

Доклад

за определяне пазарна стойност

Номер на оценка

IND202600227

Обект

Пазарен наем на Онлайн стрийминг студио с работни и помощни помещения и оборудване

Адрес

Гр. София, Район Илинден, ул. "Кукуш" №7

Възложител

„Телематик Интерактив България“ АД

Изпълнител

„Консултантска къща АМРИТА“ ООД



Общи данни

Оценка № - IND202600227
 Вид на оценка - първоначален доклад
 Възложител - „Телематик Интерактив България“ АД
 Изпълнител - „Консултантска къща АМРИТА“ ООД
 Дата на оценката - **18.2.2026 г.**
 Дата на огледа - снимков материал от възложителя
 Документ за собственост - данни от възложителя
 Скица - №15-450447-14.09.2016г.

Обект на оценка - **Пазарен наем на Онлайн стрийминг студио с работни и помощни помещения и оборудване**

Адрес - Гр. София, Район Илинден, ул."Кукуш" №7
 Кадастрален идентификатор - обекти в Сграда 68134.1200.357.1
 Година на изграждане/реконструкция - 1980 г.
 Вид на конструкцията - едроплощен кофраж (ЕПК)
 Степен на завършеност - в експлоатация
 Довършителни работи, състояние - подобро

Обща Застроена площ - 538,70 кв.м

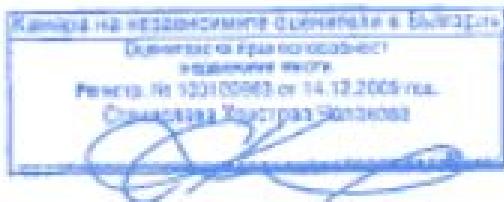
Резултати от оценката	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните неконтролираните цени -	9 309 €	50%
Метод по пазарните цени -	9 231 €	50%
Справедлив Пазарен наем - работни помещения (Евро)	9 269,83 €	17,21 €/кв.м
Справедлив наем - оборудване (Евро)	10 812,56 €	
Общ Справедлив Пазарен месечен наем-работни помещения с оборудване (Евро)	20 082,39 €/мес	
Общ Справедлив Пазарен месеченнаем-работни помещения с оборудване (лв.)	39 277,75 лв./мес.	

Консумативите са за сметка на наемателя

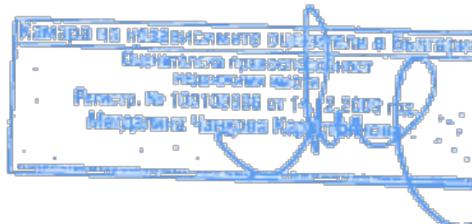
Стойностите са без ДДС

Изготвил оценката:

Проверил:



инж.Станислава Чолакова



инж. М. Карастоянова



инж.Петьо Бечев



**Magdalina
Chankova
Karastoya
nova**

Digitally signed by Magdalina Chankova Karastoyanova
 DN:
 email=m.karastoyanova@amrita.bg,
 o=Konsultantska kashta Amrita OOD,
 2.5.4.97=NTRBG-130565483,
 sn=Karastoyanova,
 givenName=Magdalina,
 serialNumber=PNOBG-671017687
 9,
 cn=Magdalina Chankova Karastoyanova,
 c=BG
 Date: 2026.02.24 16:09:22 +02'00'

1. Предмет на заданието

Определяне на Пазарен наем на Онлайн стрийминг студио с работни и помощни

2. Възложител

„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.Станислава Чолакова

Сертификат № 100100983 – за оценка на недвижими имоти;

инж.Петьо Бечев

Сертификат № 300100861 за оценка на машини и съоръжения

инж. М. Карастоянова

Сертификат № 100100986 – за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 810100135 – за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

5. Цел на оценката

Определяне на справедлив пазарен наем.

6. Стандарт и база на стойността

Изпълнителят изготвя оценката в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване /БСО/ в сила от 01.06.2018 г. и без да влиза в противоречие с Международните стандарти за оценяване /МСО/ и Европейските стандарти за оценяване /ЕСО/, чрез използването на съответните подходи и методи, като отделно от използваните при оценката методи извежда ликвидационна стойност при ускорена продажба на оценявания актив.

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката, са подчинени на база пазарна стойност – оценената сума, 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.

7. Използвани подходи и методи на оценка

МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ

МЕТОД НА УВЕЛИЧЕНАТА СТОЙНОСТ

8. Дата на оценка

18.2.2026 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.

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

- Документи: данни от възложителя
- 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 последици 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.

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ

По метода на оценката се прави чрез пряко сравняване. Същността на метода се основава на ползване информация за реално извършени сделки или оферти в последните месеци на местния пазар на недвижимост или на други сравними пазари, за сравними аналози.

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

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

Разликите в сравняваните еталонни обекти спрямо оценявания обект са коригирани съответно /в "плюс" или в "минус"/ според по-добрите и по-слаби характеристики на обектите с експертни коефициенти /проценти/ отразяващи степента качествените и количествени 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.

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 /ОЕГ_e/, зависеща от фактическото физическо състояние на имота и конструкцията, НГ_e = ОЕГ_e + А - Действителна възраст на сградата
- 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, отчитащ по-точно специфичния начин, по който се износват сградите и строителните съоръжение в сравнение с други дълготрайни активи.

Определянето на производствените разходи се базира на kalkulации /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

Съгласно предоставени данни от възложителя, обектът представлява:

Работни помещения с обща площ 538,7 кв.м за изграждане на онлайн студио и оборудването към тях по задание на възложителя.

