



## Доклад

за определяне пазарна стойност

## Номер на оценка

IND2200763

## Обект

НАЕМНА СТОЙНОСТ НА ОФИСИ

## Адрес

град София, Столична община, район  
"Илинден", улица „Кукуш“ № 7

## Възложител

"Телематик Интерактив България" АД

## Ползвател

"Телематик Интерактив България" АД

## Резюме на доклада

### Общи данни

Оценка №	-	IND2200763
Вид на оценка	-	първоначална
Възложител	-	"Телематик Интерактив България" АД <a href="mailto:angel.iribozov@ctgaming.com">angel.iribozov@ctgaming.com</a>
Ползвател на оценката	-	"Телематик Интерактив България" АД
Изпълнител	-	„Консултантска къща АМРИТА“ ООД
Дата на оценката	-	<b>24.10.2022 г.</b>
Дата на огледа	-	20.10.2022 г.
Документ за собственост	-	№ 147, том VII, рег. № 9914, д.1079 / 2014г.
Обект на оценка	-	<b>НАЕМНА СТОЙНОСТ НА ОФИСИ</b>
Адрес	-	град София, Столична община, район "Илинден", улица „Кукуш“ № 7
Кадастрален идентификатор	-	68134.1200.357.1 на сграда
Година на изграждане/реконструкция	-	1984 г. 2013 г.
Вид на конструкцията	-	стоманобетон - монолитно
Степен на завършеност	-	в експлоатация 100%
Довършителни работи, състояние	-	подобро
Функционалност	-	офисни помещения в офисна сграда

### Хипотетичен проектовариант с минимална наета площ от 560.70 кв.м.

Застр. площ работни помещения-минимална	-	560,7 кв.м	
<b>Разгъната застроена площ -минимална общо (РЗП)</b>	-	<b>560,7 кв.м</b>	
Площ на целия УПИ	-	2 015 кв.м	
припадащи се ид.части от УПИ	-	13,41%	
<b>Площ на ид.части от УПИ</b>	-	<b>170,33 кв.м</b>	5 бр.паркоместа с вкл.маневрена площ

### Хипотетичен проектовариант с максимална наета площ от 670 кв.м.

Застроена площ работни помещения-максимална	-	670,0 кв.м	
<b>Разгъната застроена площ -максимална общо (РЗП)</b>	-	<b>670,0 кв.м</b>	
Площ на целия УПИ	-	2 015 кв.м	
припадащи се ид.части от УПИ	-	16,03%	
<b>Площ на ид.части от УПИ</b>	-	<b>203,53 кв.м</b>	6 бр.паркоместа с вкл.маневрена площ

**Хипотетичен проектовариант с минимална наета площ от 560.70 кв.м.**

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ -	9 371 €	50%
МЕТОД НА ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ -	9 525 €	50%
<b>Справедлива стойност (Евро) -</b>	<b>9 448 €</b>	<b>16,85 €/кв.м</b>
<b>Справедлива стойност (лв.) -</b>	<b>18 479 €</b>	<b>32,96 лв./кв.м</b>

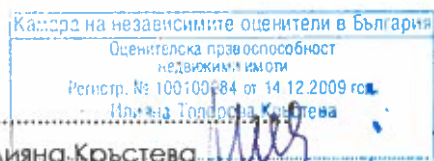
**Хипотетичен проектовариант с максимална наета площ от 670 кв.м.**

Резултати от оценката	Стойност	Тежест
МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ -	11 198 €	50%
МЕТОД НА ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ -	11 382 €	50%
<b>Справедлива стойност (Евро) -</b>	<b>11 290 €</b>	<b>16,85 €/кв.м</b>
<b>Справедлива стойност (лв.) -</b>	<b>22 081 €</b>	<b>32,96 лв./кв.м</b>

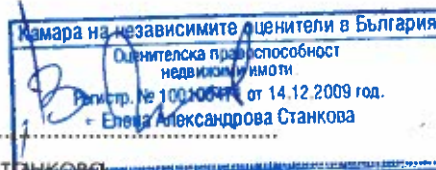
**\*\*Стойностите са закръглени и са без ДДС**

Изготвил:

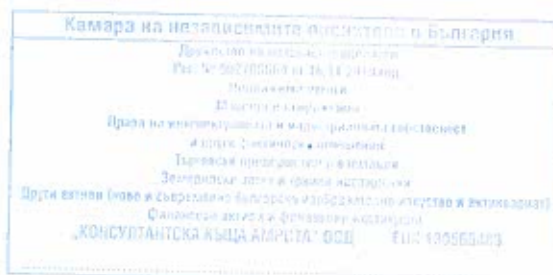
Проверил:



инж. Илияна Кръстева



инж. Е.Станкова



### 1. Предмет на заданието

Извършване пазарна оценка наема на недвижим имот, представляващ офисни помещения в офисна сграда.

### 2. Възложител

"Телематик Интерактив България" АД

### 3. Ползвател

"Телематик Интерактив България" АД

### 4. Изпълнител

Колектив от „Консултантска къща Амрита“ ООД, Булстат 130565483, данъчен адрес и адрес на управление - София 1407, ул. „Хенрик Ибсен“ № 15.

#### инж. Илияна Кръстева

Сертификат № 100100984 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти

#### инж. Е.Станкова

Сертификат № 100100471 от 14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти

### 5. Цел на оценката

Определяне на пазарната стойност на наема на имота, в съответствие с изискванията на Наредба № Н-9 от 14.08.2006г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарни цени.

### 6. Стандарт и база на стойността

Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Наредба № Н-9 от 14.08.2006г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарни цени и без да влиза в противоречие с Българските стандарти за оценяване /БСО/ в сила от 01.06.2018 г. чрез използването на съответните подходи и методи.

За целите на оценката е приет стандарт за стойността съгласно ДОПК, Допълнителни разпоредби, &1, т.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.

### 7. Използвани подходи и методи на оценка

#### Пазарен подход

МЕТОД НА ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ

#### Приходен подход

МЕТОД НА УВЕЛИЧЕНАТА СТОЙНОСТ

### 8. Дата на оценка

24.10.2022 г.

## 9. Ограничаващи условия и допускания

Оценката на обекта представлява становище на оценителя във формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан, относно стойността на обекта за конкретна цел, упомената по-горе, към датата на оценка и в условията на конкретен пазар. Становището на оценителя не е задължително за възложителя.

Използваните данни са предоставени от Възложителя на оценката и са приети за достатъчно достоверни. Тълкуването 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. Всички факти и обстоятелства, намерили място в доклада, са валидни само към датата на оценка. Оценителят не носи отговорност, в случай, че по имота са настъпили обстоятелства, които не са му известни.

