

**“О.К. ИМОТИ”**

1404 София, ул. “Силиврия” № 46, вх. Б

тел.: 0897/ 390 106, факс 02/ 950 3572

## **ДОКЛАД**

### **ЗА АКТУАЛИЗИРАНЕ НА ПАЗАРНИ ОЦЕНКИ на недвижими имоти :**

1. Апартамент № 1 - 92,83 кв.м., мазе № 2 с площ 1,80 кв.м. и 2,75 % ид.ч.
  2. Апартамент № 4 - 64,46 кв.м., мазе № 4 с площ 1,80 кв.м. и 1,95 % ид.ч.
  3. Апартамент № 10-68,59 кв.м., мазе № 10 - 1,80 кв.м. и 2,75 % ид.ч.
- от общите части на сградата и правото на строеж в парцел IV-1342, кв. 24-Б по плана на София, местност „Витоша-ВЕЦ-Симеоново”, завършено строителство на фаза ”груб строеж”, пред приемане на строежа с Акт обр.16, намиращи се в София, район „Студентски”, ул. ”Проф.Иван Странски”



**СОБСТВЕНОСТ НА :**  
**„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АД СИЦ**

=====

София, 30.12.2007г.

## СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ ОТ ДОКЛАДА общо за трите имота

### I. ВЪВЕДЕНИЕ

1. Предмет на заданието
2. Възложител
3. Изпълнител
4. Цел на актуализацията на оценките
5. Дата на актуализацията и валидност на оценките

### II. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА

Правното състояние, местоположението, описанието на недвижимите имоти като извършено строителство и разпределение се запазва същото както в основните оценки и не са предмет на актуализацията. По данни на представители на собственика фактологията при първата оценка е останала непроменена.

### III. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ СЕ УСЛОВНОСТИ

### IV. ИЗЧИСЛЕНИЯ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ ПРЕПОРЪЧИТЕЛНАТА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

Приложени са таблици за актуалната пазарна оценка на всеки имот по отделно:

- Резюме от оценката;
- Изчисления по метода на вещната стойност;
- Изчисления по метода на пазарните сравнения
- Анализ на резултатите

**РЕЗЮМЕ ОТ ДОКЛАДА С  
ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА :**

1. Апартамент № 1 - 92,83 кв.м., мазе № 2 с площ 1,80 кв.м. и 2,75 % ид.ч.
  2. Апартамент № 4 - 64,46 кв.м., мазе № 4 с площ 1,80 кв.м. и 1,95 % ид.ч.
  3. Апартамент № 10 - 68,59 кв.м., мазе № 10 с площ 1,80 кв.м. и 2,07 % ид.ч.
- от общите части на сградата и правото на строеж в парцел IV-1342, кв. 24-Б по плана на София, местност „Витоша-ВЕЦ-Симеоново”, завършено строителство на фаза ”груб строеж”, пред приемане на строежа с Акт обр.16, намиращи се в София, район „Студентски”, ул.”Проф.Иван Странски”

**СОБСТВЕНОСТ НА:** „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АД СИЦ  
**ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА:** „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП”  
**ИЗПЪЛНИТЕЛ НА ОЦЕНКАТА:** инж. Мариета Желязкова – лицензиран оценител на “Недвижими имоти” с лиценз № 2347 от 1993г.

**ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА :** Определяне на актуална препоръчителна пазарна стойност на апартаментите, намиращи се в сграда завършена на „груб строеж”, предвид повишението на цените на недвижимите имоти в последните месеци на годината

**Към датата на оценката 30.12.2007 г. :**

**ПРЕПОРЪЧИТЕЛНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА:**

**1. Апартамент № 1 с площ 92,83 кв.м. е**

**89 800 /осемдесет и девет хиляди и осемстотин/ ЕВРО (821 е/кв.м.) или 175 600 /сто седемдесет и пет хиляди и шестотин /ЛЕВА**

**2. Апартамент № 4 с площ 64,46 кв.м.**

**63 500 / шестдесет и три хиляди и петстотин/ ЕВРО (832 е/кв.м.) или 124 200 /сто и двадесет и четири хиляди и двеста /ЛЕВА**

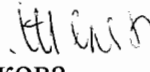
**3. Апартамент № 10 с площ 68,59 кв.м.**

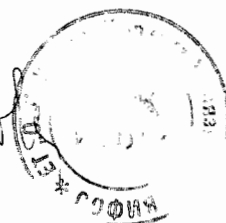
**68 600 /шестдесет и осем хиляди и шестотин / ЕВРО (846 е/кв.м.) или 134 200 /сто тридесет и четири хиляди и двеста /ЛЕВА**

Обща стойност на трите апартамента към 10.10.2007г. - 217 500 ЕВРО

Обща стойност на трите апартамента към 30.12.2007г. – 221 900 ЕВРО

Дата на оценката : 30.12.2007г.

