

## ПАЗАРНА ОЦЕНКА

### Обект на оценителския доклад:

ОФИС СГРАДА С ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ, КАФЕ-СЛАДКАРНИЦА И ТРАФОПОСТ,  
находящ се в УПИ с Кадастрален номер 6813.4081.537 и с адрес УПИ VI-537,1523, кв 8,  
НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София.

### Технически параметри

Вид конструкция	Масивна със стоманобетонна конструкция
Година на въвеждане в експлоатация	Очаква се през първо тримесечие на 2019 г
Застроена площ	2,022 кв.м.
РЗП	14,479 кв.м
Отдаваема площ	13,391 кв. м.
УПИ с идентификатор № 68134.4081.537	4,138 кв.м.

### Общи данни

Собственик	"Офис А" ООД
------------	--------------

### Предложение за прогнозна стойност

Прогнозна стойност:	63,413,000 лева
Стойност само на земята:	5,664,000 лева

София  
Януари 2019 год.

# ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

## I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

### 1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

*Предмет* на настоящата пазарна оценка е недвижим имот: **ОФИС СГРАДА С ПОДЗЕМЕН ПАРКИНГ, КАФЕ-СЛАДКАРНИЦА И ТРАФОПОСТ** със ЗП = 2,022 кв. м., РЗП = 14,479 кв.м, отдаваема площ = 13,391 кв. м., находящ се в УПИ VI-537,1523, кв 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София, собственост на „Офис А“ ООД.

*Целта* на оценката е определяне на прогнозната стойност на имота.

### 2. ИЗПЪЛНИТЕЛ

Експертната оценка за прогнозна стойност е изготвена от Консултантска фирма **"БРАЙТ КОНСУЛТ" ООД**. Фирменият СЕРТИФИКАТ № 900300059 за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения и цели предприятия е даден като *Приложение № 1*.

### 3. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Изготвената оценка за прогнозна стойност е адресирана до УниКредит Булбанк.

### 4. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на оценката е да се изкаже мнение за прогнозната стойност на офис сграда „Офис А“, собственост на **Офис А ООД**, с цел набиране на финансиране.

### 5. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

Оценката на имота, е валидна към **03.01.2019 год.**, към Законите и Наредбите, които са в сила към тази дата. Оценката е изготвена на базата на анализ на предоставената ни информация към същата дата.

Огледът на оценявания обект е извършен на **17.12.2018 година**.

## 6. СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Съставителите считат, че валидността на оценката може да бъде в сила до шест месеца след изготвяне на доклада. След тази дата стойностите по оценката трябва да бъдат преразгледани и актуализирани, ако това е необходимо.

Оценката е изготвена при отчитане на икономическите условия в страната и столицата и пазара на недвижими имоти, развиващ се при действието на валутен борд и относителна икономическа стабилност.

## 7. БАЗА НА СТОЙНОСТТА

Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящата пазарна оценка за определяне на прогнозна стойност на оценявания обект са подчинени на **Прогнозна стойност** на имота.

## 8. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Настоящият Доклад е изготвен въз основа на предоставената документация, огледите и конкретните данни, установени на място. Оценителите считат официално предоставената информация за достоверна и са изградили своята оценка на нейна основа.

Настоящата документация е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и не може да бъде предоставяна на трети лица без разрешение на Възложителя.

**Оценителите декларират, че нямат никакви настоящи или бъдещи интереси към оценявания обект, както и към Възложителя, които биха повлияли върху оценката.**

## 9. ИЗПОЛЗВАНИ ДОКУМЕНТИ И МАТЕРИАЛИ, СВЪРЗАНИ С ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

При изготвяне на оценката са ползвани следните документи и материали, предоставени ни от Възложителя:

- Комбинирана скица за пълна или частична идентичност от ГИС София */Приложение №2/*;
- Разрешение за строеж №48 от 24.03.2017г. */Приложение №3/*;
- Скица на поземлен имот №15-621462-19.12.2016 */Приложение №4/*;

- Виза за инвестиционно проектиране – НАГ София, №Към САГ16-ГР00-2528-[3] /Приложение №5/;
- Акт 14 с дата 31.05.2018г. /Приложение №6/;
- Констативен протокол №8 от 21.06.2018 /Приложение №7/;
- Обяснителна записка;
- Таблица с приходите от наеми в офисната сграда;

Отчетена е и получената на място информация, както и данните от извършения оглед.

При изготвяне на оценката са взети в предвид и следните документи и нормативни актове:

- Европейски стандарти за оценяване приети от TEGoVA;
- Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители, ДВ бр. 57 от м. юни 2002 год.;
- ЗПСК;
- ЗУТ;
- Стандартите на АП: СБО-1 до СБО-8 от 2002 год. / ДВ бр. 57 от 11.06.2002 год. /;
- Методика за подготовка на оценители на недвижими имоти, издадена от Асоциация на българските оценители и др.

Отчетена е и устната информация, получена от собствениците на обекта.

## **II. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА**

### **1. ПРАВЕН СТАТУТ И МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ**

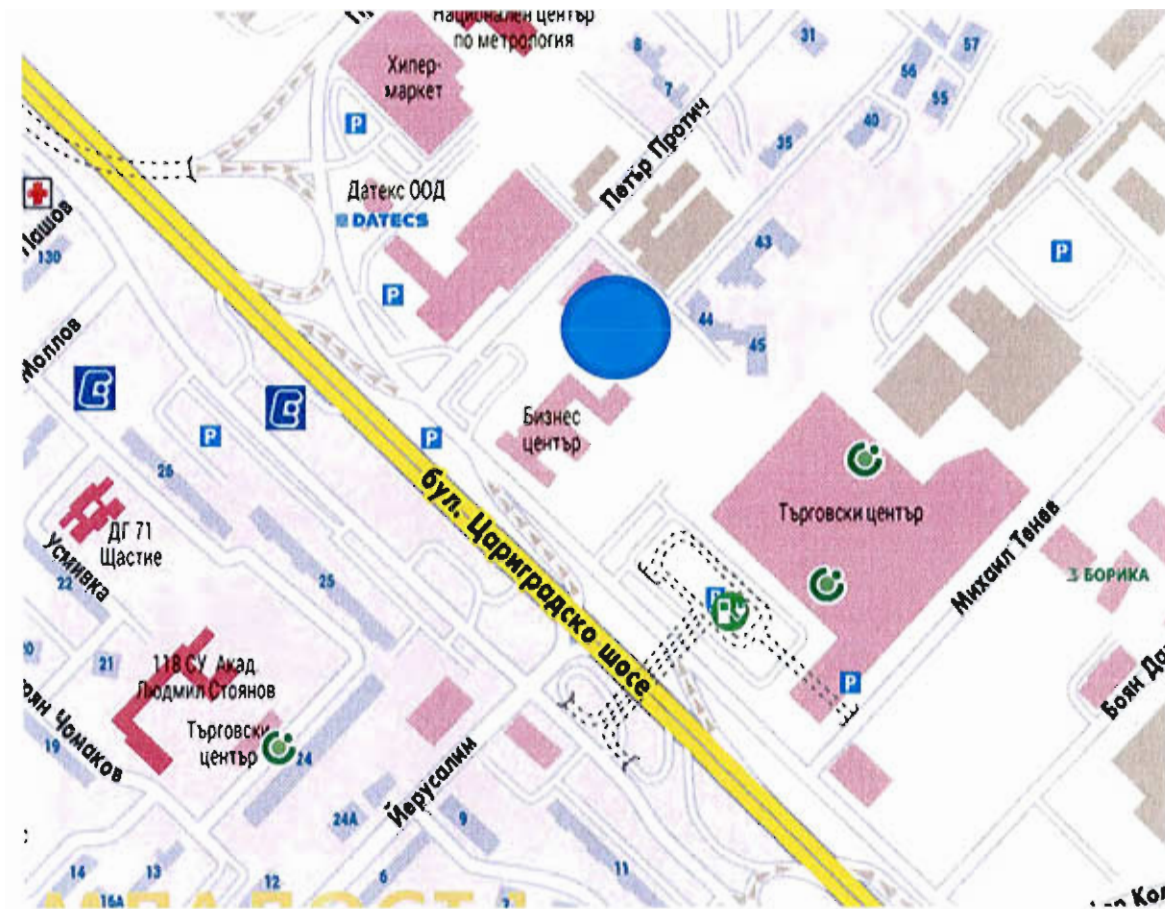
#### ***1.1. Правен статут***

Оценяваният недвижим имот е собственост на дружество с ограничена отговорност „Офис А“ ООД.

