



ДОКЛАД

за определяне на ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ

ОФИС Б А'г 1-2, с РЗП = 917 кв.м.

АДРЕС

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

СОБСТВЕНИК

"БИАНОР ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 175061032

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

„БИАНОР Холдинг" АД

ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

ефективна дата на оценката -
файл -

- ОФИС -

София, 01.03.2016 г.
of_B_Bianor_Chastna-2016

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

I. РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА	
Д О К Л А Д	1
за определяне на ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	1
ОБЕКТ	1
АДРЕС	1
СОБСТВЕНИК	1
II. ВЪВЕДЕНИЕ	3
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 - 06 .11. 2015 год	3
III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА	3
8. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА	3
9. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ	4
10. СТРОИТЕЛНА КОНСТРУКЦИЯ НА СГРАДАТА, В КОЯТО СЕ ПОМЕЩАВА ОБЕКТА	5
11. АРХИТЕКТУРНА ХАРАКТЕРИСТИКА	5
12. ИНСТАЛАЦИИ	6
13. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ	6
IV. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ УСЛОВИЯ	6
V. ПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ	6
VI. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА /методология/	7
1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ	7
2. СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД	7
3. ПРИХОДЕН МЕТОД	7
VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ	

II. ВЪВЕДЕНИЕ

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО

Извършване на актуализация на пазарна оценка на недвижим имот **ОФИС Б д'г 1-2 от секции Б, Д и Г**, на четвърти етаж на сградата, със застроена площ **834.55 кв.м.**

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 100 100 984 за оценка на недвижими имоти

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне пазарната 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 - 01.03. 2016 год.

III. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

8. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКАТА

Оценяваният обект представлява:

ОФИС Б д'г 1-2 от секции Б, Д и Г състоящ се от: приемно помещение, тоалетна с помещение за чистачка, заседателна зала, съвърно помещение, склад, помещение за отдих, 17 работни помещения, фойе с помещение за секретарка, кухненски бокс със столова, помещение за склад, помещение за принтери и главно ел. табло. Офисът се намира на четвърти етаж на сградата, със застроена площ **834.55 кв.м.**, заедно с припадащите му се 8.71 % идеални части от тази част от сградата , състояща се от офиси и складове, съставляващи **82.45 кв.м.**, и заедно с 8.71 % ид. части от правото на строеж върху мястото за тази част от сградата, състояща се от офиси и складове.

ПРЕДСТАВЕНИ СА СЛЕДНИТЕ ДОКУМЕНТИ:

- **Нотариален акт** за покупко-продажба на недвижим имот вгруб строеж № 200, том V, рег. № 13758, дело 897/2007г..
- **Нотариален акт** за продажба на недвижими имоти № 144, том I, рег. № 1764, дело № 139/2008г..
- **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.
- **Разрешение за ползване** СТ-05-1560/16.12.2009 г. ДНСК

Адрес на Сградата: гр. София, местност “Младост 3”, бул. “Александър Малинов”, 51.

Заклучение

Имотът, представляващ **ОФИС Б д'г 1-2 от секции Б, Д и Г**, идентифициращ се както е описан по-горе, е изцяло собственост на **„БИАНОР ХОЛДИНГ“ АД**.

Забележка: Вещно-правният режим, в това число правото на собственост, ограничени вещни права, сключени арендани договори, договори за използване на имота от трети лица, не влияят върху стойността на имота.

- Върху имота няма учредени ограничени вещни права /право на ползване, право на строеж, пристрояване, дострояване/.
- Имотът не е предмет на реституционни претенции от бивши собственици или техни наследници. За имота няма неприключили /висящи / граждански дела и спорове и други второстепенни тежести.
- 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 главна улица /бул."Александър Малинов", ж.к."Младост 3"/ в **типично жилищен квартал** на гр.София, в близост до един от главните столични булеварди /бул."Цариградско шосе"/. Намира се 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 много добра привлекателност както като място за живеене, така и за търговска и друга делова активност. От търговска гледна точка мястото е много оживено, с голям клиентопоток и отлична транспортна достъпност.

По кадастрални данни теренът, върху който е изградена сградата, представлява частен поземлен имот/парцел/ УПИ № II - 1591, по плана на София, местността "Младост - 3".