Изготвил оценката :   
Инж. Мариета Желязкова  
Лицензиран оценител на недвижими имоти



## **I. ВЪВЕДЕНИЕ**

1. ПРЕДМЕТ НА ЗАДАНИЕТО е определяне на **АКТУАЛНА КЪМ 30.12.2007Г. ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА :**

- Апартамент № 1 - 92,83 кв.м., мазе № 2 с площ 1,80 кв.м. и 2,75 % ид.ч.
  - Апартамент № 4 - 64,46 кв.м., мазе № 4 с площ 1,80 кв.м. и 1,95 % ид.ч.
  - Апартамент № 10 - 68,59 кв.м., мазе № 10 с площ 1,80 кв.м. и 2,07 % ид.ч.
- от общите части на сградата и правото на строеж в парцел IV-1342, кв. 24-Б по плана на София, местност „Витоша-ВЕЦ-Симеоново”, завършено строителство на фаза ”груб строеж”, пред приемане на строежа с Акт обр.16, намиращи се в София, район „Студентски”, ул.”Проф.Иван Странски”

2. ВЪЗЛОЖИТЕЛ : „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АД СИЦ

3. ИЗПЪЛНИТЕЛ : инж. Мариета Желязкова – лицензиран оценител на “Недвижими имоти” с лиценз № 2347 от 1993г., издаден от Агенцията за приватизация

4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Определяне на актуална към 30.12.2007г. препоръчителна пазарна стойност на посочените имоти

5. ДАТА НА АКТУАЛИЗАЦИЯ И ДАТА НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКИТЕ:

- Дата на актуализация : 30.12.2007г.
- Дата на валидност : 30.03.2008г.

## **II. ИНФОРМАЦИОННА КАРТА**

Правното състояние, местоположението, описанието на недвижимите имоти като извършено строителство и разпределение се запазва същото както в основните оценки и не са предмет на актуализацията. По данни на представители на собственика фактологията при първата оценка е останала непроменена.

Административен адрес: гр. София, район „Студентски”, местност „Витоша-ВЕЦ-Симеоново”, ул.”Проф.Иван Странски”

## **III. ОГРАНИЧАВАЩИ И ДОПУСКАЩИ СЕ УСЛОВИЯ**

Оценителят декларира, че няма лични интерес и отношение към оценявания имот, които биха повлияли върху обективността на направените актуални оценки и че същите са извършени съвестно и чрез най-доброто ниво на професионалните му знания и натрупания не малък

професионален опит. Нито възлагането, нито възнаграждението за извършването са зависими от изчислените пазарни стойности. Информацията и сведенията предоставени на оценителя и съдържащи се в доклада са получени от представители на собственика и от източници за които се смята, че заслужават доверие. Оценителят не поема отговорност за точността на предоставената от трети лица информация. Разработката е предмет на търговска тайна и е предназначена само за служебно ползуване. Същата представлява интелектуална собственост по смисъла на закона за авторското право и сродните му права и е собственост единствено на възложителя - собственик на имотите. Разработката не може да бъде копирана, и използвана за каквито и да е цели без писменото разрешение на автора.

#### **IV. ИЗЧИСЛЕНИЯ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ АКТУАЛНАТА ПРЕПОРЪЧИТЕЛНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ**

/Изчисленията са дадени в таблици за всеки имот отделно/

**Към датата на оценката 30.12.2007 г. :**

#### **ПРЕПОРЪЧИТЕЛНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА:**

**1. Апартамент № 1 с площ 92,83 кв.м. е**

**89 800 /осемдесет и девет хиляди и осемстотин/ ЕВРО (821 е/кв.м.) или  
175 600 /сто седемдесет и пет хиляди и шестотин /ЛЕВА**

**2. Апартамент № 4 с площ 64,46 кв.м.**

**63 500 /шестдесет и три хиляди и петстотин/ ЕВРО (832 е/кв.м.) или  
124 200 /сто и двадесет и четири хиляди и двеста /ЛЕВА**

**3. Апартамент № 10 с площ 68,59 кв.м.**

**68 600 /шестдесет и осем хиляди и шестотин / ЕВРО (846 е/кв.м.) или  
134 200 /сто тридесет и четири хиляди и двеста /ЛЕВА**

Обща стойност на трите апартамента към 10.10.2007г. - 217 500 ЕВРО

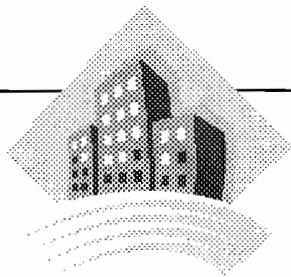
Обща стойност на трите апартамента към 30.12.2007г. – 221 900 ЕВРО

Дата на оценката : 30.12.2007г.

