b>486 950.00</b>
Год.на въвеждане в експлоатация		2009
Експлоатационна годност (еталон)	год.	80
Остатъчна експлоатационна годност	год.	78
Лихвена ставка за сградата	%	7.5%
Пазарен множител (АФНС)		13.2924
Приходна ст-ст на сградата	лв.	6 472 700.00
Необходими разходи за довършване	лв.	0.00
Външни инфраструктурни съоръжения	лв.	0.00
<b>Приходна ст-ст на сградата</b>	<b>лв.</b>	<b>6 472 700.00</b>
<b>Приходна ст-ст на имота (вкл.земя и сграда)</b>	<b>лв.</b>	<b>8 177 800.00</b>

**НОТАРИАЛНА ТАКСА  
по ЗННД**

Удостоверяван материален  
Интерес: 3496400 лв.  
Пропорционална такса: ..... лв.  
Допълнителна такса: ..... лв.  
Всичко: 3607,20 лв.  
Сметка № ..... от ..... 2008г.  
Квитанция № ..... от ..... 2008г.

**ВПИСВАНЕ по ЗС/ПВ  
СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА**

Вх рег. № 4720 от 27.03, 2008г.  
Акт № 187, том XXII, д. № 5633/2008г.  
Партидна книга: том ..... стр. ....  
Такса за вписване по ЗДТ 379640  
Квитанция № .....

Съдия по вписванията



**НОТАРИАЛЕН АКТ**

**за продажба недвижим имот**

№ 125, том II, рег. № 2359, дело № 306 от ..... 2008 г.

Днес, 27.03.2008 г. (двадесет и седми март две хиляди и осма година), при мен Диана Стоянова – Нотариус с район на действие - района на Варненски районен съд, вписана под № 192 (сто деветдесет и две) в регистъра на Нотариалната камара, в кантората ми в гр. Варна, бул. “Мария Луиза” № 11, се явиха лицата: ПАВЛИН ИВАНОВ НИКОЛОВ, ЕГН 6512025642, с постоянен адрес в гр. Варна, в качеството му на управител на “ИНТЕРКОМ ГРУП” ООД, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. “Кръстю Мирски” № 17, данъчен № 1030107213, БУЛСТАТ 103238730, съдебно регистрирано по ф. д. № 4326/1997г. на Варненски окръжен съд, вписано в Регистъра на търговските дружества под партиден № 23, том 155, стр. 122, от една страна като ПРОДАВАЧ, и МИРОСЛАВ ИВАНОВ МЛНОЛОВ ЕГН 6710181221, с постоянен адрес в гр. Варна, в качеството му на изпълнителен директор на “ЯВОР” АД, със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. “Кръстю Мирски” № 17, вписано в търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 103006276, от друга страна като КУПУВАЧ, и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор: \*\*\*\*\*

1. “ИНТЕРКОМ ГРУП” ООД чрез управителя Павлин Иванов Николов, п р о д а в а на “ЯВОР” АД, представлявано от изпълнителния директор Мирослав Иванов Манолов, следния недвижим имот, представляващ земя УПИ 1-210 (урегулиран поземлен имот първи римско, двеста и десет), отреден за търговски комплекс, находящ се в гр. Варна, район “Младост”, кв. 11 (единадесет), по плана на I - ви (първи) микрорайон, с площ 3 846 (три хиляди осемстотин четиридесет и шест) кв.м., при граници на имота: бул. “Република”, бул. “Цар Освободител” и улици; на цена в размер на

3 496 400 (три милиона четиристотин деветдесет и шест хиляди и четиристотин) лева без включен ДДС, която се заплаща в деня на сключване на настоящия договор. \*\*\*\*\*

2. КУПУВАЧЪТ чрез изпълнителния директор Мирослав Иванов Манолов, заявява, че е съгласен и купува подробно описания в пункт първи недвижим имот, на цена в размер на 3 496 400 (три милиона четиристотин деветдесет и шест хиляди и четиристотин) лева без включен ДДС, която се заплаща в деня на сключване на настоящия договор. \*\*\*\*\*

3. Данъчната оценка на продавания недвижим имот, описан в пункт първи на настоящия договор, е в размер на 128 018,00 (сто двадесет и осем хиляди и осемнадесет цяло) лева. \*\*\*\*\*

Като се уверих, че ПРОДАВАЧЪТ е собственик на продавания недвижим имот и, че са изпълнени особените изисквания на закона, извърших този нотариален акт по представен ми от страните проект. \*\*\*\*

Актът се прочете на страните и след одобрението му същият се подписа от тях и от мен – нотариуса. \*\*\*\*\*

