

ДО  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО  
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА  
гр. София 1111, ул. „Елисавета Багряна“ №20

## ЕКСПЕРТИЗА

за оценка на непарична вноска

По Акт № 20120720131859/24.07.2012 г.  
на АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

от

инж. Борислав Младенов Савов

Вещо лице,

Адрес: гр. София, кв. "Лозенец", ул. "Бунтовник" №29

e-mail: [borislav.m.savov@gmail.com](mailto:borislav.m.savov@gmail.com)

Валентин Драгнев Василев

Вещо лице,

Адрес: гр. София, бул. "Евл. Георгиев" №85

e-mail: [vasilev\\_bv@b-nvst.org](mailto:vasiljev_bv@b-nvst.org)

Александър Георгиев Костадинов

Вещо лице,

Адрес: район р-н Красно село, ул. „Владайска“, №27

e-mail: [alekostaadinov@gmail.com](mailto:alekostaadinov@gmail.com)

С вносител/съдружник/:

**СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327**

### **I. ЗАДАЧА НА ЕКСПЕРТИЗАТА.**

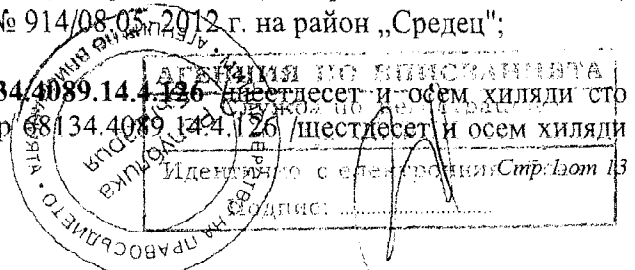
С Акт за назначаване на вещи лица № 20120720131859/24.07.2012 година, на основание чл.72, ал.2 от Търговския закон, Длъжностно лице по регистрацията назначава оценителна експертиза, със задача, както е посочена в искането за назначаване на вещи лица:

Да се даде заключение, за непарична вноска в капитала на "ОБЩИНСКА БАНКА" АД, ЕИК: 121086224, която вноска, представлява недвижим имот, собственост на СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327:

**Вид на непаричната вноска:**

1. Етаж III с площ от 315,32 /триста и петнадесет цяло тридесет и две стотни/ кв.м. - ниво I (едно) от самостоятелен обект в сграда № 2 (две) с идентификатор 68134.101.112.2.5 /шест осем едно три четири точка едно нула едно, точка едно две, точка две, точка, пет/ ; етаж IV с площ от 304,42 /триста и четири цяло четиридесет и две стотни/ кв.м., - ниво 2 (две) от самостоятелен обект с идентификатор 68134.101.112.2.5 / шест осем едно три четири, точка едно нула едно, точка едно едно две, точка едно едно две, точка две, точка пет/ и етаж V с площ от 233,49 /двеста тридесет и три цяло четиридесет и девет стотни/ кв.м.-ниво 3 (три) от самостоятелен обект с идентификатор 68134.101.112.2.5 /шест осем едно три четири, точка, едно нула едно, точка, едно едно две, точка, две, точка, пет/ от пететажна сграда, находяща се - област София, община Столична, гр. София, район Средец, м. „Центъра“, кв. 470 /четиристотин и седемдесет/ пл."Славейков" № 6, описани в АОС /частна/ № 914/08.05.2012 г. на район „Средец“;

2. Нежилищен обект с идентификатор 68134.4089.14.4.126 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и нежилищен обект с идентификатор 68134.4089.14.4.126 /шестдесет и осем хиляди



сто тридесет и четири, точка четири хиляди и осемдесет и девет, точка, четиринадесет, точка четири, точка, сто двадесет и шест/, находящ се в бл.305, вх.1, ет.1, ж.к. „Младост-3“, представляващ офис със застроена площ 127, 56 /сто двадесет и седем цяло и петдесет и шест стотни/ кв.м. и 0,873 % /нула цяло осемстотин седемдесет и три хилядни върху сто/ идеални части от общите части на сградата - монолитна конструкция, съгласно одобрен арх. проект за преустройство и разширение, Разрешение за строеж № 31 от 22.05.1997 г. и Протокол-образец 16 от 15.07.1998г., описан в АОС /частна/ №1819/ 21.05.2012г. на район „Младост“;

**3. Магазинно помещение** в партер на сграда, със застроена площ 600,48 кв.м. и сутерен със застроена площ 571,29 кв.м., общо 1171,77 кв.м., магазин в партера - с вход откъм ул."Клокотница" със застроена площ - 119,51 кв.м., находящи се на бул. „Кн. Мария Луиза" № 88, кв. 55, м. „ГЦ - Зона В-15", описани в АОС /частна/ № 663/07.06.2001 г. на район „Сердика“;

**4. Самостоятелен обект** с идентификатор 68134.402.138.1.1 по кад. карта и кад. регистри, одобрени със Заповед № РД-18-45/09.07.2010г. на Изп. директор на АГКК, находящ се на ул."Сердика" № 6, ет. II /мецанин/, с предназначение „за делова и административна дейност" - административни помещения, със застроена площ от 143 /сто четиридесети три/ кв.м. и светла площ от 114,37 /сто и четиринадесет цяло и тридесет и седем стотни/ кв.м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от дворното място, съставляващо поземлен имот с идентификатор 68134.402.138 по кад. карта и кад. регистри, одобрени със Заповед № РД-18-45/09.07.2010 г. на Изп. директор на АГКК, целият с площ 338 /триста тридесет и осем/ кв.м., описан в АОС /частна/ № 1047/24.02.2012г. на район „Оборище“.

## II. ЦЕЛ НА ЕКСПЕРТИЗАТА.

Експертизата има за цел да изготви оценка за определяне пазарна стойност на недвижимото имущество собственост на Вносителя и да послужи като **непарична вноска** в капитала на **"ОБЩИНСКА БАНКА" АД, ЕИК: 121086224.**

## III. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ.

- Документи за общинска собственост.