гр. София  
30.12.2007г.

Изготвил: .....  
Инж. Мариета Желязкова  
Лицензиран оценител





## Резюме на оценката

### ОБЩИ ДАННИ

Възложител	"Булгерийн Инвестмънт Груп" АДСИЦ
Изпълнител	"О.К. ИМОТИ" ЕТ
Дата на оценката	30.12.2007г.
Фиксинг на БНБ за 1 евро	1,955830
Собственик	"Булгерийн Инвестмънт Груп" АДСИЦ
Документ за собственост	Нотариален акт № 177, том I, рег. № 2901, дело № 157 от 29.03.2007г.
Недвижим имот	Апартамент № 1 - 92,83 кв.м., мазе № 2 - 1,80 кв.м. и 14,80 кв.м. ид. части
Адрес	София, р-н "Студентски", ул. "Проф. Иван Странски"
Година на строителство	2007 год.
Вид на конструкцията	масивна, стоманобетонова
Амортизационен срок	90 год.
Застроена площ	92,83 кв.м
Разгъната застроена площ	109,43 кв.м
Парцел	право на строеж

### Обобщени Резултати от Оценката

Метод на сравнителните продажби	€	106 475
Метод на приходната стойност	€	0
Метод на вещната стойност	€	50 960
Тежест на сравнителната стойност		70%
Тежест на приходната стойност		0%
Тежест на вещната стойност		30%
Изчислена пазарна стойност	€	<b>89 821</b>

### Заклучение за стойността

Предложение за пазарна стойност (Евро)	€	<b>89 800</b>
Предложение за пазарна стойност (лв.)	лв	<b>175 600</b>
Цена на кв.м	€	<b>821</b>

**Пазарна стойност на имота 89 800 ЕВРО.**

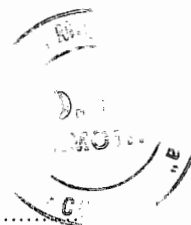
Ликвидационна стойност 81 656 ЕВРО

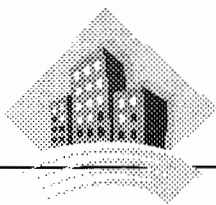
Дисконтов коефициент 0,9091

Стойностите са крайни, с включено ДДС

Изготвил оценката: .....

инж. М. Желязкова





## Метод на Вещната Стойност

Апартамент № 1 - 92,83 кв.м., мазе №2 - 1,80 кв.м. и 14,80 кв.м. ид. части  
София, р-н "Студентски", ул. "Проф.Иван Странски"  
Дата на оценката

30.12.2007г.

№	Характеристика		Стойност
1	Година на строителство	година	2007
2	Вид на конструкцията		монолитна
3	Амортизационен срок	години	90
4	Остатъчна експлоатационна годност	години	89
5	Обща площ на имота	кв.м.	109,43
6	Стойност за изграждане като нов	€ / кв.м	377,00
7	Застроена площ на вертикалната планировка	кв.м.	
8	Стойност за изграждане на вертикалната планировка	€ / кв.м	
9	Застроена площ други постройки	кв.м.	
10	Стойност на изграждане на другите постройки	€ / кв.м	
11	Стойност на имота като нов	€	<b>41 255</b>
12	Стойност на елементи подлежащи на допълнителна калкулация	%	10%
13	Стойност на елементи подлежащи на допълнителна калкулация	€	4 126
14	Допълнителни разходи	%	3%
15	Допълнителни разходи	€	1 238
	<b>Обща стойност на имота като нов</b>	€	<b>46 618</b>

	Обезценяване поради остаряване	%	0,6%
	Стойност на обезценяването поради остаряване	€	232
11	Разходи за ремонтни работи	€	
12	Строителни недостатъци - на шпакловка и замазка	%	
	Строителни недостатъци - инсталации на тапа	€	
13	Функционално обезценяване в %	%	
	Функционално обезценяване в стойност	€	
14	Икономическо обезценяване в %	%	-6%
	Икономическо обезценяване- цените на СМР са се повишили	€	-2797,10
	<b>Вещна стойност на апартамента</b>	€	<b>49 184</b>

