



## ДОКЛАД

за определяне на ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

### ОБЕКТ

ОФИС А 2-3, РЗП = 882.81 кв.м.



### АДРЕС

Гр. София, „Младост 3”,  
бул. "Александър Малинов" 51

### СОБСТВЕНИК

„БИАНОР ХОЛДИНГ" АД, София



### ВЪЗЛОЖИТЕЛ

„БИАНОР Холдинг" АД, София

## С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА	
ДОКЛАД .....	1
ОБЕКТ.....	1
АДРЕС.....	1
СОБСТВЕНИК .....	1
ВЪЗЛОЖИТЕЛ.....	1
<b>II. ВЪВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>3</b>
1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО .....	3
2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ.....	3
3. ИЗПЪЛНИТЕЛ.....	3
4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА .....	3
5. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА.....	3
6. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА .....	3
7. ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 01 МАРТ 2016 год. ....	3
<b>III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА .....</b>	<b>3</b>
8. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА .....	3
9. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ.....	4
10. СТРОИТЕЛНА КОНСТРУКЦИЯ НА СГРАДАТА .....	5
11. АРХИТЕКТУРНА ХАРАКТЕРИСТИКА.....	5
12. ИНСТАЛАЦИИ.....	5
13. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	5
<b>IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ .....</b>	<b>5</b>
<b>V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>6</b>
<b>VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА /методология/</b>	<b>6</b>
1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ.....	6
2. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД .....	6
3. ПРИХОДЕН МЕТОД.....	7
VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ	

## I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

### ОБЩИ ДАННИ

Възложител - „БИАНОР ХОЛДИНГ“ АД  
**Владимир Танков**, Оперативен директор,  
 тел. 0888/527835

Изпълнител - "Консултантска къща АМРИТА" ООД

Ефективна дата на оценката **01.03.2016 година**

Собственик - „БИАНОР ХОЛДИНГ“ АД

Документ за собственост - НА № 107, том II, рег. № 3812, дело № 298/2008г.-  
 нотариус Чайка Бележкова.  
 НА № 121, том IX, рег. № 21464, дело 1573/2007г.,  
 нотариус Валентина Благоева  
 НА 64, т. VI, рег 23001, дело 0888/2009 г., Разреш. за  
 ползване СТ-05-1560/ 16.12.2009 г.

Обект - **ОФИС А 2-3**

Адрес - гр. София, кв."Младост-3", бул." Ал.  
 Малинов" 51, ОФИС А 2-3, секции А и Г

Дата на изграждане - 2009 год.

Вид на конструкцията - монолитна

Застроена площ офис /м2/ - 804,71 кв.м

Застроена площ ид.части /м2/ - 78,10 кв.м

**Обща РЗП /м2/ - 882,81 кв.м**

### Резултати от оценката

Метод на сравнителните продажби - 781 456 €

Метод на приходите - 512 006 €

Метод на вещната стойност - 541 972 €

Тежест на сравнителната стойност - 30%

Тежест на приходната стойност - 70%

Тежест на вещната стойност - 0%

**Изчислена Крайна пазарна стойност - 592 841 €**

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

Пазарна стойност (Евро)* -	<b>592 800 €</b>
Пазарна стойност (лв.)* -	1 159 400 лв
Стойност в €/м2 /върху РЗП /	671 €/кв.м

Изготвил оценката:

1

/инж. Илияна Кръстева/

Проверил оценката:

2

/инж. Магдалина Карастоянова/

## II. ВЪВЕДЕНИЕ

### 1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване на **актуализация** на пазарна оценка на **ОФИС А 2-3**, в офисната секция на офисно-жилищна сграда в гр. София, район "Младост 3", бул. " Ал. Малинов" 51.