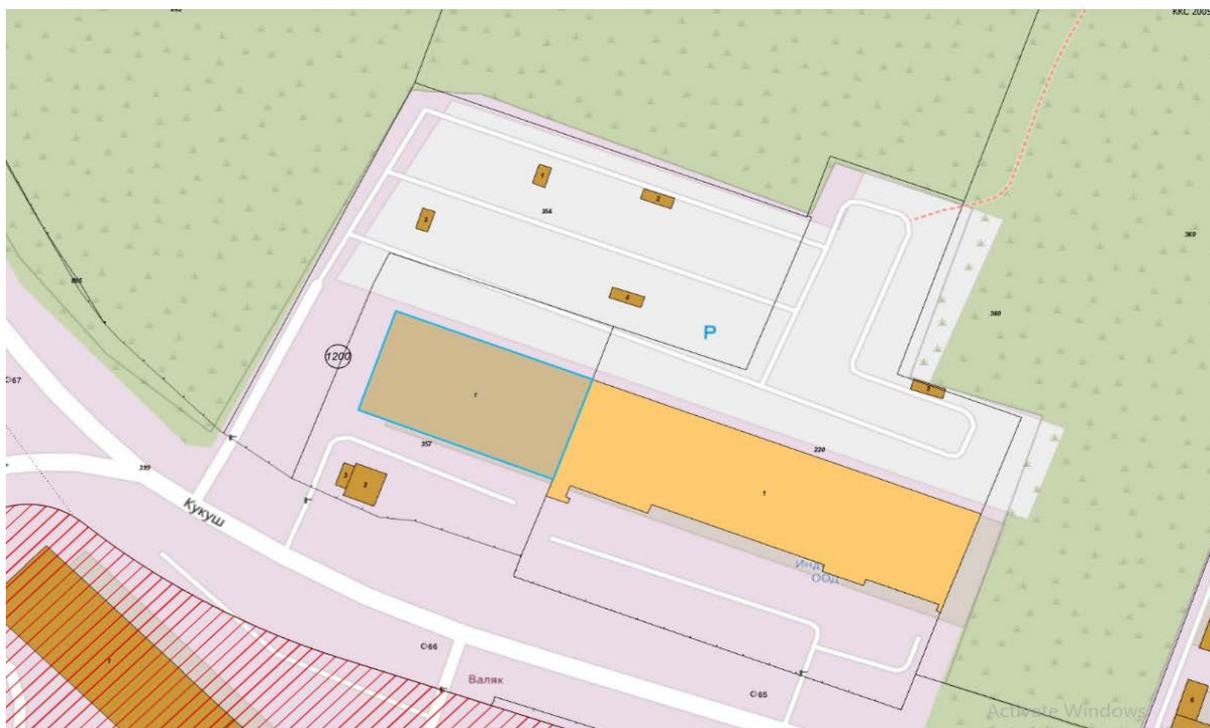
Съгласно данни от кадастралната карта, обектът представлява:

Работни помещения в 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, Брой върхове: 4 бр.

Основна заповед: Заповед за одобрение на КККР № РД-18-49/16.09.2015 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

Съседни: 68134.1200.220.1



2. Външни фактори, определящи стойността

Местоположение



Оценяваният обект е част от Сграда , намиращо се в ж.к."Захарна фабрика", ул."Кукуш", близо до кръстовището с ул."Биянини извори".

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 съседните булеварди.

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 - задоволително

Застъпени елементи на комплексно обществено обслужване:

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> училища | <input checked="" type="checkbox"/> обществено хранене |
| <input type="checkbox"/> детски градини | <input checked="" type="checkbox"/> търговски обекти |
| <input 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 за МПС и за пешеходци.

МПС - мн.добра Пешеходци мн.добра

До имота има следните видове обществен транспорт:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> метро | <input checked="" type="checkbox"/> автобуси |
| <input type="checkbox"/> тролейбуси | <input type="checkbox"/> трамвайни линии |
| <input type="checkbox"/> маршрутни таксите | |

3. Определящи физически и технически параметри на имота

Строителна конструкция и архитектурна характеристика на сградата:

година на изграждане: 1980 г.	реконструкция:	вид на конструкцията: едроплощен кофраж (ЕПК)
Предназначение: спомагателна сграда	брой етажи 8	асансьор да

Това е прогресивна монолитно-сглобяема или изцяло монолитна СКС за ускорено изграждане на предимно жилищни и обществени многоетажни сгради с помощта на едроплощни вертикални и хоризонтални кофражни плоскости за многократна употреба. Характерно за този вид сгради е, че около 80% от техните елементи са стоманобетонени и носещи, като същевременно играят и ролята на разпределителни или ограждащи стени. Те имат пространствена схема за поемане на хоризонталните товари и въздействия. Една малка част от вътрешните разпределителни стени се зидат ръчно, а отделни външни стени, изпълнени като самоносещи, са средногабаритни панели с вградена топлоизолация. 90 % от довършителните работи се изпълняват също както при сградите от монолитна конструкция. Този тип сгради по основните си качества са най-близки до класическите монолитни сгради. Предимствата са добра топло и звукоизолация, възможности за оригинална външна архитектура, задоволителна свобода в разпределението на помещенията, използване на всякакви материали за довършителни работи, значителна пожаро- и земетръсоустойчивост. Недостатъците са ограничени възможности за надстрояване и вътрешни преустройства, разлика в дълговечността на монолитните и сглобяемите елементи, необходимост от допълнителна топлоизолация на външните стоманобетонени стени, отоплителните и ВиК инсталации имат доста открити разводки, които влошават вътрешната архитектура на някои от помещенията.

Архитектурна характеристика

Оценяваният обект е част от Административна, делова сграда , въведена в експлоатация около 1980г. Сградата има обикновена архитектурна визия с изчистени линии. Фасадата е завършена с цветна мазилка.

Функционалност и предназначение

Функционалност - работни помещения и помещение за онлайн студио.

Довършителни работи

Към момента на оценката имотът е довършен: под- мокет, стени - латекс, фаянс, таван - окачен таван с вградено осветление.

Състояние на имота

Имотът е основно ремонтиран. Работи и се ползва по предназначение.



4. Заключение

През 2026 г. офис пазарът в София навлиза в нов етап на развитие. След няколко години, белазани от висока незаетост, несигурност около хибридната работа и по-гъвкави условия за наемателите, свободните офис площи започват устойчиво да намаляват. Този процес е най-ясно изразен при модерните и добре локационно позиционирани офис сгради.

Наемните нива в София показват умерен ръст, особено при първокласните офис сгради. В същото време общите разходи за наем остават относително стабилни и предвидими.

