

ОЦЕНКА
на непарична вноска
в капитала на "ОУ ДЖИ ТЕХ" АД, ЕИК: 200449794

от вещи лица:

1. Нели Георгиева Николова, ЕГН: АДРЕС: БЪЛГАРИЯ
област София (столица), община Столична, гр. София, пощ. код 1000 бул./ул. ул. 6 - ти септември, No 13А, ет. 4, ап. 17 ел. поща: nnfree@abv.bg
2. Юлиан Янков Палъов, ЕГН: АДРЕС: БЪЛГАРИЯ
област София (столица), община Столична, гр. София, пощ. код 1336 район р-н Люлин ж.к. Люлин бл. 311, вх. А, ет. 3, ап. 8 ел. поща: julian_paliiov@abv.bg
3. Огнян Илиев Стефанов, ЕГН: 5409190081 АДРЕС: БЪЛГАРИЯ
област София (столица), община Столична, гр. Банкя, пощ. код 1000 ж.к. кв. Градоман, бул./ул. ул. 13-та, No 5, бл. 2, вх. Б, ет. 4, ап. 31 ел. поща: ogistev@gmail.com

От Списъка на вещите лица към Агенцията по вписванията, утвърден със заповед № РД – 01 – 571 на Изпълнителния директор НА ОСНОВАНИЕ АКТ ЗА НАЗНАЧАВАНЕ НА ВЕЩИ ЛИЦА № 20120419130635/23.04.2012г..по чл.72, ал. 2 от Търговския закон с вносител "РЕНЕСАНС" АД, ЕИК: 128566083

Вид на непаричната вноска:

ЧАСТ от Масивна пететажна сграда, находяща се в град София, булевард „Евлоги Георгиев“ №169 (сто шестдесет и девет) (бивш булевард "Клемент Готвалд" №4 (четири), понастоящем бул. „Христо и Евлоги Георгиеви“), със застроена площ 2 100 (две хиляди и сто квадратни метра), състояща се от: театрален салон с 556 (петстотин петдесет и шест) места, 64 (шестдесет и четири) броя работни кабинети (стаи), библиотека, читалня, изложбена зала, физкултурна зала, салон-ресторант, кинокабина, асансьор, 3 (три) броя отоплителни котли тип У НИ 58 кв., 7 (седем) броя гаражни клетки, застроени в двора на площ 140 (сто и четиридесет) квадратни метра, заедно с дворното място, представляващо урегулиран поземлен имот, целият от 3 595,50 (три хиляди петстотин деветдесет и пет цяло и петдесет стотни) квадратни метра, съставляващ парцел V (пети), отреден за Централен дом на българо-съветска дружба, от квартал № 541 (петстотин четиридесет и едно), по плана на град София, местността „ГПЦ-ЗонаГ-12“, при съседни по нотариален акт: булевард "Евлоги Георгиев (бивш "Клемент Готвалд", понастоящем бул. „Христо и Евлоги Георгиеви“), улица "Върбица", парцел XIV (четиринадесет) - етажна собственост, парцел XV (петнадесети) - собственост на София Стайкова Арменкова, парцел XVI (шестнадесети) - етажна собственост, парцел XVII (седемнадесети) - собственост на Илия Каблешков, парцел VIII (осми) - собственост на Елена Христова Стamatкова, и при съседни по скица; булевард "Евлоги Георгиев (бивш "Клемент Готвалд"), улица "Върбица", парцел IУ-4, парцел ХГХ-19, парцел ХУН- 17,18, парцел ХУ1-25, парцел ХУ-15. парцел XIV-14, парцел Х11-за административни нужди, А ИМЕННО СЛЕДНИТЕ ЧАСТИ:

I. ЧЕТВЪРТИ НАДЗЕМЕН ЕТАЖ със обща застроена площ от 601.08 кв. м, с разположени **на етажа:**

- Офис №401, с площ от 21.18кв.м, при съседни: ул. Връбница, бул. Евлоги Георгиев, офис 402, стълбищна клетка;

- Офис №402, с площ от 27.74кв. м, при съседни: офис 401, бул. Евлоги Георгиев, офис 402А, Централно фоайе; - Офис №402А, с площ от 16А3квм, при съседни: офис 402, бул. Евлоги Георгиев, офис 403Б, Централно фоайе;
- Офис №403, с площ от 56.74кв.м, при съседни: офис 403 А, офис 403Б, бул. Евлоги Георгиев, офис 404, коридор;
- Офис №403 А, с площ от 5.75кв.м, при съседни: централно фоайе, офис 403Б, офис 403, коридор;
- Офис №403Б, с площ от 12.77кв .м, при съседни: офис 402А, бул. Евлоги Георгиев, офис 403, офис 403 А;
- Офис №404, с площ от 37.13кв.м, при съседни: офис 403, бул. Евлоги Георгиев, офис 405, коридор;
- Офис №405, с площ от 19.70кв.м, при съседни: офис 404, бул. Евлоги Георгиев, офис 406, коридор;
- Офис №406, с площ от 22.25кв.м, при съседни: офис 405, бул. Евлоги Георгиев, двор, офис 406А;
- Офис №406А, с площ от 15.40кв .м, при съседни: коридор, офис 406, двор, офис 407;
- Офис №407, с площ от 78.10квм, при съседни: офис 408, коридор, офис 406А, двор, външна стена откъм партерен етаж;
- Офис №408, с площ от 37.96кв .м, при съседни: WC-М, коридор, офис 407, външна стена откъм партерен етаж;;
- Сервизно помещение 409, с площ от 6.08 кв.м, при съседни: стълбищна клетка СК- I, централно фоайе, WC-Ж, WC-М, външна стена откъм библиотека;
- Офис №410, с площ от 11.73 кв.м, при съседни: офис 411, стълбищна клетка, централно фоайе, стълбищна клетка СК-1, външна стена откъм библиотека;
- Офис №411, с площ от 17.08 кв. м, при съседни: ул. Връбница. стълбищна клетка, офис 410, външна стена откъм библиотека;
- Коридор 4К-1, с площ от 69.38кв.м, при съседни: централно фоайе, офис 403 А, офис 403, офис 404, офис 405, офис 406А, офис 407, офис 408, WC-М, WC- Ж;
- Стълбищна клетка СК, с площ от 40.20кв.м, при съседни: ул. Връбница, офис 401, централно фоайе, офис 410, офис 411;
- Централно фоайе ЦФ4, с площ от 63.60кв.м, при съседни: стълбищна клетка, офис 402, офис 402А, офис 403 А, коридор, офис 409, стълбищна клетка СК-1, офис 410;
- Стълби към 5-ти етаж СК-1, с площ от 12.40кв .м, при съседни: офис 410, централно фоайе, офис 409, външна стена;
- WC-Ж, с площ от 10.56кв.м, при съседни: централно фоайе, коридор, WC-М,;
- WC -М, с площ от 18.90 кв.м, при съседни: WC -В, коридор, офис 408, външна стена откъм партерен етаж;

II. ПЕТИ НАДЗЕМЕН ЕТАЖ, с обща застроена площ от 621.31 кв. м, с разположени на етаж:

- Офис №511, с площ от 20.29кв.м. при съседни: коридор 5К- 2.1, офис 510, бул. Евлоги Георгиев, офис 512;
- Офис №512, с площ от 20.29кв. м, при съседни: коридор 5К-2.1, офис 511, бул. Евлоги Георгиев, офис 513;
- Офис №513, с площ от 20.16кв.м, при съседни: коридор 5К-2.1, офис 512, бул. Евлоги Георгиев, офис 514;
- Офис №514, с площ от 63.98кв.м. при съседни: коридор 5К-2.1, офис 513, бул. Евлоги Георгиев, двор, външна стена, офис 515;
- Офис №515, с площ от 20.31кв.м, при съседни: офис 516, коридор 5К-2.1, офис 514, външна стена;
- Офис №516, с площ от 20.51кв.м, при съседни: офис 517, коридор 5К-2.1, офис 515, външна стена;
- Офис №517, с площ от 20.51квм, при съседни: офис 518, коридор 5К-2.1, офис 516, външна стена;
- Коридор 5 К-2.1, с площ от 18.47кв.м, при съседни: коридор 5К-2, офис 511, офис 512, офис 513, офис 514, офис 515. офис 516, офис 517;
- Офис № 501, с площ от 28.38кв .м, при съседни: офис 502, офис 503 коридор 5 К-1, стълбищна клетка СК-1, външна стена;