15	Стойност на правото на строеж върху земята	€ / кв.м	120
16	Площ на правото на строеж	кв.м.	14,8
	<b>Стойност на правото на строеж</b>	€	<b>1 776</b>
	<b>Стойност на имота по метода на вещната стойност</b>	€	<b>50 960</b>

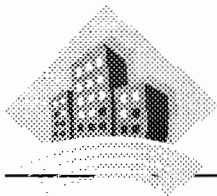
*Вещна стойност*

## Метод на сравнителните продажби

Апартамент № 1 - 92,83 кв.м., мазе №2 - 1,80 кв.м. и 14,80 кв.м. ид.части  
 София, р-н "Студентски", ул. "Проф.Иван Странски"  
 Дата на оценката 30.12.2007г.

Оценяван имот	Референтен имот 1	Референтен имот 2					
Апартамент № 1 - 92,83 кв.м., мазе №2 - 1,80 кв.м. и 14,80 кв.м. ид. части	Продава 3 ст., 115 кв.м. за 111 600 евро, пуск 2008, дневна с бокс, 2 спални, баня с тоалетна, отделна тоалетна. На ш/з, ПВЦ дограма, MDFвътрешни врати, блиндирана входна, монтирани алум.радиатори	Продава нов, с Акт 16 на шпакловка и замазка, 125 кв.м., 1/4 за 131 250 евро с алуминиева дограма, охрана и блиндирана входна врата					
Разстояние	в близост	в близост					
Източник на информация	Национ.електронна мрежа за недв. имоти	Национ.електр.мрежа за недв.имоти					
Продажна цена	€ 111 600,00	€ 131 250,00					
Продажна цена на кв.м.	€ 970,43	€ 1 050,00					
Характеристика	Квалификация	Сравнение	Тегло (%)	Стойност	Сравнение	Тегло (%)	Стойност
Начин на продажба		предлагане	-2%	-19,41	предлагане	-2%	-21,00
Дата на продажба			0%	0,00		0%	0,00
Разгъната площ (кв.м.)	109,43	115,00	0%	0,00	125,00	-1%	-10,50
Местоположение	добро	добро	0%	0,00	добро	0%	0,00
Състояние	на шпакловка и зам.	в строеж	5%	48,52	на ш/з	0%	0,00
Функционалност	много добра	много добра	0%	0,00	много добра	0%	0,00
Етаж	1 от 7	2 от 6	-2%	-19,41	1 от 4	0%	0,00
Конструкция	монолитна	монолитна	0%	0,00	монолитна	0%	0,00
Двор	няма	няма	0%	0,00	няма	0%	0,00
Вход	един	един	0%	0,00	един	0%	0,00
Мазе	има	има	0%	0,00	има	0%	0,00
Таванско помещение	няма	няма	0%	0,00	няма	0%	0,00
Други	без разр.за ползване	в строеж	0%	0,00	с Акт 16	-5%	-52,50
Преоценка	-		1%	€ 9,70		-8%	-€ 84,00
Преоценена цена на кв.м.	€ 973,07	€ 980,14			€ 966,00		
Стойност на имота	€ 106 475,39						

*Winkler*



## Анализ на резултатите

Апартамент № 1 - 92,83 кв.м., мазе №2 - 1,80 кв.м. и 14,80 кв.м. ид.части  
София, р-н "Студентски", ул. "Проф.Иван Странски"

Дата на оценката

30.12.2007г.

Метод	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби	€ 106 475	70%
Метод на приходната стойност	€ 0	
Метод на вещната стойност	€ 50 960	30%
<b>Изчислена пазарна стойност</b>	<b>€ 89 821</b>	

Цените на предлагани за продажба апартаменти в района са се повишили с 50 - 80 евро на кв.м. за месеците от октомври до декември. За имоти без Акт 16 и разрешение за ползване цените са 850-900 евро/кв.м. За тези с Акт 16 са от 1 050 до 1 200 евро/кв.м. В района към декември се продават вече предимно апартаменти в строеж с пуск 2008 или 2009 г. с много различни цени от 650 - 905 - 970 евро на кв.м.