### 2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

**„БИАНОР ХОЛДИНГ“ АД** лице за контакт-Владимир Танков - Оперативен директор - тел. 0888/527835/.

### 3. ИЗПЪЛНИТЕЛ

**“Консултантска къща АМРИТА” ООД**, Булстат 130565483, инж. Илияна Кръстева - Сертификат 100100 984 за оценка на недвижими имоти

### 4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне на пазарна стойност на недвижимия имот.

### 5. СТАНДАРТ НА СТОЙНОСТТА

В оценителския доклад се съблюдават изискванията на възприетите международни стандарти за оценяване (МСО). Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта за пазарна стойност в съответствие със споменатите по-горе международни стандарти за оценяване – сумата, срещу която даден актив или пасив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при

което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

### 6. ИЗПОЛЗВАНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

- Метод на Вещната стойност
- Метод на Сравнителните продажби
- Приходен метод

### 7. ДАТА НА ОЦЕНКАТА - 01 МАРТ 2016 год.

## III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

### 8. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Оценяваният обект е:

☐ **ОФИС А 2-3**, в **офисната секция** на офисно-жилищна сграда, който по архитектурен чертеж и нотариален акт е със застроена площ от **804.71 кв.м.** Офисът се намира на четвърти етаж на сградата и се състои от: приемно помещение, тоалетна с помещение аусгус, коридор, зала, заседателна зала, сървърно помещение, склад, помещение за отпих, 13 работни помещения, заседателна зала, кухненски бокс със столова, помещение за склад, помещение за принтери и главно ел. Табло. Застроена площ идеални части - 78,10 кв.м.

**Обектът** се намира в гр. София, в **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с площ от **3 384** (три хиляди триста осемдесет и четири) кв.м., съгласно скица с № 61/19.04.2004г. на СО - Район "Младост", съставляващо УПИ № II - 1591 от квартал 1 А по устройствения план на град София.

**Адрес на Сградата:** гр. София, район "Младост 3", бул. " Ал. Малинов" 51.

#### Заклучение

Имотът, представляващ **ОФИС А2-3** – и идентифициращ се както е описано по-горе, е изцяло собственост на **„БИАНОР ХОЛДИНГ“ АД**, представлявано от Костадин Стоянов Йорданов.

• **Забележка:** Изложените по-горе данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Настоящото тълкуване на правното състояние не е предмет на този доклад и не представлява изчерпателен анализ на правното състояние на обекта - валидно е единствено за нуждите на тази оценка.

## 9. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Оценяваният имот се намира на бул. "Александър Малинов", ж.к. "Младост 3". Микрорайонът се намира на около 5500 м, от идеалния център на столицата. От север граничи с бул. "Цариградско шосе", кв. "Полигона", Комплекс на БАН и Стопанско-делова зона, от запад – бул. "Ал. Малинов", ж.к. "Младост-1" и ж.к. "Младост - 2", от юг - ж.к. "Младост - 4" от изток - ж.к. "Младост-3". Кварталът има мн. добра привлекателност като място за живеене и добра за търговска и друга делова активност

### Екология

В микрорайона на имота няма непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата, но има значителни източници на шум и вибрации от прилежащите по периферията главни булеварди, по които има интензивни потоци от МПС и друг вид наземен транспорт. Те се явяват като осезаеми източници на шум и замърсяване на въздуха с отработени газове. Оценяваният имот се намира на възлово кръстовище.

### Инфраструктура и елементи на КОО

Районът на оценявания имот е с изградени **основни елементи на Локалната инженерна инфраструктура** /ел.захранване, ВиК, улици, топлоснабдяване/. Уличната мрежа и прилежащата вертикална планировка около сградите са в добро състояние. Възможностите за открито паркиране на леки автомобили в близост до сградите са добри.