Стойността е изведена въз основа индикации за пазарна информация към датата на оценката след въвеждане на извънредното положение в Република България. Стойността ще бъде значително повлияна при негативна промяна на макроикономическата и регионална икономическа среда, в следствие мерките, предприети от държавите в ЕС и света във връзка с COVID-19.

Оценителите, заедно и поотделно, декларираме и заверяваме с подписите си, че:

- Не съм свързано лице с възложителя на оценката по смисъла на §1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на §1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс
- Нито аз нито свързано с мен лице по смисъла на §1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс имаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката
- Нямам задължения към собственика или възложителя на оценката

Ползвани документи и друга информация

- Нотариален акт: № 147, том VII, пер. № 9914, д.1079 / 2014г.
- Разрешение за ползване: № ДК-07-178/26.05.2006 г., цитирано в Нот. Акт
- Архитектурен проект на етажите
- Български, Международни и Европейски стандарти за оценяване

# Определяне пазарната стойност на имота

## Пазарен подход

Пазарният подход дава индикация за стойност, като оценяваният актив се сравнява с идентични или аналогични (сходни) активи, за които е налична ценова информация. Когато сравняваната пазарна информация не се отнася до еднакви или по същество еднакви активи, оценителят извършва сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравняваните активи и оценявания актив. Често е необходимо да се направят корекции на базата на този сравнителен анализ. Оценителят документира причините за тези корекции и как са били определени количествено.

## МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ

Методът на сравнимите неконтролирани цени се прилага, когато са налице: 1. съпоставими сделки с продукти или услуги, осъществявани между свързаното лице и независими лица (вътрешни съпоставими неконтролирани сделки); или 2. съпоставими сделки с продукти или услуги, осъществявани между независими лица (външни съпоставими неконтролирани сделки).

За целите на МСНЦ неконтролирана сделка е съпоставима с контролирана, ако е изпълнено едно от следните две условия: 1. нито едно от различията (ако съществуват такива) между сравняваните сделки или между лицата, участващи в тях, не би могло да повлияе съществено върху цената на свободния пазар; или 2. могат да се извършат достатъчно точни корекции за елиминиране на съществените последствия върху цената от тези различия.

Основните стъпки при метода на сравнимите сделки са:

- а. определяне на единиците за сравнение, които се използват от участниците на съответния пазар
- б. идентифициране на подходящи сравними сделки и изчисляване на ключовите оценъчни показатели за тези сделки. В случай, че липсва информация за сходни сделки, оценителят може да използва оферти продава, достъпни от агенции за недвижими имоти и приложени към доклада.
- в. извършване на последователен сравнителен анализ на качествените и количествените прилики и разлики между сравнимите активи и оценявания актив
- г. извършване на необходимите корекции, според случая, на оценъчните показатели, за да се отчетат разликите между сравняваните активи и оценявания актив,
- д. прилагане на коригираните оценъчни показатели към оценявания актив, и
- е. ако са били използвани множество оценъчни показатели – съчетаване на индикациите за стойност.

## Приходен подход

Приходният подход дава индикация за стойност чрез преобразуване на бъдещите парични потоци в една единствена настояща стойност. При приходния подход стойността на един актив се определя чрез съпоставяне със стойността на приходите, паричните потоци или стойността на икономите от разходи, генерирани от актива.

### МЕТОД НА ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ

Пазарната стойност, определена по метода на очакваните приходи (чисти парични потоци), включва:

1. 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;
2. определяне на приспадания от brutния паричен поток, които включват:
  - риск от отпадане на наем поради незаеетост или несъбрани вноски;
  - фиксирани разходи (данък сгради, такса смет, застраховки и други);
  - оперативни разходи (управление и поддръжка на имот);
3. определяне на чистия паричен приход (поток);
4. определяне периода, през който имотът ще носи приходи;
5. определяне нормата на капитализация от очаквания доход и анюитетния фактор за нетна настояща стойност на бъдещите приходи;
6. превръщане на очакваните бъдещи чисти приходи от имот в нетна настояща стойност, явяваща се най-вероятна приходна пазарна стойност на имота.

### МЕТОД НА УВЕЛИЧЕНАТА СТОЙНОСТ

При извършване на оценката на сградата е използван метода на увеличената стойност. Технологично тази 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 /ОЕГе/, зависеща от фактическото физическо състояние на имота и конструкцията,  $НГе = ОЕГе + А$  - Действителна възраст на сградата
- 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 - Wм.а. Стойността на обезценяването определяме с ползване на квадратичен процент на овехтяване, отчитащ по-точно специфичния начин, по който се износват сградите и строителните съоръжения в сравнение с други дълготрайни активи.

Определянето на производствените разходи се базира на калкулации /по осреднени пазарни / на стойността на СМР.

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 необходимите разходи за отстраняване на повреди и недостатъци и неотстранявани дефекти /ако има такива/.

## 1. Правно състояние на обекта на оценката

Предоставен е проектно-договор за наем на 560.70 кв.м. офисни площи между **"ИНТЕРНЕТЪНЪЛ ГЕЙМ ДИЗАЙН СТУДИО" АД** и **"Телематик Интерактив България" АД**.

**По желание на възложителя разглеждаме** два хипотетични варианта на развитие, при които разработваме двата противоположни сценария, базирани на минимална и максимална наета площ, в зависимост от флукуациите на развитието на бизнеса, както и външни обстоятелства, които биха му се отразили.

1. При хипотетичен вариант на наемане на офиси с минимална обща площ 560,7 кв.м и
2. При хипотетичен вариант на наемане на офиси с максимална обща площ 670 кв.м.

**Работни помещения (офиси) с площ 560 кв. м**, находящи се в следния недвижим имот: осем етажна административна сграда с разгърната застроена площ от 6 572,3 кв. м., находяща се в град София, ул. "Кукуш" № 7, представляваща имот № 220, кв.16 по подробен устройствен план на НПЗ "Захарна фабрика" (целият с площ от 17300 кв.м), при съсед: изток - ИНКОМС - ИРЕТ, вход за сградата на "Електрон експорт", запад - РРА, вход за имота на РРА, север - външен път (улица по утвърдения план) и имот отреден за Завод за радиорелейна апаратура (РРА), който е незастроен, юг-ул. "Кукуш", ИНКОМС ИРЕТ, ведно с 13,41163 % общи части от сградата, избените помещения и двора.