- Кадастрални схеми;

**други източници:**

Информация за офертни цени на земи, апартаменти и наеми за сграден фонд по предназначение в съответния район по местонахождение на оценяваните имоти в сайта на imot.bg.

Информация за пазарни цени на готов строителен продукт по вид и предназначение в периодични издания – Строителен обзор,

## IV. ОГЛЕД НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.

Огледът на предложения за оценка недвижим имот, бе извършен в присъствието на вещите лица. При огледа констатирахме местоположението, конструкцията и физическото състояние на обектите, както и индивидуализирахме имотите съгласно документите за собственост.

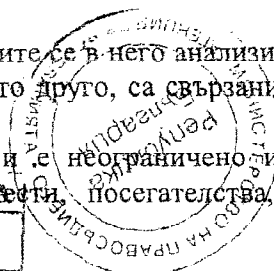
## V. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С ИЗГОТВЯНЕТО НА ОЦЕНКАТА

### Предположения и ограничаващи предпоставки

Настоящият оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, освен в случаите когато в доклада е упоменато друго, са свързани със следните допускания:

- Правото на собственост може да се търгува и е неограничено и свободно от всякакви запазени права на трети лица, тежести, посегателства, сервитути и ограничения.

Служба по недвижими имоти др. СОФИНТ
Идентично с вестникарския образ
Подпис: _____



- Не съществуват решения, предстоящи дела или предстоящи жалби, които биха могли да окажат влияние върху стойността.

Настоящият оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, са направени въз основа на следните ограничителни условия:

- Оценката е по правило субективна и представлява единствено преценка за стойността на имота. Заявителят или крайният потребител на оценката не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен съвет от оценителите по отношение на възможни решения за осъществяване на евентуални разпоредителни и дериватни на тях действия с оценявания обект в неговата цялостна или частична имотна съставност.
- За нуждите на настоящата оценка са преценявани фактите и условията, които са съществували към датата на оценката. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката.
- Оценителите не могат да поемат отговорност за въпроси, изискващи експертен опит в други области: геоложки, строителни, електрически, конструктивни и други инженерни и свързани с околната среда въпроси, без да се ограничават с посочените.

#### **Удостоверения и декларации.**

Вещите лица, изготвили и подписали настоящия доклад, като поемат съответната отговорност, удостоверяват, че съгласно техните знания и убеждения:

- изложените в настоящия доклад данни и факти, въз основа на които могат да се вземат решения, са верни и коректни, като тяхното представяне не нарушава права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуална собственост;
- докладваните приемания, анализи, становища и заключения са резултат от непредубедено мислене в рамките на притежаваната компетентност, като се ограничават единствено от изложените по-горе допускания и ограничаващи предпоставки;
- не съществуват каквито и да било лични интереси (настоящи и бъдещи) към обектите на настоящата оценка;
- анализите, становищата и заключенията в настоящия доклад са изготвени в съответствие с оценителските стандарти при спазване на необходимата за целта професионална етика;

#### **Стандарт на стойността.**

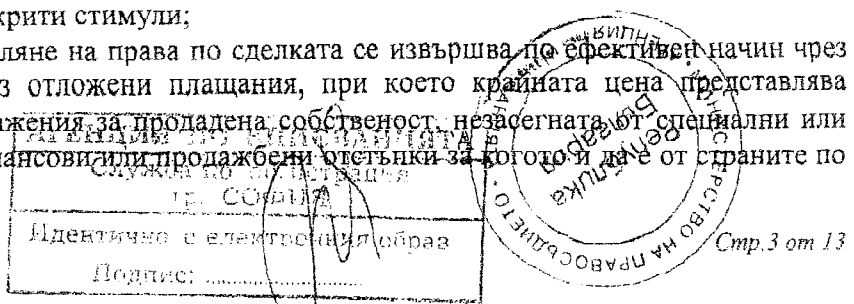
Индикацията за пазарна ценност на оценяваните обекти се изгражда върху стандарт за справедлива пазарна стойност. За нуждите на конкретния случай тя се определя от съдържанието на представената по-долу дефиниция, която има подчертано икономически характер и съответствува на възприетите в оценителската практика международни стандарти за стойността.

*Справедливата пазарна стойност* е най-вероятната цена, на която следва разумно да се очаква възмездно прехвърляне на вещни права върху конкретен обект чрез частен договор към момента на извършена оценка в условията на открит и конкурентен пазар при допускане, че:

- страните по сделката (продавач и купувач) са типично мотивирани и разумно аргументирани към условията на предстоящата сделка и съобразно с това обстоятелство действуват благоразумно и информирано по начин, който те считат за тяхна най-добра полза при отсъствие на взаимна обвързаност;
- налице е разумен срок от време за предлагане на предстоящата сделка в условията на конкурентен пазар, без да се отчитат оферти на специални купувачи, ръководени от крайни цели и скрити стимули;
- възмездно прехвърляне на права по сделката се извършва по ефективен начин чрез пари в брой и без отложени плащания, при което крайната цена представлява нормалните съображения за продадена собственост, незазегната от специални или натрупващи се финансови или продажбени отстъпки за бгото и да не от страните по сделката.

Идентично с електронния образ

Подпис: \_\_\_\_\_



## VI. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

При оценката на недвижимото имущество са използвани следните методи за оценка на недвижими имоти:

### Метод на разходите (Вещната стойност), за оценка на недвижим имот:

Използването на този метод за оценка се основава на теоретичната постановка за зависимост на стойността на сградите, строителните съоръжения и подобрения, от разходите за тяхното създаване. Същността на метода се състои в определяне на стойността на разходите за създаването на съответния обект при отчитане на степента на завършеност и всички стойностнообразуващи фактори, към момента на оценката и съответните пазарните условия.

Същевременно прилагането на метода изисква и извършване на оценка на вещни права на собственост върху земята (или идеални части от нея).

Окончателната стойност, получена при приложението на метода на оценка въз основа на разходите за създаване, представлява резултат от оценката на вещни права, сгради със съответната инфраструктура и съоръжения и ВП.