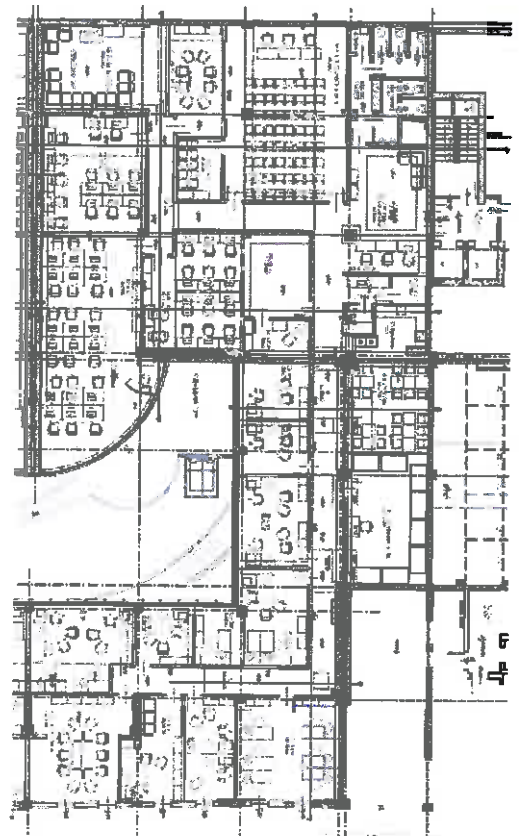
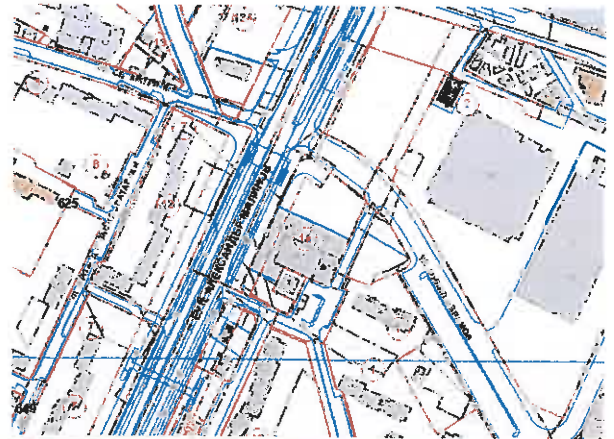
Всички основни елементи на Комплексното обществено обслужване /КОО - учебни, детски и здравни заведения, заведения за обществено хранене, търговски обекти - всякакъв вид, ателиета за услуги и пр./ са добре застъпени в района, и задоволяват

### Транспорт

Транспортната достъпност на микрорайона на имота е **мн. добра** за леки автомобили и за пешеходци /до 400 м. от имота има три вида обществен транспорт шест автобусни и няколко маршрутни таксиметрови линии. Комуникацията с централната градска част и съседните райони от източната част на столицата се осъществява по добре поддържаните прилежащи магистрални булеварди. Въведена е в експлоатация **Метростанция „Александър Малинов“**, на 50 м. от обекта на кръстовището на "Ал. Малинов" и "Филип Аврамов" която подобрява значително транспортната достъпност. Има подписан договор със „Софийско метро" за изграждане на **топла подземна пешеходна връзка между сградата и метростанцията**. Изградена е и пусната в експлоатация **Метростанция Младост-3**, която отстои на около 300 м.

### Сграден фонд

Кварталът е застроен около 70 % с голямо разнообразие от жилищни сгради - средноетажни многосекционни и няколко високоетажни блока. Като вид строителство преобладават сградите изпълнени по строително конструктивните системи ЕПЖС и ЕПК ,а напоследък и класическо монолитното строителство. През последните 10 години са изградени много нови сгради-жилищни с магазини и офиси в партерните етажи- със скелетно-гредови и безгредови носещи конструкции. Голяма част от тях имат съвременен архитектурен облик и са изпълнени с добро качество на СМР и на довършителните работи, които надхвърлят изискванията на БДС като материали и технологии на изпълнение. **В такава сграда се намира и оценяваният имот.**





## 10. СТРОИТЕЛНА КОНСТРУКЦИЯ НА СГРАДАТА

Основната носеща конструкция е стоманобетонна, изпълнена от колони, греди, плочи, шайби, външни и вътрешни ограждащи стени от тухли. Покривната конструкция е изпълнена от стоманобетон и покрита с метални листове архитектурно вписани по вида на фасадата. Към момента на огледа сградата се в намира в мн.добро физическо състояние. Не се наблюдават недопустими пукнатини и деформации по носещите елементи, както и външни признаци за загуба устойчивост на земната основа от улягания, пропадъчни и свлачищни явления или от високи подпочвени води.