Постепенно увеличение на наемите в централните зони

Добро съотношение цена-качество в райони с метро

По-често предоставяне на средства за обзавеждане вместо дълги безнаемни периоди.

МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ

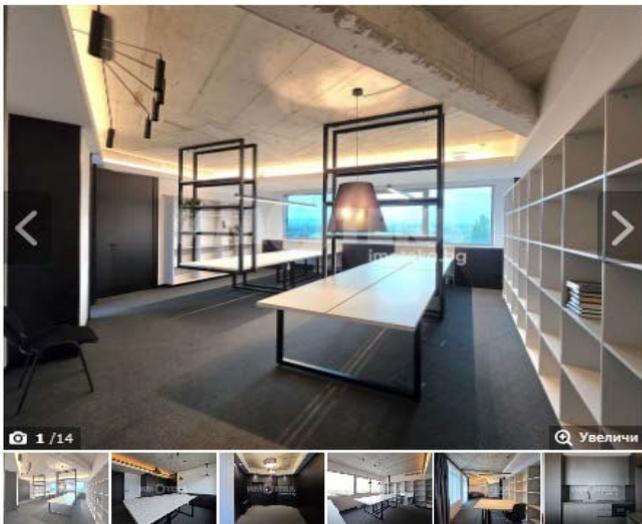
Обект на оценка: Пазарен наем на Онлайн стрийминг студио с работни и помощни помещения и оборудване

Адрес: Гр. София, Район Илинден, ул."Кукуш" №7

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
		ОФИС / ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ	ОФИС / ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ	ОФИС / ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ
Източник на информацията		https://www.imot.bg/objava-1g176060372581940-prodava-ofis-gra-d-sofiya-banishora	https://www.imot.bg/objava-1g149994466022508-prodava-ofis-gra-d-sofiya-banishora-ul-opalchenska	https://www.imot.bg/objava-1g161467836434139-prodava-ofis-gra-d-sofiya-banishora-bul-gen-g-stoletoy
продажна цена		499 000 €	740 000 €	333 333 €
цена (€/м2)		2 446 €/кв.м	1 305 €/кв.м	1 709 €/кв.м
начин на продажба		оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%
площ на имота	538,70 кв.м	204,00 кв.м -5%	567,00 кв.м 0%	195,00 кв.м -5%
местоположение	Гр. София, Район Илинден, ул."Кукуш" №7	Банишора 0%	Банишора 0%	Банишора 0%
общо състояние	подобро	подобно 0%	за ремонт 25%	за ремонт 25%
функционалност	помещение за онлайн студио	офисна площ 0%	офисна площ 0%	офисна площ 0%
етажност	1	7 5%	7 0%	партер 0%
вид на конструкцията	едроплощен кофраж (ЕПК) 1980	монолитна 2010 -10%	ЕПК 0%	монолитна 2001 -7%
ниво на завършеност	в експлоатация	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%
особеност	не	с обзавеждане и възможност за паркиране -7%	не 0%	не 0%
общо изравнение		-22%	20%	8%
Приравнена цена	1 773 €/кв.м	1 908 €/кв.м	1 566 €/кв.м	1 846 €/кв.м

Сравнителна стойност на обекта

955 336 €



Продава ОФИС
град София, Банишора [Виж карта](#)

499 000 €
975 959.17 лв.
(2 446 €, 4 783.96 лв./m²) ↑↓
Цена е без ДДС

Коригирана в 14:55 на 15 януари, 2026 год.
Обявата е посетена **1167** пъти.

Площ: **204 m²** | Етаж: **7-ми от 8** | Газ: **НЕ** | ТЕЦ: **НЕ** | Строителство: **Тухла, 2010 г.**

Описание на имота:

204 кв.м. в офис сграда от 2010та

Подходящ за:

Адвокатски и консултантски кантори

IT, маркетинг и архитектурни студия

Представителен офис на компания

Бутиков шоурум или креативно студио

Цена е без ДДС

Сградата се намира на 3 мин от: Метростанция, трамвайни и автобусни спирки, ДГ, училища, аптеки ... Близко до Львов Мост, Зелена зона в района на сградата.

Бизнес центърът е офис сграда-клас А .
24 - часова жива охрана, подземен паркинг.
ЛОКАЦИЯ

ГОТОВ ЗА НАНАСЯНЕ/ОТДАВАНЕ

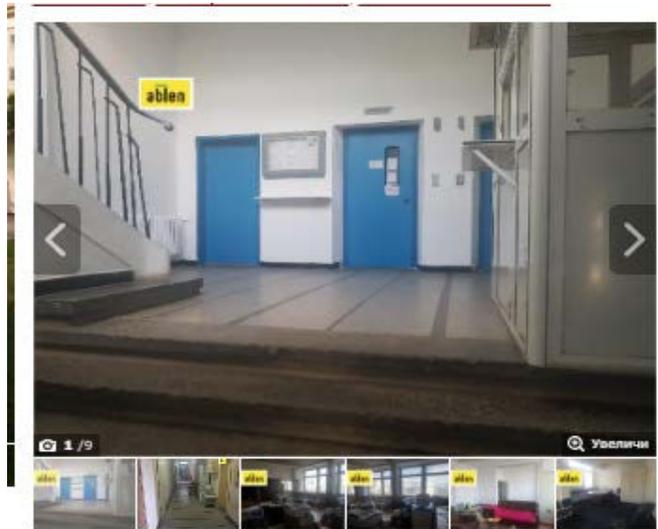
НЕ ПОСЛЕДЕН ЕТАЖ

ХУБАВИ ИЗЛОЖЕНИЯ И ГЛЕДКИ

ОТСТОЯНИЯ ОТ СГРАДАТА

ПАРКИРАНЕ

Обади се сега и цитирай този код 671056



Продава ОФИС
град София, Банишора [Виж карта](#)
ул. Опълченска

740 000 €
1 447 314.20 лв.
(1 305 €, 2 552.36 лв./m²) ↑↓

Коригирана в 0:05 на 13 април, 2025 год.
Обявата е посетена **15464** пъти.