При съставяне на акта се представиха следните документи, установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: 1.) Молба до нотариуса за образуване на нотариално дело, ведно с проект за нотариален акт; 2.) Договор № Д-5-9200/957 с Община Варна от 31.08.2005г. за покупко-продажба на недвижим имот; 3.) Удостоверение за данъчна оценка с № 0306006824 от 21.03.2008г.; 4.) Скица на поземления имот; 5.) Декларация на продавача по чл. 264 ал. 1 от ДОПК – 2 екземпляра; 6.) Удостоверения за актуално правно състояние на "Интерком груп" ООД и на "ЯВОР" АД; 7.) Декларация за гражданство и гражданско състояние на купувача; 8.) Протокол от заседание на ОС на "ЯВОР" АД; 9.) Декларация по чл. 4, ал. 7, и по чл. 6, ал. 5, т. 3 от ЗМИИ на купувача; 10.) Квитанции за платени нотариална и държавна такси. \*\*\*\*\*

ПРОДАВАЧ:

Павлин Иванов Низолов

КУПУВАЧ:

Мирослав Иванов Манолов

НОТАРИУС:





# УДОСТОВЕРЕНИЕ

№63/22.06.2009 г.

ЗА РЕГИСТРИРАНЕ  
ВЪВЕЖДАНЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ  
НА СТРОЕЖ:

## “ТЪРГОВСКИ КОМПЛЕКС С ВОДОПРОВОДНО И КАНАЛИЗАЦИОННО ОТКЛОНЕНИЕ И СГРАДНО КАБЕЛНО ЗАХРАНВАНЕ”

находящ се в УПИ I-210”за търг.комплекс”, кв.11, ж.к. “Младост” I-ви м.р., гр. Варна  
Строителството е разрешено с Разрешение за строеж № 91 от 08.07.2008 г., с вписана забележка :  
допуснато изменение в одобрения инвестиционен проект по време на строителството, на основании  
чл.154, ал.5 от ЗУТ на 05.06.2009 г. от Главен архитект на Община Варна- за “Търговски комплекс  
и сградно кабелно захранване” и Разрешение за строеж №260/ГИ/29.09.2008 г. от Директ  
Дирекция “ИИБ” на Община Варна- за “Водопроводно и канализационно отклонение”.

С възложител:

“ЯВОР” АД, гр. Варна, представлявано от Мирослав Иванов Манолов, съгласн  
Удостоверение за актуално състояние на фирмата изх. №20081002133026/02.10.2008 г. от Агенци  
по вписванията към Министерство на правосъдието, собственик на имота, съгласно Нотариалн  
акт №125, том II, рег. №2359, дело №306 от 2008 г.

Удостоверението се издава на основание чл. 177, ал.3 от ЗУТ и постъпило искане н  
възложителя вх. № ЗАО 25249 / 16.06.2009 г., придружено от:

Окончателен доклад от 16.06.2009 г. на “ЕВРОСТАНДАРТ” ЕООД, гр. Варн  
упражняваща строителен надзор, съгласно лиценз № ЛК - 000188/ 19.10.2004г., издаден от МРРБ  
София. Фирмата се представлява от Христо Пенчев Цилков, съгласно Удостоверение из  
№20090130093818/30.01.2009 г. от Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието.

Разрешение за ползване №ДК-07-180/15.06.2009 г. на строеж “Трафопост тип БКТ  
2x1000кVa, с трансформатор 1x630 кVa, 20/0,4KV в УПИ I-210 и ел. захранване с КЛ 20 кV, чр  
разкъсване на съществуваща КЛ 20 кV между ТП №787 и ТП №830”, в кв.11, I-ви м.р., ж.  
“Младост” гр. Варна от Началник РДНСК- Варна;

Договор за присъединяване №B08H-4102-ДАМВ08-0180/15.12.2008 г. с Е.ОН Българ  
мрежи АД, гр. Варна;

Разрешение за ползване №ДК-07-172/08.06.2009 г. на “Улична канализация за Търговс  
комплекс, в УПИ I-210”за търг.комплекс”, кв.11, ж.к. “Младост” I-ви м.р, гр. Варна от Началн  
РДНСК-Варна.

Окончателен договор за присъединяване към водопроводната и канализационна мрежа (с  
25.05.2009 г. с “Водоснабдяване и канализация- Варна” ООД, гр. Варна;


Удостоверение изх. №99-11543-03-10-2505 от 20.05.2009 г. от Служба по геодези  
картография и кадастър гр. Варна към Агенция по геодезия, картография и кадастър София, в  
връзка с чл.52, ал.5 от ЗКИР- за «Търговски комплекс».