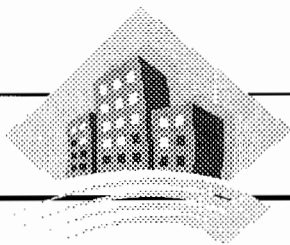
При стойност на оценявания имот 88 700 евро или 810 евро/кв.м. към 10.10.2007г., към 30.12.2007г. пазарната стойност се е повишила и е 95 400 евро или 872 евро/кв.м.

**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:**

**€ 89 800**

Изготвил оценката: .....

инж. М. Желязкова



## Резюме на оценката

### ОБЩИ ДАННИ

Възложител	"Булгерийн Инвестмънт Груп" АДСИЦ
Изпълнител	"О.К. ИМОТИ" ЕТ
Дата на оценката	30.12.2007г.
Фиксинг на БНБ за 1 евро	1,955830
Собственик	"Булгерийн Инвестмънт Груп" АДСИЦ
Документ за собственост	Нотариален акт № 178, том I, рег.№ 2902, дело № 158 от 29.03.2007г.
Недвижим имот	Апартамент № 4 - 64,46 кв.м., мазе №4 - 1,80 кв.м. и 10,08 кв.м. ид.части
Адрес	София, р-н "Студентски", ул. "Проф.Иван Странски"
Година на строителство	2007 год.
Вид на конструкцията	масивна, стоманобетонова
Амортизационен срок	90 год.
Застроена площ	64,46 кв.м
Разгъната застроена площ	76,34 кв.м
Парцел	право на строеж

### Обобщени Резултати от Оценката

Метод на сравнителните продажби	€	70 462
Метод на приходната стойност	€	0
Метод на вещната стойност	€	35 521
Тежест на сравнителната стойност		80%
Тежест на приходната стойност		0%
Тежест на вещната стойност		20%
Изчислена пазарна стойност	€	<b>63 474</b>

### Заклучение за стойността

Предложение за пазарна стойност (Евро)	€	<b>63 500</b>
Предложение за пазарна стойност (лв.)	лв	<b>124 200</b>
Цена на кв.м	€	<b>832</b>

**Пазарна стойност на имота 63 500 евро**

Ликвидационна стойност 57 700 евро

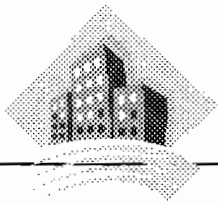
Дисконтов коефициент 0,9091

Стойностите са крайни с включено ДДС

Изготвил оценката: .....

инж. М. Желязкова





## Метод на Вещната Стойност

Апартамент № 4 - 64,46 кв.м., мазе №4 - 1,80 кв.м. и 10,08 кв.м. ид.части  
София, р-н "Студентски", ул. "Проф.Иван Странски"

Дата на оценката

30.12.2007г.

№	Характеристика		Стойност
1	Година на строителство	година	2007
2	Вид на конструкцията		монолитна
3	Амортизационен срок	години	90
	Остатъчна експлоатационна годност	години	89
	Обща площ на имота	кв.м.	76,34
4	Стойност за изграждане като нов	€/ кв.м	377,00
5	Застроена площ на вертикалната планировка	кв.м.	
6	Стойност за изграждане на вертикалната планировка	€/ кв.м	
7	Застроена площ други постройки	кв.м.	
8	Стойност на изграждане на другите постройки	€/ кв.м	
	Стойност на имота като нов	€	<b>28 780</b>
9	Стойност на елементи подлежащи на допълнителна калкулация	%	10%
	Стойност на елементи подлежащи на допълнителна калкулация	€	2 878
10	Допълнителни разходи	%	3%
	Допълнителни разходи	€	863
	<b>Обща стойност на имота като нов</b>	<b>€</b>	<b>32 522</b>

	Обезценяване поради остаряване	%	0,6%
	Стойност на обезценяването поради остаряване	€	162
11	Разходи за ремонтни работи	€	
12	Строителни недостатъци	%	
	Строителни недостатъци	€	
13	Функционално обезценяване в %	%	
	Функционално обезценяване в стойност	€	
14	Икономическо обезценяване в %	%	-6%
	Икономическо обезценяване	€	-1951,30
	<b>Вещна стойност на апартамента</b>	<b>€</b>	<b>34 311</b>

15	Стойност на правото на строеж върху земята	€/ кв.м	120
16	Площ на правото на строеж	кв.м.	10,08
	<b>Стойност на правото на строеж</b>	<b>€</b>	<b>1 210</b>
	<b>Стойност на имота по метода на вещната стойност</b>	<b>€</b>	<b>35 521</b>

*Handwritten signature*

## Метод на сравнителните продажби

Апартамент № 4 - 64,46 кв.м., мазе №4 - 1,80 кв.м. и 10,08 кв.м. ид.части

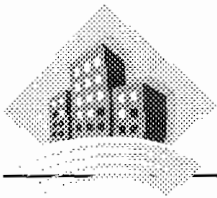
София, р-н "Студентски", ул. "Проф.Иван Странски"

Дата на оценката

30.12.2007г.