- Офис №502, с площ от 18.42кв.м, при съсед: ул. Връбница, офис 503, офис 501, външна стена;
- Офис № 503, с площ от 23.74кв.м, при съсед: ул. Връбница, офис 504, офис 506, коридор 5К-1, офис 501, офис 502;
- Офис №504, с площ от 30.58 кв.м, при съсед: ул. Връбница,бул. Евлоги Георгиев, офис 505, офис 506, офис 503;
- Офис №505, с площ от 45.41 кв.м, при съсед: офис 504,бул. Евлоги Георгиев, офис 507, стълбищна клетка СК-2, коридор 5К-1, офис 506,;
- Офис №506, с площ от 6.27кв. м, при съсед: офис 503, офис 504, офис 505, коридор 5К-1;
- Офис №507, с площ от 20.56кв.м, при съсед: стълбищна клетка СК-2, офис 505, бул.Евлоги Георгиев, офис 508, коридор 5К-2;
- Офис №508, с площ от 20.29кв.м, при съсед: офис 507, бул.Евлоги Георгиев, офис 509, коридор 5К-2;
- Офис №509, с площ от 20.29кв.м, при съсед: офис 508, бул.Евлоги Георгиев, офис 510, коридор 5 К-2;
- Офис №510, с площ от 20.29кв.м, при съсед: офис 509, бул.Евлоги Георгиев, офис 511, коридор 5К-2;
- Офис №510, с площ от 20.29кв ,м, при съсед: офис 509, бул.Евлоги Георгиев, офис 511, коридор 5К-2;
- Офис №518, с площ от 20.51кв.м, при съсед: офис 519, коридор 5К-2, офис 517, външна стена;
- Офис №519, с площ от 20.51кв.м, при съсед: офис 520, коридор 5К-2, офис 518,външна стена;
- Офис №520, с площ от 20.51кв.м, при съсед: WC, коридор 5К-2, офис 519, външна стена;
- Асансьор-машинно 521, с площ от 20.08кв.м, при съсед: стълбищна клетка СК-1, коридор 5К-1, коридор 5К-2, ФС, външна стена;
- Коридор 5К-1, с площ от 31.98кв.м, при съсед: стълбищна клетка СК-1, офис 501, офис 503, офис 506, офис 505, стълбищна клетка СК-2коридор 5К-2;
- Коридор 5К-2, с площ от 35.00кв.м, при съсед: коридор 5К-1, стълбищна клетка СК-2, офис 507, офис 508, офис 509, офис 510, коридор 5К-2.2, офис 518, офис 519, офис 520, WC, Асансьор - машинно 521;
- Стълбищна клетка за етаж 4 СК-1, с площ от 13.30 кв.м, при съсед.външна стена, офис 501, коридор 5К-1, офис 521;
- Стълбищна клетка за етаж 6 СК-2, с площ от 6 .35кв. м, при съсед: коридор 5К-2, коридор 5К-1, офис 505, офис 507;
- WC, с площ от 14.32кв.м, при съсед: външна стена, Асансьор -машинно 521, коридор 5К-2, офис 520;

III. ШЕСТИ НАДЗЕМЕН ЕТАЖ, с обща застроена площ от 86.23 кв. м, с разположени на етажа:

- Кула, с площ от 37.97 кв.м, при съсед; тераса, тераса (ул. Връбница), тераса (бул. Евлоги Георгиев), тераса;
- Стълбищна клетка от ет.5, с площ от 3.01 кв.м, при съсед: външна стена, кула, външна стена, външна стена;
- Тераса, с площ от 45.25 кв.м, при съсед: покрив, ул. Връбница, бул. Евлоги Георгиев, покрив;

IV. ФИЗКУЛТУРЕН САЛОН, състоящ се от Физкултурен салон, със застроена площ от **286.77 кв.м**, с разположени на етажа:

- Зала физкултурен салон ФС1, с площ от 237.68кв.м, при съсед .вътрешен двор, вътрешен двор, двор, двор, коридор+стълби ФСК;
- офис (гараж) ФС2, с площ от 30.24кв.м, при съсед: ул. Връбница, вътрешен двор, коридор* стълби ФСК, качкан;
- коридор+стълби ФС-К, с площ от 18.85 кв.м, при съсед: качкан, офис (гараж)ФС 2, вътрешен двор, зала физкултурен салон ФС-1;

Сутерен, със застроена площ от 258.68 кв.м, с разположени на етажа:

- абонатна станция- парно С1, с площ от 14.18кв.м, при съсед: коридор СК-1, вътрешен двор, помещение С2;

- помещение(склад) С2, с площ от 30.04кв.м, при съседни: коридор СК-1, помещение С1, вътрешен двор, помещение С3;
- съблекалня (склад) С3, с площ от 14.60кв.м, при съседни: коридор СК-1, помещение С2, вътрешен двор, помещение С4, WC-1;
- баня (склад)С4, с площ от 10.86кв.м, при съседни: \УС-1, помещение С3, вътрешен двор, двор;
- баня (склад) С5, с площ от 10.86кв.м, при съседни: външна стена, помещение С6, WC-2, двор;
- съблекалня (склад) С6, с площ от 14.58кв. м, при съседни: външна стена, помещение С7, коридор СК-1, WC-2, помещение С5;
- помещение (склад) С7, с площ от 29.92кв.м, при съседни: външна стена, помещение С8, коридор СК-1, помещение С6;
- помещение (склад) С8, с площ от 14.12кв. м, при съседни: външна стена, коридор СК-1, помещение С7;
- коридор СК1, с площ от 110.00.м, при съседни: външна стена, вътрешен двор, преход към сутерен, помещение С1, помещение С2, помещение С3, WC-1, WC-2, помещение С6, помещение С7, помещение С8;
- WC-1, с площ от 4.76кв.м, при съседни: коридор СК-1, помещение С3, помещение С4, двор;
- WC-2, с площ от 4.76кв.м, при съседни: помещение С6, коридор СК-1, двор, помещение С5;

V. САЛОН-РЕСТОРАНТ и прилежащи помещения, с обща площ от 631.40 кв.м, находящ се на сутеренен етаж, със следните прилежащи помещения:

- Билиард клуб, с площ от 390.40 кв.м, при съседни : външна стена, (складово помещение 5), пом .11, пом.7, коридор, пом.6, бул. „Евлоги Георгиев“;
- Помещение 1, с площ от 22.60 кв.м., при съседни : ул. "Върбица", пом.2, пом.8, складово пом.3;
- Помещение 2, с площ от 77.00 кв.м. при съседни : ул. "Върбица", бул. „Евлоги Георгиев", пом.4, пом.3, коридор, пом.2, пом.8, пом .1;
- Помещение 3, с площ от 13.80 кв.м., при съседни: пом.2, пом.4, пом.5, коридор; - Помещение 4, с площ от 22.00 кв .м., при съседни : пом .2, бул. "Евлоги Георгиев", пом.5, пом. 3;
- Помещение 5, с площ от 14.50 кв.м., при съседни : пом.3, пом.4, бул."Евлоги Георгиев", пом .6, коридор;
- Помещение 6, с площ от 28.00 кв .м., при съседни : пом .5, бул. "Евлоги Георгиев", Билиард клуб; - Коридор, с площ от 28.20 кв. м., при съседни : пом.2, пом.3, пом .5, пом. 7;
- Помещение 7, с площ от 6.90 кв.м., при съседни ; пом.2, коридор, Билиард клуб, пом .11, пом. 10;
- Помещение 11, с площ от 5.30 кв.м, при съседни : пом. 10, пом.7. Билиард клуб, складово пом. 5;
- Помещение 10, с площ от 4.70 кв.м., при съседни ; пом.9, пом.7, пом.11, складово пом. 5;
- Помещение 9, с площ от 6.00 кв.м, при съседни : пом.8, пом .2, пом .10, складово пом.4;
- Помещение 8, с площ от 12.00 кв.м, при съседни : пом.1, пом.2, пом.9, складово пом.3;

и следните Складови помещения с обща площ от 200.20 кв.м:

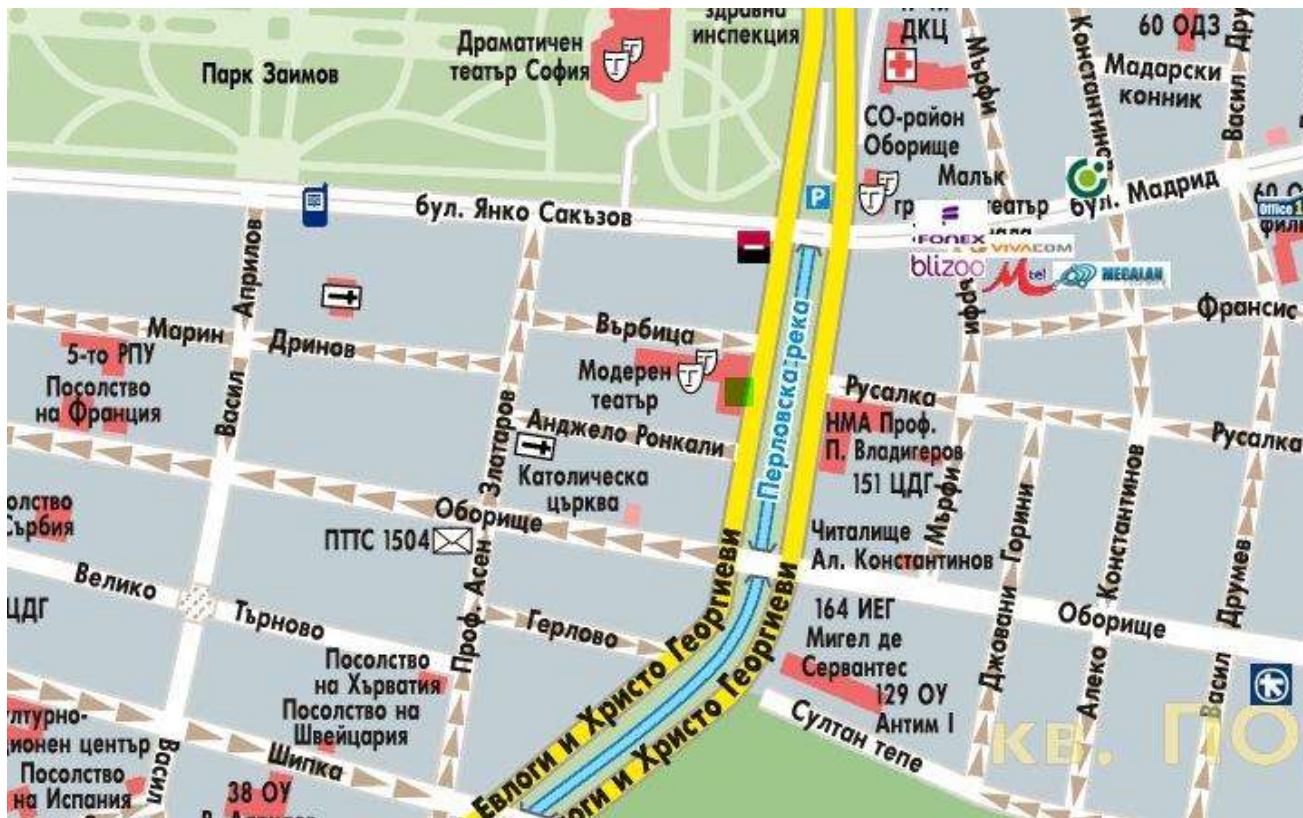
- Скл. помещение 1, с площ от 34.80 кв.м, при съседни : ул."Върбица" скл. пом .2, коридор;
- Скл. помещение 2, с площ от 6.50 кв.м., при съседни : скл. пом. 1, Коридор;
- Коридор, с площ от 37.80 кв.м., при съседни : скл. Пом., скл. Пом.2, ул. "Върбица", скл. пом.3, скл. пом.4, скл. пом .7, скл. пом.8;
- Помещение 3, с площ от 21.00 кв.м, при съседни : ул. "Върбица", вътрешна стена, скл. пом.4, коридор;
- Помещение 4, с площ от 10.60 кв. м., при съседни : коридор, скл. пом.3, скл. пом.5, скл. пом. 6;
- Помещение 5, с площ от 10.00 кв .м, при съседни: пом. 11, билиард клуб, скл. пом.6, скл. пом .4;
- Помещение 6, с площ от 41.60 кв.м., при съседни : скл. пом.4, скл. пом.5, билиард клуб. външна стена, скл. пом.8;
- Помещение 8, с площ от 32.40 кв.м., при съседни : коридор, скл. пом.7, скл. пом.6, външна стена, пом. 13 (към кинотеатър);
- Помещение 7, с площ от 5.50 кв.м, при съседни: коридор, скл. пом.4, скл. пом.6, скл. пом. 8;

VI. ОФИС №217 (двеста и седемнадесет), с площ от 34.60 кв.м, находящ се на Втори етаж, при граници: външна стена. Офис 219, Коридор 2К-2.2, Офис 215, външна стена;

VII. Сервизно помещение №311 (триста и единадесет), с площ от 9.66 кв.м. находящо се на трети етаж, при граници: Библиотека 312, Коридор ЗК-2, ЗЦФ-Централно фоайе, \УС-1, ЧУС-2

VIII. ОФИС №313 (триста и тринадесет), с площ от 30.35 кв.м, находящ се на Трети етаж, при граници: Външна стена, ул. Върбница, Стълбищна клетка, ЗЦФ Централно фоайе, ЗК-2 Коридор, Библиотека 312;

ЛОКАЦИЯ



МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ –маркирано в зелено

ДАННИ

ВИД ИМОТ	БАЛ.С-СТ	РЗП
	ЛВ.	М2
I. ЧЕТВЪРТИ НАДЗЕМЕН ЕТАЖ	173 886.43	601.08
II. ПЕТИ НАДЗЕМЕН ЕТАЖ	179 738.77	621.31
III. ШЕСТИ НАДЗЕМЕН ЕТАЖ	24 945.48	86.23
IV. ФИЗКУЛТУРЕН САЛОН	157 793.23	545.45
V. САЛОН-РЕСТОРАНТ	240 573.56	831.60
VI. ОФИС №217	10 009.43	34.6
VII. Сервизно помещение №311	2 794.54	9.66
VIII. ОФИС №313	8 779.95	30.35
ОБЩО	798 521.40	2760.28

ПРЕДПОСТАВКИ ЗА ОЦЕНКАТА:

1. Състоянието на имота
2. Елементи на рез.терени и преспективи заразитие
3. Потенциален купувач –
4. Елементи на ликвидност (възможна продаваемост)

Описание на метода

Настоящата оценка следва да бъде използван само за целите, определени със заданието за извършване на оценка и е валидна при следните условия:

- чл.7,ал.1,т.1 от Наредба за обосновка на цената
- Закон за независимият оценител

Източници на информация

Този доклад е изготвен въз основа на информация, получена при посещение на обекта, както и от други подходящи източници на информация. За настоящата оценка са ползвани източници на информация като:

- Информация предоставена от НСИ за средни пазарни цени
- Информация от водещи агенции за недвижими имоти
- Информация от водещи стр.фирми,бюлетини на МСБ,фирма Строй експерт за средни окупирани цени на недвижими имоти.
- Други източници

Методите на оценка

Стандартите предвиждат минимални критерии, които да се спазват от бизнес оценителите при извършването на бизнес оценки и изготвянето на оценителски доклади, без оценителите да бъдат ограничавани да прилагат своите умения и експертни познания като професионалисти.

Възприемат се следните стандарти за бизнес оценка (СБО):СБО-5 ПАЗАРЕН ПОДХОД ЗА БИЗНЕСОЦЕНЯВАНЕ;СБО-6 ПРИХОДЕН ПОДХОД ЗА БИЗНЕСОЦЕНЯВАНЕ;СБО-7 ИЗВЕЖДАНЕ НА ЗАКЛЮЧЕНИЕТО ЗА СТОЙНОСТТА

Методите на оценка са съгласно нормативно утвърдените стандарти за бизнес оценка – СБО 1 до СБО 9 ,като при прилагането им са анализирани и съобразени всички условия за конкретният оценяван обект съгласно договора, В конкретния случай, отчитайки спецификата на разглежданото имущество, целите на настоящата оценка избраните подходи и анализни методики се свеждат до комбинираното прилагане (използване) на:

- **метод на разходите за създаване или подмяна**, осигуряващ индикативен подход към вещевата (възстановителна) пазарна стойност на оценяваният актив в режим на замяна (подмяна) и употреба;
- **метод на пазарното сравнение**, осигуряващ индикативен подход към сравнителната пазарна стойност на оценяваният актив в режим на очаквана сделка при условията на нормална ликвидност.

АНАЛОЗИ



Вид имот: **ПАРЦЕЛ**,
 Местоположение: **град София**
 Под райони: **ЦЕНТЪР**,
 Средна цена на имотите в извадката: **865434 euro**
 Средна цена на кв.м: **1180 euro**.

Вид имот: **ОФИС**,
 Средна цена на имотите в извадката: **425206 euro**
 Средна цена на кв.м: **1171 euro**.
 Средна цена на имотите в извадката: **246 euro**
 Средна цена на кв.м: **3.96 euro**.

Вид имот: **ЗАВЕДЕНИЕ**,
 Местоположение: **град София**
 Под райони: **ЦЕНТЪР**,
Да не се показват обяви, докладвани за проблем,

Средна цена на имотите в извадката: **417531 euro**
 Средна цена на кв.м: **1759 euro**

Средна цена на имотите в извадката: **2592 euro**
 Средна цена на кв.м: **11.87 euro**.