#### ***1.2. Местоположение***

Приблизителни GPS координати: **42.662297, 23.380811**

гр. София, НПЗ Изток, м. Къро, район Младост.



Оценяваният имот се намира в гр. София, НПЗ Изток, м. Къро, район Младост.

На територията на района са разположени търговски обекти, офис сгради, места за хранена, бензиностанции и жилищни сгради. В непосредствена близост до обекта се намират няколко автобусни спирки и главен булевард „Цариградско шосе“, който осигурява лесен достъп до централни и крайни части на София.

Тенденцията, която се забелязва за този района, където се намира административната-офис сград е разширение и строителство на офис и жилищни сгради, поради наличието на стари постройки и празни урегулирани парцели. Също така, това което добавя допълнителна атрактивност е доброто местоположение на района, лесния достъп до главни булеварди, наличието на множество градски транспортни линии, офис сгради, търговски центрове и др.

Районът е с висока степен на застроеност, като с застъпено жилищното и офис строителство. Комуникативен, развива се активно в последните години с новопостроени бизнес и офис сгради.

## 2. ГРАДОУСТРОЙСТВО

Сградата е разположена в притежавания от Възложителя УПИ VI-537,1523, кв. 8, НЗП Изток, м. Къро, р-н Младост, гр. София. Имотът е достъпен през асфалтиран двулентов път.

- **На североизток**, имотът граничи с намиращите се през улицата съществуващо Жилищно застрояване /кв. 8Б/ и Печатница /УПИ III-384, кв. 8А/;
- **На северозапад**, имотът граничи с очна клиника /УПИ IX-1037, кв. 8/;
- **На югозапад**, имотът граничи със съществуваща офис сграда /УПИ X-424, кв. 8/;
- **На югоизток** граничи с незастроен УПИ VIII-1430, кв. 8.

Общ устройствен план на гр. София, определящ зона **Смф** със следните максимално-допустими показатели:

- **плътност на застрояването: 60%;**
- **коэффициент на интензивност: 3.5;**
- **минимално озеленяване: 40%;**
- **кота корниз: <10ет(<40м).**

## 3. ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ И ИЗВОДИ ЗА СЪСТОЯНИЕТО МУ

### *3.1. Общи данни за сградата и оценявания обект*

Сградата, която е с функция на **ОФИС СГРАДА**, е масивна със стоманобетонна конструкция.

Състои се от:

- Етаж 6, с отдаваема площ от 2,103 кв. м.;
- Етаж 5, с отдаваема площ от 2,103 кв. м.;
- Етаж 4, с отдаваема площ от 2,103 кв. м.;
- Етаж 3, с отдаваема площ от 2,103 кв. м.;
- Етаж 2, с отдаваема площ от 2,103 кв. м.;
- Етаж 1, с отдаваема площ от 2,103 кв. м.;
- Партер – Ресторант 1, с отдаваема площ от 367 кв. м.;
- Партер – Ресторант 2, с отдаваема площ от 406 кв. м.;
- Паркинг – 2 подземни нива (етаж -1, етаж -2);
- Общ брой паркоместа – 240 бр.

Визата за проектиране е издадена 29.06.2016г. Сградата има РАЗРЕШЕНИЕ ЗА СТРОЕЖ ОТ 24.03.2017 година.

„Офис А“ е офис сграда, предлагаща една от най-ефективните етажни плочи в София. Бизнес сградата разполага с последно поколение климатична система Daikin, троен стъклопакет Schuco, четири асансьора KONE обслужващи офисните етажи, и още два - обслужващи подземните етажи.

Намираща се на една от най-предпочитаните локации в София, „Офис А“ е точно до търговски център The Mall, което предоставя множество удобства на наемателите.

### **ОСНОВНА ХАРАКТЕРИСТИКА И ОПИСАНИЕ НА СГРАДАТА:**

- 6 офисни етажа с обща отдаваема площ 12,618 кв. м.;
- Обща отдаваема площ заедно с ресторантите на ниво Партер – 13,391 кв. м.;
- Отлично съотношение на паркоместа с 240 паркоместа;
- 2.80 м светла височина в офисите;
- Висока енергийна ефективност: VRF отопление, охлаждане и вентилация;
- 4 дизел генератора;
- Троен стъклопакет и LED осветление осигуряващо значително по-ниски разходи;
- Нисък процент общи части, създаващи допълнително спестявания;
- 24h охрана: видео наблюдение;
- Автоматична пожаро-известителна система;
- Достъп с карти: контролна система за достъп до офисните етажи;
- Последно поколение асансьори KONE: 15-17 души- 1,275 кг. Всеки.

### ***3.2. Подробно описание и технически характеристики на оценявания обект***

**Общо за сграда:** Проектирана е със седем надземни нива с конструктивна височина 3.7м, етажната схема е правоъгълна в план с централно-разположени комуникационно ядро и обслужващи помещения. Това осигурява оптимално осветяване, естествена вентилация и дълбочина на застрояването на офисните зони. Площта между ядрото и фасадата е максимално освободена от вертикални конструктивни елементи, което дава възможност за разнообразни функционални решения на офисите. Партерното ниво е проходно, изцяло открито по продължение на фасадата и се използва за наземно паркинг ниво. Има два подземни етажа, предвидени за технически помещения и паркоместа, останалите 6 надземни етажа са изцяло офисни.

**Вертикални комуникации:** надземните етажи се обслужват от 4 пънически асансьора работещи в група с общо фойе. Два отделни асансьора осигуряват вертикалната комуникация между сутеренните нива и партера. Две разсредоточени стълбищни клетки обслужват всички етажи в сградата и осигуряват евакуацията. В централното ядро се разполагат основните вертикални трасета на ОВК, електро и ВиК инсталациите, както и необходимия брой санитарни помещения с възможност за достъп през общите части на етажа или директно от офис площите.

**Сутерен:** Сутеренните нива са изцяло отредени за паркиране, технически и складови помещения. Обслужват се от две автомобилни рампи /една двупосочна и една еднопосочна/.

**Партер:** Партерното ниво няма външни оградящи стени по външния контур на строителния обем. На ниво терен под сградата са поместени 73 бр паркоместа, 4 от които за хора в неравностойно положение. Две покрити рампи /еднопосочна и двупосочна/ осигуряват автомобилния достъп до подземния гараж. До ниво терен достига централното ядро с разположените в и около него: входни предверия, асансьори, стълбищни клетки, складови помещения, помещения за персонал, санитарни възли и обект Кафе-сладкарница с 48 посетителски места. Офисните нива са достъпни за пешеходци през два вход/изхода, разположени от североизточната и югозападната страна.