Общият брой работни помещения е 16, разположени както следва:

Ет.4 – 440,1м2	офиси 404 – 408;413-419
Ет.5 – 103 м2	офиси 511 -515
Ет.8 – 20,6	офис 809

### 4-ти етаж

10 броя работни помещения - 404, 405 406, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419,  
2 броя зали за конференции и срещи 407 и 408

### 5-ти етаж

5 броя работни помещения 511,512, 513, 514, 515

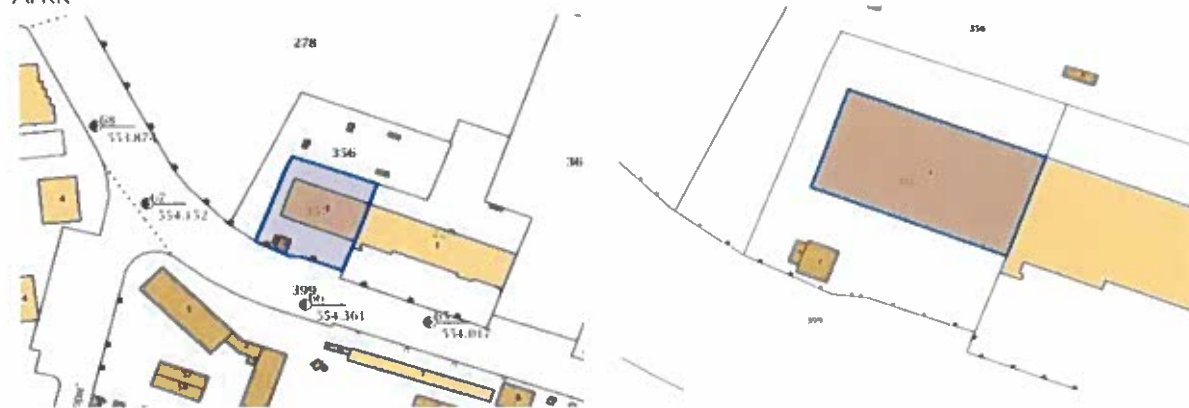
### 8- ми етаж

1 брой работно помещение 809

Офисите се помещават в сградата, която е нанесена в кадастралната карта и е изградена в имот с идентификатор 68134.1200.357. Не са представени схеми на отделните помещения, а при справка в кадастъра е установено, че в сградата са нанесени 108 броя самостоятелни обекти.

**Поземлен имот 68134.1200.357**, област София, община Столична, гр. София, район Илинден, ул. "КУКУШ" № 1, м. Захарна фабрика, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 2015 кв. м, квартал 16а, парцел XIII, Заповед за одобрение на КККР № № РД-18-49/16.09.2015 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

**Сграда 68134.1200.357.1**, област София (столица), община Столична, гр. София, район Илинден, ул. КУКУШ № 7, вид собств. Частна, функц. предн. Административна, делова сграда, брой етажи 8, брой самост.обекти 104, застроена площ 745 кв. м, Заповед за одобрение на КККР № № РД-18-49/16.09.2015 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК



Установена е разлика в административния адрес на имота по нотариален акт и по кадастрална схема.



## 2. Външни фактори, определящи стойността

### Местоположение



Имотът се намира в гр. София в местността „НПЗ Захарна фабрика“, с административен адрес ул. Кукуш № 7 в гр. София.

Достъпът до имота се осъществява от ул. „Кукуш“, през портал с КПП за МПС и бариера. Зоната е в близост до главните булеварди в района /бул. „Сливница“, бул. „Габрово“ и бул. „М.Луиза“/. Районът на оценявания имот е разположен северозападно на около 3800 м. от идеалния център и граничи от север с кв. „Триъгълника“ и ж.к. „Надежда 1“, от изток - с ж.к. „Фондови жилища“ и други части от „Северната промишлена зона“, от юг - с бул. „Сливница“, градски парк „Западен парк“ и кв. „Гевгелийски“ и от запад - с кв. „Модерно предградие“.

### Екология

В района на имота **няма** непосредствени и трайни източници на вредни емисии във въздуха, водата и почвата. Основен източник на шум, вибрации и замърсяване на въздуха с отработени газове се явява интензивният трафик на МПС по столичните булеварди. Съществуващите сгради се ползват за чисти производства, търговска и складова дейност.

### Инфраструктура и елементи на комплексно обществено обслужване

Елементи на локалната инженерна инфраструктура:

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> електричество | <input type="checkbox"/> соларни панели         |
| <input checked="" type="checkbox"/> водопровод    | <input checked="" type="checkbox"/> канализация |
| <input checked="" type="checkbox"/> улици         | <input type="checkbox"/> сондажен кладенец      |
| <input checked="" type="checkbox"/> ТЕЦ           | <input type="checkbox"/> газ                    |

Състояние на уличната мрежа и вертикална планировка

улична мрежа - мн.добро      вертикална планировка - мн.добро

Застъпени елементи на комплексно обществено обслужване:

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> училища           | <input checked="" type="checkbox"/> обществено хранене      |
| <input checked="" type="checkbox"/> детски градини    | <input checked="" type="checkbox"/> търговски обекти        |
| <input checked="" type="checkbox"/> здравни заведения | <input checked="" type="checkbox"/> ателиета за услуги      |
| <input type="checkbox"/> държавни и общински сгради   | <input checked="" type="checkbox"/> парк/спортни съоръжения |

## Транспорт

Транспортната достъпност до имота е много добра

МПС -

мн.добра

Пешеходци

мн.добра

До имота има следните видове обществен транспорт:

метро

автобуси

тролейбуси

трамвайни линии

маршрутни таксите

## 3. Определящи физически и технически параметри на имота

### Строителна конструкция и архитектурна характеристика на сградите:

година на изграждане:	реконструкция:	вид на конструкцията:
1984 г.	2013 г.	стоманобетон - монолитно
Предназначение: многофункционална сграда	брой етажи 9	асансьор да 3 броя
<b>Довършителни работи:</b>		
фасадни стени	частично окачена фасада	
топлоизолация	да	
състояние общи части	мн.добро	
състояние покрив	мн.добро	

Монолитни сгради - или т.нар „тухлени“ сгради. Това са сгради построени изцяло по монолитен способ, т.е. всичките им конструктивни носещи и преградни носещи или неносещи елементи са изпълнени на обекта (строежа) от монолитен стоманобетон (излят на място), тухлени и/или каменни зидарии и частично дървени, метални и други елементи. Класическите монолитни сгради със скелетна, рамкова или скелетно-рамкова конструкция с различни видове на фундиране (ивични, единични и шайбени фундаменти, фундаментни плочи и пилотно фундиране) е строително-конструктивната система, по която през последните четиридесет години са изградени болшинството от монолитните жилищни кооперации и обществените сгради. Най-характерното за нея е, че всички вертикални и хоризонтални товари и въздействия върху сградата се поемат изцяло от стоманобетоновата конструкция състояща се от: стоманобетонови единични, ивични и шайбени фундаменти, в който са насадени стоманобетонови колони и вертикални шайби (обикновено това са противоземетръсни армирани стени), които са свързани с хоризонталните носещи елементи (стоманобетонови греди, рамкови ригели и плочи). Тухлените зидове по правило са само пълнежни (неносещи) и определящо за тяхната дебелина е топло и звукоизолацията им. Покривната конструкция (наклонена или плоска) също се състои от стоманобетонови плочи и греди, покрити с керемиди или хидро и теплоизолация, но се допуска и изпълнението ѝ като дървен скелет с дъсчена обшивка и различни видове керемиди или ламаринени обкови. Напоследък по тази система се изпълняват около 90% от жилищните сгради, което е едно голямо предимство на новото строителство.