## 11. АРХИТЕКТУРНА ХАРАКТЕРИСТИКА

Сградата се състои от **5 секции - А, Б, В, Г, Д**, със следното разпределение по нива:

**На коти -10.00 м. и -7.00 м.:** паркинги, гаражи, абонатни станции и мазета;

**На кота -4 м.:** супермаркет, магазини със складови помещения;

**Приземно ниво:** магазинни и складови помещения, сервизни помещения; отделен вход за офисно-магазинната част;

**На коти +3.8м. и + 7.6 м. :** магазини и сервизни помещения;

**На етажи от кота + 09.625 м. нагоре** са проектирани **офиси в секции А и Б** и **апартаменти във В и Д**. **Секция Г** е с височина до кота +14.40 м. Входът на всяка секция включва входно фоайе с охрана, санитарен възел и кухненски бокс. **Сградата се класифицира като клас А /I група/.**

Обектът има рационално разпределение в план, като всички помещения отговарят на предназначението си като пропорции, функционалност и степен на завършеност. Състои се от приемно помещение, сървърно помещение, заседателна зала, работни помещения, офиси, склад, сервизни помещения, кухненски бокс. Довършителните работи са с много добро изпълнение и с луксозни материали. Във всички помещения е монтирана пожароизвестителна уредба и СОТ. Сервизните и общите части от оценявания обект са с окачен таван тип "Армстронг", поставен е гранитогрес на пода, латекс и витрини съгласно проект. Всички прозорци и външни врати са изцяло с алуминиева дограма с двоен прекъснат термомост, интериорните врати са с дървена (MDF) дограма на сервизните помещения и витрини на работните, с цел максимална осветеност. По всички външни стени е изградена топлоизолация тип "сандвич". Фасадите са с вароциментова и минерална мазилка, с богато остъкляване. Санитарните възли са облицовани с теракот и обзаведени със съответния санитарен фаянс. Стените са шпакловани и боядисани с цветен латекс. Подът е с гранитогрес в общите части и мокрите помещения, а в офисната част с ламиниран паркет, който като цокъл обхваща и част от стената. Помещението за отдих е обзаведено в младежки стил и предоставя възможност както за активна почивка, така и за релакс. В кухненския бокс е организирано всичко необходимо за улеснение на екипа по отношение на храненето. Има монтирани автомати за закуски, за вода, условия за приготвяне на кафе и чай, удобна обстановка за закуска и обяд. Всички инсталации са изградени. Монтирана е централна климатизация и отопление чрез единна "Чилърна" система за двата офиса, позволяваща регулиране във всяко помещение отделно. Има подписан индивидуален договор с Електроразпределително дружество за повишена мощност на подаваната електроенергия.

## 12. ИНСТАЛАЦИИ

Всички външни мрежи и проводни към сградата /ВиК, Ел., тел., /СОТ, пожароизвестителна уредба/ са изпълнени. Има оборудвана абонатна станция с изградени вътрешни връзки. Същото важи и за всички вътрешни инсталации и сградно оборудване, вкл. осветителна и силова, звънчева, телефонна и интернет, гръмоотводна, заземителна и вътрешна вентилационна за санитарните възли. Изградена е **оптична система за интернет връзка, структурно окабеляване 7- категория FTP – 7E и видеосистема за наблюдение**. Сградата е денонощно охранявана и достъпа до нея става единствено през съответните входове, обслужващи отделно офисната, жилищната и магазинната част. Контролът на достъпа включва и електронни чипкарти за ползване на асансьорната уредба.

Изградена е и собствена ОВиК инсталация (собствен чилър и вентилационна система). При другите офиси в сградата няма централизирана вентилационна система.