**Типов етаж:** Типовият етаж е правоъгълен в план, с етажна плоча от 2,088 кв. м. В средата е разположено централно ядро с вертикални комуникации, обслужващи помещения и санитарни възли. Надлъжно, двустранно на ядрото се предвиждат коридори, което позволява разделянето на всеки етаж на индивидуални офиси. При евентуално зонирание на 4 самостоятелни офиса, на всеки етаж има по 160 работни места или общо 964 работни места за сградата (отговарящи на строеж трета категория).

**Седми етаж:** Предвид отстоянието до съществуващата жилищна сграда на североизток и предписанията на Визата за проектиране, последният използваем етаж отстъпва 4.2м от линията на застрояване между оси 6-8/А-Б, като по този начин се оформя неизползваем покрив.

**Озеленяване:** Наземното ниво е изцяло озеленено извън границите на зоната за паркиране. Козирките над рампите се изпълняват с лека конструкция и озеленяване, свързани с терена. Необходимото високо озеленяване е съсредоточено в южната част на имота. Предвижда се автоматична поливна система и сенколюбива растителност около главните входове към сградата и Кафе-сладкарницата.

**Достъпност на средата:** съгласно Наредба № 6 от 26 ноември 2003 г. за изграждане на достъпна среда в урбанизираните територии, съобразени са широчините на врати и коридори, както и оразмеряването на асансьорите. На партерния етаж и в кафе-сладкарницата са предвидени самостоятелни достъпни санитарни възли, заложи са необходимия брой



паркоместа за хора с увреждания. Пешеходните пространства извън сградата са проектирани с минимални наклони и настилки, подходящи за движение на хора в неравностойно положение.

**Паркиране:** съгласно Наредба № 2 от 29 юни 2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии:

- **Осигурен брой паркоместа: 240 бр;**
- **Необходим брой паркоместа: 137 бр.**

### *3.3. Разпределение на площите*

#### **Офиси:**

14,479 кв. м. (РЗП) – 878 кв. м. (паркоместа ниво терен) – 336 кв. м. (кафе-сладкарница) = 13,265 кв. м.

13,265 кв. м. /100 (1 паркоместо на 100 кв. м. РЗП) = 133 паркоместа

#### **Кафе-сладкарница:**

42 посетителски места / 12 (1 бр. на 12 стола) = 4 паркоместа

**Осигурен брой велосипедни ПМ: 145 бр.**

**Необходим брой велосипедни ПМ: 139 бр.**

14,479 кв. м. (РЗП) – 878 кв. м. (паркоместа ниво терен) – 336 кв. м. (кафе-сладкарница) = 13,265 кв. м.

13,265 кв. м. /100 (1 велостойка 100 кв. м. РЗП) = 133 велосипедни ПМ

#### **Кафе-сладкарница:**

42 посетителски места / 12 (1 бр. на 7 стола) = 6 велосипедни ПМ

## **III. ОЦЕНЪЧНИ ПОДХОДИ И МЕТОДИ**

Съгласно одобрената от банка УниКредит Булбанк методика за приемане на доклада и оценка на следния недвижимия имот, оценката на обекта е изготвена по следните методи:

- *Метод на директна капитализация.*
- *Метод на пазарните аналози.*

### **1. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПРОГНОЗНАТА СТОЙНОСТ ПО МЕТОДА НА ДИРЕКТНА КАПИТАЛИЗАЦИЯ**

Метод на директна капитализация принадлежи към **приходния подход** и като метод

представлява утвърдена техника, позволяваща стойността на предприятието да се определи чрез капитализиране на генерираните парични потоци.

Според **Българските Стандарти за Оценяване (БСО)**, „Метод на капитализация, включващ преобразуване на приходите и разходите от дейността в капиталова сума, чрез прилагане на подходяща норма на капитализация. Това обикновено се прави чрез капитализация на дохода, като към дохода от представителен единичен период се прилага норма на капитализация, която следва да отразява всички известни рискове“.

## 2. ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ ПО МЕТОД НА ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ

Метод на пазарните сравнения (аналози) – Според **Български Стандарти за Оценяване (БСО)**, „Методът се основава на ценова информация, получена от надеждни източници. При прилагане на метода, оценителят трябва да извърши сравнителен анализ на качествените и количествените сходства и разлики между сравнимите обекти/активи и оценяваният обект/актив. При необходимост се правят корекции, като тези корекции трябва да бъдат обосновани и оповестени“.

Използвайки, изложената методика, прогнозна стойност на имота, определена по метода на капитализиране, след закръгление, възлиза на:

***63,413,000 лева***

Стойност само на земята метод на пазарни аналози, възлиза на:

***5,664,000 лева***

### Основни предположения при използването на Метод на директна капитализация:

- Запълняемост – 100% при получаване на разрешение за ползване; на база на предоставените данни, към момента за 8,412 кв. м. са подписани предварителни договори за наем (Head of terms-HOT) и за 4,979 кв. м. са подписани окончателни договори за наем (Master lease agreement-MLA);
- Търговски условия – опростяване на 1-3 месечни наема;
- Пазарни наеми – 13,5 евро на кв.м. за офиси, за ресторант – 9-10 евро на кв.м., за паркомясто – 80 евро на месец.
- Всички оперативни разходи се прехвърлят на наемателите чрез таксата за управление

и поддръжка (вкл. охрана, почистване/чистота, озеленяване, техническа поддръжка, счетоводство, такса управление на имота (property management fee), като допълнително се начислява и данък сграда и такса смет).

- **Разходи за собственика:**

- Брокерски комисион при преотдаване под наем: 12.5% - предположили сме, че договори за наем ще се прекратяват (упражняване на опции) или преподписват след третата година до десетата, в зависимост от предварителните условия описани в договора;
- Брокерски комисион при инвестиционна продажба на десетата година: 1.5% - при евентуална инвестиционна продажба на десетата година сме предвидили 1.5% за брокерски услуги;
- Оперативни разходи за собственика (извънредни): 0,5% - предвидили сме извънредни разходи които са възможни да възникнат за сметка на собственика на сградата в размер на 0,5% от ефективния брутен приход;
- Резерв за капиталови разходи – предвидили сме резерв за капиталови разходи в размер от 1.00% от ефективния брутен приход;
- Доходност при инвестиционна продажба (Exit yield): 7.75%.

*Таблица със стойностите и приложения метод на капитализация е представена в Приложение №10.*

### 3. ТАБЛИЦА С НАЕМАТЕЛИ И НАЕМНИ НИВА

Етажи	Наематели	Отдаваем и площи (кв. м.)	Наем/ кв.м.	Паркоместо	Наем/ паркоместо	Годишен наем на паркоместо	Годишен наем на площи	Общо годишен наем	Срок на договора за наем	Опция за ранно прекратяване	Начало на договор	Край на договор	Месецът срок	
Покривна реклама 1	Tenant 1	1	€ 1,500.00					€ 18,000	10		1-May-19	1-May-29	10	
Покривна реклама 2	Tenant 2	1	€ 1,000.00					€ 12,000	10		1-May-19	1-May-29	10	
6	Tenant 2	2,103	€ 13.50	40	€ 80	€ 38,400	€ 340,686	€ 379,086	10		5	1-May-19	1-May-29	10
5	Tenant 2	2,103	€ 13.50	73	€ 80	€ 70,080	€ 340,686	€ 410,766	10		5	1-May-19	1-May-29	10
4	Tenant 1	2,103	€ 13.50	40	€ 80	€ 38,400	€ 340,686	€ 379,086	10		4	1-May-19	1-May-29	10
3	Tenant 1	2,103	€ 13.50	40	€ 80	€ 38,400	€ 340,686	€ 379,086	10		4	1-May-19	1-May-29	10
2	ABC Global	2,103	€ 13.50	4	€ 0	€ 0	€ 340,686	€ 340,686	10		4	1-Mar-19	1-Mar-29	10
1	Endava	2,103	€ 13.50	40	€ 80	€ 38,400	€ 340,686	€ 379,086	10		3	1-Mar-19	1-Mar-29	10
Партер	Restaurant 1	367	€ 10.00	1	€ 80	€ 960	€ 44,040	€ 45,000	10		5	1-Mar-19	1-Mar-29	10
	Restaurant 2	406	€ 10.00	2	€ 80	€ 1,920	€ 48,720	€ 50,640	10		5	1-May-19	1-May-29	10