Вид имот: **СКЛАД, ГАРАЖ, ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ**,
 Местоположение: **град София**

Под райони: **ЦЕНТЪР**,
Да не се показват обяви, докладвани за проблем,

Средна цена на имотите в извадката: **96574 euro**
 Средна цена на кв.м: **599 euro**.

Средна цена на имотите в извадката: **1011 euro**
 Средна цена на кв.м: **3.42 euro**.



ОБЯВИТЕ ЗА ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ

Вид имот: **ПАРЦЕЛ**,
 Местоположение: **град София**
 Райони: **ЦЕНТЪР**,

Средна цена на имотите: **951247 euro** Средна цена на кв.м: **1315 euro**

Вид имот: **ОФИС**,
 Местоположение: **град София**
 Райони: **ЦЕНТЪР**,

Средна цена на имотите: **407738 euro** Средна цена на кв.м: **1192 euro**

Средна цена на имотите: **242 euro** Средна цена на кв.м: **3.57 euro**

Вид имот: **ЗАВЕДЕНИЕ**,
 Местоположение: **град София**
 Райони: **ЦЕНТЪР**,

Средна цена на имотите: **430038 euro** Средна цена на кв.м: **1780 euro**

Средна цена на имотите: **2634 euro** Средна цена на кв.м: **11.76 euro**

Вид имот: **СКЛАД, ПРОМ. ПОМЕЩЕНИЕ**,
 Местоположение: **град София**
 Райони: **ЦЕНТЪР**,

Средна цена на имотите: **431522 euro** Средна цена на кв.м: **654 euro**

Средна цена на имотите: **1508 euro** Средна цена на кв.м: **3.06 euro**



Център парцел

€ 972 182
 € 1 240/м²

Център офис

€ 180 277
 € 1 208/м²

Център наем

€ 947
 € 6/м²

Заведение

Център	€ 396 646 € 2 308/м ²	€ 517 767 € 2 507/м ²	€ 275 975 € 2 846/м ²	€ 396 796 € 2 554 /м ²
Център наем	772 € 22/м ²	€ 1 090 € 10/м ²	€ 1 600 € 18.6/м ²	€ 1 154 16.87€ /м ²

Други

Център € 1 027 € 1 234 € 1 334 - - € 1 199

	€ 3/м ²	€ 3/м ²	€ 3/м ²	€ 3 /м ²
Център	€ 648 333 € 956/м ²	-	€ 1 850 000 € 1 276/м ²	- - € 1 249 167 € 1 116 /м ²



Средна цена **870395.85 евро** / Средна цена на кв.м: **1341.51 евро**

ОФИС

Средна цена **373300.79 евро** / Средна цена на кв.м: **1215.74 евро**

Средна цена **1499.68 евро** / Средна цена на кв.м: **5.55 евро**

Заведение

Средна цена **377173.04 евро** / Средна цена на кв.м: **2287.36 евро** [Корекция на търсенето](#)

Средна цена **3756.77 евро** / Средна цена на кв.м: **13.72 евро** [Корекция на търсенето](#)

Друго

Средна цена **212132.72 евро** / Средна цена на кв.м: **1122.28 евро** [Корекция на търсенето](#)

Средна цена **1959.6 евро** / Средна цена на кв.м: **6.32 евро** [Корекция на търсенето](#)

БРОКЕРСКА МРЕЖА

Средна цена **738174.29 евро** / Средна цена на кв.м: **1358.1 евро**

ОФИС

Средна цена **196327.48 евро** / Средна цена на кв.м: **1294.3 евро**

Средна цена **1323.68 евро** / Средна цена на кв.м: **5.54 евро**

ЗАВЕДЕНИЕ

Средна цена **381752.81 евро** / Средна цена на кв.м: **1889.66 евро** [Корекция на търсенето](#)

Средна цена **1665.85 евро** / Средна цена на кв.м: **11.78 евро**

ДРУГО

Средна цена **406417.65 евро** / Средна цена на кв.м: **521.43 евро** [Корекция на търсенето](#)

Средна цена **333.12 евро** / Средна цена на кв.м: **3.5 евро** [Корекция на търсенето](#)

ОЦЕНКА НА ЗЕМЯ и право на строеж

МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ

Този метод се използва при наличието на достатъчна база данни за оценяваният обект или за подобни аналози ,като се основава на пазарни аналози и в зависимост от качествата им ,сходството или еднотипността им се прилага :

непосредствено сравнение където корекционният коефициент е $K = 1.0$

посредствено сравнение където корекционният коефициент в зависимост от приложените аналози е възможно да е по-голям или по-малък от 1.0

като и в зависимост от:населено място ,функционален тип ,зона се коригират с:

Коефициент за ситуационна съпоставимост; Коефициент за мащабна съпоставимост;

Коефициент за съпоставимост на техн.състояние; Коефициент за съпоставимост на

екологичните условия; Коефициент за съпоставимост на застр. Интензивност

Остатъчен метод (RESIDUAL METHOD)

Остатъчен метод позволява да се определи максималната стойност, която потенциален инвеститор може да плати за недвижими имоти в настоящото му състояние във връзка с инвестиционните проекти, предвидени за изпълнение.

Остатъчен метод се прилага при определяне на стойността на недвижимите имоти, които могат да подлежат на развитие, разширяване, модернизиране или други подобрения.

Стойността на имота могат да бъдат определени само за земята, на земята с нейните компоненти преди подобрения или за земята компонентите поотделно. Той се използва в анализа и изготвянето на проекти за развитие на недвижими имоти. Тези ситуации обикновено се изисква определянето на стойността на отделните компоненти на недвижими имоти, т.е. определяне на стойността на земята или строителни обекти в стойността на недвижимите имоти.

Стойността на недвижимия имот се определя като разлика между стойността на недвижимите имоти ще достигне след планираната инвестиция е изпълнено и стойността на разходите, произтичащи от изпълнението на проекта (разходи за строителство, проектиране и наблюдение, разходи за осигуряване на financing и очакваните разработчика печалба). Останалата част е стойността на имота в сегашното си състояние, в деня на оценката.

Определение

Метод за оценка на недвижими имоти представлява оценъчна техника , в която разумен размер се приспада от имуществото на нетните приходи и приблизителните приходи от сурова земя самостоятелно в баланс която се дължи на подобрения на земята и / или за изграждане на постоянна обекти (ако има такива).

ЦЕНА

Право на строеж

правото на строеж (НАРЕДБА за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община)

Правото на строеж се изчислява,на база на цената за един кв.метър земя получена по сравнителният метод и с се изчислява по формулата:

$$\text{Цпс} = 0,25 \times \text{Цз кор} (1 + F/2S),$$

където:

- ✓ Цпс е цената на правото на строеж;
- ✓ Цз кор - цената на земята
- ✓ F - разгънатата застроена (бруто) площ на сградата, определена съобразно размера на застрояване и етажността, съгласно застроителния и регулационен план;
- ✓ S - площта на парцела или на земята, върху която е застроена сградата при комплексно застрояване в жилищните зони.

ОЦЕНКА СГРАДИ

Метод на възстановителната стойност

Като оценъчна база в анализа за определяне пазарната стойност на оценяваното имущество се приема остойносттаването на необходимите и присъщи разходи за неговото създаване или подмяна, отнесени към фиксирания момент за оценка при отчитане на взаимната обвързаност между очакваната пазарна цена за разглежданото имущество и най-вероятната пазарна стойност на всички разходи произтичащи от акта на създаването му, редуцирани с определена степен овехтяване (физическо и морално) за адекватно съпоставяне на приложената пазарна информация с вида, състоянието и качеството на всеки един от съставните елементи от имуществото към момента на извършваната оценка, което в порядък на аналитична процедурност се допълва от представените по-долу работни приемания и уточнения:

- стойността на терените от състава на оценяваното имущество се определя на база сравнение с пазарни аналози, проучени чрез условията на осъществени сделки по прехвърляне на абсолютни вещни права върху идентични терени или чрез анализ за нормално очаквана ликвидност на наличната информация от пазарно предлагане в района на имотната локализация, което в конкретиката на съществуващия неразвит и неустойчив местен пазар се контролира чрез съчетано използване на нормативните регулации за минимално допустима пазарна ценност на вакантни земи в съответствие с условията за продажба по реда на ППЗДС¹

¹ Правилник за приложение на закона за държавната собственост;

и ценовия фон от визираното по-горе пазарно предлагане в приложен режим на претеглен вариант по степен на условна вероятност за оптимална във времеви аспект реализация на нормално ликвидна транзакция;