## 13. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Сградата** се намира в предпочитан за живеене и делова активност квартал в югоизточната част на столицата, изпълнена е до момента с много добро качество на СМР и довършителни работи, надвишаващи изискванията на БДС. **Обектът** има пропорции, функционалност и оптимално оборудване, даващи възможност да се експлоатира дълъг период от време по основното му предназначение – **фирмен офис. В МОМЕНТА НА ОЦЕНКАТА ЖИЛИЩНАТА ЧАСТ НА СГРАДАТА Е НАСЕЛЕНА, ТЪРГОВСКИЯТ ЦЕНТЪР ФУНКЦИОНИРА, ОФИСНАТА ЧАСТ СЕ ПОЛЗВА ПО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ ИЛИ Е ОТДАДЕНА ПОД НАЕМ.**

## IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ

• Доколкото настоящата оценка е валидна към датата на съставянето ѝ **01.03.2016 г.** и към законовата структура към същата дата, по-късното ползване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността /пазарната адекватност/ на сегашното оценяване да

се счита **01.09.2016 г.**, след което сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или потвърдени, ако се окажат същите.

- Заключениета на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на експертизата, освен в случаите предвидени от закона или при изключителна договореност те да бъдат приемани като окончателни стойности.

Оценителите, заедно и поотделно, **ДЕКЛАРИРАМЕ И ЗАВЕРЯВАМЕ С ПОДПИСИТЕ СИ**, че:

- Наемането ни за изготвяне на настоящата оценка не е зависимо от изчислените крайни пазарни стойности или друг доказан с експертизата материален интерес.

- Сега и в бъдеще, нямаме личен интерес и отношение към оценявания обект, както и от страна на други физически и юридически лица, с които ни свързват общи интереси, и които биха повлияли върху обективността на настоящата експертиза, и че същата е извършена съвместно и на най-доброто ниво на професионалните ни знания и опит.

- В рамките на нашата компетентност и доколкото ни е било известно, информацията ползвана в този доклад е истина и не сме укрили умишлено важни факти и/или обстоятелства. Документите, сведенията, мненията, графичните материали и изчисленията предоставени на оценителя и намерили място в този доклад са предоставени от източници, за които се смята, че заслужават доверие. Ето защо оценителите не поемат отговорност за точността на предоставената информация, доколкото не са били подведени умишлено.

## **V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ**

Документи идентифициращи собствеността, правното състояние, физическите параметри и характеристики на оценявания обект и друга писмена и графична информация, имаща отношение към тази експертиза и нейния предмет:

- ▲ **Нотариален акт** за продажба на недвижими имоти № 107, том II, рег. № 3812, дело № 298/2008г.- нотариус Чайка Бележкова.

- ▲ **Нотариален акт** за покупко-продажба на недвижим имот в груб строеж № 121, том IX, рег. № 21464, дело 1573/2007г., нотариус Валентина Благоева

- ▲ **Нотариален акт** за собственост върху недвижим имот придобит на основание покупка и преустройство съгласно одобрен архитектурен проект 64, том VI, рег. 23001, дело 0888/2009 г.

- ▲ **Разреш. за ползване** СТ-05-1560/16.12.2009 г. ДНСК.

**цветни фотоси** на имота, отвън и отвътре, заснети от Оценителя

## **VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА /МЕТОДОЛОГИЯ/**

### **1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ**

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

Технологично вещната стойност на всеки обект е израждана по следните показатели:

- Натура /физически показатели/ - разгъната застроена площ и застроен обем

- Нормативна и експлоатационна годност - НГ

- Остатъчна експлоатационна годност – ОЕГ = НГ – А.

- Много често при по-стари сгради се налага да се определя експертна остатъчната годност /ОЕГ<sub>е</sub>/, зависеща от фактическото физическо състояние на имота - най-вече дълговечността на носещата му конструкция, при което НГ<sub>е</sub> = ОЕГ<sub>е</sub> + А

- Действителна възраст на сградата /съоръжението/ - А = Д<sub>о</sub> – Д<sub>в.е.</sub> / Д<sub>о</sub> – датата на оценката а Д<sub>в.е.</sub> е датата на въвеждане на сградата или строителното съоръжение в експлоатация/

- Окрупнени текущи и актуализирани /минали/ цени на м<sup>2</sup> /кв.м./ и м<sup>3</sup> /куб.м./

- Инвестиционна стойност /производствена - в случая възстановителна на нов аналог/

- Техническо /физическо/ обезценяване - W<sub>м.а</sub>. Стойността на обезценяването определяме с ползване на квадратичен процент на овехтяване /амортизация/, отчитащ по-точно специфичния начин, по който се износват сградите и строителните съоръжение в сравнение с други дълготрайни активи.