Удостоверение изх. №99-11541-03-10-2507 от 20.05.2009 г. от Служба по геодези  
картография и кадастър гр. Варна към Агенция по геодезия, картография и кадастър София, в  
връзка с чл.52, ал.5 от ЗКИР- за «Водопроводно и канализационно отклонение».

Удостоверение №П-280/10.06.2009 г.от отдел «Кадастър и регулация» към Дирекци  
«Устройство на територията» Община Варна, във връзка с чл.52, ал.5 от ЗКИР- за «Търговс  
комплекс със сградно кабелно ел. Захранване»

Гаранционните срокове се определят, съгласно договорите за строителство, но не по-малки  
минималните срокове, посочените в чл.20, ал.4 от Наредба № 2 от 31.07.2003г.

Настоящото удостоверение се издава в два еднообразни екземпляра.

  
АРХ. ПЕТЪР ДОРДАНОВ  
Главен архитект Община Варна

ДО  
Г-Н МИРОСЛАВ ИВАНОВ МАНОЛОВ  
УПРАВИТЕЛ НА  
"ЯВОР" АД  
УЛ."КРЪСТЮ МИРСКИ" №17  
ГР. ВАРНА

ОБЩИНА ВАРНА  
№ 340 26749  
03 07 2009 г.  
9000 ВАРНА

**Относно:** Боулинг-билярд бар, кафе-сладкарница, банков офис, фризьорски салон, ресторант и фитнес зала, находящи се в "Търговски комплекс с водопроводно и канализационно отклонение и сградно кабелно захранване" в УПИ I-210, кв.11 ж.к. "Младост" I-ви м.р., гр. Варна

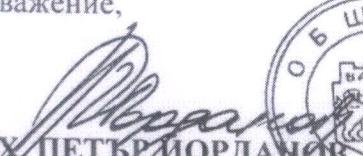
**УВАЖАЕМИ Г-Н МАНОЛОВ,**

В Община Варна е подадена молба вх. № ЗАО 26749/25.06.2009 г. от управителя на "ЯВОР" АД, гр. Варна, с която се иска становище, удостоверяващо, че съществуващите боулинг-билярд бар, кафе-сладкарница, банков офис, фризьорски салон, ресторант и фитнес зала, находящи се в "Търговски комплекс с водопроводно и канализационно отклонение и сградно кабелно захранване" в УПИ I-210, кв.11 ж.к. "Младост" I-ви м.р., гр. Варна, са прилежаща част и са въведени в експлоатация заедно с търговския комплекс.

За строеж "Търговски комплекс с водопроводно и канализационно отклонение и сградно кабелно захранване" в УПИ I-210, кв.11 ж.к. "Младост" I-ви м.р., гр. Варна е издадено Удостоверение за регистриране въвеждане в експлоатация № 63 / 22.06.2009 г. от Главен архитект на Община Варна. След направена проверка на съхраняваната в Община Варна преписка по издаденото Удостоверение, се установи, че на стр.4 от Окончателен доклад от 16.06.2009 г. на "ЕВРОСТАНДАРТ" ЕООД, гр. Варна, консултант строителен надзор на строежа, съгласно лиценз № ЛК 000188/19.10.2004 г. издаден от МРРБ, е описано съдържанието на строежа по етажи, а именно цитирам: "Първият подземен етаж на кота -3,60 м е зает от боулинг зала. На първи етаж, разположен на кота +0,00 м са разположени пет магазина, банков офис и кафе-сладкарница с РЗП 848 кв.м.. Трети етаж на кота + 7,20 м се състои от ресторант и четири магазина за промишлени стоки с РЗП 1031 кв.м. На таванския етаж с кота + 10,80 кв.м. са разположени фитнес зала и офиси с обща РЗП на етажа 477,87 кв.м." В одобрения от Община Варна на 01.07.2008 г. инвестиционен проект е отбелязано местоположението на горесцитираните обекти.

От горното е видно, че боулинг-билярд бар, кафе-сладкарница, банков офис, фризьорски салон, ресторант и фитнес зала, находящи се в "Търговски комплекс с водопроводно и канализационно отклонение и сградно кабелно захранване" в УПИ I-210, кв.11 ж.к. "Младост" I-ви м.р., гр. Варна, са въведени в експлоатация заедно със строежа независимо, че изрично не са изписани в Удостоверение за регистриране за въвеждане в експлоатация № 63 / 22.06.2009 г., издадено от Главен архитект на Община Варна.