- очакваният срок за успешна реализация на пазарна сделка със застроените терени от състава на оценяваното имущество в условията на тяхната хипотетична вакантност и при отчитане на формирания, по логиката на предходното приемане, ценови базис се приема в рамките на 12 месеца,
- номиналната лихвена ставка за определяне на пропуснати ползи от алтернативни инвестиционни интереси за визирания по-горе срок на отложена транзакция годишно, което се базира върху условията за формиране на законна мораторна лихва² годишно, което се базира върху условията за формиране на законна мораторна лихва³ при забава на парични вземания съгласно ПМС 71/94 във връзка с чл. 86 от ЗЗД⁴;
- възможни разходи, които следва да се приспадат при формиране на крайното заключение за нормалната ликвидна пазарна стойност на терена, в условията на неговата хипотетична вакантност, се приемат в размер на пазарно наложени 2% от стойността на очакваната сделка и се основават на разходи по фискални вземания и мероприятия, имащи отношение към оптимизиране на условията по осъществяване на предполагаемата транзакция;
- пазарната стойност в замяна на терените от състава на оценяваното имущество се формира върху базиса на тяхната нормално ликвидна пазарна стойност с отчитане на приноса от потенциала на реализираната инвестиционна схема за разработка, което предполага включване на използваната стойностна индикация в инвестиционния процес за създаване на съществуващото застрояване върху терена и мултиплициране на потенциалните разходи по финансиране на разработката към очакванията за текуща му пазарна ценност с инвестиционна норма, еквивалентна на използваната по-горе законна мораторна лихва при забава на вземания произтичащи от очакванията за достигане на експлоатационна готовност и осигуряване на инвестиционна възвръщаемост;
- стойността на сградното застрояване се определя на база сравнение с анализирани пазарни еталони за строителство на подобни по предназначение и материално съдържание обекти, реализирани от проучени строителни фирми през последните три календарни месеца, като стойността на материалите вложени в конкретното строителство се формира по видове и количества, съобразно установените застроени площи и обеми в съответствие с регулациите на БДС 163 - 86 и дефинициите на ЗУТ⁵, при усреднени разходни норми и цени, както и при използване на типични за реализираното строително изпълнение относителни дялове на съставляващите го компоненти;
- сравнително кратките срокове за реализация на строителната разработка (изграждане на оценявания сграден фонд) позволяват отчитането на разходите по финансиране на инвестиционния процес да се извърши по линейна схема с регулярни и равни по стойност месечни плащания при използване на 15 % годишна норма за възвръщаемост с оглед инвестиционната алтернативност на извършваното капиталовложение спрямо равностойно такова във финансовия сектор на икономиката⁶;
- брутната стойност на разходите за създаване на оценявания сграден фонд се редуцира с отчисления за нормално физическо овехтяване съгласно представената аналитична схема за амортизация на сложни технически системи от затворен тип, която отчита общото техническо състояние на основните конструктивни системи на сградите към момента на оценка в съответствие с характера и сроковете на тяхната обичайна експлоатация до крайното

² лихвена ставка, формирана на база основен лихвен процент на БНБ, нормативно разрешен допуск за рискова надбавка от 10% върху приетия лихвен базис и допълваща премия за специфичния риск на инвестицията;

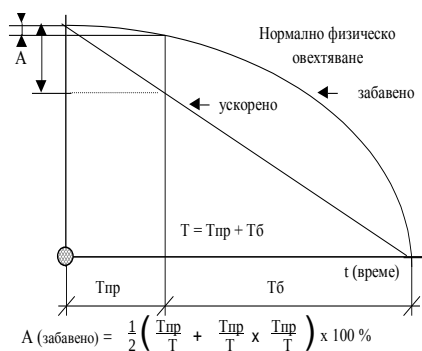
³ лихвена ставка, формирана на база основен лихвен процент на БНБ, нормативно разрешен допуск за рискова надбавка от 10% върху приетия лихвен базис и допълваща премия за специфичния риск на инвестицията;

⁴ Закон за задълженията и договорите

⁵ Закон за устройство на територията;

⁶ използваната норма на инвестиционна възвръщаемост се базира върху идеята за формиране на цитираната по-горе законна мораторна лихва при забава на парични вземания;

изчерпване на нормалните им работни функции, т.е. до достигане на необходимост от осъществяване на основен ремонт;



- брутната стойност на разходите за създаване се редуцира с допълнителни отчисления за морално овехтяване, в рамките на визираните по-долу и наложили се в практиката граници, което отчита функционалността на оценявания сграден фонд по отношение на неговото експлоатационно предназначение и годност за съчетаване на алтернативни дейности, както и за различия между текущо действащата нормативна база в проектирането и строителното изпълнение и тази, която е била актуална за времето на неговото изграждане:

⇒ отчисление за несъответствие между нормативните бази в проектирането и строителното изпълнение: 3.50 - 7.50 %

⇒ отчисление за несъответствие на обемно - планировъчното решение с текущите изисквания за естетичност и функционалност при целево и алтернативно ползване : 2.50 - 5.00 %

- брутната стойност на разходите за създаване се редуцира с допълнителни отчисления за текущо необходими ремонтно - възстановителни работи по оценявания сграден фонд, които би следвало да осигурят неговото обичайно техническо състояние за нормално физическо овехтяване, т.е. състояние при което не съществува обективна необходимост от осъществяване на мероприятия по подсилване на носещи конструкции, ремонт на дефектирани или аварирани строителни елементи, разчистване на строителни отпадъци и др.

Икономическият подход в оценката на разглежданите дълготрайни материални активи се свежда до формиране на мултипликаторен коректив за икономическа ефективност на организираното и респективно - експлоатационно ангажирано, имущество в дейността на търговското дружество, което в частност се изгражда върху предпоставката за алтернативност на капиталовата ориентация между финансовия и реалния сектор на икономиката в рамките на разработвания браншови сектор от предприятието. Последното, в план на работна хипотеза, позволява третирането на икономическата изгода от ползването на оценяваните активи да се базира върху методологическата постановка за оценка на виртуалния допълнителен доход получен като разлика от прилагането на две основни инвестиционни схеми, а именно безрискова инвестиция във финансовия сектор на икономиката при предпоставка за бърза ликвидност, висока степен на делимост и сигурност на вложения капитал, от една страна и среднорискова инвестиция в реалния сектор на икономиката.

В контекста на изложената по-горе базисна методология за определяне на пазарна ценност в режим на употреба, основните параметри за конкретизацията на оценъчния анализ се рамкират от следните работни допускания и приемания:

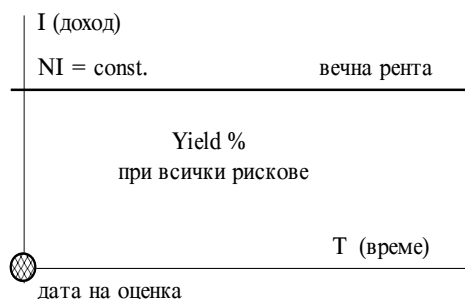
- корективът за икономическа ефективност на оценяваните активи (оперативни и неоперативни) в състава на предприятието се изразява като бездименсионно отношение между настоящата капитална стойност на единична инвестиция в капитала на дружеството и първоначалната⁷ ѝ стойност във вид на свободни (неангажирани) парични средства;

- безрисковата инвестиционна алтернатива на единичната инвестиция (капиталов еквивалент на актив) в условен аспект се приема като капиталовложение във финансовия

⁷ номинална стойност;

сектор на икономиката при статична годишна лихвена ставка в размер на основен лихвен процент на БНБ с инвестиционна премия 2.50% и условия за бърза ликвидност, висока степен на делимост и сигурност на вложения капитал;

- среднорисковата инвестиционна алтернатива на единичната инвестиция (капиталов еквивалент на актив с оперативен характер за предприятието) се определя от стопанския потенциал на пред-приятието чрез трендов анализ, за последните две календарни години, на финансово - икономическите показатели за марж на оперативната печалба, обръщаемост на активите и капиталова автономност, чието произведение формира нормата на възвръщаемост за осъществявания бизнес по DuPont;



Крайнният резултат за възстановителна пазарна стойност на оценяваното имущество, получен чрез прилагането на изложената по-горе методология за оценка (метод на възстановителната стойност) се получава като претеглен вариант между индикациите за стойност в режим на замяна (подмяна) и стойност в режим на употреба в съотношение, отчитащо инвестиционната природа на оценяваните активи, т.е. отчитайки обстоятелството, че последните в условията на нормална бизнес среда би следвало да обслужват единствено и само стопанския процес и да се третират като инвестиционни имоти за употреба, а не за притежание.