Разходи за отстраняване на повреди и недостатъци /експертно определян процент от стойността на новия аналог/. Тези повреди и недостатъци възникват вследствие: неправилна експлоатация на обекта – безстопанственост; естествена неравномерност в износването на различни части и елементи на строежа; в зависимост от вида и дълготрайността на вложените материали и от качеството на СМР. Друга причина ускоряваща процеса на физическо стареене са конструктивни и функционални недостатъци заложи още в процеса на проектиране и строителство.

Определянето на производствените разходи се базира на калкулации на стойността на строително-монтажните работи. Данните намерили място в доклада са почерпани от изданията на "Стройексперт СЕК", които при нужда, актуализираме експертно към датата на оценката. Отчита се и стойността на евентуално необходимите разходи за отстранени повреди и недостатъци и неотстранени дефекти.

### **2. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД**

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване информация за реално извършени сделки и оферти в последните три до шест месеца на местния пазар на недвижимост или на други сравними пазари, за сравними аналози.

При определяне пазарна стойност по метода на пазарните аналози се сравняват само факторите, които оказват най-съществено влияние върху нея, а именно:

- Предназначение на сравняваните обекти /при незастроени УПИ - регулац. Статут/;
- Местоположение на обекта спрямо сравняваните обекти и в рамките на конкретно или сравнимо населено място, район, местност ;
- Време на осъществяване на сделките със сравнимите обекти
- Възраст на сравняваните обекти ;
- Начин на строителство
- Специфични сходни фактори, влияещи на еталонните обекти;

Разликите в сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект са коригирани съответно /в "плюс" или в "минус"/ според по-добрите и по-слаби характеристики на обектите с експертни коефициенти, отразяващи степента на качествените и количествени отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на 1 м<sup>2</sup> за съответния обект по отношение на сравнявания.

### **3. ПРИХОДЕН МЕТОД**

**Пазарната стойност, определена по метода на Очакваните приходи /чисти парични потоци/ включва:**

- Определяне на потенциалния Брутен годишен приход, който е най-вероятно да се получава от имот при отдаването му под наем или аренда на пазарни цени, на един благоразумен и добре информиран наемател, който действа на добре развит и конкурентен пазар /свободен, открит /.
- Определяне на Приспадания от брутния паричен поток, които включват:
  - риск от отпадане на наем поради незаетост или несъбрани наемни вноски;
  - фиксирани разходи /данък сгради, такса смет, застраховки и др./
  - оперативни разходи / управление и поддръжка на имота /;
- Определяне на Чистия паричен приход /поток/;
- Определяне периода, през който имотът ще носи приходи;
- Определяне Нормата на възвращаемост от очаквания доход /среднооптимистична прогноза/ и анюитетния фактор за нетна настояща стойност на бъдещите приходи;
- Превръщане на очакваните бъдещи чисти приходи от имот в нетна настояща стойност, явяваща се най-вероятна Приходна пазарна стойност на имота.



## 1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Обект: ОФИС А 2-3

Адрес: гр. София, кв. "Младост-3", бул. "Ал. Малинов" 51, ОФИС А 2-3, секции А и Г

Характеристики / показатели	Стойност	Забележка
Дата на изграждане	2009 год.	
Вид на конструкцията		МОНОЛИТНА
Амортизационен срок /експертно мнение /	80 год.	експертен
Остатъчна експлоатационна годност	74 год.	
Застроена площ офис /м2/	<b>804,71 кв.м</b>	еталон 05 от СЕК 2015 год
Стойност за изграждане	356 €/кв.м	697 лв/кв.м.
Застроена площ ид.части /м2/	<b>78,10 €/кв.м</b>	
Стойност за изграждане	356 €/кв.м	
<b>Стойност на обекта като нов /по нов аналог /</b>	<b>314 607 €</b>	