Определяне на стойността на неизпълнените СМР и подобрения.

Метода се състои в следното:

Разходите за придобиване на парцела земя (право на строеж) + разходите за създаването на сградите и съоръженията върху него определят стойността на недвижимия имот

#### Схема на метода

Стойност на земята (заедно с разходите за придобиването и )

+ Брутните разходи за изграждане на аналогична сграда

- Евентуалните отчисления за:

Физическо овехтяване, (определено по квадратична формула)

Морално овехтяване, неактуалност

Технически дефекти

---

= Стойност на имота

Стойността на терена се определя в съответствие с нивото на пазарните цени в района на имота и в зависимост от местоположението и спецификата на ПИ по **сравнителен метод (метод на пазарните аналози)**.

Определянето на единичната цена (Себестойност) на строителната реализация е извършена на базата на подходящи аналози, отразяващи реалните производствени разходи за изграждане на подобни обекти. Отчита се техническото и моралното изхабяване, както и стойността на разходите за отстраняване на различни недостатъци и повреди.

Физическото обезценяване се определя по формулата за квадратична зависимост от нейната възраст:

$$A(B\%) = \frac{1}{2} \left( \frac{T}{TН} + \frac{T^2}{TН^2} \right) \times (100\%), \text{ където:}$$

A(B%) – физическо овехтяване;

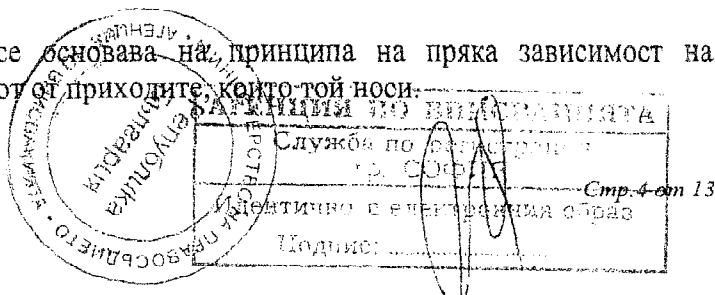
T - възраст на сградата (или ефективна възраст на сградата в зависимост от състоянието, видима възраст на сградата)

TН - Нормативен срок за годност на сградата

### Приходен метод за оценка на недвижим имот:

За определяне на пазарната стойност на недвижим имот по метода на приходната стойност е използвана методика за оценка, подходяща за сгради (части от сгради) с остатъчен срок на ползване 80 години.

Използването на този метод се основава на принципа на пряка зависимост на капиталовата стойност на недвижим имот от приходите, които той носи.



Определянето на капиталовата стойност на недвижим имот по този метод се извършва чрез трансформация на стойността на равномерни годишни приходи (от наем или приход от пряката дейност) в стойност, равностойна на пазарната стойност на недвижимия имот. Това трансформиране се извършва посредством нормата на капитализация на недвижимия имот за безкраен период от време. Чрез нея се определя сегашната (към момента на оценката) стойност на поредица от бъдещи парични приходи. Стойността на наема, необходим за създаване на математическия модел при прилагане на метода на приходната стойност, се формира на базата на проучване на пазарни свидетелства и адаптирането им към параметрите на оценяваните имоти на базата на редуцирана приходна площ..

Пазарните свидетелства се черпят от проучвания на пазара на наеми, сключени сделки, близки по време и към датата на оценката, за имоти подобни или с приравнени параметри като: местоположение, вид и предназначение, състояние и завършеност на инфраструктура, строителни съоръжения и транспортна достъпност.

Приходната стойност на имота по този метод се определя както следва:

При този метод имота се определя като инвестиция направена от собственика с цел генериране на бъдещи доходи. Т.е. ще трансформираме пазарната стойност на имота в очакваните от него равностойни равномерни годишни приходи ( наеми), което произтича от връзката между годишния доход от имота и неговата стойност по формулата:

$$CV = NI \times YP, \text{ където } \begin{aligned} CV & - \text{капитална стойност} \\ NI & - \text{нетен наем (годишен)} \\ YP & - \text{години покупка (анюитетен фактор)} \end{aligned}$$

Размерът на пазарната стойност на имота (CV), необходим при определяне стойността на наема, е определен на база разходите за придобиване на подобен на оценявания парцел земя.

Стойността на земята се определя в съответствие с нивото на пазарните цени в страната и в зависимост от местоположението и спецификата на парцела, изградеността на инфраструктурата за дадения район.

Анюитетен фактор , вечна рента или Години – Покупка;

$$YP_{ny@i\%} = \frac{1 - \frac{1}{(1+n)^n}}{i} \text{ или } \frac{(1+n)^n - 1}{i(1+i)^n} = \frac{1 - PV 1}{i};$$

Години – покупка или анюитетен фактор наричаме сегашната стойност на сума от дисконтирани анюитети за периода @ i%. Години – покупка представлява сумата от дисконтовите фактори. Всички стойности са по малки от n и не надвишава  $\frac{1}{i}$ ;

Когато срокът е за “вечни времена”, Анюитетния фактор наричаме Вечна рента:

$$YP \text{ in perpetuity } @i\% = \frac{1}{i}$$

### **Метод на пазарните аналози за оценка на недвижим имот:**

На базата на определени количествени и качествени параметри се прави съпоставка на имота, предмет на оценка, спрямо аналогични имоти, предлагани на пазара.

Съпоставката отчита:

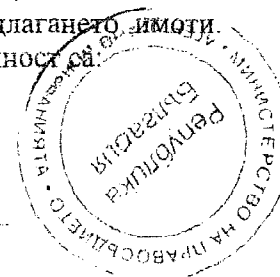
- техническия характер – оценка на структуроопределящите качества на имота;
- оценката факторите, от които зависят търсенето, предлагането, имоти.