#### 4. ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ, НАЕМНИ НИВА И ДОХОДНОСТ

##### Сделки аналози с парцели

След направеното от нас проучване на реално осъществени сделки в София, сме избрали няколко, които са сходни аналози и са извършени в последните няколко месеца. Такава е сделката на Артекс за закупуване на УПИ с приблизителна площ от 10,000 кв. м., находящ се на Метро станция „Г.М.Димитров“ през изминалата година за €11.5 милиона. Друга сделка аналог от последните месеци е продажба на парцел до Мегепарк за €8.5 милиона, който е с площ около 11,400 кв. м.

	Сделка	Площ	Размер на сделка	Цена на кв. м.	РЗП	Цена в РЗП
1	Артекс (финансиране УниКредит Булбанк)	10,000	€ 11,500,000	1,150	35,000	€ 329
2	Имот до Мегепарк	11,413	€ 8,500,000	745	40,000	€ 213
3	БРЕФ (отстъпено право на строеж)	8140	€ 4,934,603	606	35,000	€ 141
<b>Средна цена на кв. м.</b>			<b>на парцел</b>	<b>€ 834</b>	<b>в РЗП</b>	<b>€ 227</b>

Според направеното проучване на реално осъществени сделки на пазара, средната цена за УПИ е €834 на кв. м. или съответно €227 на кв. м. в РЗП.

Интернет връзки за повече информация към посочените по-горе в таблицата реални сделки са посочени в **Приложение №8**.

##### Доходност при офис сградите

При използването на метод на директна капитализация сме използвали 7.75% доходност, което е аналогично за столицата. При направеното от нас проучване, доходността в Милениум Център, намиращ се на бул. България до НДК, е 7.5%, а при Бизнес център Мегепарк, намиращ се на бул. Цариградско шосе – 8.0%. Размерът на сделката с Мегепарк възлиза на около €90 млн. при отдаваема площ от 45,500 кв. м., което прави €1,978 на кв. м. Размерът на сделката с Милениум център на бул. България възлиза на €55 млн. при отдаваема площ 23,000 кв. м. или съответно €2,391 на кв. м.

Информация за наеми и доходност на пазара на офис площи в София, според актуални данни на топ консултантски компании, е представена в **Приложение №8**.

### Наемни нива на офис площи

В условия на динамично развиващ се пазар на бизнес имоти и по-специално на офис площи в София, наемните нива на офиси от висок клас могат да варират между €12 и €14 на кв. м. След направеното от нас проучване сме извадили няколко примера за реални наеми на кв. м. в София. Наемите в ЕТС (Европейски търговски център) намиращ се на бул. Цариградско шосе до The Mall, варират между €13 и €15 на кв. м. Други примери за наемните нива в столицата е Бизнес център Мегепарк, където наемателите плащат между €12.5 и €14 на кв. м. и офис сграда Голдлайн, намираща се на бул. Йерусалим и бул. Цариградско шосе, където наемите са €13 на кв. м.

Информация за наеми и доходност на пазара на офис площи в София, според актуални данни на топ консултантски компании, е представена в **Приложение №9**.

### 5. ОЦЕНКА НА ИМОТА ПО СРАВНИТЕЛЕН МЕТОД НА БАЗА РЕАЛНО СКЛЮЧЕНИ СДЕЛКИ АНАЛОЗИ

В допълнение към изготвената от нас оценка на имота по Метод на директна капитализация, също така сме извели стойността по Метод на пазарни аналози, като за целта сме разгледали реално сключени сделки на пазара на бизнес имоти в София. За тази цел, сме използвали по-горе описаните като аналози сделки от миналата 2018 година с Мегепарк и Милениум Център. Стойността на сделката с Мегепарк е приблизително €90 млн. евро за отдаваема площ от 45,500 кв. м. или €1,978 на кв. м. Стойността на сделката с Милениум е €55 млн. евро за отдаваема площ 23,000 кв. м. или €2,401 на кв. м. В допълнение сме изчислили средно претеглената стойност на кв. м. от двете сделки и достигнахме до резултат от €2,120 на кв. м.

Резултатът от прилагането на Метод на пазарните аналози и средно претеглената цена на кв. м. е представен в таблицата долу:

Сделка	Отдаваема площ	Стойност на сделка	Цена на кв. м.
Бизнес Център Мегепарк	45,500	€ 90,000,000	€ 1,978
Милениум Център	23,000	€ 55,200,000	€ 2,401
<b>Средно претеглена цена на кв. м.</b>			<b>€ 2,120</b>
<b>Сграда</b>	<b>Отдаваема площ</b>	<b>Средно претеглена цена на кв. м.</b>	<b>Стойност на сградата на база сравнителен метод/ в евро и лева</b>
Офис А	13,391	€ 2,120	€ 28,387,982
			<b>55,526,411 лв.</b>

## IV. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КРАЙНАТА ПРОГНОЗНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТА

### 1. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА КРАЙНАТА ПРОГНОЗНА СТОЙНОСТ

За илюстриране на крайните заключения относно оценката на недвижимия имот, данните за стойностите са приведени в следната Таблица:

Но по Ред	Вид стойност и Оценъчен метод	Стойност в лева
1.	Прогнозна стойност по метод на директна капитализация	<b>63,413,000 лева</b>
2.	Стойност само на земята по сравнителен метод	<b>5,664,000 лева</b>

<b>Офис А - Оценка земя</b>	
Парцел – площ в к. м.	4,138
РЗП/ кв. м.	14,479
Цена в РЗП/ евро	€ 200
Цена на кв. м. Парцел/ евро	€ 700
Обща стойност на парцел в Евро	€ 2,895,800
<b>Обща стойност на парцел в Лева</b>	<b>5,664,136 лв.</b>

Отчитайки всички факти, по състоянието на оценявания имот, неговото местоположение, както и общата макро-икономическа обстановка в страната, оценителският екип предлага **крайната прогнозна стойност** на недвижимия имот, след закръгление, възлиза на:

**63,413,000 лева**

***Стойност само на земята по сравнителен метод***

**5,664,000 лева**

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че нямат лични интереси и отношения към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка. Тя е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им знания.



Оценител на недвижими имоти:



м. Януари 2019 г.  
гр. София

За "БРАЙТ КОНСУЛТ" ООД  
УПРАВИТЕЛ:





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Reg. № 901300059 от 17 декември 2015 год.

**„БРАЙТ-КОНСУЛТ” ООД**

гр. София, ул. „Ами Буе” № 72, ет. 2, офис 12, Столична община

**ЕИК 831186265**

**ЗА ОЦЕНКА**

**на недвижими имоти, машини и съоръжения,  
търговски предприятия и вземания**

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на сертификата и е неразделна част от него.  
Настоящият Сертификат е издаден на основание  
Протокोल № 3 от 19 декември 2014 год. на Управителния съвет на КНОБ.