## 4. Архитектурна характеристика

**Оценяваните обекти** са работни помещения в офисна сграда. Разположени са на 4-ти, 5-ти и 8-ми етажи на сградата и представляват офиси с големина 15-20 кв.м. и две конферентни зали в общо офисно пространство, като има санитарни и битови помещения общи за съответните етажи. Сградата е със степен на завършеност от 1984-та год. Изцяло е реновирана през 2009 г. Представлява **ДЕВЕТЕТАЖНА АДМИНИСТРАТИВНО-ПРОИЗВОДСТВЕНА СГРАДА**, със застроена площ от 1176.60 квадратни метра и РЗП от 7452 квадратни метра.

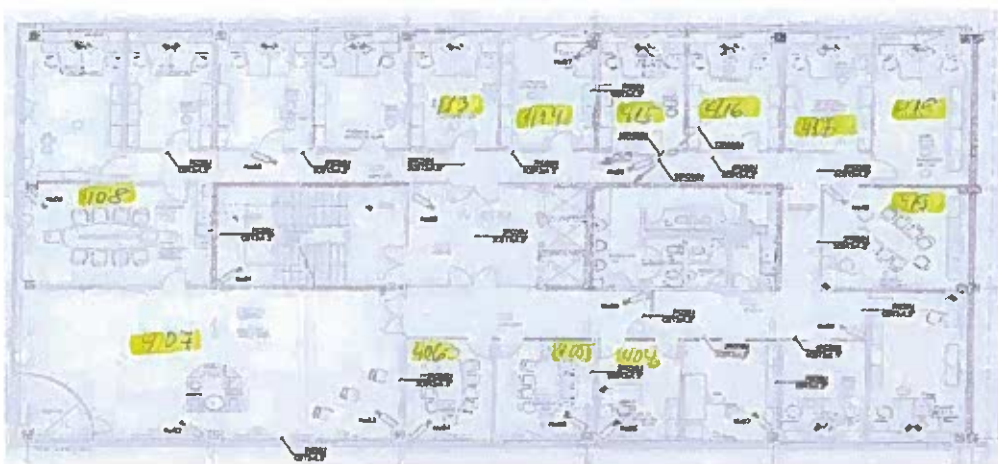
**Общите части** за завършени с гранитогрес по стълби и стъбищни площадки, латекс по стени и тавани и иноксови парапети по стълбите. Дограмата в цялата сграда е ПВЦ със стъклопакет. Довършителните работи са гранитогрес и теракота по пода на помещенията и шпакловка и латекс по стени и тавани. Отоплението е с обща климатична система- чилър, както със самостоятелни климатици. Обслужва се от три хидравлични асансьора.

**Сградата** е разположена на 15,75 м. от улично-регулационната линия на ул. "Кукуш" /от юг/ и на 6,10 м. и 9,85м, съответно към странична регулация от запад и дъно на парцела. От изток сградата е на регулационната линия на УПИ III-220. Имотите УПИ ХІІІ 220 и УПИ III-220 са обособени в следствие на делбен протокол, така че да обслужват независимо попадащите в тях части от съществуващата три секционна сграда. Обектите на ОЦЕНКАТА се намират в част от сградата, която попада в УПИ ХІІІ -220, а друга част от помещенията, които са обемно и функционално свързани със сградата попадат върху имот III-220 /Поземлен имот 68134.1200.357, област София, община Столична, гр. София, п.к. 1000, ул. "КУКУШ" № 7, м. Захарна фабрика, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид производствен, складов обект, площ 2015 кв.м, квартал 16а, парцел ХІІІ, Заповед за одобрение на КККР № № РД-18-49/16.09.2015/

Подходът към имота е от ул. Кукуш – монтирана е будка за пазач с вход за пешеходци през врата и за автомобили през бариера. Главният вход на сградата е от юг. Обособен е вход за служители и работници от запад и входове за зареждане с материали и спедиция на готова продукция от юг и север. Предвиден е портал за подход към имота. В рамките на имота са организирани общо 15 бр. паркоместа.

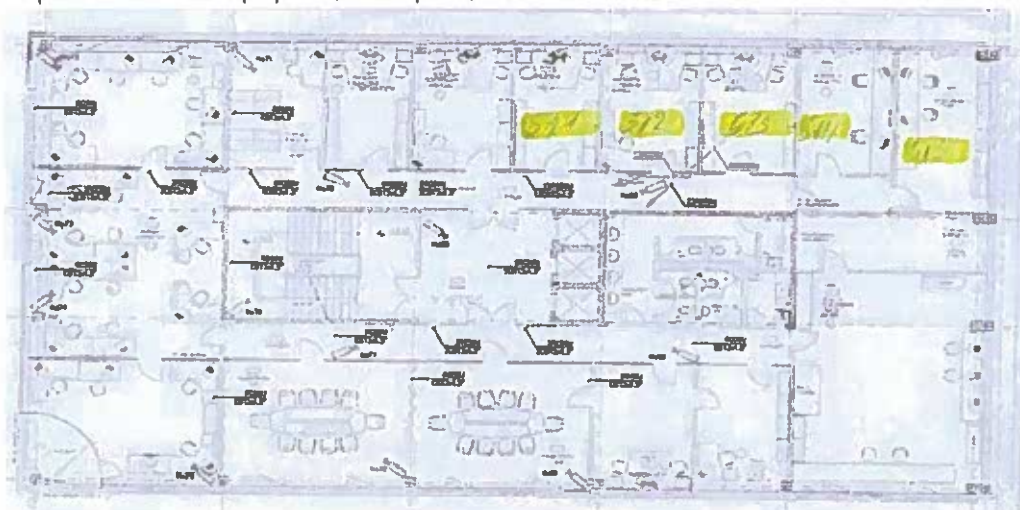
Предмет на оценката са офиси на 4-ти, 5-ти и 8-ми етаж, с големина около 15-20 кв.м. и две конферентни зали с големина около 40 и 80 кв.м.