За Сградите

по следната формула:

ПС = СС х АК, където:

- ✓ ПС - пазарната стойност на сградата;
- ✓ СС - строителна стойност на сградата
- ✓ Аноуитичният коефициент $AK = (KT \times KI \times KD \times KF \times KP)$
- ✓ КТ - коефициент на техническа използваемост, който отразява физическата овехтялост на сградите и подобренията в тях; КИ - коефициент на изграденост на инфраструктурата, който включва водопроводни, канализационни и ел. мрежи, отоплителни системи и телефонни мрежи;
- ✓ КД - коефициент на дефекти, който отразява неотстранимите строителни дефекти; КФ - коефициент на функционална овехтялост, който отразява възможността за използване на сградата по предназначение или за реконструкция; КП - коефициент на перспективност, който отразява възможността за постигане на дългосрочна доходоносност и икономическата амортизация

Метод на сравнителната стойност

По своята същност използвания метод за оценка се основава върху принципа за сравнение на съпоставими обекти при точно дефинирани признаци за аналогичност и консеквентни показатели за определяне на търсената стойностна величина, което в аспекта на методологична постановка следва да се допълни от следните характерни опции:

- в конкретиката на разглеждания случай се използват данни от реализирани сделки с аналогично имущество, извършени в сравнително близък момент от време спрямо този на извършваната оценка, който е приет в рамките на последните шест календарни месеца;
- изборът на фиксирания срок се определя от обстоятелството, че през последните шест месеца могат да се намерят данни за поне три извършени сделки с аналогично имущество и няма съществени рефлекторни реакции и аномалии в пазара за недвижими имоти;
- за сравнителните цели на оценъчния анализ при отчитане на данните от наличната пазарна информация са приети следните параметри за сравнение:

- теренна площ на комплексно застроен поземлен имот в условията на промишлена регулация;
- реализирана плътност на предимно промишлено застрояване върху терена на поземления имот;
- реализирана интензивност на застрояване върху терена на поземления имот;
- наличната информация от реализирани сделки с така наречени пазарни аналози на оценяваното имущество чрез визираните параметри за сравнение формира средно - статистически модел на пазарен еталон;
- консеквентния показател за формиране на сравнима пазарна стойност се определя като единична цена за квадратен метър теренна площ, който се коригира чрез корективен мултипликатор за сравнение с пазарния еталон, формиран на базата от изброените по-долу признаци за съпоставимост:
 - принадлежност и имотно ситуиране спрямо границите на съдържащото населеното място, определени с околновръстен полигон;
 - мащабност на теренната площ за комплексната имотна единица;
 - общо техническо състояние на сградния фонд, съдържащ се в комплексната имотна единица;
 - екологични условия на прилежащата среда за комплексната имотна единица;
 - интензивност на реализираното застрояване;
- корекционните коефициенти на визирания мултипликатор, третиращи съпоставимостта между оценяваното имущество и модела на формирания пазарен еталон; в частта на имотното ситуиране, общото техническо състояние на сградния фонд и екологичните условия на прилежащата среда се определят по субективен способ чрез експертна оценка за възможните предимства и недостатъци на оценявания обект спрямо еталона в процентно съотношение с маршови граници до 50% от условията на пълна съпоставимост⁸;
- корекционния коефициент за мащабност на теренната площ се определя чрез квадратична зависимост между съотношенията на площите и цените на оценявания обект и пазарния еталон, отговаряща на показаната нормално развита хиперболична функция със стойностна асимптота, фиксираща условен долен праг за допустима цена по регулациите за условията на терена от оценяваното имущество;
- корекционния коефициент за съпоставимост на застроителната интензивност се определя чрез линейна зависимост на съотношенията между реализираната интензивност на застрояване за оценявания обект и тази на пазарния еталон;

Този метод се използва и при на база данни за оценявания обект или за подобни аналози , като се основава на пазарни аналози и в зависимост от качествата им ,сходството или еднотипността им се прилага :

-непосредствено сравнение ,където корекционният коефициент е $K = 1.0$

-посредствено сравнение, където корекционният коефициент в зависимост от приложените аналози е възможно да е по-голям или по-малък от 1.0

Този метод се използва R при наличието на база данни за оценявания обект или за подобни офертни аналози ,като се основава на пазарни аналози и в зависимост от качествата им ,сходството или еднотипността им се прилага :

непосредствено сравнение където корекционният коефициент е $K = 1.0$

посредствено сравнение където корекционният коефициент в зависимост от приложените аналози е възможно да е по-голям или по-малък от 1.0

като и в зависимост от:населено място ,функционален тип ,зона се коригират с:

Коефициент за ситуационна съпоставимост; Коефициент за мащабна съпоставимост; Коефициент за съпоставимост на техн.състояние; Коефициент за съпоставимост на екологичните условия; Коефициент за съпоставимост на застр. Интензивност
За Сградите

Метод на приходната стойност

⁸ корекционен коефициент 1.00;

Този метод се базира на стойността на земята и определяне на трайно реализираният чист приход въз основа на база данни за подобни аналози и анализ на същите въз основа на възможно застрояване, технологична част, съоръжения и средни стойности на възможният годишен чист приход.

Тази формула държи сметка за стойността на земята;

Възможно прилагане при остатъчна експлоатационна годност, по-малка от 50 години.

По формулата:

$$EW = (RE - P \times \frac{BW}{100}) \times V + BW$$

където:

- ✓ EW - приходна стойност на недвижимият имот
- ✓ RE – чист приход получен от бруто прихода намален с разходите за стопанисване, които включват: Административни разходи; Производствени разходи; Разходи за ремонти
- ✓ Експлоатационни разходи; Рискови фактори; Други необхванати фактори
- ✓ BW – стойността на земята
- ✓ V – фактор (множител) – отчита се в таблици или се изчислява по формулата:

$$V = \frac{q - 1}{q^n}$$

и представлява дисконтов фактор за осъвременяване при равномерни годишни приходи.

P - лихвена ставка върху недвижимия имот (%)

q - лихвен фактор, равен на $1 + \frac{P}{100}$

В случаите, когато остатъчната експлоатационна годност е по-голяма от 50 години се препоръчва прилагането на следната формула:

$$A) EW = RE \times V$$

При дълъг срок на остатъчното ползване, стойността на земята може да се пренебрегне.

МЕТОДОЛОГИЯ И НОРМАТИВНА УРЕДБА В Р БЪЛГАРИЯ

Предназначението на стандартите е да поставят пред лицензираните бизнесоценители принципни изисквания за извършване на бизнесоценките и докладване на резултатите, без да бъдат ограничавани да прилагат своите умения и експертни познания като професионалисти.

Стандартите за бизнесоценяване подлежат на промени и допълване поне веднъж годишно, за да са отчете развитието в областта на бизнесоценяване-нето и промените в нормативната база.

Възприети са следните стандарти за бизнесоценяване:

СБО-4/1994 ПОДХОД ЗА БИЗНЕСОЦЕНЯВАНЕ НА БАЗАТА НА АКТИВИТЕ

ДОПК - ДР

НАРЕДБА № Н-9 ОТ 14 АВГУСТ 2006 Г. ЗА РЕДА И НАЧИНИТЕ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕТОДИТЕ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ на МФ

- **метод на разходите за създаване или подмяна**, осигуряващ индикативен подход към вещевата (възстановителна) пазарна стойност на оценяваният актив в режим на замяна (подмяна) и употреба;
- **метод на пазарното сравнение**, осигуряващ индикативен подход към сравнителната пазарна стойност на оценяваният актив в режим на очаквана сделка при условията на нормална ликвидност.

2.ДОПК - ДР

§ 1. По смисъла на този кодекс:

8. "Пазарна цена" е сумата без данъка върху добавената стойност и акцизите, която би била платена при същите условия за идентична или сходна стока или услуга по сделка между лица, които не са свързани.

9. "Трансферни цени" са налице, когато в търговските или финансовите взаимоотношения между свързани лица са приети или наложени условия, различни от тези, които биха били приети между независими лица и които оказват влияние върху размера на печалбата и доходите им.

10. "Методи за определяне на пазарните цени" са:

а) методът на сравнимите неконтролирани цени между независими търговци;

- б) методът на пазарните цени, където обичайната пазарна цена е цената, използвана в процеса на продажба на стоки и услуги в непроменена форма на независим партньор, намалена с разходите на търговеца и с обичайната печалба;
- в) методът на увеличената стойност, при който обичайната пазарна цена се определя, като себестойността на продукцията се увеличи с обичайната печалба;
- г) методът на транзакционната нетна печалба;
- д) методът на разпределената печалба.
- Редът и начинът за прилагане на методите се определят с наредба на министъра на финансите.