Екология

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

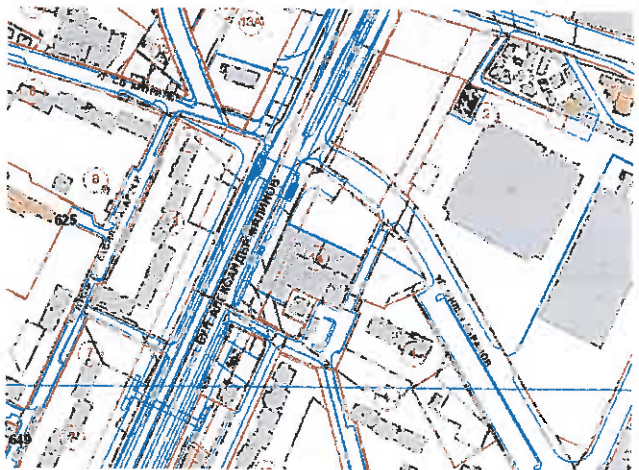
Районът е типично жилищен и в бъдеще не се очаква изграждане на промишлени и други стопански обекти, които биха влошили екологията му.

Инфраструктура и елементи на КОО

Районът на оценявания имот е с изградени **основни елементи на Локалната инженер-на 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. Комуналното обслужване в района е задоволително – свежда се до сметосъбиране, поддръжка на главните улици и сезонно на зелените прощи.

От 1000 до 3500 м. от квартала има спортни зали, комплекси и редица места за културен отдих и развлечения.

Всички основни елементи на Комплексното обществено обслужване /КОО - учебни, детски и здравни заведения, заведения за обществено хранене, търговски обекти, ателиета за услуги и пр./ са добре застъпени в района и задоволяват нуждите на обитателите му. До 400 м. има три хипермаркета /"Била", "Кауфланд"и "Хит"/,мебелни магазини/" Деница"/, частни здравнически заведения за бързо хранене/"Макдоналдс", пицария "Верона"/.



Развива се и инфраструктурата в региона - през м.май 2013 пуснаха в експлоатация нова спирка на метрото (на 300 м. от сградата). Пусната е в експлоатация естакадата на бул Сахаров (връзка между Младост 1 и 2), също така е открит и новия участък (разширение) на околновръстния път - в района на бизнеспарк Младост 4. Така се облекчава трафика по бул. Александър Малинов, където е разположена сградата.