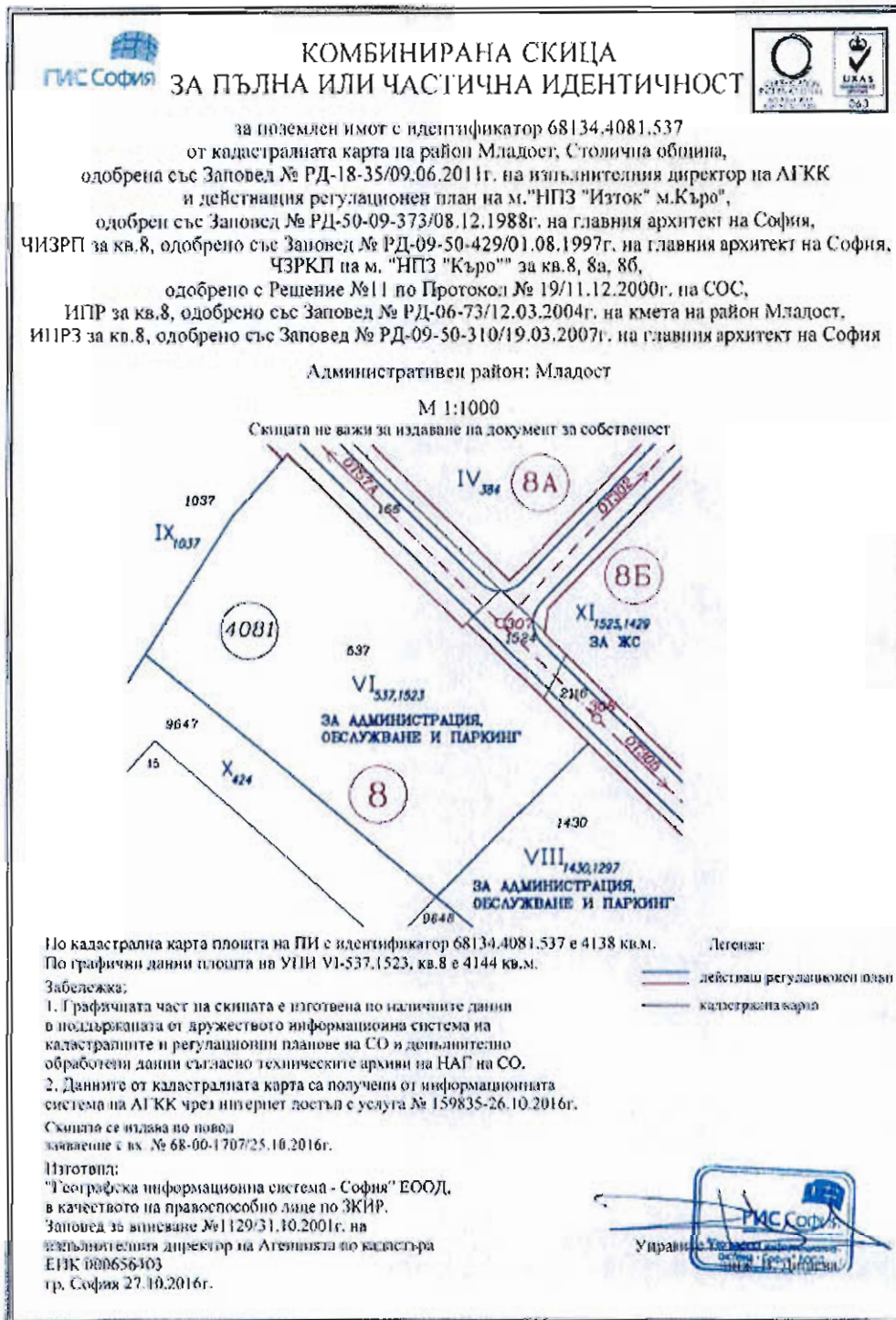
.....  
**Светла Дерменджиева**

**Председател на УС на КНОБ**



## Приложение №2

Комбинирана скица за пълна или частична идентичност от ГИС София





## Приложение №4

Скица на поземлен имот №15-621462-19.12.2016



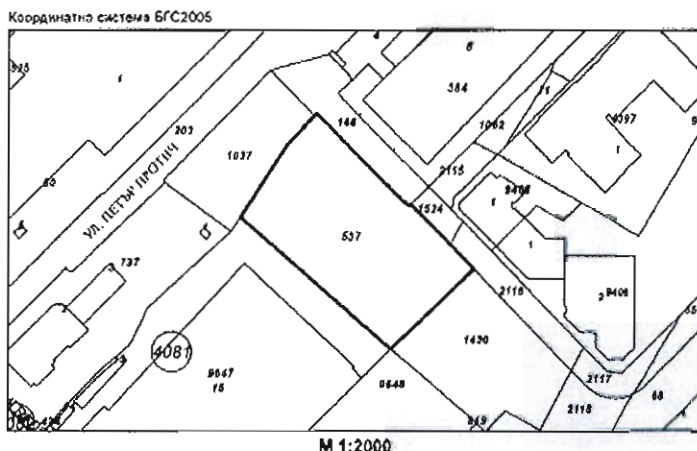
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СОФИЯ  
1018, кв. "ПАВЛОВО", Ул. "АУСАЛА" №1, 02/8188374; Факс: 02/9557265,  
sofia@cadastro.bg, БУЛСТАТ: 130362603

стр. 1 от 1

**СКИЦА НА ПОЗЕМПЕН ИМОТ**  
**№ 15-621462-19.12.2016 г.**

Поземлен имот с идентификатор 68134.4081.637

Гр. София, общ. Столична, обл. София (столица)  
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-35/09.08.2011 г.  
на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК  
Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР  
Адрес на поземления имот: гр. София, район Младост  
Площ: 4139 кв.м  
Трайно предназначение на територията: Урбанизирана  
Начин на трайно ползване: За друг вид застрояване



Стар идентификатор: няма  
Номер по предходен план: 637, квартал: 8, парцел: VI  
Съседи: 68134.4081.8647, 68134.4081.8648, 68134.4081.1430, 68134.4081.2116, 68134.4081.1524,  
68134.4081.166, 68134.4081.1037

Собственици:  
1. 204124346, "Офис А" ООД  
Няма данни за идеалните части  
Нотариален акт № 174 том CLXV рег. 71083 дело 51891 от 15.11.2016г., издаден от Служба по  
вписванията гр. София

Носители на други вещни права:  
няма данни

Скица № 15-621462-19.12.2016 г. издадена въз основа на  
документ с входящ № 01-368414-14.12.2016 г.



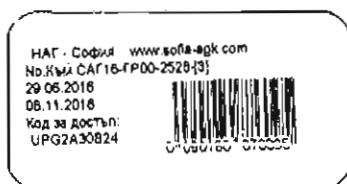
## Приложение №5

Виза за инвестиционно проектиране – НАГ София, №Към САГ16-ГР00-2528-[3]

СТОЛИЧНА ОБЩИНА



НАПРАВЛЕНИЕ  
„АРХИТЕКТУРА И  
ГРАДОУСТРОЙСТВО“



ДО  
ГЛАВНИЯ АРХИТЕКТ НА  
РАЙОН „МЛАДОСТ“

ДО  
“АКСИОР” ООД  
гр. София  
ул. “Александър Жендов” №6, ет. 7

ДО  
ДИРЕКЦИЯ „ЗЕЛЕНА СИСТЕМА“ СО

ДО  
„БЪЛГАРСКА НАЦИОНАЛНА ТЕЛЕВИЗИЯ“  
ДИРЕКЦИЯ „ТЕХНИКА И ТЕХНОЛОГИИ“

ОТНОСНО: Виза за инвестиционно проектиране на 7 етажна сграда с преход в етажността до 6 етажа, свободно разположена по смисъла на §5, т.21 от ДР ЗИТ ЗУТ, общественообслужваща като функция, високо застрояване с височина (Н макс.-40.00 метра) в УПИ VI-537,1523 „за администр. и обслужване и паркинг“, поземлен имот с идентификатор 68134.4081.537 от кв. 8 на местност НПЗ „Изток“ м. „Къро“, Р-н „Младост“.