НАРЕДБА № Н-9 ОТ 14 АВГУСТ 2006 Г. ЗА РЕДА И НАЧИНИТЕ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕТОДИТЕ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ

Издадена от Министерството на финансите, Обн. ДВ. бр.70 от 29 Август 2006г.

Чл. 3. В тази наредба се използват следните наименования на методите по чл. 16, ал. 1 от Закона за корпоративното подоходно облагане и § 1, т. 10 от допълнителните разпоредби на Данъчно-осигурителния процесуален кодекс:

1. метод на сравнимите неконтролирани цени;
2. метод на пазарните цени;
3. метод на увеличената стойност;
4. метод на разпределената печалба;
5. метод на транзакционната нетна печалба.

Чл. 7. За определянето на пазарните цени се използват методът на сравнимите неконтролирани цени, методът на пазарните цени или методът на увеличената стойност.

Чл. 8. (1) Методът на сравнимите неконтролирани цени се прилага, когато е налице сходство в характеристиката на продукта или услугата - предмет на контролираната и съпоставимата неконтролирана сделка.

(2) Методът на пазарните цени и методът на увеличената стойност се прилагат, когато е налице сходство в изпълняваните функции по контролираната и съпоставимата неконтролирана сделка

Чл. 15. (1) В случаите, когато се прилага повече от един метод за определяне на пазарните цени или се използват няколко съпоставими неконтролирани сделки, полученният резултат включва съответен брой стойности на цена или печалба (редица от пазарни стойности).

(2) Редицата от пазарни стойности се състои от резултатите от всички неконтролирани сделки, за които е налице или е постигната в резултат на корекциите по чл. 11 достатъчна степен на съпоставимост.

ИЗЧИСЛЕНИЯ

ЗЕМЯ

СРАВНИТЕЛНА ЦЕНА				
наименование	ПЛОЩ м2	ЦЕНА евро	Кан	цена (лв/кв.м)
ИМОТ БГ	1	1180.00	0.80	1840.80
ИМОТИ ИНФО	1	1315.00	0.80	2051.40
МИРЕЛА	1	1240.00	0.80	1934.40
ИМОТИ НЕТ	1	1341.00	0.80	2091.96
БРОКЕРСКА МРЕЖА	1	1358.00	0.80	2118.48
средно				2007.41
Корекционни коефициенти за сравнение с избрания пазарен еталон			регулиран	
Корекционен коефициент	стойност			
Коефициент за ситуационна съпоставимост	0.00	експертна на оценителя)		
Коефициент за мащабна съпоставимост	-0.05	(по кв.зав. на съотношените)		
Коефициент за съпоставимост на техн.състояние	0.00	експертна на оценителя)		
Коефициент за съпоставимост на екологичните условия	0.00	експертна на оценителя)		

Коефициент за и застр. интензивност	-0.15	(по лин. Зав. на съотношенита)		
Корективен мултипликатор за сравнение с еталона	0.80			
Индикатор за справедлива пазарна стойност на оценяваното имущество			в регулация	
Единична цена на застроена теренна площ по сравними данни с пазарен еталон				
Корективен мултипликатор за сравнение с пазарния еталон			0.80	
Коефициент за ликвидност			80%	
Коефициент налични сгради и резерви терени			1.00	
Сравн. цена за кв.метър			656.88	€/кв.м
			1284.74	лв/кв.м

остатъчен метод		
елементи	м-ка	с-ст
плътност на застрояване върху поземления имот	%	60.00%
К интензивност на застрояване върху поземления имот		3.50
очакван дял на обезщетение от застроителния потенциал на поземления имот	%	35.00%
площ терен	м2	1.0000
площ на очаквано ново строителство	м2	2.10
очаквана пазарна стойност на ново строителство в обособени имотни единици	€/кв.м	1200.00
очаквана пазарна стойност на поземления имот при обезщетение с ново строителство	€/кв.м	882.00
очакван срок за реализация на оптимална строителна разработка	мес	12.00
мораторна лихва за отложена възмездност по сделката спрямо момента на оценка (ОЛП +10)	%	10.14%
добавъчна рискова премия	%	6.00%
Коефициент на дисконтиране (Кд)	%	16.14%
фактор настояща с-ст при Кд и срок за реализация на стр. Разработка (отчетен от табл. и интерполиран)		0.8621
паз с.ст на ПИ при инвест.разработка и натурна придобивна възмездност	€/кв.м	760.37
Коефициент на ликвидност		80%
пазарна стойност на поземления имот при инвестиционна разработка	€/кв.м	608.30
	лв./кв.м	1189.73

вид	с-ст	Кт	цена	
	€/кв.м		€/кв.м	лв/кв.м
сравнителен метод	656.88	0.5	328.44	642.37
остатъчен метод	608.30	0.5	304.15	594.86
справедлива паз.с-ст /кв.м			632.59	1237.23

право на строеж

терен	кор. коеф.	Ц зем.кор	F сграда	S парц.	пазарна
сграда		лв.	кв.м.	кв.м.	с-ст лв./м2
обект	0.25	1237	1.00	2100.00	309.38

СГРАДА

ОФИС		BGN / евро	1.9558
МЕТОД НА РАЗХОДИТЕ		ОЛП на БНБ	0.14%
Разходи за строително - монтажни работи	отн. дял (%)	стойност	мярка
Разходи за материали	51.45%	440.00	лв/кв.м
Разходи за транспорт и междинно складиране	5.15%	44.00	лв/кв.м
Разходи за труд	17.07%	145.97	лв/кв.м
Разходи за механизация	5.69%	48.66	лв/кв.м
Допълнителни разходи в т.ч и непредвидени разходи	15.65%	133.81	лв/кв.м

Планирана печалба за строителното изпълнение	5.00%	42.76	лв/кв.м
Единична стойност на разходите за строително - монтажни работи	100.00%	855.20	лв/кв.м
Наименование на необходимите разходи за създаване или подмяна			
за оценявания имот в качеството на сграда (част от сграда)		стойност	мярка
Изграждане на външни комуникации, вертикална планировка и благоустрояване		42.76	лв/кв.м
Строително - монтажни работи за комплексен строителен процес		855.20	лв/кв.м
Инженерингово обслужване на строителния процес в т.ч проектиране и надзор		44.90	лв/кв.м
Общи разходи за строително изпълнение на оценявания обект по текущи цени		942.86	лв/кв.м
Нормален срок за реализация на строителното изпълнение (комплексно)		12.00	мес.
Бъдеща стойност на разходите по финансиране на строителния процес		67.60	лв/кв.м
Сегашна стойност на разходите по финансиране на строителния процес		58.24	лв/кв.м
Брутна текуща стойност на разходите за създаване или подмяна на оценявания имот		1001.09	лв/кв.м
Обичаен срок за нормална експлоатация на оценявания имот		85.00	год.
Очакван срок за бъдеща експлоатация на оценявания имот според текущия му статус		50.00	год.
Норма на достигнато нормално физическо овехтяване на оценявания имот		29.07	%
Отчисление за нормално физическо овехтяване на имота според текущия му статус		290.98	лв/кв.м
Отчисление за морално овехтяване на имота според текущите конюнктурни условия		40.04	лв/кв.м
Отчисления за необходими ремонтно-възстановителни дейности по оценявания имот		30.03	лв/кв.м
Единична пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна		640.04	лв/кв.м
ПЛОЩ		1.00	кв.м
право на строеж		309.38	лв.
К завършеност и ликв.		75%	
вещна стойност		789.41	лв/кв.м
МЕТОД НА ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ			
ОФИС	Цена EUR	Кан	лв/кв.м.
ИМОТ БГ	1171	0.70	1603
ИМОТИ ИНФО	1192	0.70	1632
МИРЕЛА	1208	0.70	1654
ИМОТИ НЕТ	1215	0.70	1663
БРОКЕРСКА МРЕЖА	1358	0.70	1859
сума			8412
средна цена		1682.33	лв/кв.м.
К сравн и ликв.		75%	
ПЛОЩ		1.00	М2
ЦЕНА		1261.75	лв/кв.м.
ПРИХОДЕН МЕТОД	Цена EUR	Кан	евро/кв.м
ИМОТ БГ	3.96	0.70	5.42
ИМОТИ ИНФО	3.57	0.70	4.89
МИРЕЛА	6.00	0.70	8.21
ИМОТИ НЕТ	5.55	0.70	7.60
БРОКЕРСКА МРЕЖА	5.54	0.70	7.58
сума			33.71
средна цена		6.74	евро/кв.м
К сравн и ликв.		75%	
ПЛОЩ		1.00	М2
ЦЕНА		5.06	евро/кв.м
наименование	елементи	мярка	
ОФИС			
продължителност год.	50.00	год.	
Норма на пряка капитализация-%	6.00%	%	
приходна площ	1.00	кв.м.	
наемна цена	5.06	евра./кв.м.	
бруто приход	60.67	евра	
разходи за стопан.	4.0%	%	
обезценка поддръжка	35%	%	
адм.и др.разходи	1%	%	
др.разходи (данъци)	10%	%	
нето приход	60.37	евра	
множител /фактор дисконтов/	15.7619		
Разходи за продажба	2%	%	
приходна стойност	970.56	евра/м2	
	1898.25	лв./кв.м.	