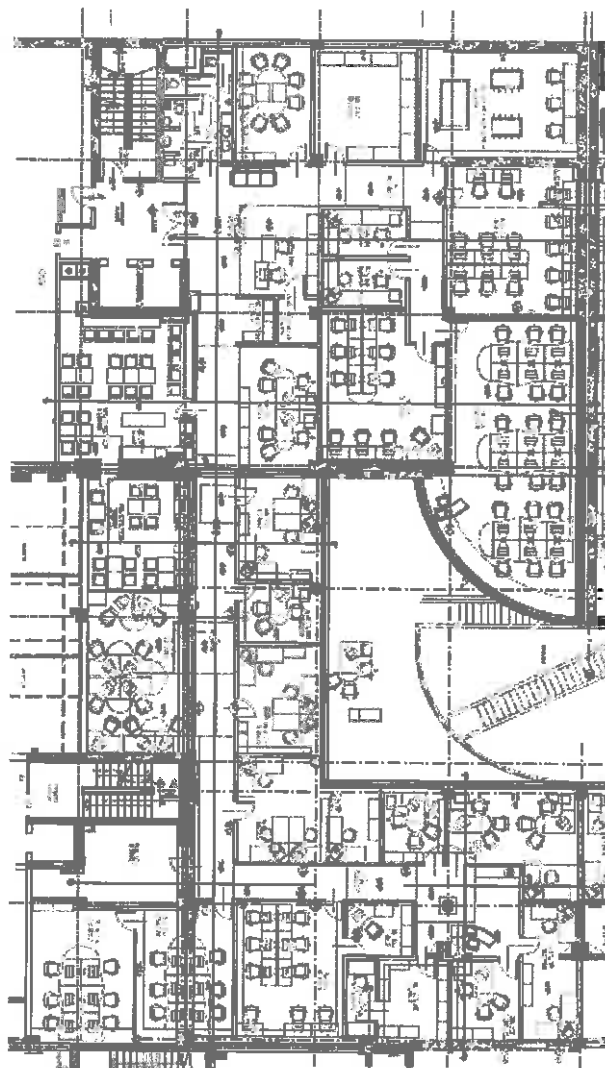
Транспорт

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. В момента се строи продължението на метрото до Младост-4, като Метростанция Младост-2 е на 200 м. от обекта, на кръстовището на "Ал. Малинов" и "Филип Аврамов", която подобри значително транспортната достъпност. Има подписан договор със „Софийско метро“ за изграждане на топла подземна пешеходна връзка със станцията.

Сграден фонд

Кварталът е застроен около 70 % с голямо разнообразие от жилищни сгради - средноетажни многосекционни и няколко и високоетажни блока. Като вид строителството преобладават сградите изпълнени по строително конструктивните системи ЕПЖС и ЕПК и класическо монолитното строителство. През последните 10 години са изградени много нови сгради, предимно 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 с довършителните работи, които надхвърлят изискванията на БДС като материали и технологии на изпълнение. В такава сграда се намира и оценяваният имот.

Възможностите на района за ново и уплътняващо строителство не са изчерпани и в бъдеще се очаква изграждането на нови обекти, подобни на оценявания.



10. СТРОИТЕЛНА КОНСТРУКЦИЯ НА СГРАДАТА, В КОЯТО СЕ ПОМЕЩАВА ОБЕКТА

Основната носеща конструкция е стоманобетонна, изпълнена от колони, греди, плочи, шайби, външни и вътрешни ограждащи стени от тухли. В момента сградата се в намира в мн.добро физическо състояние. Не се наблюдават пукнатини и деформации по носещите елементи, както и външни признаци за загуба устойчивост на земната основа от слягания, пропадачни и свлащищни 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 файе с охрана, санитарен възел и кухненски бокс. Сградата се класифицира като клас **A / I група**. В атриума на секции В и Д има водна завеса.

Обектът има рационално разпределение в план, като всички помещения отговарят на предназначението си като пропорции, функционалност и степен на завършеност. Изпълняват се качествено довършителните работи 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. 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 монтирана топлоизолация тип "сандвич". Фасадите са с вароциментова и минерална мазилка, с богато остъкляване. Санитарните възли са облицовани с теракот и обзаведени със съответният фаянс. Стените са шпакловани и боядисани с латекс. Подът е с теракотни плочки в общите части и мокрите помещения, а в офисната част с мокет от висок клас с шумозащитни свойства, който като цокъл обхваща и част от стената. Всички инсталации са изградени. Изградена е централна климатизация и отопление чрез единна система позволяваща регулиране във всяко помещение отделно.

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 достъпът до нея става единствено през съответните входове, обслужващи отделно офисната, жилищната и магазинната част.

13. ОБЩО ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Сградата се намира в развиващ се и предпочитан за живеене и делова активност квартал в югоизточната част на столицата, изпълнена е с много добро качество на СМР, довършителните работи надвишават изискванията на БДС. Обектът сеполозва по основното му предназначение – фирмен офис за собствени бизнес нужди. **В момента на огледа офисната част на сградата е запълнена, както и търговската част - сключени са договори за около 60 % от търговските площи.**

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 ползуване на този доклад може да изисква актуализиране. За това се препоръчва валидността на сегашното оценяване да се счита до **01.10.2016 г.**, след което сега установените стойности следва да бъдат актуализирани или потвърдени, ако се окажат същите.

- Заключенията на експертите за крайната пазарна или други стойности на имота нямат императивен характер за Възложителя и/или Ползвателя на експертната, освен в случаите предвидени от закона или при 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 експертната 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 съвестно 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 покупко-продажба на недвижим имот вгруб строеж № 200, том V, рег. № 13758, дело 897/2007г.

- **Нотариален акт** за продажба на недвижими имоти № 144, том I, рег. № 1764, дело № 139/2008г.