Оценяван имот		Референтен имот 1	Референтен имот 2				
Апартамент № 4 - 64,46 кв.м., мазе №4 - 1,80 кв.м. и 10,08 кв.м. ид.части		Продава 2 стаен, нов без Акт 16, близо до "Г.М.Димитров", 4/5, 62 кв.м. за 58 032 евро, дневна с кухн.бокс и трапезария 20 кв.м., спалня 13 кв.м., баня с тоалетна, 1 тераса, на ш/з, луксозни общи части	Продава нов 2 ст. в същата сграда, на ш/з, 85 кв.м., 5/7 за 83 000 евро с ПВЦ дограма, MDF вътрешни врати и блиндирана входна, с алуминиеви радиатори и самостоятелна кухня				
Разстояние		в близост	в същата кооперация				
Източник на информация		Национ.електр. мрежа за недв. имоти	Национ.електр. мрежа за недв. имоти				
Продажна цена		€ 58 032,00	€ 83 000,00				
Продажна цена на кв.м.		€ 936,00	€ 976,47				
Характеристика	Квалификация	Сравнение	Тегло (%)	Стойност	Сравнение	Тегло (%)	Стойност
Начин на продажба		предлагане	-2%	-18,72	предлагане	-2%	-19,53
Дата на продажба			0%	0,00		0%	0,00
Разгъната площ (кв.м.)	76,34	62,00	1%	9,36	85,00	-1%	-9,76
Местоположение	добро	добро	0%	0,00	добро	0%	0,00
Състояние	пред Акт 16	пред Акт 16	0%	0,00	пред Акт 16	0%	0,00
Функционалност	добра	много добра	0%	0,00	много добра	0%	0,00
Етаж	2 от 7	4 от 5	-2%	-18,72	5 от 7	-1%	-9,76
Конструкция	монолитна	монолитна	0%	0,00	монолитна	0%	0,00
Двор	няма	няма	0%	0,00	няма	0%	0,00
Вход	един	един	0%	0,00	един	0%	0,00
Мазе	има	има	0%	0,00	има	0%	0,00
Таванско помешение	няма	няма	0%	0,00	няма	0%	0,00
Други			0%	0,00		0%	0,00
Преоценка	-		-3%	-€ 28,08		-4%	-€ 39,06
Преоценена цена на кв.м.	€ 922,67	€ 907,92			€ 937,41		
Стойност на имота	€ 70 461,82						

*Иван Странски*



## Анализ на резултатите

Апартамент № 4 - 64,46 кв.м., мазе №4 - 1,80 кв.м. и 10,08 кв.м. ид.части

София, р-н "Студентски", ул. "Проф.Иван Странски"

Дата на оценката

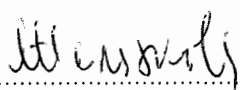
30.12.2007г.

Метод	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби	€ 70 462	80%
Метод на приходната стойност	€ 0	
Метод на вещната стойност	€ 35 521	20%
<b>Изчислена пазарна стойност</b>	<b>€ 63 474</b>	

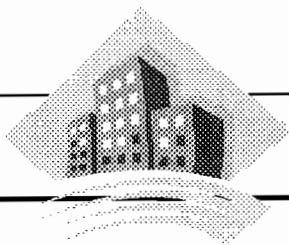
Цените на предлаганите за продажба апартаменти в района са се повишили. Оценяваният апартамент е вътрешен, среден, но маломерен, с малка площ на дневната, която следва да се съчетае със столова и кухня, без Акт 16 и без разрешение за ползване. Може да се обитава от малобройно семейство, поради което за имота интерес биха проявили хора с малки парични възможности.