Площ: **567 m²** | Етаж: **6-ти от 8** | ТЕЦ: **ДА** | Строителство: **Тухла, 1980 - 1989 г.**

Описание на имота:

Самостоятелен етаж от административна сграда с охрана и собствен асансьор, подходящ за офиси, клиника, студио и др. Разпределението е - централен коридор с много зали, стаи и кабинети и няколко тоалетни. Конструкцията е колонно-редова, няма носещи стени и е възможно отваряне на цялото пространство. Невероятна гледка и отлични общи части. За повече информация и огледи на тел.0888 706 267 - Росица Недялкова

Особености

Тухла	✓	Асансьор	✓
С паркинг	✓	Контрол на достъпа	✓
Охрана	✓		



Продава ОФИС

град София, Банишора  [Виж карта](#)
бул. Ген. Н. Г. Столетов



400 000 €

782 332.00 лв.

(2 051 €, 4 011.41 лв./m²)

Цената е с включено ДДС

Коригирана в 16:50 на 2 февруари, 2026 год.
Обявата е посетена **379** пъти.

Площ:	Етаж:	Газ:	ТЕЦ:	Строителство:
195 m ²	3-ти от 4	НЕ	ДА	Тухла, Въведен в експлоатация 2001 г.

Описание на имота:

КЛИЕНТИТЕ НА MARTIN'S СА ПО-ДОВОЛНИ! ПОПИТАЙ ЗАЩО!

Предлагаме офис в Търговски център 'Банишора', разположен в сърцето на едноименния столичен квартал и работещ вече повече от 15 години. Местоположението му го прави атрактивно място за посещения на живущите в квартала, а и не само. В непосредствена близост е до Метро станция 'Мария Луиза', Пета градска болница, Белодробна болница (София област), както и до Централна ЖП Гара и международна Автогара София, разположен на трети самостоятелен етаж със застроена площ от 195кв.м. разпределен на няколко кабинета.

Има възможност да се закупят и :

Първият етаж е с големина от 337 кв.м., обособени като 13 отделни обекта/магазина с квадратура от 15 до 25 кв.м., който са с действащ бизнес и дългосрочни наематели на цена от 674000 евро.

Втория етаж е с големина 515.67 кв.м., разпределени в работещ и много посещаван фитнес с квадратура от 440 кв.м., както и отделен офис с големина от 76.20 кв.м., който е обособен на жилище на цена от 1031340евро.

Обектите се предлагат за продажба както по отделни етажи, така и заедно, т.е. една втора от цялата сграда което е равно на 1048кв.м. на цена 2096000 евро.

Оферта 13133

За повече информация, тел.: 0883 97 79 79, или ни посетете на:
www.martins.bg.

МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ

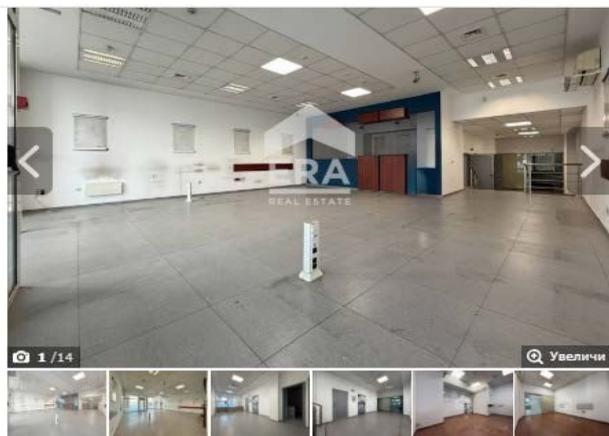
Обект на оценка: Пазарен наем на Онлайн стрийминг студио с работни и помощни помещения и оборудване

Адрес: Гр. София, Район Илинден, ул."Кукуш" №7

Сравнявани показатели	Оценяван имот	Сравн. имот №1	Сравн. имот №2	Сравн. имот №3
		ОФИС / ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ	ОФИС / ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ	ОФИС / ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ
Източник на информацията		https://www.imot.bg/objava-2m177150572162240-dava-pod-naem-magazin-grad-sofiya-na-dezhda-1	https://www.imot.bg/objava-2m158757223925710-dava-pod-naem-magazin-grad-sofiya-zona-b-5-bul-al-stambolivski	https://www.imot.bg/objava-2m176484291462721-dava-pod-naem-magazin-grad-sofiya-sve-ta-troitsa
продажна цена		5 000 €	4 750 €	2 700 €
цена (€/м2)		25,37 €/кв.м	23,75 €/кв.м	15,00 €/кв.м
начин на продажба		оферта -5%	оферта -5%	оферта -5%
площ на имота	538,70 кв.м	197,08 кв.м -5%	200,00 кв.м -5%	180,00 кв.м -5%
местоположение	Гр. София, Район Илинден, ул."Кукуш" №7	Надежда 1 0%	Зона Б-5 -5%	Света трица 0%
функционалност	помещение за онлайн студио	магазин -5%	магазин -5%	магазин -5%
етажност	1	партер -3%	партер -3%	партер 0%
ниво на завършеност	в експлоатация	подобно 0%	подобно 0%	подобно 0%
особеност	не	не 0%	не 0%	не 0%
общо изравнение		-18%	-23%	-15%
Приравнена цена	17,28 €/кв.м	20,80 €/кв.м	18,29 €/кв.м	12,75 €/кв.м

Сравнителна стойност на наема

9 309 €



Дава под Наем МАГАЗИН
град София, Надежда 1 [Виж карта](#)

5 000 €
9 779.15 лв.
(25.38 €, 49.64 лв./m²)

Публикувана в 14:55 на 19 февруари, 2026 год.
Обявата е посетена 9 пъти.

Площ: **197 m²** Етаж: **Партер от 8** ТЕЦ: **НЕ**

- Моята бележка (вижда само за Вас)
- Моята оценка (вижда само за Вас)
- Съобщи за нередност и блокирай Агенцията



Описание на имота:

ERA Голд има удоволствието да ви представи търговски обект под наем на топ локация с интензивен човешки поток в ж.к. Надежда - бул. Ломско шосе. Разположен до голям паркинг, спирка на градски транспорт и на 100м. от метростанция 'Надежда'.