- **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.

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

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

- Вербално интервю на Оценителя с Възложителя и/или Собственика на имота
- Интервюта на Оценителя с водещи Агенции - посредници при сделки с недвижимата собственост и строителни фирми с успешна дейност през последните три години. Оценителят не предоставя данни за тях,

защото получената от нас информацията в известен смисъл представлява тяхна фирмена тайна, а също и по фискални съображения.

- Информация от оценки на обекти, за които на местния пазар /София – в сравними райони и от други населени места/ през последните месеци успешно са реализирани продажни цени близки да определените от наши експерти, с отклонение не повече от \pm 5 %, както и информацията за уедрени и подробни те-кущи пазарни цени на строителните продукти, почерпани от актуалните издания на "Стройексперт СЕК".

- Действащите "Стандарти за бизнес оценяване" СБО-1 до СБО-7 /приложени към чл.10, ал.3 от "Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки, и за условията и реда за лицензиране на оценители"/ ПМС No 113 в сила от 11. 06. 2002 г./, "Наредба за оценка на обекти подлежащи на приватизация" с последвалите изменения и допълнения / НООПП - ДВ бр. 50/ 1992 г. /

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 изградена по следните показатели :

- Натура /физически показатели/ - разгъната застроена площ и застроен обем
- Нормативна и експлоатационна годност - НГ
- Остатъчна експлоатационна годност – ОЕГ = НГ – А.
- Много често при по-стари сгради се налага да се определя експертна остатъчната годност /ОЕГ_е/, зависеща от фактическото физическо състояние на имота - най-вече дълговечността на носещата му конструкция, при което НГ_е = ОЕГ_е + А
- Действителна възраст на сградата /съоръжението/ - А = До – Дв.е. /където До е – датата на оценката а Дв.е. е датата на въвеждане на сградата или строителното съоръжение в експлоатация/
- Окрупнени текущи и актуализирани / минали / цени на м² /кв.м./ и м³ /куб.м./
- Инвестиционна стойност /производствена - в случая възстановителна на нов аналог/
- Техническо /физическо/ обезценяване - Wм.а. Стойността на обезценяването определяме с ползване на квадратичен процент на овехтяване /амортизация/, отчиташ по-точно специфичния начин, по който се износват сградите и строителните съоръжения в сравнение с други дълготрайни активи.

Процентът на амортизация се определя с емпирична зависимост.

Определянето на производствените разходи се базира на калкулации на стойността на строително-монтажните работи. Данните наме-рили място в доклада са почерпани от изданията на "Стройексперт СЕК", които при нужда, актуализираме експертно към датата на оценката.

Отчитата 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 оферти и реално извършени сделки и оферти в последните три месеца на местния пазар на недвижими имоти или на други сравними пазари, за сравними аналози. При определяне пазарна стойност по метода на пазарните аналози се сравняват само факторите /вътрешни качества на имота и външни характеристики/, 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 на сравняваните ;
- Начин на строителство ;
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните обекти;

Разликите в сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект са коригирани съ-ответно /в "плюс" или в "минус"/ според по-добрите и по-слаби характеристики на обектите с експертни коефициенти /проценти/ отразяващи степента качествените и количествените отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на 1 м² 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 ед-ин 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 незаемост 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-вероятно Приходна пазарна стойност на имота.

1. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ

Обект: ОФИС Б д'г 1-2

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	73 год.	
Застроена площ офис /м2/	834,55 кв.м	еталон 05 от СЕК 2015 год
Стойност за изграждане	353 €/кв.м	691 лв/кв.м.
Застроена площ ид.части /м2/	82,45 €/кв.м	
Стойност за изграждане	353 €/кв.м	
Стойност на обекта като нов /по нов аналог /	323 979 €	

разлики "в плюс"

Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация подобрения /размер - %/	7%	
Стойност на елементи подлежащи на допъл. калкулация /какулация/	22 678 €	външни мрежи и проводни
Допълнителни разходи /размер - %/	12%	проектиране,
Допълнителни разходи /какулация /	38 877 €	узаконяване на офис
Стойност на обекта като нов	385 534 €	