С уважение,

  
АРХ. ПЕТЪР ИОРДАНОВ  
Главен архитект на Община Варна

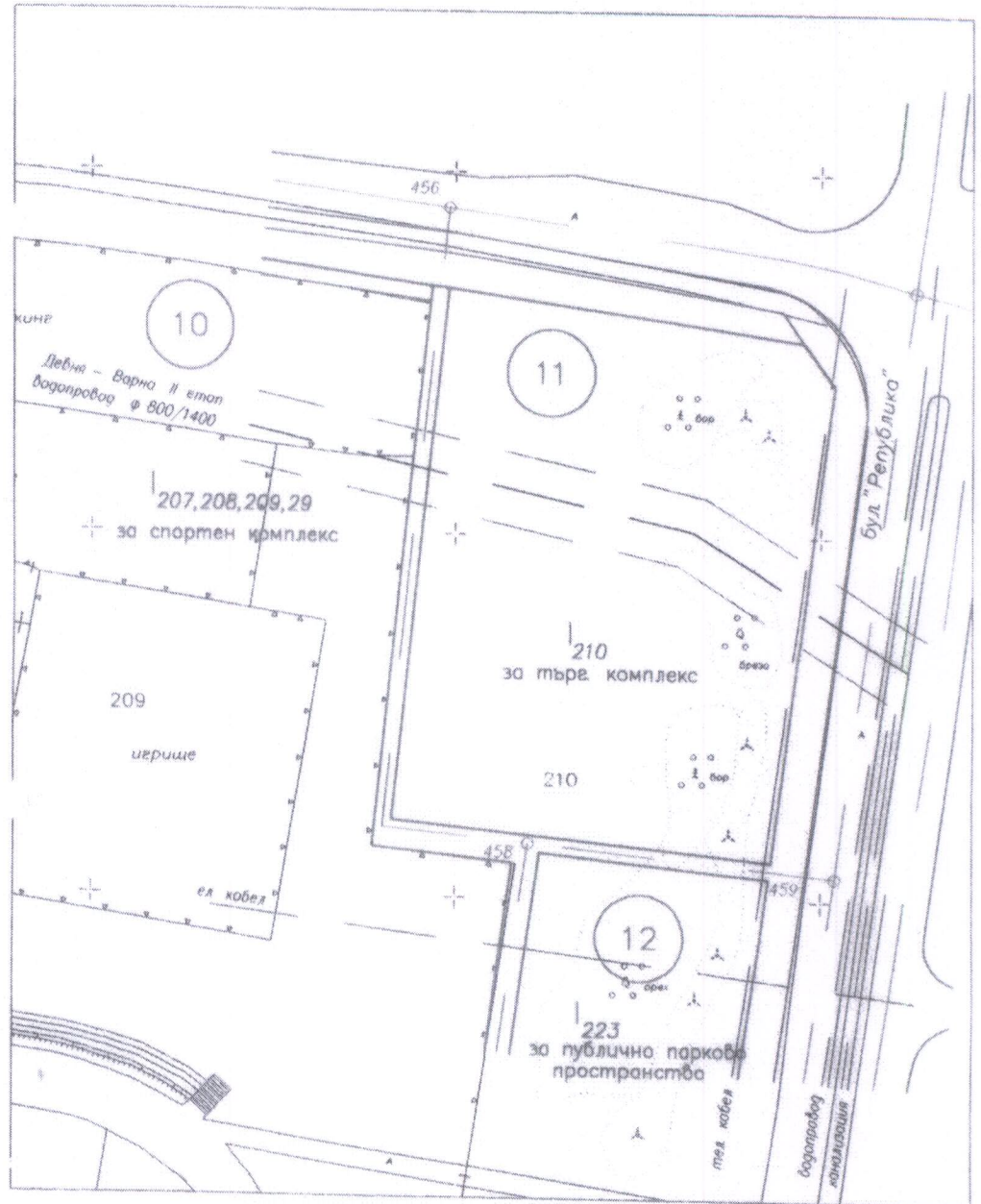


Изготвил:  
Инж. Петя Ненчева Дукова- гл. експерт "Регистрация строежи"