Приложена е схема на разположението на офисите в сградата по етажи.



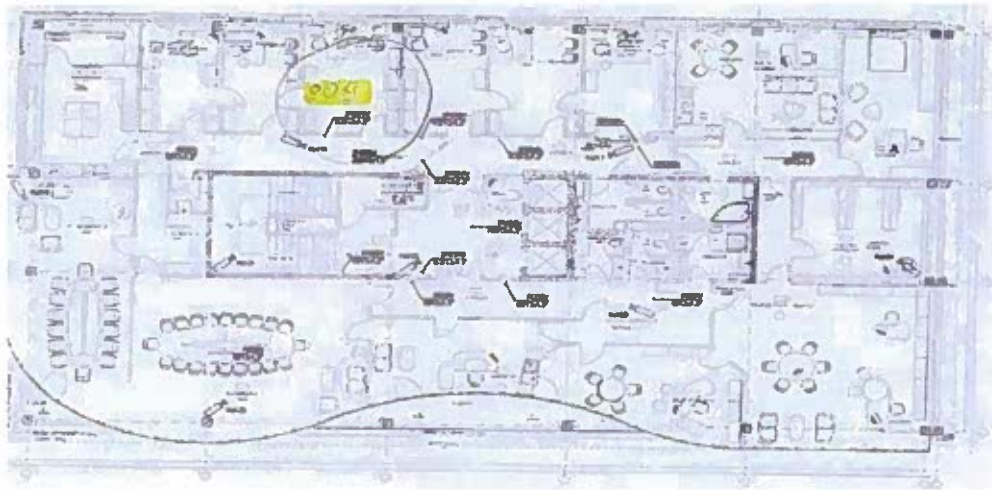
#### 4-ти етаж

10 броя работни помещения - 404, 405, 406, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419,  
2 броя зали за конференции и срещи 407 и 408



#### 5-ти етаж

5 броя работни помещения 511, 512, 513, 514, 515



Работните помещения са разположени както следва:

на Ет.4 – 440,1м<sup>2</sup>

на Ет.5 – 103 м<sup>2</sup>

на Ет.8 – 20,6

офиси 404 – 408;413-419

офиси 511 -515

офис 809

### 5. Довършителни работи

Административната сграда е изградена през 1984 г. Извършен е основен ремонт и преустройство - смяна на инсталации, настилки, облицовки, полагане на външна топлоизолация и окачена фасада. Основният ремонт е извършен с материали от най- висок клас за бизнес имоти. Общото състояние на сградата е отлично.

Изложението на обекта е север – запад-юг.

### 6. Заключение

Изградената офисна сграда е със съвременен архитектурен облик, функционално се ползва за офиси на фирмата. Вложените строителни материали са висококачествени и с лесна поддръжка.

Теренът има добро местоположение, с изградена инфраструктура, с изпълнена вертикална планировка. Сградата е в добро физическо състояние и има пропорции, функционалност и степен на завършеност даващи възможност да се ползват по основното си предназначение.

**Локалният пазар** на имоти през последните години се характеризира със сравнително добро предлагане. Реализираните сделки се изразяват в покупко-продажби и по-често в отдаване под наем на офиси и помещения за търговска дейност. В централната част на столицата офисните имоти, отговарящи на съвременните изисквания, не са много. Средните цени за продажба варират в диапазона 1800-2600 евро/м<sup>2</sup> в зависимост от местоположението и състоянието, а наемите -между 12 и 18 Евро/м<sup>2</sup>. Възможностите на района за ново и уплътняващо строителство са силно ограничени.

Оценяваните обекти се характеризират с комуникативно местоположение и в същото време с комфорта на новото строителство, осигуряващо както всички необходими елементи на комплексното обществено обслужване, така и модерна за офисни нужди микросреда.

**Пазарните стойности** на офисните имоти в района са стабилни, като в последните месеци се наблюдава търсене, надвишаващо предлагането. Това е обусловено от доброто разположение и добрата благоустроеност на квартала и намиращите се в близост търговски и административни сгради.

<https://fakti.bg/imoti/724998-nova-tendencia-pri-tezi-imoti-u-nas>

# МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ

Обект на оценка: **НАЕМНА СТОЙНОСТ НА ОФИСИ**

Адрес: град София, Столична община, район "Илинден", улица „Кукуш" № 7

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
	ОФИС	ОФИС	ОФИС	ОФИС
Източник на информацията		<a href="https://www.imot.bg/pgci/lot.cgi?act=5&amp;adv=2h157225538197868&amp;slink=8k9b64&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pgci/lot.cgi?act=5&amp;adv=2h157225538197868&amp;slink=8k9b64&amp;f1=1</a>	<a href="https://www.imot.bg/pgci/lot.cgi?act=5&amp;adv=2h164422303230158&amp;slink=8k797f&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pgci/lot.cgi?act=5&amp;adv=2h164422303230158&amp;slink=8k797f&amp;f1=1</a>	<a href="https://www.imot.bg/pgci/lot.cgi?act=5&amp;adv=2h166540538396230&amp;slink=8k77w1&amp;f1=1">https://www.imot.bg/pgci/lot.cgi?act=5&amp;adv=2h166540538396230&amp;slink=8k77w1&amp;f1=1</a>
наемна цена		252 €	500 €	1 125 €
цена (€/м2)		14,00 €/кв.м	14,29 €/кв.м	18,75 €/кв.м
начин на продажба		оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%
площ	560,70 кв.м 670,00 кв.м	18,00 кв.м 0%	35,00 кв.м 2%	60,00 кв.м 4%
местоположение	град София, Столична община, район "Илинден", улица	Илиенско шосе 0%	ул.Цар Самуил, до Сливница -3%	Банишора, ул.Опълченска -3%
общо състояние	много добро	много добро 0%	много добро 0%	много добро 0%
функционалност	офиси в офисна сграда, с обща площ 560.70 кв.м	офиси в офисна сграда 0%	офис в жил.сграда 5%	офис/магазин в жил.сграда 5%
етажност	партер	партер 0%	партер 0%	партер 0%
вид на конструкцията	стоманобетон - монолитно	стоманобетон - монолитно 0%	стоманобетон - монолитно 0%	стоманобетон - монолитно 0%
други	санитарен възел на етажа	самостоятелен сан.възел -2%	самостоятелен сан.възел -2%	самостоятелен сан.възел -2%
особеност	5 или 6 бр.паркоместа в двора на имота ид.част от УПИ	не 5%	не 5%	не 5%
допълнителни предимства	ползване на UPS и екстрите на офис сградата СOT, жива и видео охрана	не 5%	не 5%	не 5%
общо изравнение		3%	7%	9%
<b>Приравнена цена</b>	<b>16,71 €/кв.м</b>	<b>14,42 €/кв.м</b>	<b>15,29 €/кв.м</b>	<b>20,43 €/кв.м</b>

**Сравнителна стойност на наема**

**16,71 €/кв.м**

Сравнителна стойност на наема

Хипотетичен проектовариант с минимална наета площ от 560.70 кв.м.