**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:**

**€ 63 500**

Изготвил оценката: 

инж. М. Желязкова



## Резюме на оценката

### ОБЩИ ДАННИ

Възложител	"Булгериън Инвестмънт Груп" АДСИЦ
Изпълнител	"О.К. ИМОТИ" ЕТ
Дата на оценката	30.12.2007г.
Фиксинг на БНБ за 1 евро	1,955830
Собственик	"Булгериън Инвестмънт Груп" АДСИЦ
Документ за собственост	Нотариален акт № 179, том I, рег.№ 2903, дело № 159 от 29.03.2007г.
Недвижим имот	Апартамент № 10 - 68,59 кв.м., мазе №10 - 1,80 кв.м. и 10,68 кв.м. ид.части
Адрес	София, р-н "Студентски", ул. "Проф.Иван Странски"
Година на строителство	2007 год.
Вид на конструкцията	масивна, стоманобетонова
Амортизационен срок	90 год.
Застроена площ	68,59 кв.м
Разгънатата застроена площ	81,07 кв.м
Парцел	право на строеж

### Обобщени Резултати от Оценката

Метод на сравнителните продажби	€	81 800
Метод на приходната стойност	€	0
Метод на вещната стойност	€	37 647
Тежест на сравнителната стойност		70%
Тежест на приходната стойност		0%
Тежест на вещната стойност		30%
Изчислена пазарна стойност	€	<b>68 554</b>

### Заклучение за стойността

Предложение за пазарна стойност (Евро)	€	<b>68 600</b>
Предложение за пазарна стойност (лв.)	лв	<b>134 200</b>
Цена на кв.м	€	<b>846</b>

Пазарна стойност на имота **68 600 евро**

Ликвидационна стойност 62 364 евро

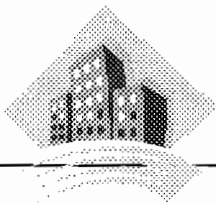
Дисконтов коефициент 0,9091

Стойностите са крайни с включен ДДС

Изготвил оценката: .....

инж. М. Желязкова





## Метод на Вещната Стойност

Апартамент № 10 - 68,59 кв.м., мазе №10 - 1,80 кв.м. и 10,68 кв.м. ид.части  
София, р-н "Студентски", ул. "Проф.Иван Странски"

Дата на оценката

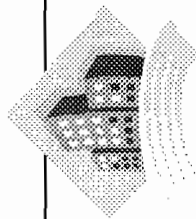
30.12.2007г.

№	Характеристика		Стойност
1	Година на строителство	година	2007
2	Вид на конструкцията		монолитна
3	Амортизационен срок	години	90
	Остатъчна експлоатационна годност	години	89
	Обща площ на имота	кв.м.	81,07
4	Стойност за изграждане като нов	€/ кв.м	377,00
5	Застроена площ на вертикалната планировка	кв.м.	
6	Стойност за изграждане на вертикалната планировка	€/ кв.м	
7	Застроена площ други постройки	кв.м.	
8	Стойност на изграждане на другите постройки	€/ кв.м	
	Стойност на имота като нов	€	<b>30 563</b>
9	Стойност на елементи подлежащи на допълнителна калкулация	%	10%
	Стойност на елементи подлежащи на допълнителна калкулация	€	3 056
10	Допълнителни разходи	%	3%
	Допълнителни разходи	€	917
	<b>Обща стойност на имота като нов</b>	€	<b>34 537</b>

	Обезценяване поради остаряване	%	0,6%
	Стойност на обезценяването поради остаряване	€	172
11	Разходи за ремонтни работи	€	
12	Строителни недостатъци	%	
	Строителни недостатъци	€	
13	Функционално обезценяване в %	%	
	Функционално обезценяване в стойност	€	
14	Икономическо обезценяване в %	%	-6%
	Икономическо обезценяване	€	-2072,21
	<b>Вещна стойност на апартамента</b>	€	<b>36 437</b>

15	Стойност на правото на строеж върху земята	€/ кв.м	120
16	Площ на правото на строеж	кв.м.	10,08
	<b>Стойност на правото на строеж</b>	€	<b>1 210</b>
	<b>Стойност на имота по метода на вещната стойност</b>	€	<b>37 647</b>

*Имоти*



## Метод на сравнителните продажби

Апартамент № 10 - 68,59 кв.м., мазе №10 - 1,80 кв.м. и 10,68 кв.м. ид.части

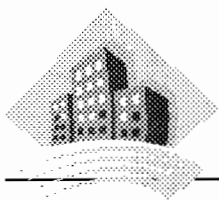
София, р-н "Студентски", ул. "Проф.Иван Странски"

Дата на оценката

30.12.2007г.