Имотът предлага застроена площ 197.08 кв. м. състоящ се от голяма търговска зала, офис/кабинет, склад, съвременно/техническо помещение, кухня и санитарен възел.



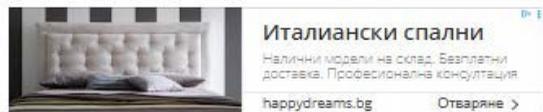
Дава под Наем МАГАЗИН
град София, Света Троица [Виж карта](#)

2 700 €
5 280.74 лв.
(15 €, 29.34 лв./m²)

Коригирана в 9:31 на 16 февруари, 2026 год.
Обявата е посетена 3541 пъти.

Площ: **180 m²** Етаж: **Партер от 17**

- Моята бележка (вижда само за Вас)
- Моята оценка (вижда само за Вас)
- Съобщи за нередност и блокирай Агенцията



Описание на имота:

Отдава се под наем помещение на комуникативно място, подходящо за магазин или офис с размер 180 кв.м. Има паркоместа. В момента се извършват освежаващи дейности. Има опция за наемане на подземен склад за 4 евро на кв.м. на месец. Не работим с брокери.



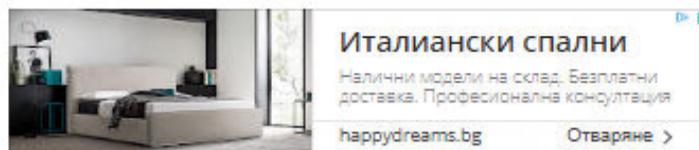
Дава под Наем МАГАЗИН
град София, Зона Б-5 [Виж карта](#)
бул. Ал. Стамболийски

4 750 €
9 290.19 лв.
(23.75 €, 46.45 лв./m²)

Коригирана в 9:11 на 30 януари, 2026 год.
Обявата е посетена 2694 пъти.

Площ: **200 m²** Етаж: **Партер от 4** ТЕЦ: **ДА**

- Моята бележка (вижда само за Вас)
- Моята оценка (вижда само за Вас)
- Съобщи за нередност и блокирай Агенцията



Описание на имота:

Елит Хаус представя, търговско помещение на изключително комуникативно място разполагащо с големи витрини и лице към булеварда! Магазинът е в непосредствена близост до пазара Димитър Петков на спирка на градския транспорт. Разпределен е като едно пространствено помещение с вътрешна височина от 3,5 м. В помещението е с изградена вентилация, има поставени климатици, самостоятелен санитарен възел два склада вход за комуникативна локация подходяща за различни дейности: шоурум, магазин, кафене, бързо хранене, банков офис, зоо магазин, сладкарница и др. За повече информации на посочения телефон : 0886100882

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ

Приходна площ на обекта	538,70 кв.м
Обезценяване поради неизпълнени довършителни работи, лоша поддръжка и др.	0 €
Норма на капитализация на имота	9,0%
Остатъчна експлоатационна годност	34 год.
Разходи по стопанисване	18%
Приходна площ на обекта	538,70 кв.м

Остатъчна продължителност	34 год.
Приходна площ на обекта	538,70 кв.м
Наем	17,14 €/кв.м
Бруто приход - месечен	9 231 €
Бруто приход - годишен	110 768 €
Разходи по стопанисване	18%
Чист годишен приход от имота	90 830 €
Норма на капитализация на имота	9,0%
Аньюитетен фактор	10,5178
Приходна стойност на имота	955 336 €
Обезценяване поради неизпълнени довършителни работи, лоша поддръжка и др.	0 €
Стойност на имота	955 336 €

Месечен наем за кв.метър (т.9) в Евро	17,14 €/кв.м
Месечен наем за кв.метър (т.9) в лв.	33,51 лв./кв.м
Пазарна стойност на месечния наем в евро	9 231 €/мес.