**Справка за приходите от наеми  
ТЦ ЯВОР  
към м.05.2012г.**

Обект		Площ м <sup>2</sup>	Наемател	Мес. наем EUR
-3.60;-4.60	№ 7 - боулинг	1400.00	Сий Ентъртейнмънт	12600
0	№ 8 - магазин	55.00	Абрампекс ЕООД	250
ет. 1/ партер	№ 9 - магазин	45.00	Т.Р.Д. ООД	300
		53.00	Скай Спорт 365	500
	№ 10,11 - банка	137.86	Булбанк	2090
	№ 12 - магазн	30.00	Интер Плюс 88 ЕООД	480
	№ 13 - банка	114.50	Булбанк	1735
	№ 14 - кафе	155.80	Викар ТМ	2580
	кафе тераса	300.00		3000
	№ 15 - магазин		Цветомир Бакърджиев	200
+3.60	№ 7			
ет. 2	Магазин мебели	740.00	Димитров Експер Карго	5180
		30.00	Кантора Акорд Плюс	180
		33.00	Т.Р.Д. ООД	290
+7.20	Ресторант	300.00	Анна-Мария 2009 ЕООД	1800
	Пианобар	100.00	Сий Ентъртейнмънт	900
ет. 3	№ 12	68.00	Явор Стил	410
	№ 13	144.00	Одисея-Ин	1080
	№ 14	105.00	Неокомфорт ЕООД	
	№ 15	80.00		1395
10.80	фитнес	197.20	ДЗЗД Левитан	1360
терасовиден е	офиси	15.00	Интерхолидей-БГ ЕООД	60
		<b>4103.36</b>		<b>36390</b>

ПЛАН-ИЗВАДКА - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ  
за УПИ I-210, кв.11, Паркова зона "Младост"  
М 1:1000



ПЛАН-ИЗВАДКА - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ  
 ОТ П.П. НА ПАРКОУСТРОЙСТВЕН И РЕГУЛАЦИОНЕН ПЛАН  
 НА ЗОНА ОПЗ - РАЙОН "МЛАДОСТ".  
 ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ № 1/15.01.2003г. НА ЕСУТ ПРИ ОБЩИНА ВАРНА  
 за УПИ I-210, кв. 11.  
 М 1:1000

ЗАПОВЕД  
 No Г-90/М.06. 2003г.

На основание предписание No 0663/17.02.03г. на Гл. архитект  
 на Община Варна, чл.133 ал.1, чл.129 ал.2 от ЗУТ и заповед No  
 0399/18.02.2002 на Кмета на Община Варна

ОДОБРЯВАМ

Съставения план-извадка /ПРЗ/ от ПП на Паркоустройствен и  
 регулационен план на паркова зона /ОПЗ/ за УПИ I-210, кв.11, така  
 както е показано с червен и син цвят.

Зам.Кмет на Община Варна:

(доц.В.Корновски)

СЪГЛАСУВАЛ:

(арх. Карагеоргиев - гл.проектант на П.П. за Паркоустройствен  
 и регулационен план на зона "ОПЗ", район "Младост", Варна )

No на квартал	номер на УПИ	устройствена зона	поземлен имот с установено предназначение	макс. етажност (височина в м.)	плътност на застрояване	Кънт	минимална озеленена площ	начин на застрояване
11	I-210	ОПЗ	за търг. комплекс	3 (10)	30 %	0.9	50%	е
ПРОЕКТАНТИ							ЛИСТ 1/1	
арх. Мирел					17.03.03			
инж. Ж.Кателиев					гр.ВАРНА			

Варна с оригинала

СН



9000, Бул. "ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ" №76Г, ет.6, 052/635620; 634638,  
varna@cadastre.bg, acad\_varna@mail.bg, БУЛСТАТ:130362903

## СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 31204 / 28.11.2011 г.

Поземлен имот с идентификатор 10135.3512.27

Гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-64 / 16.05.2008г.  
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР

Адрес на поземления имот: гр. Варна, район Младост, п.к. 9000, "ЗАПАДНА ПРОМИШЛЕНА ЗОНА"

Площ: 3841 кв.м

Трайно предназначение на територията: Урбанизирана

Начин на трайно ползване: За друг вид застрояване

Стар идентификатор: няма

Номер по предходен план: квартал: 11, парцел: I-210

Собственици:

1. 103006276, "ЯВОР" АД

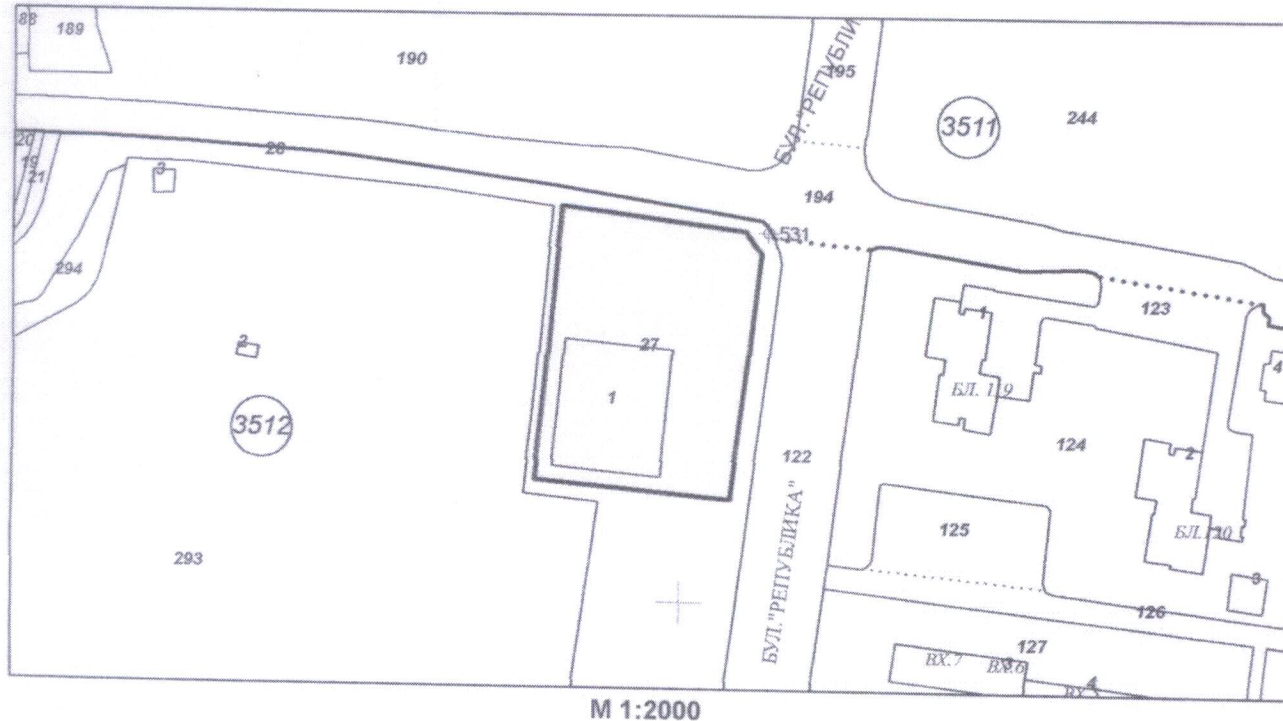
Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 187 том 22 рег. 7720 дело 5633 от 27.03.2008г., издаден от СЛУЖБА ПО

ВПИСВАНИЯТА -ВАРНА

Съседи: 10135.3512.28

Координатна система 1970г.



Скицата да послужи за: **НОТАРИУС**

Скица № 31204 / 28.11.2011 г. издадена въз основа на документ с входящ № 99-30626 / 23.11.2011 г.

Изработил:

инж. Нели Тасева



Н-к на СГКК - гр. ВАРНА:

/инж. Красимира Божкова/



9000, Бул. "ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ" №76Г, ет.6, 052/635620; 634638,  
varna@cadastre.bg, acad\_varna@mail.bg, БУЛСТАТ:130362903

## СКИЦА НА СГРАДА № 31205 / 28.11.2011 г.

с идентификатор 10135.3512.27.1

Гр. Варна, общ. Варна, обл. Варна

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-64 / 16.05.2008г.**  
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение със заповед: **няма издадена заповед за изменение в КККР**

Адрес на сградата: ...

Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 10135.3512.27

Застроена площ: **985 кв.м**

Брой етажи: **4**

Предназначение: **Сграда за търговия**

Собственици:

1. **103006276, "ЯВОР" АД**

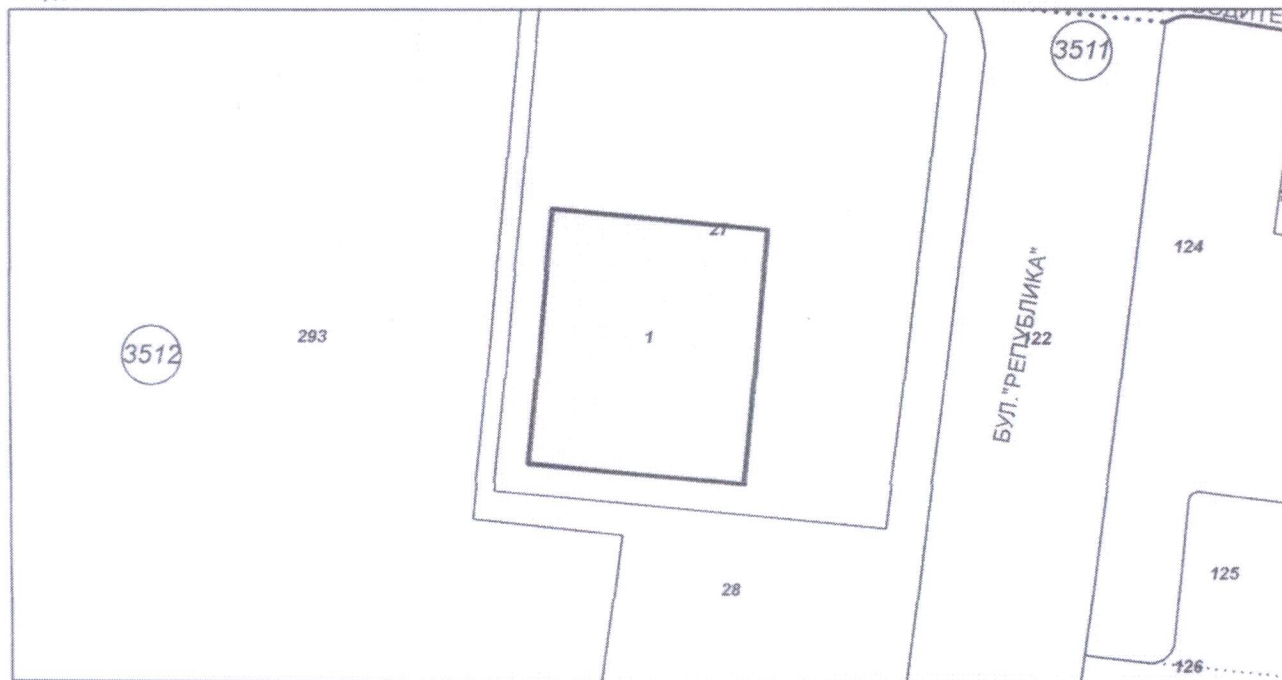
Няма данни за идеалните части

Други № 91 от 08.07.2008г., издаден от ОБЩИНА ВАРНА

Стар идентификатор: **няма**

Номер по предходен план: **няма**

Координатна система 1970г.



М 1:1000

Скицата да послужи за: **НОТАРИУС**

Скица № 31205 / 28.11.2011 г. е издадена въз основа на документ с входящ № 99-30626 / 23.11.2011 г.

Изработил:

*Нели Тасева*  
инж. Нели Тасева



Н-к на СФКК - гр. ВАРНА:

/инж. Красимира Божкова/

[Пълни данни](#) [Табличен вид](#)

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**

Цена: **EUR 249900**

Местоположение: **град Варна, район: Възраждане 1,**

Данни: Квадратура: **1572 кв.м, Регулация,**

Допълнителна информация: Венера+ Ви предлага парцел над Метро,срещу Техномаркет, ПУП с параметри кинт 3,5,60% плътност, височината е без ограничение,20% озеленяване. Квадратурата е 1572м2.

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**

Цена: **EUR 500000**

Местоположение: **град Варна, район: Младост 1, под район: до стадиона**

Данни: Квадратура: **2000 кв.м, Регулация, Ток, Вода**

Допълнителна информация: Делим. Действащ ПУП с Кплътност-30%, височина-10м, денивилация 5м, смесено застрояване - ателиета,офиси, търговски обекти. Възможен ПУП с жилищно застрояване и плътност=60%, Кинт=5, без ограничение на височина. Възможност за продажба на част от 2 до 10дка. Отлично разположение - граничи с лекоатлетически стадион, публ.парково пространство, 2 ЦДГ, 3 училища, поликлика, съвременен спортно-увеселителен парк и множество автобусни спирки. Района е с приключило основно (предимно жилищно) застрояване и отлично изградена инфраструктура, в т.ч.транспортна достъпност (между бул. Република, бул. ЦарОсвободител и бул. Сливница). Цена при покупка под 50е/кв.м.възможно РЗП. Възможност за строителство срещу обезщетение. За допълнителна инф.-088-830-6565.

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**

Цена: **EUR 846000**

Местоположение: **град Варна, район: Младост 1,**

Данни: Квадратура: **3600 кв.м, Регулация, Ток, Вода**

Допълнителна информация: Урегулиран поземлен имот с лице на булевард Ян Хунияди. Площта на имота е 3600 кв.м а лицето на булеварда - 53 м. За този парцел е отредено строителство на сгради с обществена функция 0888600841 [www.compass67.com](http://www.compass67.com)

[Затвори прозореца](#)



Пълни данни Табличен видВид имот: **ОФИС**Цена: **EUR 1300 на кв.м**Местоположение: **град Варна**, район: **Център**, под район: **Ботева градина**Данни: Квadrатура: **3000 кв.м**, **Телефон**, **Лок.отопл.**