**9 371 €**

Сравнителна стойност на наема

Хипотетичен проектовариант с максимална наета площ от 670 кв.м.

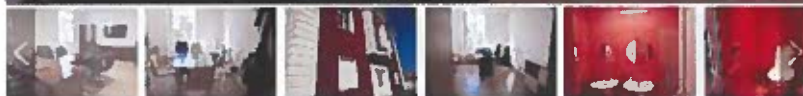
**11 198 €**

## Дава под Наем ОФИС

град София, Военна рампа

252 EUR

(14.00 EUR/m<sup>2</sup>)



Имотът се предлага от:



**БРЕЙН ТРЪСТ**

област София, гр. София, ул. Асизков 17

Агенция в  
Imot.bg от 2009 г.

Виж всички имоти на агенцията

☎ 02/ 439 4000

## Дава под Наем ОФИС

град София, Военна рампа Виж карта



**252 EUR** (14 EUR/m<sup>2</sup>)

Коригирана в 10:11 на 21 октомври, 2022 год.  
Обявата е посетена **333** пъти.



Площ: 18 m<sup>2</sup> | Етаж: 1-ви от 2

Напиши Бележка  Дай оценка Съобщи за нередност

### Описание на имота:

Предлагаме офиси под наем на бул. Илиенско шосе - могат да бъдат наети различни по площ помещения, обзаведени и без обзавеждане. Наемната цена включва месенните консумативи, като ток, вода и други.

Код на офертата: 3399

За повече информация: 0877 214 549

Виж всички обяви на агенцията в [braintrust.bazar.bg](https://braintrust.bazar.bg) или [imot.bg](https://imot.bg)

За контакти: **02/ 439 4000**



Брокер: Стела Неделчева

Телефон: +359 877 214 549

**Дава под Наем ОФИС**  
град София, Център, ул. Цар Самуил

**500 EUR**  
(14,29 EUR/m<sup>2</sup>)



Имотът се предлага от:



**ЕЛБА КОНТАКТ**

Област София, гр. София, ул. Г. Раков



Агенция в  
имот.бг от 2004 г.

Виж всички имоти на агенцията

**0887111037**

**Дава под Наем ОФИС**

град София, Център, ул. Цар Самуил [Виж карта](#)



**500 EUR** (14 EUR/m<sup>2</sup>)

Коригирана в 16:45 на 16 октомври, 2022 год.  
Обявата е посетена **12835** пъти.



Площ: 35 m<sup>2</sup> Етаж: 1-ви от 6

Напиши Бележка Дай оценка Съобщи за нередност

**Описание на имота:**

ЕЛБА КОНТАКТ предлага на Вашето внимание търговско помещение със статут на офис. Самостоятелен вход с витрина, на kota 0 - 30 м2. + сутерен 10м2. Санитарен възел, висок таван. Намира се на ул. Самуил до пл. Македония, Съдебна палата. За допълнителна информация и огледи Георгиева 0887111037

Виж всички обяви на агенцията в [euba.kontakt.bazar.bg](http://euba.kontakt.bazar.bg) или [imot.bg](http://imot.bg)

За контакти: **0887111037**

Дава под Наем ОФИС  
град София, Банишора, ул. Опълченска

2 200 лв.  
(37 лв./м<sup>2</sup>)



Имотът се предлага от:

**АГЕНЦИЯ КОМФОРТ**

област София, гр. София, ул. Й. Йов

Агенция в  
Имот.бг от 2006 г.

Виж всички имоти на агенцията

☎ 0887506709



Дава под Наем ОФИС

град София, Банишора, ул. Опълченска Виж карта



2 200 лв. (37 лв./м<sup>2</sup>)

Публикувана в 15:36 на 10 октомври, 2022 г.  
Обявата е посетена 148 пъти



Площ: 60 м<sup>2</sup> | Етаж: Партер от 10 | ТЕЦ: ДА

Напиши Бележка Дай оценка Съобщи за нередност

**Описание на имота:**

АГЕНЦИЯ КОМФОРТ предлага под наем ОТЛИЧЕН ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ в ПРЕДСТАВИТЕЛНА НОВА СГРАДА на ул. Опълченска и Охрид.

ЪГЛОВ МАГАЗИН с лице и на двете улици, с два входа.

ЧИСТО НОВ! ПЕРФЕКТНО СЪСТОЯНИЕ!

Разпределение: търговска зала, склад, санитарен възел.

Изключително оживено място - регулирано кръстовище с голям човешки поток и интензивен автомобилен трафик. Точно на пешеходната пътека, срещу спирките на градския транспорт.

Магазинът е подходящ за: аптека, кабинет, офис, шоурум, представителство, учебен център, ателие, студио, всякаква търговска дейност.

За по-подробна информация и огледи: 0887506709.



## Обект на оценка: НАЕМНА СТОЙНОСТ НА ОФИСИ

Адрес: град София, Столична община, район "Илинден", улица „Кукуш“ № 7

Характеристики и показатели	Хипотетичен проектовариант с минимална наета площ от 560.70 кв.м.	Хипотетичен проектовариант с максимална наета площ от 670 кв.м.
Приходна площ ОФИСИ	560,70 кв.м	670,00 кв.м
Стойност на наема на кв. м	16,71 €/кв.м	16,71 €/кв.м
<b>Месечен наем / бруто</b>	<b>9 371 €/мес</b>	<b>11 198 €/мес</b>
Годишен наем от целия имот	112 455 €	134 376 €
Разходи по стопанисване (процент - годишно)	18%	18%
Разходи по стопанисване - калкулация	20 242 €	24 188 €
Риск от отпадане на наема	3%	3%
Риск от отпадане на наема - калкулация	3 374 €	4 031 €
<b>Предполагам трайно реализиран чист наем</b>	<b>88 839 €</b>	<b>106 157 €</b>

Стойност на земята	97 087 €	116 012 €
Норма на възвръщаемост за рентираща се част от УПИ	3,0%	3,0%
Олихвена стойност на дела земята в годишния наем	2 913 €	3 480 €
<b>Чист приход от сградата (годишно)</b>	<b>85 927 €</b>	<b>102 677 €</b>
Година на въвеждане в експлоатация на обекта	2013 год.	2013 год.
Експлоатационен срок	80 год.	80 год.
Остатъчна експлоатационна годност на обекта	71 год.	71 год.
Норма на капитализация	8,0%	8,0%
Множител (анюитетен фактор за ННС)	12,4471	12,4471
<b>Приходна стойност на сградата</b>	<b>1 069 534 €</b>	<b>1 278 023 €</b>
Необходими разходи за ремонт		