Приложено, изпращам Ви за сведение и за съобщаване по реда на § 4 от ДР на ЗУТ виза за проектиране с вх. САГ16-ГР00-2528/16г.

Визата служи за инвестиционно проектиране на 7 етажна, свободно разположена по смисъла на §5, т.21 от ДР ЗИТ ЗУТ общественообслужваща сграда, високо застрояване с определена с ПУП височина (Н макс.-40.00 метра). Повата офис сграда е с преход в етажността на 7 (седем) и 6 (шест) етажа и две нива подземни гаражи в УПИ VI-537,1523 „за администр. и обслужване и паркинг“, поземлен имот с идентификатор 68134.4081.537 от кв. 8 на местност НПЗ „Изток“ м. „Къро“, Р-н „Младост“ при следните условия:

Да не се надвишават максимално допустимите устройствени показатели, съгласно ЗУЗ СО и подробният устройствен план, одобрен със заповед №РД-09-50-1026/23.12.2014г., която е влязла в сила.

УПИ VI-537,1523 „за администр. и обслужване и паркинг“, поземлен имот с идентификатор 68134.4081.537 попада в устройствена зона (Смф) -(Смесена многофункционална зона) съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО с устройствени показатели Пл-60% , Кинт.- 3.5 , Оз мин.-40%.

-Отстоянията от новопроектираната сграда за офиси в УПИ VI да се разположи свободно, при спазване на нормата на чл. 35, ал.2 от ЗУТ.

-Двете нива подземни гаражи да се разположат в границите на УПИ VI, без да се засягат съседни сгради, обекти и съоръжения.

-Да се представи трасировъчен план в достатъчен обхват с отразени, съществуващи и повопредвидени сгради в съседни УПИ, включително през улица.

-Да се изпълни чл. 46, ал.3 от Закон за Гражданското въздухоплаване.

-Да се изпълнят нормите на наредба №6 от 26.11.2003 за изграждане на достъпна среда в урбанизираните територии (Н-6 ДС).

-Да се спази чл. 43, ал.1 от ЗУТ.

-Да бъдат отчетени данните от подземния кадастър, съгласувано с експлоатационните предприятия-“ЧЕЗ Разпределение България” АД, “Софийска вода” АД, “Топлофикация –София” АД и “Виваком”.

-Да се представи проектна документация в обем и съдържание съгласно Наредба №4 за обема и съдържанието на инвестиционните проекти и в съответствие с Нормите на ЗУТ и Наредба №7 за ПНУОВТУЗ.

**Забележка:**

*Издадената виза за проектиране не допуска намалени разстояния към съседни имоти или сгради, включително през улица.*

Визата да се съобщи на заинтересуваните лица по чл. 131 от ЗУТ по реда на § 4 от ДР на ЗУТ.

Визата подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ пред Административен съд София-град.

Жалбите се подават в Район „Студентски“ и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правен“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Съгласуване и одобряване на инвестиционен проект е възможно след прилягане в сила на виза с №САГ16-ГР00-2528/16г.

Приложение: графична част на виза с № САГ16-ГР00-2528/16г.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА



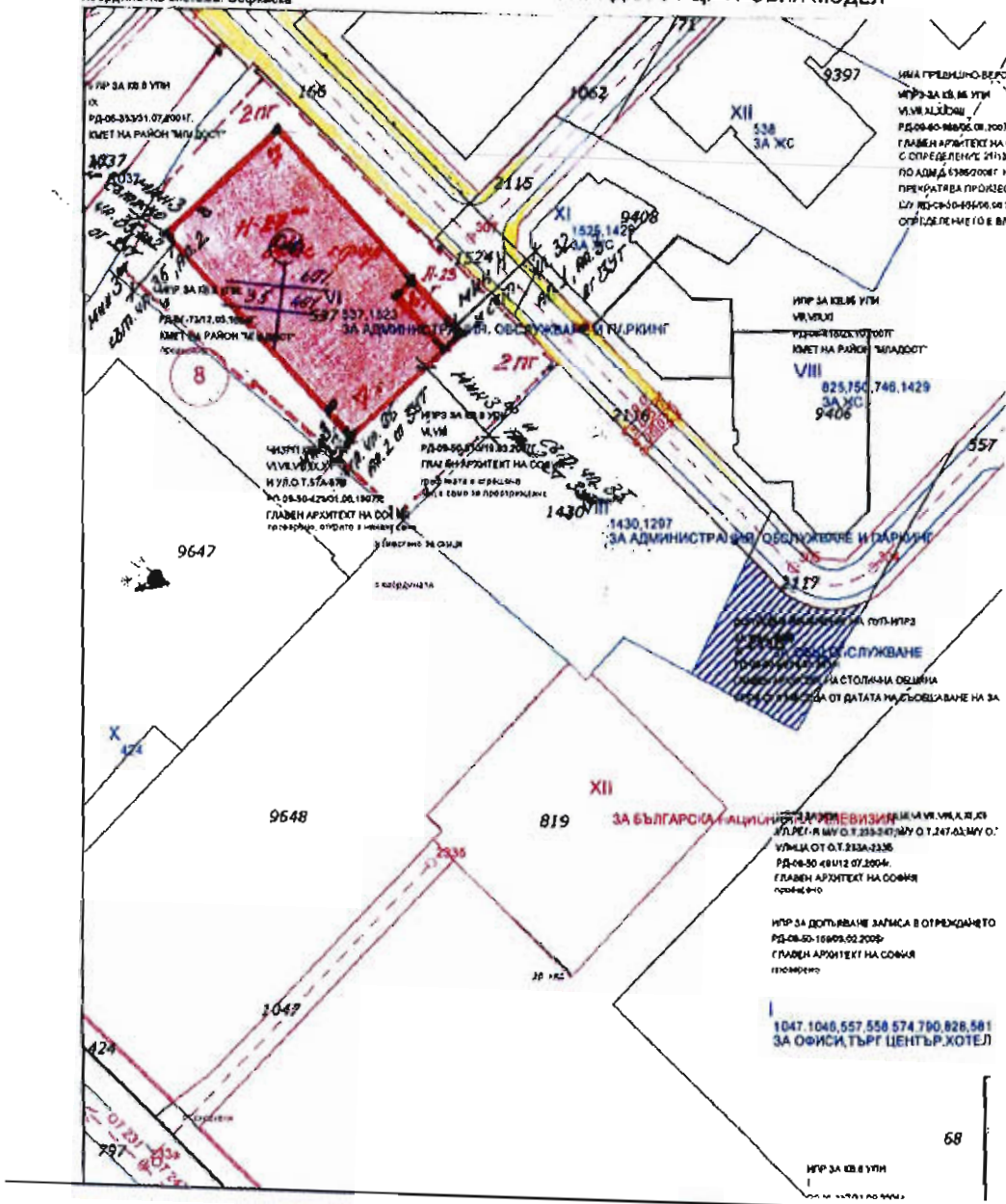
арх. Здравко Здравков

гр. София  
ул. "Сердика" 6

H

Координатна система: Софияска

ИЗВАДКА ОТ ЦИФРОВИЯ МОДЕЛ



ИМА ПРЕВИШНО-ВЕЩНО  
ИЗПЪЛНЕНИЕ ЗА СВ. М. УТИ  
V.VI.VIII.2004  
РД-09-80-1046/01-01-2007  
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА С  
С ОПРЕДЕЛЕНИЕ № 2113  
ПО АДМ. Д. 6386/008/Т И  
ПРЕКРАТВА ПРОЦЕС  
СЪВ. Д. 09-80-1046/01-01-07  
ОПРЕДЕЛЕНИЕТО В ВЛ