ОФИС

метод	цена лв.	Тк	с-ст лв.	с-ст евра.
въст.цена	789.41	0.30	236.82	121.09
сравн.цена	1261.75	0.35	441.61	225.79
прих.цена	1898.25	0.35	664.39	339.70
ЦЕНА лв/м2		1.00	1342.82	686.57

САЛОН РЕСТОРАНТ		BGN / евро	1.9558
МЕТОД НА РАЗХОДИТЕ		ОЛП на БНБ	0.14%
Разходи за строително - монтажни работи	отн. дял (%)	стойност	мярка
Разходи за материали	51.45%	521.00	лв/кв.м
Разходи за транспорт и междинно складиране	5.15%	52.10	лв/кв.м
Разходи за труд	17.07%	172.85	лв/кв.м
Разходи за механизация	5.69%	57.62	лв/кв.м
Допълнителни разходи в т.ч и непредвидени разходи	15.65%	158.44	лв/кв.м
Планирана печалба за строителното изпълнение	5.00%	50.63	лв/кв.м
Единична стойност на разходите за строително - монтажни работи	100.00%	1012.63	лв/кв.м
Наименование на необходимите разходи за създаване или подмяна			
за оценявания имот в качеството на сграда (част от сграда)		стойност	мярка
Изграждане на външни комуникации, вертикална планировка и благоустрояване		50.63	лв/кв.м
Строително - монтажни работи за комплексен строителен процес		1012.63	лв/кв.м
Инженерингово обслужване на строителния процес в т.ч проектиране и надзор		53.16	лв/кв.м
Общи разходи за строително изпълнение на оценявания обект по текущи цени		1116.43	лв/кв.м
Нормален срок за реализация на строителното изпълнение (комплексно)		12.00	мес.
Бъдеща стойност на разходите по финансиране на строителния процес		80.04	лв/кв.м
Сегашна стойност на разходите по финансиране на строителния процес		68.96	лв/кв.м
Брутна текуща стойност на разходите за създаване или подмяна на оценявания имот		1185.39	лв/кв.м
Обичаен срок за нормална експлоатация на оценявания имот		85.00	год.
Очакван срок за бъдеща експлоатация на оценявания имот според текущия му статус		50.00	год.
Норма на достигнато нормално физическо овехтяване на оценявания имот		29.07	%
Отчисление за нормално физическо овехтяване на имота според текущия му статус		344.54	лв/кв.м
Отчисление за морално овехтяване на имота според текущите конюнктурни условия		47.42	лв/кв.м
Отчисления за необходими ремонтно-възстановителни дейности по оценявания имот		35.56	лв/кв.м
Единична пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна		757.87	лв/кв.м
ПЛОЩ		1.00	кв.м
право на строеж		309.38	лв.
К завършеност и ликв.		55%	
вещна стойност		726.21	лв/кв.м
МЕТОД НА ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ			
САЛОН РЕСТОРАНТ	Цена EUR	Кан	лв/кв.м.
ИМОТ БГ	1759	0.70	2408
ИМОТИ ИНФО	1780	0.70	2437
МИРЕЛА	2554	0.70	3497
ИМОТИ НЕТ	2287	0.70	3131
БРОКЕРСКА МРЕЖА	1889	0.70	2586
сума			14059
средна цена		2811.82	лв/кв.м.
К сравн и ликв.		55%	
ПЛОЩ		1.00	М2
ЦЕНА		1546.50	лв/кв.м.
ПРИХОДЕН МЕТОД	Цена EUR	Кан	евро/кв.м
ИМОТ БГ	11.87	0.70	16.25
ИМОТИ ИНФО	11.76	0.70	16.10
МИРЕЛА	16.87	0.70	23.09
ИМОТИ НЕТ	13.72	0.70	18.78
БРОКЕРСКА МРЕЖА	11.78	0.70	16.13
сума			90.35
средна цена		18.07	евро/кв.м
К сравн и ликв.		55%	
ПЛОЩ		1.00	М2
ЦЕНА		9.94	евро/кв.м
наименование	елементи	мярка	

САЛОН РЕСТОРАНТ		
продължителност год.	50.00	год.
Норма на пряка капитализация-%	6.00%	%
приходна площ	1.00	кв.м.
наемна цена	9.94	евра./кв.м.
бруто приход	119.27	евра
разходи за стопан.	4.0%	%
обезценка поддръжка	35%	%
адм.и др.разходи	1%	%
др.разходи (данъци)	10%	%
нето приход	118.67	евра
множител /фактор дисконтов/	15.7619	
Разходи за продажба	2%	%
приходна стойност	1907.91	евра/м2
	3731.54	лв./кв.м.

САЛОН РЕСТОРАНТ

метод	цена лв.	Тк	с-ст лв.	с-ст евра.
въст.цена	726.21	0.30	217.86	111.39
сравн.цена	1546.50	0.35	541.28	276.75
прих.цена	3731.54	0.35	1306.04	667.77
ЦЕНА лв/м2		1.00	2065.18	1055.91

РЕКАПИТУЛАЦИЯ

Крайният резултат за търсената справедлива пазарна стойност на разглежданото имущество, отчитайки получените стойностни индикации от прилагането на визираните методи за оценка за пазарна стойност, се формира като претеглено заключение, по степен на пазарно издържана позиция за оптимална приложимост на използваните оценъчни методи и резултативна ликвидност на имуществото в условията на хипотетична сделка, при субективно налагане на разумен баланс в очакванията за разпределена тежест на индикативните резултати, ориентирана към максимално удовлетворяване регулациите на приетия стойностен стандарт, който в конкретния случай припокрива и дефиницията за нетна продажна цена на активите в съответствие с НСС и МСС, а именно:

ВИД ИМОТ	РЗП	цена	паз.с-ст
	м2	лв./м2	лв.
I. ЧЕТВЪРТИ НАДЗЕМЕН ЕТАЖ	601.08	1342.82	807144
II. ПЕТИ НАДЗЕМЕН ЕТАЖ	621.31	1342.82	834309
III. ШЕСТИ НАДЗЕМЕН ЕТАЖ	86.23	1342.82	115792
IV. ФИЗКУЛТУРЕН САЛОН	545.45	1342.82	732442
V. САЛОН-РЕСТОРАНТ	831.60	1342.37	1116312
VI. ОФИС №217	34.6	1342.82	46462
VII. Сервизно помещение №311	9.66	1342.82	12972
VIII. ОФИС №313	30.35	1342.82	40755
ОБЩО	2760.28		3706186

IV.КРАЙНА ЦЕНА

Пазарната стойност на оценяваните активи е в размер на 3706200 лв., както следва:

ВИД ИМОТ	РЗП	КР.ПАЗ ЦЕНА
	м2	лв.
I. ЧЕТВЪРТИ НАДЗЕМЕН ЕТАЖ	601.08	807000
II. ПЕТИ НАДЗЕМЕН ЕТАЖ	621.31	834300
III. ШЕСТИ НАДЗЕМЕН ЕТАЖ	86.23	115800
IV. ФИЗКУЛТУРЕН САЛОН	545.45	732500
V. САЛОН-РЕСТОРАНТ	831.60	1116300
VI. ОФИС №217	34.6	46500
VII. Сервизно помещение №311	9.66	13000
VIII. ОФИС №313	30.35	40800
ОБЩО	2760.28	3706200

Пазарната стойност се равнява на:

ВИД ИМОТ	бр.акции/дялове с ном.и ем.с-ст от по :		
	1 лв.	10 лв.	100 лв
I. ЧЕТВЪРТИ НАДЗЕМЕН ЕТАЖ	807000	80700	8070
II. ПЕТИ НАДЗЕМЕН ЕТАЖ	834300	83430	8343
III. ШЕСТИ НАДЗЕМЕН ЕТАЖ	115800	11580	1158
IV. ФИЗКУЛТУРЕН САЛОН	732500	73250	7325
V. САЛОН-РЕСТОРАНТ	1116300	111630	11163
VI. ОФИС №217	46500	4650	465
VII. Сервизно помещение №311	13000	1300	130
VIII. ОФИС №313	40800	4080	408
ОБЩО	3706200	370620	37062

ВЕЩИ ЛИЦА:

Нели Николова



Огнян Стефанов



Юлиян Пальов