I МЕТОД НА УВЕЛИЧЕНАТА СТОЙНОСТ

№	Инв.№	Актив	Нова възст.	Година на производств о	Полезен живот	Физическо износване		Функц. и технологично обезценяване		Икономическо обезценяване		Аморт. възст.
			стойност			%	ЛВ.	%	ЛВ.	%	ЛВ.	стойност
			ЛВ.		ГОДИНИ	%	ЛВ.	%	ЛВ.	%	ЛВ.	ЛВ.
1	27/27	22 професионални камери за видеонаблюдени	78 540 ЛВ.	31.10.2024	10 г.	13%	10 472					68 068 ЛВ.
2	3/3	8754/07 Машна за броене на карти Shuffle King	15 490 ЛВ.	17.8.2023	10 г.	25%	3 873					11 618 ЛВ.
3	6/6	8802/07 Машина за броене на карти Shuffle King SK2	15 490 ЛВ.	17.8.2023	10 г.	25%	3 873					11 618 ЛВ.
4	5/5	8804/07 Машна за броене на карти Shuffle King SK2	15 490 ЛВ.	17.8.2023	10 г.	25%	3 873					11 618 ЛВ.
5	4/4	8807/07 Машина за броене на карти Shuffle King SK2	15 490 ЛВ.	17.8.2023	10 г.	25%	3 873					11 618 ЛВ.
6	55/55	SWATEMMINICEXT Видеосмесител рекордер и енкодер за извъчв в инт	1 875 ЛВ.	3.4.2025	10 г.	8%	156					1 719 ЛВ.
7	31/31	UPS устройство марка Borri, модел Ingenio Plus 40kVA	15 440 ЛВ.	31.10.2024	10 г.	13%	2 059					13 381 ЛВ.
8	42/42	Автоматично механична рулетка AMR	47 241 ЛВ.	31.10.2024	10 г.	13%	6 299					40 942 ЛВ.
9	40/40	Баркод четци за вграждане	6 995 ЛВ.	31.10.2024	10 г.	13%	933					6 062 ЛВ.
10	29/29	Видеопреобразователи от четец към монитор - 10 бр.	5 611 ЛВ.	31.10.2024	10 г.	13%	748					4 863 ЛВ.
11	47/47	Десктоп смесител за видео сигнал Blackmagic Design ATEM	1 743 ЛВ.	22.11.2024	10 г.	13%	218					1 525 ЛВ.
12	33/33	Десктоп смесител за видео сигнал SWATEMSCN2 + конвертерCONVBDC	3 925 ЛВ.	31.10.2024	10 г.	13%	523					3 402 ЛВ.
13	51/51	Диодни панели с диодно осветление Dynaphos	5 505 ЛВ.	8.1.2025	10 г.	11%	596					4 909 ЛВ.
14	11/11	Игрална маса за игра с карти СТТ 5	4 200 ЛВ.	16.10.2024	10 г.	13%	560					3 640 ЛВ.
15	8/8	Игрална маса за игра с карти СТТ 5	4 200 ЛВ.	16.10.2024	10 г.	13%	560					3 640 ЛВ.
16	10/10	Игрална маса за игра с карти СТТ 5	4 200 ЛВ.	16.10.2024	10 г.	13%	560					3 640 ЛВ.
17	9/9	Игрална маса за игра с карти СТТ 5	4 200 ЛВ.	16.10.2024	10 г.	13%	560					3 640 ЛВ.
18	7/7	Игрална маса за игра с карти СТТ 5	4 200 ЛВ.	16.10.2024	10 г.	13%	560					3 640 ЛВ.
19	18/18	Игрална маса за игра с карти СТТ5 ВJ/С P/ R P/ С НP/ РВ/ С P/ ТНВP	5 965 ЛВ.	31.10.2024	10 г.	13%	795					5 170 ЛВ.
20	22/22	Игрална маса за игра с карти СТТ5 ВJ/С P/ R P/ С НP/ РВ/ С P/ ТНВP	5 965 ЛВ.	31.10.2024	10 г.	13%	795					5 170 ЛВ.
21	16/16	Игрална маса за игра с карти СТТ5 ВJ/С P/ R P/ С НP/ РВ/ С P/ ТНВP	5 965 ЛВ.	31.10.2024	10 г.	13%	795					5 170 ЛВ.

22	21/21	Игрлна маса за игра с карти СТТ5 ВJ/С P/ R P/ С НР/ РВ/ С Р/ ТНВР	5 965 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	795					5 170 лв.
23	20/20	Игрлна маса за игра с карти СТТ5 ВJ/С P/ R P/ С НР/ РВ/ С Р/ ТНВР	5 965 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	795					5 170 лв.
24	19/19	Игрлна маса за игра с карти СТТ5 ВJ/С P/ R P/ С НР/ РВ/ С Р/ ТНВР	5 965 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	795					5 170 лв.
25	17/17	Игрлна маса за игра с карти СТТ5 ВJ/С P/ R P/ С НР/ РВ/ С Р/ ТНВР	5 965 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	795					5 170 лв.
26	15/15	Игрлна маса за игра с карти СТТ5 ВJ/С P/ R P/ С НР/ РВ/ С Р/ ТНВР	5 965 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	795					5 170 лв.
27	46/46	Камера Blackmagic Micro Studio Camera с обектив Olympus	3 737 лв.	1.11.2024	10 г.	13%	467					3 270 лв.
28	45/45	Камера Blackmagic Micro Studio Camera с обектив Olympus	3 737 лв.	1.11.2024	10 г.	13%	467					3 270 лв.
29	44/44	Камери Blackmagic Micro Studio Camera с обектив Olympus	3 737 лв.	1.11.2024	10 г.	13%	467					3 270 лв.
30	13/13	Карти за игра 6912 тестета	41 284 лв.	24.10.2024	10 г.	13%	5 504					35 779 лв.
31	53/53	Карти за игра на покер 2070 тестета	26 694 лв.	31.12.2024	10 г.	12%	3 114					23 580 лв.
32	36/36	Конструкция за лед панели	2 946 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	393					2 553 лв.
33	48/48	Конструкция за лед стена за подкаст студио	1 761 лв.	28.11.2024	10 г.	13%	220					1 541 лв.
34	30/30	Модули за лед светлинни табла 2 броя	2 680 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	357					2 322 лв.
35	37/37	Модули за лед светлинни табла	96 048 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	12 806					83 242 лв.
36	49/49	Модули за лед светлинни табла 45 броя	50 198 лв.	14.11.2024	10 г.	13%	6 275					43 923 лв.
37	50/50	Оборудване за видеоизлъчване на живо Blackmagic Micro Studio	11 530 лв.	27.12.2024	10 г.	12%	1 345					10 184 лв.
38	56/56	Оборудване за видеонаблюдение	11 117 лв.	15.4.2025	10 г.	8%	926					10 190 лв.
39	41/41	Оборудване за онлайн стрийминг студио	2 505 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	334					2 171 лв.
40	52/52	Панел Amaran с диодно френелово осветление Nan Guang	2 751 лв.	31.1.2025	10 г.	11%	298					2 453 лв.
41	54/54	Пожароизвестителна централа	4 290 лв.	12.2.2025	10 г.	10%	429					3 861 лв.
42	32/32	Разпределително байпасно табло	1 640 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	219					1 421 лв.
43	43/43	Рулетка СТР с колело САММЕГН	31 941 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	4 259					27 682 лв.
44	38/38	Система за видеонаблюдение	18 812 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	2 508					16 304 лв.
45	59/59	Система за видеонаблюдение	8 711 лв.	28.6.2025	10 г.	7%	581					8 130 лв.
46	39/39	Система за достъп на служителите до работното място	5 245 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	699					4 546 лв.
47	28/28	Система за озвучаване	2 979 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	397					2 582 лв.
48	58/58	Суич за оборудване за видеонаблюдение S5452- 48GTXF-750	5 250 лв.	15.4.2025	10 г.	8%	438					4 813 лв.
49	57/57	Суич за оборудване за видеонаблюдение S5452- 48GTXF-750	5 250 лв.	15.4.2025	10 г.	8%	438					4 813 лв.
50	35/35	Телевизор LG LED	1 166 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	155					1 010 лв.