Специфични показатели при определяне на сравнителната стойност са:  
площ, форма на имота;

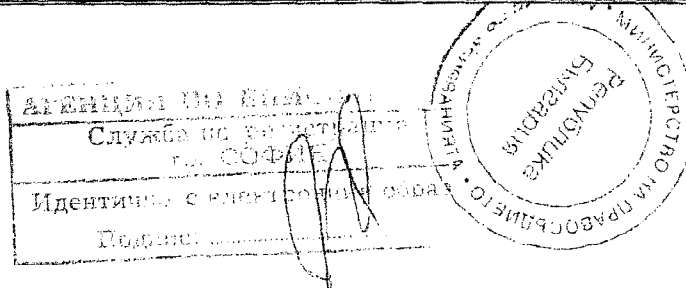
**VII. ЕФЕКТИВНА ДАТА НА ОЦЕНКАТА: 20.08.2012 г.**

**VIII. ОЦЕНКА.**

АГЕНЦИЯ ЗА ИМУЩОСТИ
Служба по недвижими имоти
гр. СОФИИ
Идентично с електронния образ
Подпис: _____

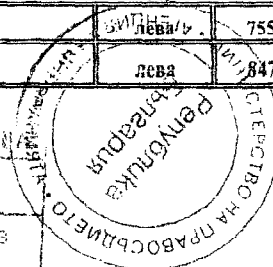


<b>ОЦЕНЯВАН ОБЕКТ</b> (сграда, част от сграда)		Етаж III с площ от 315.32 кв.м, в сграда №2 с ид. 68134.101.112.2.5, ниво I гр. София, район Средец, м. „Центъра“, кв. 470, пл. „Славейков“ № 6	
<b>A. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ</b>			
<b>I. ХАРАКТЕРИСТИКА</b>			
1	Тип конструкция	Масивна	
2	Дограма	Смесена	
3	Вътрешно стени покрития	Стени покрития	
4	Под	Подови настилки	
5	Водопровод и канал	Да	
6	Отоплителна инсталация	Да	
<b>II. ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:</b>		<b>мярка</b>	<b>стойност</b>
1	Застроена площ ЗП	м <sup>2</sup>	315.32
2	Мазе (светла площ)	м <sup>2</sup>	0.00
3	Година на построяване	год.	
4	Експлоатационен срок	год.	30
5	Видима физическа възраст	год.	50
<b>III. РАЗХОДИ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ:</b>			
1	Разходи за проектиране и узаконяване	лв/м <sup>2</sup>	39.20
2	Разходи за СМР	лв/м <sup>2</sup>	800.00
3	Разходи за строителен надзор	лв/м <sup>2</sup>	9.20
4	Разходи за инвеститорски контрол	лв/м <sup>2</sup>	4.90
5	Други разходи и такси	лв/м <sup>2</sup>	20.00
6	Непредвидени разходи	%	10.00
7	Печалба на предприемача	%	15.00
8	Стойност на обекта като нов	лв.	344 211.20
8	Физическо овехтяване (квадратична формула)	%	50.78
9	Коефициент за морално овехтяване	Кмо	0.85
10	Коефициент за строителни недостатъци	Ксн	0.85
11	Възстановителна стойност	лв.	122 400.00
<b>IV. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИД. ЧАСТИ И ПРАВОТО НА СТРОЕЖ</b>			
1	Идеални части от общите части на сградата и правото на строеж	%	
2	Стойност на идеалните части	лв.	38 820.00
3	Определено право на строеж	лв.	908 121.60
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ВЕЩНА СТОЙНОСТ</b>		<b>лева</b>	<b>1 069 300.00</b>
<b>Б. ПРИХОДЕН МЕТОД</b>			
1	Приходна площ	м <sup>2</sup>	268.02
2	Наем за единица площ	лв/м <sup>2</sup> /мес.	16.58
3	Брутен месечен доход	лв./мес.	4 442.46
4	Брутен годишен доход	лв./год.	53 309.58
5	Рискове за отпадане на наема	Кот.н.	0.95
6	Разходи стопанисване и експлоатация на обекта	%	15.00
7	Нетна годишна печалба	лв.	44 038.35
8	Доходоносен период	год.	80
9	Норма на капитализация	%	7.5
10	Анонтен фактор		13.2924
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО ПРИХОДЕН МЕТОД</b>		<b>лева</b>	<b>585 400.00</b>
<b>В. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ</b>			
1	Валутен курс	1.95583	лв./EUR
2	Определена средна цена за 1 кв.м застроена площ	1 336.00	EUR/кв.м
3	Корекционен коефициент за ofertни цени	0.95	
4	Корекционен коефициент за особени качества	1.00	
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПАЗ. АНАЛОЗИ</b>		<b>лева</b>	<b>782 700.00</b>
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ( 50% МВС : 25% ПМ : 25% МПА)</b>		<b>лева</b>	<b>876 700.00</b>