Допълнителна информация: Продаваме многофункционална сграда, находяща се в идеален център на гр.Варна. Статут на производствена сграда /фабрика/. Реновирана през 1998г. Сградата е 5 етажна с РЗП - 3 000 м2, ЗП 500кв.м. Парцелът е 1000 м2. Разпределение: 1ви етаж ~500 м2: фойе - 76м2; под гранит. 2ри етаж ~500 м2: хале 323 м2; под естествен паркет, сан. помещения- 12м2; фойе 40м2. 3ти етаж ~500 м2: хале 323 м2; под естествен паркет; сан. помещения -12 м2; фойе 29 м2. 4ти етаж ~500 м2: хале 323 м2; под естествен паркет; сан. помещения -12 м2; фойе 29 м2. 5ти етаж ~500 м2; Дървена дограмата и дървени междинни врати. 2бр. асансьори; Санитарията в цялата фабрика е италианска DOLOMITE . Отопление - лок. парно; Стълбище - гранит, парпети от естествен дъб; Входно фойе е с витринни стъкла . Вграден в тавана климатик. Изцяло подменена покривна хидроизолация и козирки; Паркинг за 5 коли и канал за ремонт; Обособен паркинг пред сградата за 3 автомобила. Брокер Мария Петрова 0888 329999

Вид имот: **ОФИС**Цена: **EUR 7064000**Местоположение: **град Варна**, район: **Център**,Данни: Квadrатура: **3532 кв.м**, **Телефон**, **Лок.отопл.**

Допълнителна информация: GREEN TOWER е комплекс, който обединява офис център с търговско-развлекателна част. Той притежава всички необходими качества, за да бъде наречен съвременен и модерен - изключително атрактивен външен дизайн и архитектура, стратегическо местоположение и функционално вътрешно разпределение. Комплекса удовлетворява всички потребности и очаквания на наемателите, което гарантира дългосрочна стабилност и развитие на бизнеса. Разположен на едно от най-оживените кръстовища в града, комплекса е с лице непосредствено към централния булевард 'Цар Освободител' - основна транспортна артерия, която започва от Морската градина в гр. Варна, минава през търговския район на Метро и Техномаркет и завършва на изходите на града в посока София. Общи характеристики на комплекса: - Разгъната застроена площ 3532 кв.м.(разпределена на 11 етажа) - Централна климатизация с индивидуално отчитане на потреблението - Денонощен контролиран достъп - Пожаро-известителна инсталация

*409 кв. м. земя*Вид имот: **МАГАЗИН**Цена: **EUR 2844300**Местоположение: **град Варна**, район: **Владислав Варненчик**,Данни: Квadrатура: **4437 кв.м**, **Телефон**,

Допълнителна информация: Цената е без ДДС. Възможност за Лизинг съгласно условията ни: 20% аванс, 180 мес. x 22075 euro без ДДС/мес. www.kuehnleasing-bg.com; Търговският център е тип MALL , характерен с богатия си избор от разнообразни функции за посетителите на обекта. Сградата се състои от три надземни и едно подземно ниво, функционално свързани посредством стълбищни клетки, ескалатори, пасажерски и товарни асансьори. Сградата разполага с два асансьора и четири ескалатора - стени-латекс, - тавани- окачени тавани и подове. - Сградата е климатизирана. - Паркоместа: Общият брой на паркоместата е 60 както за служители, така и за посетители на обекта. - Телекомуникации: Структурно окабеляване, високоскоростен интернет. - Организация на търговските площи: Разпределение на площите в сградата тип open space /отворено пространство/ или максимална гъвкавост при използване на пространство. Обслужващи помещения за инсталационните нужди на сградата са разположени на всяко ниво.

*4400 кв. м. земя*Затвори прозореца



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

НА ДРУЖЕСТВО НА НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ

Reg. № 900300043 от 20 юли 2010 год.

**„БУЛЕКС-КОНСУЛТ” ЕООД**

гр. Варна, ул. "Парчевич" № 9, община Варна

**ЕИК 813191638**

**ЗА ОЦЕНКА**

**на недвижими имоти, машини и съоръжения,  
търговски предприятия и вземания**

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на сертификата и е неразделна част от него.  
Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Протоколно решение № 7 от 20 юли 2010 год. на Управителния съвет на КНОБ.



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ



**КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ**

# *Сертификат*

**ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ**

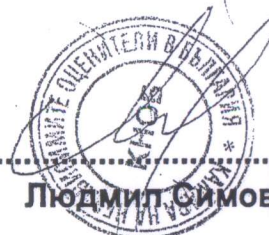
**Рег. № 100100578 от 14 декември 2009 год.**

**БОРИСЛАВ ЛЮБОМИРОВ НАЙДЕНОВ**

**роден на 23 август 1964 год. в гр. Ловеч, община Ловеч**

**ЗА ОЦЕНКА  
на недвижими имоти**

**Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Лиценз № 11004 от 24.08.2007 год. от Агенцията за приватизация**



**Людмил Симов**

**Председател на УС на КНОБ**