**Приходна стойност на обекта**

**1 166 621 €**

**1 394 036 €**

## МЕТОД НА ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ

### Определяне на месечния наем по приходния подход

Площ на обекта -	<b>560,70 кв.м</b>	<b>670,00 кв.м</b>
Обезценяване поради строителни повреди -	0 €	0 €
Норма на капитализация на имота -	8,0%	8,0%
Остатъчна експлоатационна годност -	71 год.	71 год.
Разходи по стопанисване -	18%	18%
Приходна площ -	560,70 кв.м	670,00 кв.м
<hr/>		
Остатъчна продължителност -	71 год.	71 год.
Приходна площ -	560,70 кв.м	670,00 кв.м
Наем -	<b>16,99 €/кв.м</b>	<b>16,99 €/кв.м</b>
Бруто приход - месечен -	9 525 €	11 382 €
Бруто приход - годишен -	114 301 €	136 582 €
Разходи по стопанисване -	18%	18%
Чист годишен приход от имота -	93 727 €	111 997 €
Норма на капитализация на имота -	8,0%	8,0%
Анквитетен фактор -	12,4471	12,4471
Стойност на имота -	1 166 621 €	1 394 036 €
Обезценяване поради лоша поддръжка и др. -	0 €	0 €
Стойност на имота -	1 166 621 €	1 394 036 €
<hr/>		
Месечен наем сграда (€/кв.м.) -	16,99 €/кв.м	16,99 €/кв.м
<hr/>		
<b>Пазарна стойност на месечния наем (€/мес.)</b>	<b>9 525 €/мес.</b>	<b>11 382 €/мес.</b>
<hr/>		

## МЕТОД НА ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ

Обект на оценка: ОФИСИ

Адрес: град София, Столична община, район "Илинден", улица „Кукуш“  
№ 7

Характеристики и показатели	Хипотетичен проектовариант с минимална наета площ от 560.70 кв.м.	Хипотетичен проектовариант с максимална наета площ от 670 кв.м.
Година на изграждане/реконструкция	2013 г.	2013 г.
Вид на конструкцията	стоманобетон - монолитно	стоманобетон - монолитно
Експлоатационна годност	80 г.	80 г.
Остатъчна експлоатационна годност	71 г.	71 г.
Разгърната застроена площ (РЗП)	560,70 кв.м	670,00 кв.м
Стойност за изграждане по СЕК - еталон 7/2022г.	548 €/кв.м	548 €/кв.м
Процентно завишение	15%	15%
Определена стойност на изграждане	630 €/кв.м	630 €/кв.м
<b>Стойност на нов аналог (сграда без УПИ)</b>	<b>307 036 €</b>	<b>421 921 €</b>

### Разлики „в плюс“ от аналога:

Стойност на външни мрежи и проводни (%)	5%	5%
Калкулация	15 352 €	21 096 €
Допълнителни разходи за проект, надзор и др. (%)	12%	12%
Калкулация	36 844 €	50 631 €

### Разлики „в минус“ от аналога:

Ремонт - неизпълнени СМР или с лошо качество (%)		
Калкулация		
<b>Нова възстановителна стойност на сградата</b>	<b>359 232 €</b>	<b>493 647 €</b>

### Обезценявания (завишения):

Физическо обезценяване	11,3%	11,3%
Стойност на физическото обезценяване	40 414 €	55 535 €
Функционално обезценяване (%)		
Калкулация		
Икономическо обезценяване (външни фактори)		
Калкулация		
<b>Амортизирана възст. стойност застрояване</b>	<b>318 818 €</b>	<b>438 112 €</b>

<b>Стойност на идеални части от поземлен имот</b>	<b>97 087 €</b>	<b>116 012 €</b>
<b>Стойност на сграда и ПИ</b>	<b>415 905 €</b>	<b>554 124 €</b>
Печалба на инвеститора (%)	10%	10%
Печалба на инвеститора	41 591 €	55 412 €
<b>Възстановителна стойност имота</b>	<b>457 496 €</b>	<b>609 537 €</b>

## Обобщение на резултатите

### Обект на оценка: НАЕМНА СТОЙНОСТ НА ОФИСИ

Адрес: град София, Столична община, район "Илинден", улица „Кукуш“ № 7

Резултатите от оценката са следните:

**Хипотетичен проектовариант с минимална наета площ от 560.70 кв.м.**

Метод	Стойности	Тежест
МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ	9 371 €	50%
МЕТОД НА ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ	9 525 €	50%
<b>Изчислена пазарна стойност</b>	<b>9 448 €</b>	

**Справедлива стойност (евро)**

**9 448 €**

**Справедлива стойност (лв.)**

**18 479 лв.**

**Хипотетичен проектовариант с максимална наета площ от 670 кв.м.**

Метод	Стойности	Тежест
МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ	11 198 €	50%
МЕТОД НА ОЧАКВАНИТЕ ПРИХОДИ	11 382 €	50%
<b>Изчислена пазарна стойност</b>	<b>11 290 €</b>	