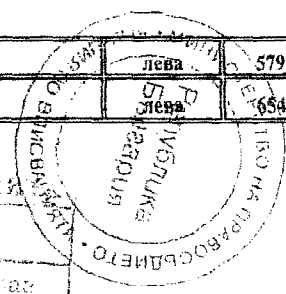
<b>ОЦЕНЯВАН ОБЕКТ</b> (сграда, част от сграда)		Етаж IV с площ от 304,42 кв.м, в сграда №2 с ид. 68134.101.112.2.5 ниво2 гр. София, район Средец, м. „Центъра“, кв. 470, пл. "Славейков" № 6	
<b>А. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ</b>			
<b>I. ХАРАКТЕРИСТИКА</b>			
1	Тип конструкция	Масивна	
2	Дограма	Смесена	
3	Вътрешно стенни покрития	Стенн.покрития	
4	Под	Подови настилки	
5	Водопровод и канал	Да	
6	Отопителна инсталация	Да	
<b>II. ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:</b>		<b>мярка</b>	<b>стойност</b>
1	Застроена площ ЗП	м <sup>2</sup>	304.42
2	Мазе (светла площ)	м <sup>2</sup>	0.00
3	Година на построяване	год.	
4	Експлоатационен срок	год.	80
5	Видима физическа възраст	год.	50
<b>III. РАЗХОДИ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ:</b>			
1	Разходи за проектиране и узаконяване	лв/м <sup>2</sup>	39.20
2	Разходи за СМР	лв/м <sup>2</sup>	800.00
3	Разходи за строителен надзор	лв/м <sup>2</sup>	9.20
4	Разходи за инвеститорски контрол	лв/м <sup>2</sup>	4.90
5	Други разходи и такси	лв/м <sup>2</sup>	20.00
6	Непредвидени разходи	%	10.00
7	Печалба на предприемача	%	15.00
8	Стойност на обекта като нов	лв.	332 312.48
8	Физическо оцветяване (квадратична формула)	%	50.78
9	Коефициент за морално оцветяване	Кмо	0.85
10	Коефициент за строителни недостатъци	Ксн	0.85
11	Възстановителна стойност	лв.	118 200.00
<b>IV. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИД. ЧАСТИ И ПРАВОТО НА СТРОЕЖ</b>			
1	Идеални части от общите части на сградата и правото на строеж	%	
2	Стойност на идеалните части	лв.	38 820.00
3	Определено право на строеж	лв.	876 729.60
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ВЕЩНА СТОЙНОСТ</b>		<b>лева</b>	<b>1 033 700.00</b>
<b>Б. ПРИХОДЕН МЕТОД</b>			
1	Приходна площ	м <sup>2</sup>	258.76
2	Насм за единица площ	лв/м <sup>2</sup> /мес.	16.58
3	Брутен месечен доход	лв./мес	4 288.90
4	Брутен годишен доход	лв./год.	51 466.77
5	Рискове за отпадане на наема	Кот.и.	0.95
6	Разходи стопанисване и експлоатация на обекта	%	15.00
7	Нетна годишна печалба	лв.	42 516.03
8	Доходоносен период	год	80
9	Норма на капитализация	%	7.5
10	Аноитетен фактор		13.2924
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО ПРИХОДЕН МЕТОД</b>		<b>лева</b>	<b>565 100.00</b>
<b>В. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ</b>			
1	Валутен курс	1.95583	лв./EUR
2	Определена средна цена за 1 кв.м застроена площ	1 336.00	EUR/кв.м
3	Корекционен коефициент за ofertни цени	0.95	
4	Корекционен коефициент за особени качества	1.00	
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПАЗ. АНАЛОЗИ</b>		<b>лева</b>	<b>755 700.00</b>
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ (50% МВС ; 25% ПМ ; 25% МПА)</b>		<b>лева</b>	<b>847 100.00</b>

**АГЕНЦИЯ ПО ВЪЗСТАНОВИТЕЛНИ**  
**Служба по регистрация**  
**гр. СОФИЯ**  
 Идентично с вляганения образ  
 Подпис: \_\_\_\_\_



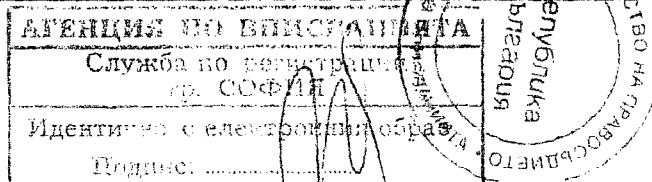
<b>ОЦЕНЯВАН ОБЕКТ</b> (сграда, част от сграда)		Етаж V с площ от 233,49 кв.м, в сграда №2 с ид. 68134.101.112.2.5 ниво 3 гр. София, район Средец, м. „Центъра“, кв. 470, пл. „Славейков“ № 6	
<b>А. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ</b>			
<b>I. ХАРАКТЕРИСТИКА</b>			
1	Тип конструкция	Масивна	
2	Дограма	Смесена	
3	Вътрешно стени покрития	Стени покрития	
4	Под	Подови настилки	
5	Водопровод и канал	Да	
6	Отоплителна инсталация	Да	
<b>II. ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:</b>		<b>мярка</b>	<b>стойност</b>
1	Застроена площ ЗП	м <sup>2</sup>	233.49
2	Мазе (светла площ)	м <sup>2</sup>	0.00
3	Година на построяване	год.	
4	Експлоатационен срок	год.	80
5	Видима физическа възраст	год.	50
<b>III. РАЗХОДИ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ:</b>			
1	Разходи за проектиране и узаконяване	лв/м <sup>2</sup>	39.20
2	Разходи за СМР	лв/м <sup>2</sup>	800.00
3	Разходи за строителен надзор	лв/м <sup>2</sup>	9.20
4	Разходи за инвеститорски контрол	лв/м <sup>2</sup>	4.90
5	Други разходи и такси	лв/м <sup>2</sup>	20.00
6	Непредвидени разходи	%	10.00
7	Печалба на предприемача	%	15.00
8	Стойност на обекта като нов	лв.	254 883.52
8	Физическо овехтяване (квадратична формула)	%	50.78
9	Коефициент за морално овехтяване	Кмо	0.85
10	Коефициент за строителни недостатъци	Ксн	0.85
11	Възстановителна стойност	лв.	90 600.00
<b>IV. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИД. ЧАСТИ И ПРАВОТО НА СТРОЕЖ</b>			
1	Идеални части от общите части на сградата и правото на строеж	%	
2	Стойност на идеалните части	лв.	38 820.00
3	Определено право на строеж	лв.	672 451.20
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ВЕЩНА СТОЙНОСТ</b>		<b>лева</b>	<b>801 900.00</b>
<b>Б. ПРИХОДЕН МЕТОД</b>			
1	Приходна площ	м <sup>2</sup>	198.47
2	Наем за единица площ	лв/м <sup>2</sup> /мес.	16.58
3	Брутен месечен доход	лв./мес.	3 289.58
4	Брутен годишен доход	лв./год.	39 474.99
5	Рискове за отпадане на наема	Кот.н.	0.95
6	Разходи стопанисване и експлоатация на обекта	%	15.00
7	Нетна годишна печалба	лв.	32 609.77
8	Доходоносен период	год.	80
9	Норма на капитализация	%	7.5
10	Анонтетен фактор		13.2924
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО ПРИХОДЕН МЕТОД</b>		<b>лева</b>	<b>433 500.00</b>
<b>В. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ</b>			
1	Валутен курс	1.95583	лв./EUR
2	Определена средна цена за 1 кв.м застроена площ	1 336.00	EUR/кв.м
3	Корекционен коефициент за ofertни цени	0.95	
4	Корекционен коефициент за особени качества	1.00	
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПАЗ. АНАЛОЗИ</b>		<b>лева</b>	<b>579 600.00</b>
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ (50% МВС : 25% ПМ : 25% МПА)</b>		<b>лева</b>	<b>654 200.00</b>