Оценяван имот	Референтен имот 1	Референтен имот 2					
Апартамент № 10 - 68,59 кв.м., мазе №10 - 1,80 кв.м. и 10,68 кв.м. ид.части	Продава 2 стаен, нов без Акт 16, близо до "Г.М.Димитров", 4/5, 62 кв.м. за 58 032 евро, дневна с кухн.бокс и трапезария 20 кв.м., спалня 13 кв.м., баня с тоалетна, 1 тераса, на ш/з, луксозни общи части	Продава нов 2 ст. в същата сграда, на ш/з, 85 кв.м., 5/7 за 83 000 евро с ПВЦ дограма, MDF вътрешни врати и блиндирана входна, с алуминиеви радиатори и самостоятелна кухня					
Разстояние	в близост	в същата кооперация					
Източник на информация	Национална електр.мрежа за недв. имоти	Национална електр.мрежа за недв. имоти					
Продажна цена	€ 58 032,00	€ 83 000,00					
Продажна цена на кв.м.	€ 936,00	€ 976,47					
Характеристика	Квалификация	Сравнение	Тегло (%)	Стойност	Сравнение	Тегло (%)	Стойност
Начин на продажба		предлагане	-2%	-18,72	предлагане	-2%	-19,53
Дата на продажба			0%	0,00		0%	0,00
Разгъната площ (кв.м.)	81,07	62,00	1%	9,36	85,00	0%	0,00
Местоположение	добро	добро	0%	0,00	добро	0%	0,00
Състояние	пред Акт 16	пред Акт 16	0%	0,00	без Акт 16	0%	0,00
Функционалност	много добра	добра	5%	46,80	добра	5%	48,82
Етаж	2 от 7	4 от 5	2%	18,72	5 от 7	2%	19,53
Конструкция	монолитна	монолитна	0%	0,00	монолитна	0%	0,00
Двор	няма	няма	0%	0,00	няма	0%	0,00
Вход	един	един	0%	0,00	един	0%	0,00
Мазе	има	има	0%	0,00	има	0%	0,00
Таванско помещение	няма	няма	0%	0,00	няма	0%	0,00
Други			0%	0,00		0%	0,00
<b>Преоценка</b>			<b>6%</b>	<b>€ 56,16</b>		<b>5%</b>	<b>€ 48,82</b>
Преоценена цена на кв.м.	€ 1 008,73	€ 992,16			€ 1 025,29		
<b>Стойност на имота</b>	<b>€ 81 799,63</b>						

*Handwritten signature*



## Анализ на резултатите

Апартамент № 10 - 68,59 кв.м., мазе №10 - 1,80 кв.м. и 10,68 кв.м. ид.части  
София, р-н "Студентски", ул. "Проф.Иван Странски"

Дата на оценката

30.12.2007г.

Метод	Стойност	Тежест
Метод на сравнителните продажби	€ 81 800	70%
Метод на приходната стойност	€ 0	
Метод на вещната стойност	€ 37 647	30%
<b>Изчислена пазарна стойност</b>	<b>€ 68 554</b>	

Апартамент № 10 е ъглов, външен, но на две изложения, с много по-добра функционална възможност от апартамент № 2, по-атрактивен и с възможност за по-голям интерес от евентуални купувачи, поради което стойността му е значително по-висока от двустайния № 4 на долния етаж, собственост също на "Булгериън Инвестмънт Груп" АДСИЦ

**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ:**

**€ 68 600**

Изготвил оценката: 

инж. М. Желязкова

## ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаната инж. МАРИЕТА ДИМИТРОВА ЖЕЛЯЗКОВА с  
ЕГН 4410276256, лицензиран оценител на недвижими имоти с лиценз  
№ 2347 от 06.12.1993г., издаден от Агенцията за приватизация,  
практикуващ оценителска дейност през всичките години

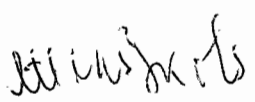
### ДЕКЛАРИРАМ ЧЕ:

1. Не притежавам пряко или непряко акции в „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ
2. Не съм член на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ
3. Не съм свързано лице с член на Съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 % от акциите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ
4. Не съм продавач на оценяваните от мен имоти : „Апартамент № 1 - 92,83 кв.м.; Апартамент № 4 - 64,46 кв.м. и Апартамент № 10 - 68,59 кв.м., намиращи се в София, район „Студентски“, ул.”Проф.Иван Странски”
5. Не съм член на Управителен или Контролен орган, съдружник или акционер на продавача, както и свързано лице с продавача, с член на Управителния или Контролния му орган, с негов съдружник или акционер.
6. Не съм повлиян от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

Известна ми е аказателната отговорност по чл.313 от Наказателния кодекс за деклариране на неверни данни .

София, 30.12.2007г.

ДЕКЛАРАТОР:

  
Инж. Мариета Желязкова