### разлики "в плюс"

Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация подобрения /размер - %/	7%	външни мрежи и проводни
Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация /какулация/	<b>22 023 €</b>	
Допълнителни разходи /размер - %/	12%	проектиране, узаконяване на офис
Допълнителни разходи /какулация /	<b>37 753 €</b>	
<b>Стойност на обекта като нов</b>	<b>374 383 €</b>	

### разлики "в минус"

Обезценяване поради остаряване	<b>4,0%</b>	
Стойност на обезценяването поради остаряване	<b>27 775 €</b>	
Строителни недостатъци / размер - %/	0%	
Строителни недостатъци /какулация /	<b>0 €</b>	
Функционално обезценяване/размер - %/	0%	
Функционално обезценяване /какулация/	<b>0 €</b>	
Икономическо обезценяване/размер - %/	0%	
Икономическо обезценяване/какулация/	<b>0 €</b>	
<b>Вещна стойност на строителната част</b>	<b>346 608 €</b>	

### Право на строеж

процент право на строеж	25%
Стойност на имота по сравнителни продажби	<b>781 456 €</b>
Ст. на правото на строеж /или УПИ /	<b>195 364 €</b>

**Стойност на обекта по метода "Вещна стойност"**

**541 972 €**

**СРАВНИТЕЛНИ НАЕМИ**

Обект: ОФИС А 2-3

Адрес: гр. София, кв."Младост-3", Бул." Ал. Малинов" 51, ОФИС А 2-3, секции А и Г

Сравнявани показатели	Оценяван имот Описание	Сравнителен No1 Офис, Младост		Сравнителен No2 Офис, Младост		Сравнителен No1 Офис, Младост	
		ИМОТ.БГ	1 150 €	ИМОТ.БГ	4 620 €	ИМОТ.БГ	5 280 €
Источник							
Цена							
цена Евро/м2		6,0 €/кв.м	6,0 €/кв.м	6,0 €/кв.м	6,0 €/кв.м	8,0 €/кв.м	8,0 €/кв.м
Изравнение	Описание	Описание	Описание	Описание	Описание	Описание	Описание
Начин на предлагане	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	оферта
Застроена площ	804,71 кв.м	192,00 кв.м	0	770,00 кв.м	0	660,00 кв.м	0
Местоположение	мн. добро	мн. добро	0	същата сграда	0	същата сграда	0
Функционалност	мн. добра	мн. добра	0	добра	0	добра	0
Вид на конструкция	офисна част на сградата	офисна сграда	0%	офисна сграда	0%	офисна сграда	0%
Особености	паркинг	паркинг	0%	паркинг	0%	паркинг	0%
Търговска привлекателност	мн. добра	мн. добра	0%	добра	0%	добра	0%
Общо изравнение			-1		0		-2
Приравнена цена	5,83 €/кв.м	5,39 €/кв.м	-10%	5,70 €/кв.м	-5%	6,40 €/кв.м	-20%

Стойност на имота по "Сравними наеми"

**4 692 €**

## 2. МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

Обект: ОФИС А 2-3

Адрес: гр. София, кв."Младост-3", бул." Ал. Малинов" 51, ОФИС А 2-3, секции А и Г

Характеристики и показатели	Стойности
Приходна площ	804,71 кв.м
Стойност на наема на кв.м	5,83 €/кв.м
<b>Месечен наем / бруто</b>	<b>4 691,6 €/мес</b>
Годишен наем от целия имот	56 300 €
Разходи по стопанисване /процент - годишно/	22%
Разходи по стопанисване /калкулация/	12 386 €
Риск от отпадане на наема - процент	5%
Риск от отпадане на наема- калкулация	2 815 €
<b>Предполагам трайно реализиран чист наем</b>	<b>41 099 €</b>