**АГЕНЦИЯ ЗА НЕДВИЖНОСТНИ ИМУЩЕСТВА**  
 Служба за оценяване на недвижими имоти  
 Идентично с електронния облик  
 Подпис: \_\_\_\_\_



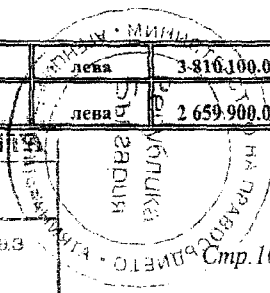


<b>ОЦЕНЯВАН ОБЕКТ</b> (сграда, част от сграда)		Нежилищен обект с идентификатор 68134.4089.14.4.126 гр. София, бл.305, вх.1, ст.1, ж.к. „Младост-3“	
<b>А. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ</b>			
<b>I. ХАРАКТЕРИСТИКА</b>			
1	Тип конструкция	Монолитна	
2	Дограма	Смесена	
3	Вътрешно стени покрития	Стени покрития	
4	Под	Подови настилки	
5	Водопровод и канал	Да	
6	Отоплителна инсталация	Да	
<b>II. ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:</b>		<b>мярка</b>	<b>стойност</b>
1	Застроена площ ЗП	м <sup>2</sup>	127.56
2	Мазе (светла площ)	м <sup>2</sup>	0.00
3	Година на построяване	год.	1998
4	Експлоатационен срок	год.	80
5	Видима физическа възраст	год.	14
<b>III. РАЗХОДИ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ:</b>			
1	Разходи за проектиране и узаконяване	лв/м <sup>2</sup>	39.20
2	Разходи за СМР	лв/м <sup>2</sup>	800.00
3	Разходи за строителен надзор	лв/м <sup>2</sup>	9.20
4	Разходи за инвеститорски контрол	лв/м <sup>2</sup>	4.90
5	Други разходи и такси	лв/м <sup>2</sup>	20.00
6	Непредвидени разходи	%	10.00
7	Печалба на предприемача	%	15.00
8	Стойност на обекти като нов	лв.	139 247.69
8	Физическо овехтяване (квадратична формула)	%	10.28
9	Коефициент за морално овехтяване	Кмо	0.85
10	Коефициент за строителни недостатъци	Кси	0.85
11	Възстановителна стойност	лв.	90 300.00
<b>IV. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИД. ЧАСТИ И ПРАВОТО НА СТРОЕЖ</b>			
1	Идеални части от общите части на оградата и правото на строеж	%	0.873
2	Стойност на идеалните части	лв.	3 614.92
3	Определено право на строеж	лв.	122 457.60
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ВЕЩНА СТОЙНОСТ</b>		<b>лева</b>	<b>216 400.00</b>
<b>Б. ПРИХОДЕН МЕТОД</b>			
1	Приходна площ	м <sup>2</sup>	127.56
2	Наем за единица площ	лв/м <sup>2</sup> /мес,	10.34
3	Брутен месечен доход	лв./мес	1 318.33
4	Брутен годишен доход	лв./год.	15 819.99
5	Рискове за отпадане на наема	Кот.н.	0.95
6	Разходи стопанисване и експлоатация на обекта	%	15.00
7	Нетна годишна печалба	лв.	13 068.69
8	Доходоносен период	год	80
9	Норма на капитализация	%	7.5
10	Анонтен фактор		13.2924
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО ПРИХОДЕН МЕТОД</b>		<b>лева</b>	<b>173 700.00</b>
<b>В. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ</b>			
1	Валутен курс	1.95583	лв./EUR
2	Определена средна цена за 1 кв.м застроена площ	757.00	EUR/кв.м
3	Корекционен коефициент за ofertни цени	0.95	
4	Корекционен коефициент за особени качества	1.00	
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПАЗ. АНАЛОЗИ</b>		<b>лева</b>	<b>179 400.00</b>
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ (40% МВС ; 30% ПМ ; 30% МПА)</b>		<b>лева</b>	<b>192 500.00</b>