**Справедлива стойност (евро)**

**11 290 €**

**Справедлива стойност (лв.)**

**22 081 лв.**



4

418

417

416

415

414

413

408

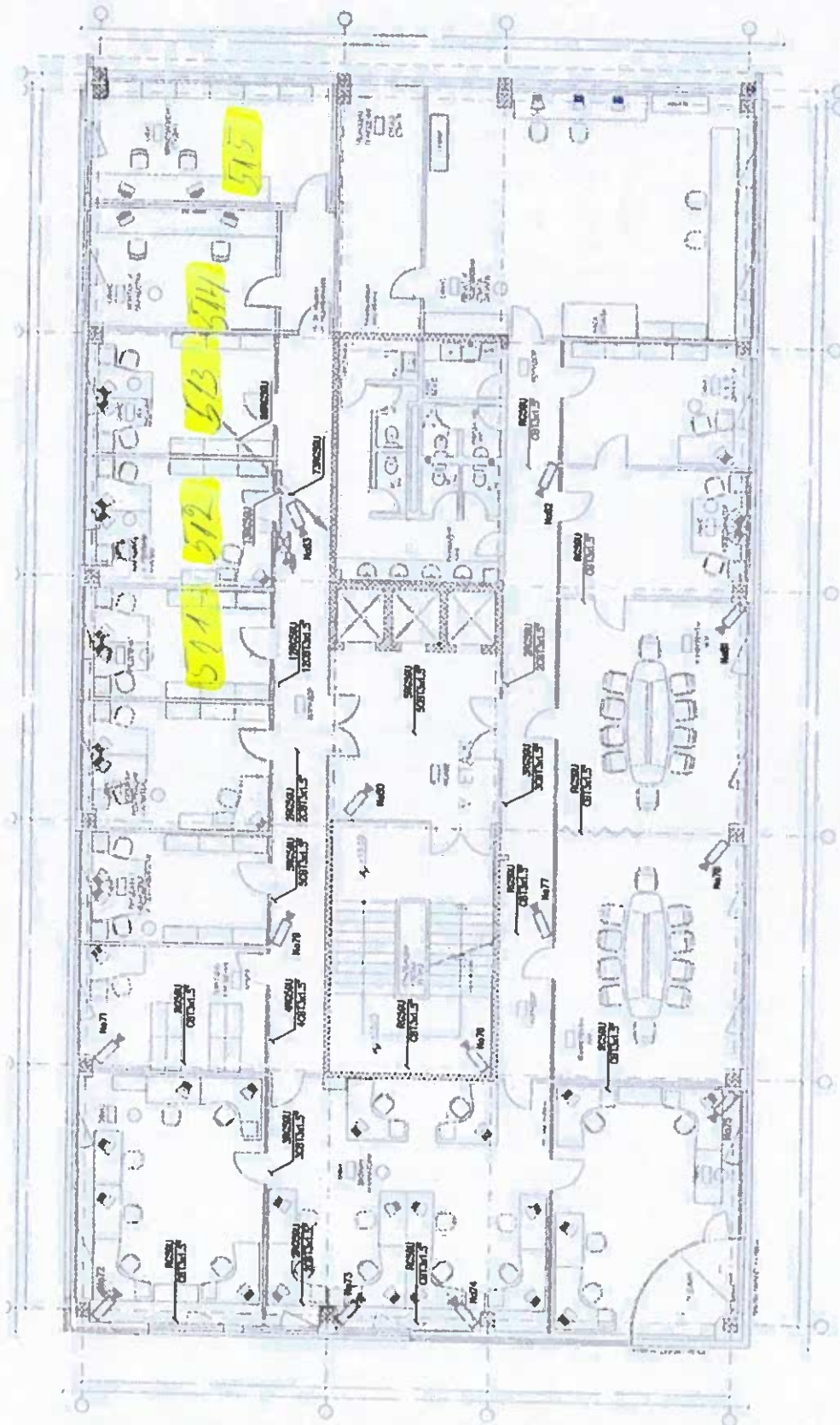
407

406

400

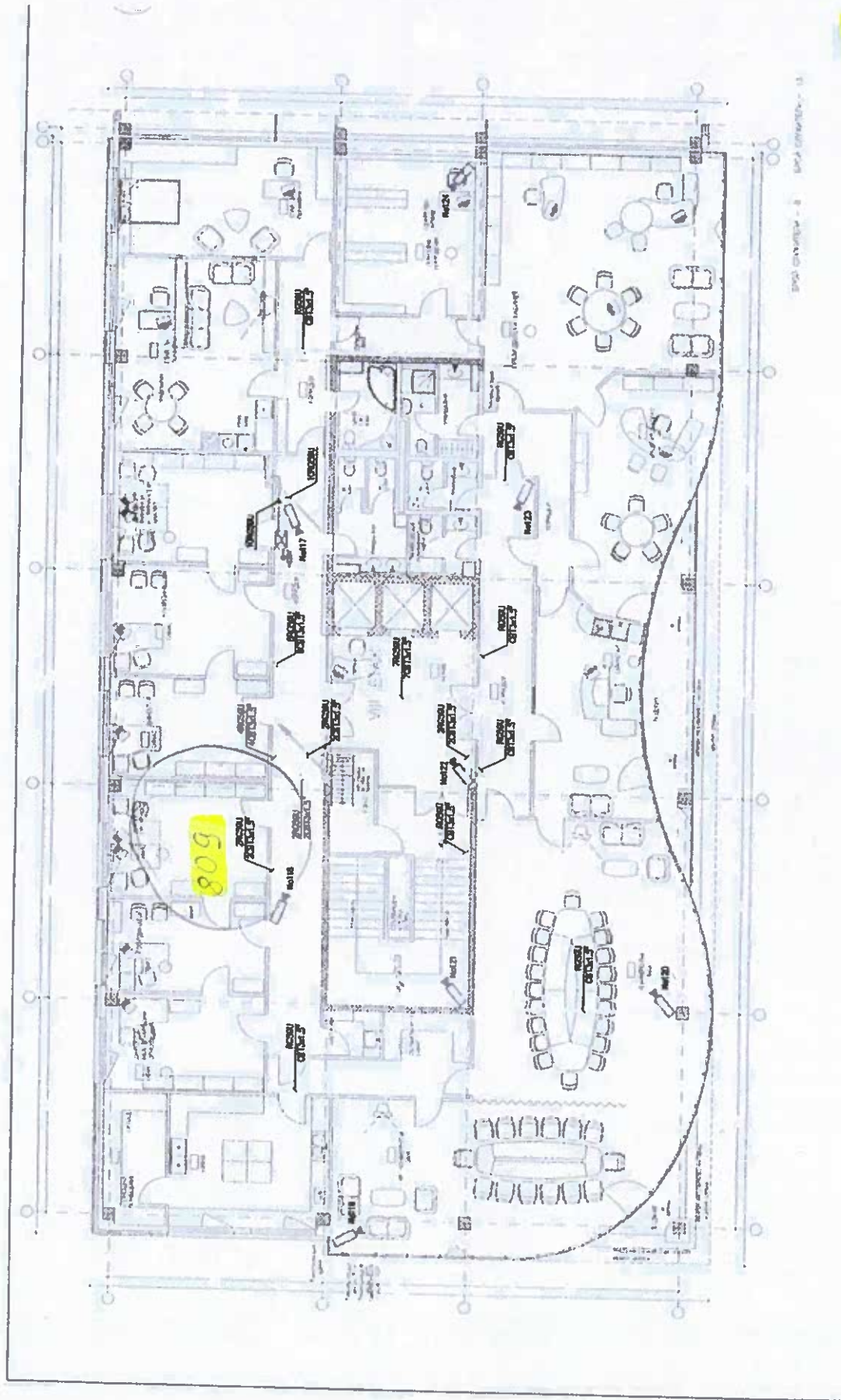
409

419



РАЗРЕДЕЛЕНИЕ ПЯТИ ЭТАЖИ: К+13.50

5



300 UNIVERSITY - 8 UNIVERSITY - 10