51	14/14	Техника за видеонаблюдение	6 625 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	883						5 742 лв.
52	34/34	Хладилници LIBHERR - 3 бр.	1 200 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	160						1 040 лв.
53	12.дек	Диван ЕФЕС с два фотьойла	2 073 лв.	17.10.2024	10 г.	13%	276	4%	83	3%	62		1 651 лв.
54	18/18	Дилърски столове 5 бр.	5 115 лв.	12.8.2025	10 г.	5%	256	4%	205	3%	153		4 501 лв.
55	11/11	Електротабло Костенурка серия Rubi-32A 12	1 258 лв.	8.10.2024	10 г.	13%	168	4%	50	3%	38		1 002 лв.
56	17/17	Комплект мебели VONGE	1 250 лв.	24.4.2025	10 г.	8%	104	4%	50	3%	38		1 058 лв.
57	16/16	Модулни дивани CLOUDS COMPLETE ET-80	3 160 лв.	5.12.2024	10 г.	12%	369	4%	126	3%	95		2 570 лв.
58	1	Мокет на плочи Quartz 50x50 61065	11 285 лв.	8.12.2021	10 г.	42%	4 702	4%	451	3%	339		5 793 лв.
59	2	Мокет на плочи Quartz 50x50 61066	11 100 лв.	8.12.2021	10 г.	42%	4 625	4%	444	3%	333		5 698 лв.
60	15/15	Обзавеждане за онлайн стрийминг студио Приложение 1	68 093 лв.	14.11.2024	10 г.	13%	8 512	4%	2 724	3%	2 043		54 815 лв.
61	13/13	Обзавеждане за онлайн стрийминг студио шкафове	2 008 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	268	2%	40	2%	40		1 660 лв.
62	79/79	Компютърно оборудване за онлайн стрийминг студио NETGEAR GSM4352	66 871 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	8 916	2%	1 337	2%	1 337		55 280 лв.
63	77/77	Сървъри за онлайн стрийминг	9 193 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	1 226	2%	184	2%	184		7 600 лв.
64	76/76	Сървърно оборудване IBM за online live streaming	244 153 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	32 554	2%	4 883	2%	4 883		201 833 лв.
65	78/78	Сървърно оборудване за онлайн стрийминг студио	329 435 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	43 925	2%	6 589	2%	6 589		272 333 лв.
66	80/80	Сървърно оборудване Икт Трейд ЕООД	34 014 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	4 535	2%	680	2%	680		28 118 лв.
67	237	Софтуер	58 675 лв.	8.6.2023	10 г.	27%	15 647	2%	1 173	2%	1 173		40 681 лв.
68	2	БМС за управл.на климатизация, видеокамери, UPS, конс на ел	28 335 лв.	8.11.2024	10 г.	13%	3 542	2%	567	2%	567		23 660 лв.
69	1	Изграждане на онлайн стрийминг студио	1 200 864 лв.	31.10.2024	10 г.	13%	160 115	2%	24 017	2%	24 017		992 714 лв.
			2 649 734 лв.										2 193 490 лв.

МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ

№	Обект на оценяване	Стойност		Риск от отпадане на прихода	Разходи по експлоатация	Норма на капитализация	Разходи за ремонт, %	Множител	Годишна Наемна Стойност		Месечна Наемна Стойност	
		лв.	EUR						BGN	EUR	лв.	EUR
1	оборудване	2 193 490	1 121 514	2,0%	2,0%	10,0%	10,0%	10,0	253 770	129 751	21 148	10 813

При изчисляване на наемната цена са използвани следните допускания:

1. Риск от отпадане на прихода - 2%. Използваната норма на риска е съобразена със специфичната услуга.
2. Разходи по експлоатация - 2%.
3. Норма на капитализация - 10%. Множител, обвързан с оставащата експлоатационна годност.
4. Разходи за ремонт - 10%.

Стая	ФИРМА	ОТДЕЛ	м2
101	СИ ТИ Интерактив ЕООД	Сървър / UPS	18,7
102	СИ ТИ Интерактив ЕООД	Студио 4	98,1
103	СИ ТИ Интерактив ЕООД	IT TECHNICAL SUPPORT / ИТ ТЕХНИЧЕСКА ПОДДРЪЖКА	14,5
104	СИ ТИ Интерактив ЕООД	Студио мениджър	7,4
105	СИ ТИ Интерактив ЕООД	Съблекалня Мъже	8,6
105,1	СИ ТИ Интерактив ЕООД	Съблекалня Жени	14,5
105,2	СИ ТИ Интерактив ЕООД	Гримьорна	7,4
111,2	СИ ТИ Интерактив ЕООД	Почивка персонал	16,3
112,1	СИ ТИ Интерактив ЕООД	предверие	7,2
112,2	СИ ТИ Интерактив ЕООД	Студио 2	37,7
112,3	СИ ТИ Интерактив ЕООД	Студио 1	179,6
112,4	СИ ТИ Интерактив ЕООД	предверие	3,5
112,5	СИ ТИ Интерактив ЕООД	коридор	5,3
113	СИ ТИ Интерактив ЕООД	Студио 3	38
WC.m	СИ ТИ Интерактив ЕООД	Тоалетна мъже	11,1
WC.w	СИ ТИ Интерактив ЕООД	Тоалетна жени.1	2,1
WC.w	СИ ТИ Интерактив ЕООД	Тоалетна жени.2	2,5
кор. СТУДИО	СИ ТИ Интерактив ЕООД	коридор със зони релакс и кухненски бокс	66,2

538,7

МЕТОД НА УВЕЛИЧЕНАТА СТОЙНОСТ

Обект на оценка: Пазарен наем на Онлайн стрийминг студио с работни и помощни помещения и оборудване