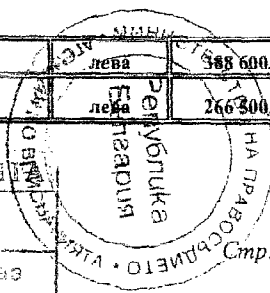
<b>ОЦЕНЯВАН ОБЕКТ</b> (сграда, част от сграда)		Магазинно помещение в партер на сграда и сутерей със ЗП 1171.77 кв.м гр. София, бул. „Кн. Мария Луиза“ № 88, кв. 55, м. „ГГЦ - Зона В-15“	
<b>А. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ</b>			
<b>I. ХАРАКТЕРИСТИКА</b>			
1	Тип конструкция	Монолитна	
2	Дограма	PVC	
3	Вътрешно стени покрития	Стени покрития	
4	Под	Подови настилки	
5	Водопровод и канал	Да	
6	Отоплителна инсталация	Да	
<b>II. ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:</b>		<b>марка</b>	<b>стойност</b>
1	Застроена площ ЗП	м <sup>2</sup>	1 171.77
2	Мазе (светла площ)	м <sup>2</sup>	0.00
3	Година на построяване	год.	1970
4	Експлоатационен срок	год.	80
5	Видима физическа възраст	год.	42
<b>III. РАЗХОДИ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ:</b>			
1	Разходи за проектиране и узаконяване	лв/м <sup>2</sup>	39.20
2	Разходи за СМР	лв/м <sup>2</sup>	800.00
3	Разходи за строителен надзор	лв/м <sup>2</sup>	9.20
4	Разходи за инвеститорски контрол	лв/м <sup>2</sup>	4.90
5	Други разходи и такси	лв/м <sup>2</sup>	20.00
6	Непредвидени разходи	%	10.00
7	Печалба на предприемача	%	15.00
8	Стойност на обекта като нов	лв.	1 279 133.43
8	Физическо овехтяване (квадратична формула)	%	40.03
9	Коефициент за морално овехтяване	Кмо	0.85
10	Коефициент за строителни недостатъци	Кен	0.85
11	<b>Възстановителна стойност</b>	лв.	<b>554 200.00</b>
<b>IV. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИД. ЧАСТИ И ПРАВОТО НА СТРОЕЖ</b>			
1	Идеални части от общите части на сградата и правото на строеж	%	
2	Стойност на идеалните части	лв.	16 563.20
3	Определено право на строеж	лв.	656 191.20
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ВЕЩНА СТОЙНОСТ</b>		<b>лева</b>	<b>1 227 000.00</b>
<b>Б. ПРИХОДЕН МЕТОД</b>			
1	Приходна площ	м <sup>2</sup>	1171.77
2	Наем за единица площ	лв/м <sup>2</sup> /мес.	16.58
3	Брутен месечен доход	лв./мес	19 422.09
4	Брутен годишен доход	лв./год.	233 065.05
5	Рискове за отпадане на наема	Кот.н.	0.95
6	Разходи стопанисване и експлоатация на обекта	%	15.00
7	Нетна годишна печалба	лв.	192 532.00
8	Доходоносен период	год	80
9	Норма на капитализация	%	7.5
10	Анонтетен фактор		13.2924
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО ПРИХОДЕН МЕТОД</b>		<b>лева</b>	<b>2 559 200.00</b>
<b>В. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ</b>			
1	Валутен курс	1.95583	лв./EUR
2	Определена средна цена за 1 кв.м застроена площ	1 750.00	EUR/кв.м
3	Корекционен коефициент за ofertни цени	0.95	
4	Корекционен коефициент за особени качества	1.00	
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПАЗ. АНАЛОЗИ</b>		<b>лева</b>	<b>3 816 100.00</b>
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ (30% МВС : 30% ПМ : 40% МПА)</b>		<b>лева</b>	<b>2 659 900.00</b>

АГЕНЦИЯ ЗА УРБАНИЗМ И ПРОСТРАНСТВЕНА ОРГАНИЗАЦИЯ  
 Служба по оценките  
 гр. СОФИЯ  
 Идентичен с електронният образ  
 Подпис: \_\_\_\_\_



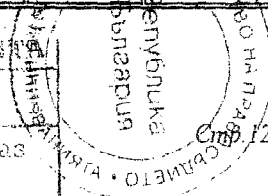
<b>ОЦЕНЯВАН ОБЕКТ</b> (сграда, част от сграда)		Магазин в партера - с вход ул."Клокотница" със ЗП - 119.51 кв.м гр. София, бул. „Кн. Мария Луиза" № 88, кв. 55, м. „ГПЦ - Зона В-15"	
<b>А. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ</b>			
<b>I. ХАРАКТЕРИСТИКА</b>			
1	Тип конструкция	Монолитна	
2	Дограма	PVC	
3	Вътрешно стени покрития	Стени покрития	
4	Под	Подови настилки	
5	Водопровод и канал	Да	
6	Отоплителна инсталация	Да	
<b>II. ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:</b>		<b>марка</b>	<b>стойност</b>
1	Застросна площ ЗП	м <sup>2</sup>	119.51
2	Мазе (светла площ)	м <sup>2</sup>	0.00
3	Година на построяване	год.	1970
4	Експлоатационен срок	год.	80
5	Видима физическа възраст	год.	42
<b>III. РАЗХОДИ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ:</b>			
1	Разходи за проектиране и узаконяване	лв/м <sup>2</sup>	39.20
2	Разходи за СМР	лв/м <sup>2</sup>	800.00
3	Разходи за строителен надзор	лв/м <sup>2</sup>	9.20
4	Разходи за навеститорски контрол	лв/м <sup>2</sup>	4.90
5	Други разходи и такси	лв/м <sup>2</sup>	20.00
6	Непредвидени разходи	%	10.00
7	Печалба на предприемача	%	15.00
8	Стойност на обекта като нов	лв.	130 460.10
8	Физическо овехтяване (квадратична формула)	%	40.03
9	Коефициент за морално овехтяване	Кмо	0.85
10	Коефициент за строителни недостатъци	Кси	0.85
11	Възстановителна стойност	лв.	56 500.00
<b>IV. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИД. ЧАСТИ И ПРАВОТО НА СТРОЕЖ</b>			
1	Идеални части от общите части на сградата и правото на строеж	%	
2	Стойност на идеалните части	лв.	16 563.20
3	Определено право на строеж	лв.	66 925.69
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ВЕЩНА СТОЙНОСТ</b>		<b>лева</b>	<b>140 000.00</b>
<b>Б. ПРИХОДЕН МЕТОД</b>			
1	Приходна площ	м <sup>2</sup>	119.51
2	Наем за единица площ	лв/м <sup>2</sup> /мес.	14.63
3	Брутен месечен доход	лв./мес.	1 747.83
4	Брутен годишен доход	лв./год.	20 974.01
5	Рискове за отпадане на наема	Кот н.	0.95
6	Разходи стопанисване и експлоатация на обекта	%	15.00
7	Нетна годишна печалба	лв.	17 326.35
8	Доходоносен период	год.	80
9	Норма на капитализация	%	7.5
10	Аноитетен фактор		13.2924
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО ПРИХОДЕН МЕТОД</b>		<b>лева</b>	<b>230 300.00</b>
<b>В. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ</b>			
1	Валутен курс	1.95583	лв./EUR
2	Определена средна цена за 1 кв.м застроена площ	1 750.00	EUR/кв.м
3	Корекционен коефициент за офертни цени	0.95	
4	Корекционен коефициент за особени качества	1.00	
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПАЗ. АНАЛОЗИ</b>		<b>лева</b>	<b>388 600.00</b>
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ( 30% МВС : 30% ПМ : 40% МПА)</b>		<b>лева</b>	<b>266 300.00</b>