Чист приход от сградата / годишно /	41 099 €
Година на въвеждане в експлоатация на обекта	2009 год.
Експлоатационен срок	80 год.
Остатъчна експлоатационна годност на обекта	74 год.
Лихвена ставка на сградата	8,0%
Множител / анюитетен фактор за ННС /	12,4580
<b>Приходна стойност на сградата</b>	<b>512 006 €</b>

Необходими разходи за ремонт	0 €
<b>Приходна стойност на имота</b>	<b>512 006 €</b>

### 3. МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

Обект: ОФИС А 2-3

Адрес: гр. София, кв. "Младост-3", бул. " Ал. Малинов" 51, ОФИС А 2-3, секции А и Г

СРАВЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот		Сравнителен No1		Сравнителен No2		Сравнителен No1	
	ОФИС А 2-3		офис, Младост		офис, Младост		офис, Младост	
Източник на информацията	Виж Раздел V. от Доклада		Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти		Агенция за недвижими имоти	
Продажна цена	220 000 €		220 000 €		427 000 €		166 000 €	
Прод. цена €/м2	973,5 €/кв.м		973,5 €/кв.м		1 000,0 €/кв.м		1 099,3 €/кв.м	
Изравнение	Описание	Описание	Описание	Описание	Описание	Описание	Описание	Описание
Начин на продажба			оферта	оферта	оферта	оферта	оферта	%
РЗ			-97	-10%	-100	-10%	-110	-10%
площ	882,81 кв.м		0	0	0	0	0	-10%
Местоположение	мн. добро	аналогично	0	0	0	0	0	-10%
Състояние на имота	мн. добро	Ал. Малинов	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Функционалност	мн. добра	мн. добро	0	0	0	0	0	0%
Етаж	3	офис в офисна сграда	0	0	0	0	0	0%
Вид на конструкцията	масивна	4	0	0	0	0	2	0%
Особености	паркинг	ПОДОБНА	0	0%	0	0%	ПОДОБНА	0%
Прилежаща верт. планировка	чильрна система	0	0	0%	0	0%	0	0%
Търговска привлекателност	добра	добра	0	0%	0	0%	добра	0%
Общо изравнение	мн. добра	ПОДОБНА	0	0%	0	0%	ПОДОБНА	0%
		-97	-10%	-100	-10%	-220	-20%	
Приравнена цена	885 €/кв.м	876 €/кв.м	900 €/кв.м	879 €/кв.м				

Стойност на имота по "Сравнителния метод"

781 456 €

## VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Обект: ОФИС А 2-3

Адрес: гр. София, кв."Младост-3", бул." Ал. Малинов" 51, ОФИС А 2-3, секции А и Г

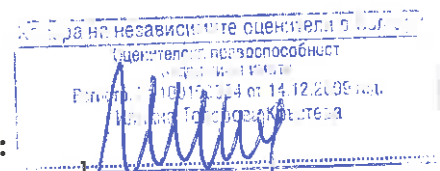
Резултатите от оценката са следните:

Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	781 456 €	30%
Метод на приходите	512 006 €	70%
Метод на вещната стойност	541 972 €	0%
<b>Изчислена Крайна пазарна стойност</b>	<b>592 841 €</b>	

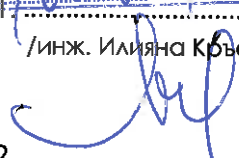
Пазарна стойност - Кръгло :

**592 800 €**

Експерт-оценители:



1.   
/инж. Илияна Кръстева/

2.   
/инж. Магдалина Карастоянова/



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Reg. № 100100984 от 14 декември 2009 год.

**ИЛИЯНА ТОДОРОВА КРЪСТЕВА**

родена на 19 март 1958 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА**  
**на недвижими имоти**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Лиценз № 6162 от 26.08.1997 год. от Агенцията за приватизация

**ВАЖИ ЗА ОЦЕНКА НА**  
**ОФИС**  
**София, бул. Ал.Малинов**

  
**Илияна Симова**  
Председател на УС на КНОБ