разлики " в минус"

Обезценяване поради остаряване	4,8%	
Стойност на обезценяването поради остаряване	33 757 €	
Строителни недостатъци / размер - %/	0%	
Строителни недостатъци /какулация /	0 €	
Функционално обезценяване/размер - %/	0%	
Функционално обезценяване /какулация/	0 €	
Икономическо обезценяване/размер - %/	0%	
Икономическо обезценяване/какулация/	0 €	
Вещна стойност на строителната част	351 777 €	

Право на строеж

процент право на строеж	25%
Стойност на имота по сравнителни продажби	811 721 €
Ст. на правото на строеж /или УПИ /	202 930 €

Стойност на обекта по метода "Вещна стойност"

554 707 €

2. МЕТОД НА ПРИХОДНАТА СТОЙНОСТ

Обект: ОФИС Б д'г 1-2

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

Характеристики и показатели	Стойности
Приходна площ	834,55 кв.м
Стойност на наема на кв.м	5,83 €/кв.м
Месечен наем / бруто	4 865,6 €/мес
Годишен наем от целия имот	58 387 €
Разходи по стопанисване /процент - годишно/	22%
Разходи по стопанисване /калкулация/	12 845 €
Риск от отпадане на наема - процент	5%
Риск от отпадане на наема- калкулация	2 919 €
Предполагам трайно реализиран чист наем	42 623 €

Чист приход от сградата / годишно /	42 623 €
Година на въвеждане в експлоатация на обекта	2009 год.
Експлоатационен срок	80 год.
Остатъчна експлоатационна годност на обекта	73 год.
Лихвена ставка на сградата	8,0%
Множител / анюитетен фактор за ННС /	12,4546
Приходна стойност на сградата	530 849 €

Необходим разходи за ремонт	0 €
Приходна стойност на имота	530 849 €

3. МЕТОД НА СРАВНИТЕЛНИТЕ ПРОДАЖБИ

Обект: ОФИС Б А'Г 1-2

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

СРАВНЯВАНИ ПОКАЗАТЕЛИ	Оценяван имот	Сравнителен No1	Сравнителен No2	Сравнителен No1
	ОФИС Б А'Г 1-2	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 €	427 000 €	166 000 €
Прод. цена €/м2		973,5 €/кв.м	1 000,0 €/кв.м	1 099,3 €/кв.м
Изравнение	Описание	Описание	Описание	Описание
Начин на продажба		оферта	оферта	оферта
ПЛОЩ	917,00 кв.м	226 кв.м	427 кв.м	151 кв.м
Местоположение	мн. добро	аналогично	Подобно	Подобно
Състояние на имота	мн.добро	Ал.Малинов мн.добро	Ал.Малинов завършен	Ал.Малинов завършен
Функционалност	мн.добра	офис в офисна сграда	офис	о
Етаж	3	4	0	2
Вид на конструкцията	массивна	Подобна	Подобна	Подобна
Особености	паркинг	0	паркинг	0
Прилежаща верт. планировка	чилърна система	0	0	0
Търговска при-влекателност	добра	добра	добра	добра
Общо изравнение	мн. добра	Подобна	Подобна	Подобна
		-97	-100	-220
		-10%	-10%	-20%
Приравнена цена	885 €/кв.м	876 €/кв.м	900 €/кв.м	879 €/кв.м

Стойност на имота по "Сравнителния метод"

811 721 €

VII. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Обект: ОФИС Б д'г 1-2

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

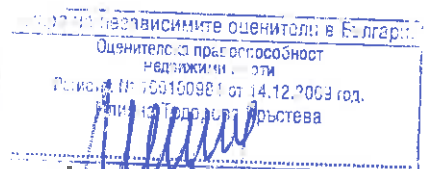
Резултатите от оценката са следните:

Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните продажби	811 721 €	30%
Метод на приходите	530 849 €	70%
Метод на вещната стойност	554 707 €	0%
Изчислена Крайна пазарна стойност	615 110 €	

Пазарна стойност - Кръгло :

615 100 €

Експерт-оценители:



1.
/инж. Илияна Кръстева/

2.
/инж. Магдалина Карастоянова/