Адрес: Гр. София, Район Илинден, ул."Кукуш" №7

Характеристики и показатели	Стойности
Година на изграждане/реконструкция	1980 г.
Вид на конструкцията	едроплощен кофраж (ЕПК)
Експлоатационна годност	80 г.
Остатъчна експлоатационна годност	34 г.
Разгърната застроена площ (РЗП)	538,70 кв.м
Стойност за изграждане по СЕК, от еталон 6	539 €/кв.м
Стойност на нов аналог (сграда без УПИ)	290 306 €
Разлики „в плюс“ от аналога:	
Стойност на външни мрежи и проводни (%)	7%
Калкулация	20 321 €
Допълнителни разходи за проект, надзор и др. (%)	12%
Калкулация	34 837 €
Разлики „в минус“ от аналога:	
Ремонт - неизпълнени СМР или с лошо качество (%)	
Калкулация	
Нова възстановителна стойност на сградата	345 465 €
Обезценявания (завишения):	
Физическо обезценяване (%)	45,3%
Стойност на физическото обезценяване	156 431 €
Функционално обезценяване (%)	
Калкулация	
Икономическо обезценяване (от външни фактори)	
Калкулация	
Амортизирана възст. стойност застрояване	189 034 €
Пазарна стойност на ОПС	
Стойност по метода на сравнителните продажби	955 336 €
Процентно участие на правото на строеж	27%
Стойност на правото на строеж	257 941 €
Стойност на обекти с ОПС	446 975 €
Възстановителна стойност на обекта	446 975 €

Обобщение на резултатите

Обект на оценка: Пазарен наем на Онлайн стрийминг студио с работни и помощни помещения и оборудване

Адрес: Гр. София, Район Илинден, ул."Кукуш" №7

Резултатите от оценката са следните:

Метод	Стойности	Тежест
Метод на сравнителните неконтролираните цени	9 309 €	50%
Метод по пазарните цени	9 231 €	50%
Изчислена пазарна стойност	9 270 €	

Справедлив Пазарен наем - работни помещения 9 270 €
Справедлив наем - оборудване (Евро) 10 813 €

Общ Справедлив Пазарен месечен наем- работни помещения с оборудване (Евро) 20 082 €

Общ Справедлив Пазарен месеченнаем- работни помещения с оборудване (лв.) 39 278 лв.





**АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР**

София 1618, кв. ПАВЛОВО, ул. МУСАЛА №1
ТЕЛ.: 02/818 83 83, ФАКС: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СОФИЯ

1618, кв. "ПАВЛОВО", Ул. "МУСАЛА" №1, 02/8188374; Факс: 02/9557266,
sofia@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА СГРАДА № 15-450447-14.09.2016 г.

с идентификатор 68134.1200.357.1

Гр. София, общ. Столична, обл. София (столица)

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-49/16.09.2015 г.
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

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

Адрес на сградата: гр. София, район Илинден, ул. КУКУШ № 7

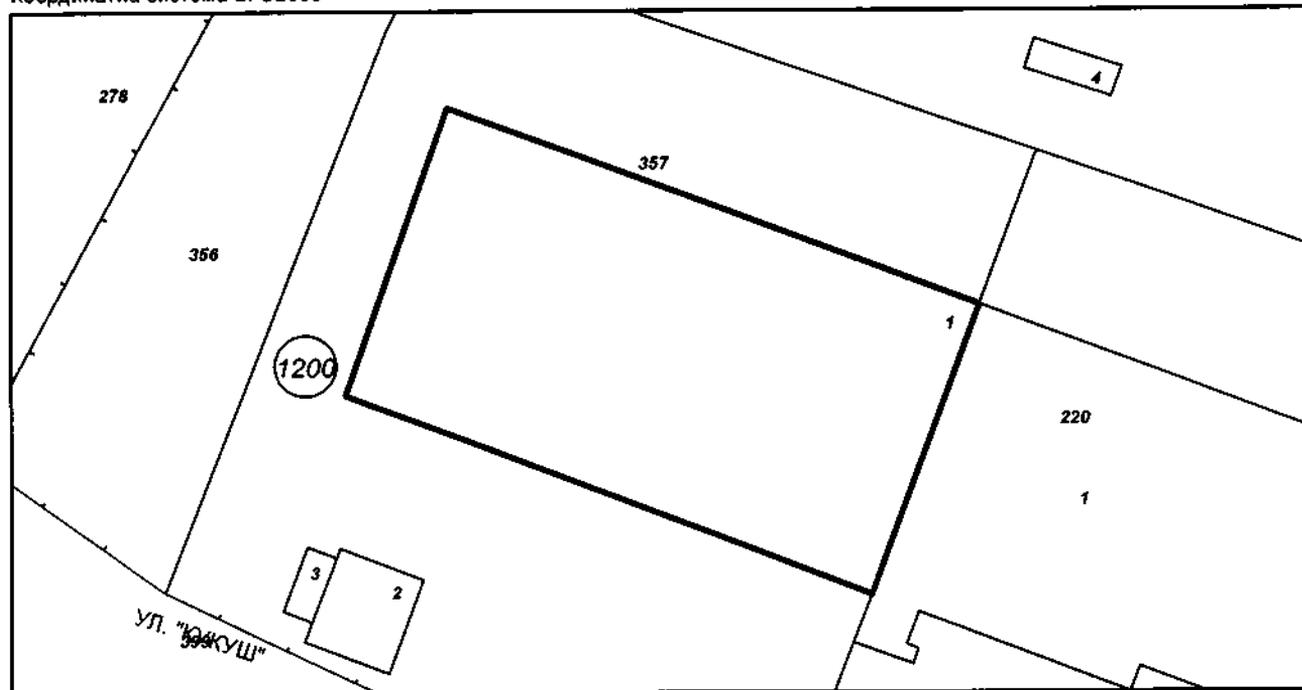
Сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1200.357

Застроена площ: 745 кв.м

Брой етажи: 8

Предназначение: Административна, делова сграда

Координатна система БГС2005



М 1:500

Стар идентификатор: няма

Номер по предходен план: няма

Собственици:

няма данни

Носители на други вещни права:

няма данни

Скица № 15-450447-14.09.2016 г. издадена въз основа на
документ с входящ № 01-277788-10.09.2016 г.

/инж.П.Караджова/