АГЕНЦИЯ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ И  
 СЛУЖБА ПО РЕГИСТРАЦИЯ  
 НА ОБЕКТИ  
 Идентичен с вложените образ  
 Подписи:



<b>ОЦЕНЯВАН ОБЕКТ</b> (сграда, част от сграда)		Самостоятелен обект с идентификатор 68134.402.138.1.1 гр. София, ул. "Сердика" № 6, ет. II /мечанин/	
<b>А. МЕТОД НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ</b>			
<b>I. ХАРАКТЕРИСТИКА</b>			
1	Тип конструкция	Масивна	
2	Дограма	Дървена	
3	Вътрешно стени покрития	Стени покрития	
4	Под	Подови настилки	
5	Водопровод и канал	Да	
6	Отопителна инсталация	Да	
<b>II. ОСНОВНИ ПАРАМЕТРИ:</b>		<b>мярка</b>	<b>стойност</b>
1	Застроена площ ЗП	м <sup>2</sup>	143.00
2	Мазе (светла площ)	м <sup>2</sup>	0.00
3	Година на построяване	год.	
4	Експлоатационен срок	год.	80
5	Видима физическа възраст	год.	50
<b>III. РАЗХОДИ ЗА ИЗГРАЖДАНЕ:</b>			
1	Разходи за проектиране и узаконяване	лв/м <sup>2</sup>	39.20
2	Разходи за СМР	лв/м <sup>2</sup>	800.00
3	Разходи за строителен надзор	лв/м <sup>2</sup>	9.20
4	Разходи за инвеститорски контрол	лв/м <sup>2</sup>	4.90
5	Други разходи и такси	лв/м <sup>2</sup>	20.00
6	Непредвидени разходи	%	10.00
7	Печалба на предприемача	%	15.00
8	Стойност на обекта като нов	лв.	156 102.38
8	Физическо овехтяване (квадратична формула)	%	50.78
9	Коефициент за морално овехтяване	Кмо	0.85
10	Коефициент за строителни недостатъци	Ксн	0.85
11	Възстановителна стойност	лв.	55 500.00
<b>IV. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИД. ЧАСТИ</b>			
1	Идеални части от общите части на сградата и правото на строеж	%	
2	Стойност на идеалните части	лв.	38 820.00
3	Стойност на ид.ч. от дворното място от 338 кв.м	лв.	411 840.00
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ВЕЩНА СТОЙНОСТ</b>		<b>лева</b>	<b>506 200.00</b>
<b>Б. ПРИХОДЕН МЕТОД</b>			
1	Приходна площ	м <sup>2</sup>	121.55
2	Наем за единица площ	лв/м <sup>2</sup> /мес.	16.58
3	Брутен месечен доход	лв./мес.	2 014.69
4	Брутен годишен доход	лв./год.	24 176.30
5	Рискове за отпадане на наема	Кот.н.	0.95
6	Разходи стопанисване и експлоатация на обекта	%	15.00
7	Нетна годишна печалба	лв.	19 971.72
8	Доходоносен период	год.	80
9	Норма на капитализация	%	7.5
10	Анквитетен фактор		13.2924
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО ПРИХОДЕН МЕТОД</b>		<b>лева</b>	<b>265 500.00</b>
<b>В. МЕТОД НА ПАЗАРНИТЕ АНАЛОЗИ</b>			
1	Валутен курс	1.95583	лв./EUR
2	Определена средна цена за 1 кв.м застроена площ	1 336.00	EUR/кв.м
3	Корекционен коефициент за ofertни цени	0.95	
4	Корекционен коефициент за особени качества	1.00	
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ПАЗ. АНАЛОЗИ</b>		<b>лева</b>	<b>408 200.00</b>
<b>ИНДИКАТИВНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ (50% МВС : 25% ПМ : 25% МПА)</b>		<b>лева</b>	<b>408 200.00</b>

**АГЕНЦИЯ ПО ИМУЩЕСТВА**  
 Служба за оценяване  
 гр. СОФИЯ  
 Идентификационен номер на обекта: \_\_\_\_\_  
 Подпис: \_\_\_\_\_



IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ

№	Апортирани имоти	Стойност
1	Етаж III с площ от 315.32 кв.м, в сграда №2 с ид. 68134.101.112.2.5 ниво1	876 700.00
2	Етаж IV с площ от 304.42 кв.м, в сграда №2 с ид. 68134.101.112.2.5 ниво2	847 100.00
3	Етаж V с площ от 233,49 кв.м, в сграда №2 с ид. 68134.101.112.2.5 ниво3	654 200.00
4	Нежилищен обект с идентификатор 68134.4089.14.4.126	192 500.00
5	Магазинно помещение в партер на сграда и сутерен със ЗП 1171.77 кв.м	2 659 900.00
6	Магазин в партера - с вход ул."Клокотница" със ЗП - 119.51 кв.м	266 500.00
7	Самостоятелен обект с идентификатор 68134.402.138.1.1	408 200.00
8	<b>Обща стойност на апортната вноска</b>	<b>5 905 100.00</b>

Оценката на непаричната вноска, формирана от стойността на предложените за апорт недвижими имоти, собственост на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА, ЕИК: 000696327** възлиза на:

**5 905 100 лева**

*(пет милиона деветстотин и пет хиляди и сто)*

Непаричната вноска, изцяло вносима в капитала на **"ОБЩИНСКА БАНКА" АД, ЕИК: 121086224**, в размер на **5 905 100 лева**, се равнява на:

**590 510** акции с номинал от по **10 (десет)** лева всяка.

Вещи лица:

1. ....

2. *[Signature]*

3. ....

20.08.2012 г.

/Валентин Василев/

/инж.Борислав Савов/

/Александър Костадинов/

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

*[Signature]*  
/ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ/