ИЗПЪЛНЕНИЕ ЗА СВ. М. УТИ  
V.VI.VIII.2004  
РД-09-80-1046/01-01-2007  
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА С  
С ОПРЕДЕЛЕНИЕ № 2113  
ПО АДМ. Д. 6386/008/Т И  
ПРЕКРАТВА ПРОЦЕС  
СЪВ. Д. 09-80-1046/01-01-07  
ОПРЕДЕЛЕНИЕТО В ВЛ

ИЗПЪЛНЕНИЕ ЗА СВ. М. УТИ  
V.VI.VIII.2004  
РД-09-80-1046/01-01-2007  
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА С  
С ОПРЕДЕЛЕНИЕ № 2113  
ПО АДМ. Д. 6386/008/Т И  
ПРЕКРАТВА ПРОЦЕС  
СЪВ. Д. 09-80-1046/01-01-07  
ОПРЕДЕЛЕНИЕТО В ВЛ

ИЗПЪЛНЕНИЕ ЗА СВ. М. УТИ  
V.VI.VIII.2004  
РД-09-80-1046/01-01-2007  
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА С  
С ОПРЕДЕЛЕНИЕ № 2113  
ПО АДМ. Д. 6386/008/Т И  
ПРЕКРАТВА ПРОЦЕС  
СЪВ. Д. 09-80-1046/01-01-07  
ОПРЕДЕЛЕНИЕТО В ВЛ

ИЗПЪЛНЕНИЕ ЗА СВ. М. УТИ  
V.VI.VIII.2004  
РД-09-80-1046/01-01-2007  
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА С  
С ОПРЕДЕЛЕНИЕ № 2113  
ПО АДМ. Д. 6386/008/Т И  
ПРЕКРАТВА ПРОЦЕС  
СЪВ. Д. 09-80-1046/01-01-07  
ОПРЕДЕЛЕНИЕТО В ВЛ

ИЗПЪЛНЕНИЕ ЗА СВ. М. УТИ  
V.VI.VIII.2004  
РД-09-80-1046/01-01-2007  
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА С  
С ОПРЕДЕЛЕНИЕ № 2113  
ПО АДМ. Д. 6386/008/Т И  
ПРЕКРАТВА ПРОЦЕС  
СЪВ. Д. 09-80-1046/01-01-07  
ОПРЕДЕЛЕНИЕТО В ВЛ

Към преписка № САГ16-ГР00-2528/16г.

### ВИЗА ЗА ПРОЕКТИРАНЕ

На основание чл. 140, ал. 3 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 6 от ЗУТ

Визата служи за инвестиционно проектиране на 7 етажна, свободно разположена по смисъла на § 5, т. 21 от ДР ЗИТ ЗУТ общественообслужваща сграда, високо застрояване с определена с ПУП височина (Н макс. -40,00 метра). Новата офис сграда е с преход в етажността на 7 (седем) и 6 (шест) етаж и две нива подземни гаражи в УПИ VI-537,1523 „за администр. и обслужване и паркинг“, поземлен имот с идентификатор 68134.4081.537 от кв. 8 на местност НПЗ „Изток“ м. „Къро“, Р-н „Младост“ при следните условия:

- Да не се надвишават максимално допустимите устройствени показатели, съгласно ЗУТ СА и подробният устройствен план, одобрен със заповед №РД-09-50-1026/23.12.2014г., която е влязла в сила.

- УПИ VI-537,1523 „за администр. и обслужване и паркинг“, поземлен имот с идентификатор 68134.4081.537 попада в устройствена зона (Смф) - (Смесена многофункционална зона) съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО с устройствени показатели Пл-60% , Кипт. - 3.5, От мин. -40%.

- Отстоянията от новопроектираната сграда за офиси в УПИ VI да се разположи свободно, при спазване на нормата на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ.

- Двете нива подземни гаражи да се разположат в границите на УПИ VI, без да се засягат съседни сгради, обекти и съоръжения.

- Да се представи трасировъчен план в достатъчен обхват с отразени, съществуващи и нивопроектирани сгради в съседни УПИ, включително през улицата.

- Да се изпълни чл. 46, ал. 3 от Закон за Гражданското въздухоплаване.

- Да се изпълнят нормите на наредба №6 от 26.11.2003 за изграждане на достъпна среда в урбанизирани територии (Н-Б ДС).

- Да се спазва чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

- Да бъдат отчетени данните от подземния кадастър, съгласувано с експлоатационните предприятия: ЧИЗ Република България "АД", "Софийска вода" АД, "Топлофикация -София" АД и "Виваком".

- Да се представи проектна документация в обем и съдържание съгласно Наредба №4 за обема и съдържанието на инвестиционните проекти и в съответствие с Нормите на ЗУТ и Наредба №7 за ПНУОВТУЗ.

#### Забележка:

Издадената виза за проектиране не допуска чаканени разстояния към съседни имоти или сгради, включително през улицата.

Визата да се съобщи на заинтересуваните лица по чл. 131 от ЗУТ по реда на § 4 от ДР на ЗУТ.

Визата подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ пред Административен съд София-град.

Жалбите се подават в Район „Судейски“ и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правен“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Съгласуване и одобряване на инвестиционен проект е възможно след влизане в сила на виза с №САГ16-ГР00-2528/16г.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА



Акт 14 с дата 31.05.2018г.

Приложение №14 към акт 7 от 3.т. 14 от Наредба №3  
Образец 14

Строеж: Офис Сграда с Подземен Паркинг, Кафе-Сладкарница и Трафопост  
Местонахождение: УПИ VI-537.1523, кв.8 от рег. план на мест.: НПЗ Изток – м.Кърво,  
Р-н. Младост, гр. София  
Възложител: „Офис А“ ООД  
Консултант (Строителен надзор): „СЖС България“ ЕООД  
Строител: „Маркан“ ЕООД

### АКТ за приемане на конструкцията

Днес, 31.05.2018г. подписаните представители на:

**1. Проектант по част „Конструктивна“:**

инж. Румел Гиринов Максимов – Проектант по част „Конструктивна“

**2. Строителя:**

Валентин Славчов Каназирев – Управител на „Маркан“ ЕООД

**3. Консултант:**

инж. Петко Николаев Гатев – Експерт строителен надзор част „Конструктивна“ при „СЖС България“ ЕООД

прегледахме изпълнението на конструкцията на строежа, както и всички документи по изпълнението и: работните проекти, декларации за съответствие на вложените строителни продукти, дневници за изпълнените работи, заповедна книга на строежа, съставените актове, протоколи и др:

- Разрешение за строеж № 48 / 24.03.2017г., издадено от Гл. архитект на СО НАГ.
- Одобрени инвестиционни проекти на 17.03.2017г. от НАГ, фаза ТП
- Протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа Образец 2 (част I и II) от 26.04.2017г.
- Протокол Образец 2 (част III) за констатации от извършени проверки при достигане на контролните проектни нива – ниво изкоп, ниво цокъл, ниво било (бора).
- Констативен акт за установяване съответствието на строежа с издадените строителни книжа и за това, че подробният устройствен план е приложен по отношение на застрояването Образец 3 от 30.05.2018г.
- Заповедна книга на строежа № 5000244-1, заверена от Управителят на „СЖС България“ ЕООД на 27.04.2017г.
- Акт за уточняване и съгласуване на строителния терен с одобрения инвестиционен проект и даване на основен репер на строежа Образец 5 от 28.04.2017г.
- Актове за приемане на земята основа и действителните котн на извършени изкопни работи Образец 6:  
Акт образец 6 / 23.06.2017г. – приемане земя основа между осн I и 3  
Акт образец 6 / 12.07.2017г. – приемане земя основа между осн 6-10 / А-С  
Акт образец 6 / 31.07.2017г. – приемане земя основа между осн 3 и 6  
Акт образец 6 / 04.08.2017г. – приемане земя основа между осн 6-10 / С-Е



• **Актове за приемане на извършените СМР по нива и елементи на строителната конструкция Образец 7:**

1. Акт образец 7 / 02.05.2017г. – приемане армировка за пилоти тип 1 с номера 33, 35, 37, 39, 41, 31, 32, 34, 36, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 66, 71, 73, 75, 77, 79;
2. Акт образец 7 / 04.05.2017г. – приемане армировка за пилоти тип 1 с номера 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 81, 83, 85, 87, 89, 91, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 76, 78, 80;
3. Акт образец 7 / 09.05.2017г. – приемане армировка за пилоти тип 1 с номера 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 65, 82, 84, 86, 88, 93, 13, 15, 64, 68, 70, 72, 90, 92, 94, 96;
4. Акт образец 7 / 11.05.2017г. – приемане армировка за пилоти тип 1 с номера 67, 69, 74, 95 и пилоти тип 2 с номера 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 112;
5. Акт образец 7 / 15.05.2017г. – приемане армировка за пилоти тип 2 с номера 97, 99, 107, 109, 111, 101, 103, 105, 114, 116;
6. Акт образец 7 / 18.05.2017г. – приемане армировка за пилоти тип 2 с номера 115, 118, 120, 113, 117, 119, 122, 121, 123;
7. Акт образец 7 / 19.05.2017г. – приемане армировка за пилоти тип 4 с номера 233, 234, 235, 236, 237, 238;
8. Акт образец 7 / 22.05.2017г. – приемане армировка за пилоти тип 4 с номера 218, 219, 220, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246;
9. Акт образец 7 / 23.05.2017г. – приемане армировка за пилоти тип 1 с номера 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 и пилоти тип 4 с номера 221, 222, 223, 224, 225, 226, 228, 230, 232;
10. Акт образец 7 / 25.05.2017г. – приемане армировка за пилоти с номера 217, 227, 229, 231, 247, 248, 249 и 211, 212, 213, 214, 215, 216, 206, 207, 208, 209, 210;
11. Акт образец 7 / 18.05.2017г. – приемане армировка и кофраж за обединителна греда от пилот 22 до 59 и от пилот 13 до 22;
12. Акт образец 7 / 23.05.2017г. – приемане армировка и кофраж за обединителна греда от пилот 59 до 73, от пилот 1 до 13 и от пилот 73 до 87;
13. Акт образец 7 / 27.05.2017г. – приемане армировка и кофраж за обединителна греда от пилот 87 до 123;
14. Акт образец 7 / 03.06.2017г. – приемане армировка за пилоти с номера 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205 и 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257;
15. Акт образец 7 / 06.06.2017г. – приемане армировка за пилоти с номера 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188 и 164, 165, 166, 167, 168;
16. Акт образец 7 / 04.06.2017г. – приемане армировка и кофраж за обединителна греда от пилот 216 до 230;
17. Акт образец 7 / 07.06.2017г. – приемане армировка и кофраж за обединителна греда от пилот 230 до 257;
18. Акт образец 7 / 09.06.2017г. – приемане армировка за пилоти с номера 189, 190, 191, 192, 193;
19. Акт образец 7 / 13.06.2017г. – приемане армировка за пилоти тип 3 с номера 151, 152, 153, 154, 155;
20. Акт образец 7 / 14.06.2017г. – приемане армировка за пилоти тип 3 с номера 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175;
21. Акт образец 7 / 15.06.2017г. – приемане армировка за пилоти тип 3 с номера 149, 150, 160, 162;
22. Акт образец 7 / 16.06.2017г. – приемане армировка за пилоти с номера 163, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 148, 161, 140, 142, 144, 146, 135, 137, 139, 141, 143, 145, 134, 136, 138, 147, 156, 157, 158, 159;
23. Акт образец 7 / 19.06.2017г. – приемане анкери и анкерни греди по пилоти тип 1;
24. Акт образец 7 / 26.06.2017г. – приемане армировка за пилоти с номера 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133;
25. Акт образец 7 / 30.06.2017г. – приемане армировка и кофраж за обединителна греда при пилоти от 124 до 133 и от 134 до 147;
26. Акт образец 7 / 26.06.2017г. – приемане подложен бетон оси 0-3 / А-Д;
27. Акт образец 7 / 29.06.2017г. – приемане звичен бетон върху хидроизолационен пакет оси 0-3 / А-Д;
28. Акт образец 7 / 03.07.2017г. – приемане армировка за фундаментна плоча между оси 1-3 / В-А;
29. Акт образец 7 / 06.07.2017г. – приемане бетон на фундаментна плоча между оси 1-3 / В-А;
30. Акт образец 7 / 14.07.2017г. – приемане подложен бетон оси 0-3 / Д-Е и 6-10 / А-С;
31. Акт образец 7 / 20.07.2017г. – приемане звичен бетон върху хидроизолационен пакет оси 0-3 / Д-Е и 7-10 / А-В;

32. Акт образец 7 / 21.07.2017г. – приемане армировка за фундаментна плоча между оси 0-3 / В-Е;
33. Акт образец 7 / 25.07.2017г. – приемане армировка за фундаментна плоча между оси 7-10 / А-В;
34. Акт образец 7 / 28.07.2017г. – приемане армировка и кофраж за вертикални елементи между котл -6,63м и -3,63м между оси 1-2 / А-Е;
35. Акт образец 7 / 28.07.2017г. – приемане бетон на фундаментна плоча между оси 7-10 / А-В;
36. Акт образец 7 / 03.08.2017г. – приемане подложен бетон оси 3-6 / А-Е;
37. Акт образец 7 / 05.08.2017г. – приемане подложен бетон оси 6-10 / С-Е;
38. Акт образец 7 / 07.08.2017г. – приемане защитен бетон върху хидроизолационен пакет оси 3-7 / А-Е;
39. Акт образец 7 / 08.08.2017г. – приемане защитен бетон върху хидроизолационен пакет оси 7-10 / В-Е;
40. Акт образец 7 / 12.08.2017г. – приемане армировка за фундаментна плоча между оси 3-7 / А-В;
41. Акт образец 7 / 14.08.2017г. – приемане защитен бетон върху хидроизолационен пакет оси 3-10 / Е-сутеренна стена и оси 9-10 / В-сутеренна стена;
42. Акт образец 7 / 14.08.2017г. – приемане армировка за фундаментна плоча между оси 3-7 / А-В;
43. Акт образец 7 / 15.08.2017г. – приемане защитен бетон върху хидроизолационен пакет оси 8-10 / Е-сутеренна стена и оси 9-10 / Е-В;
44. Акт образец 7 / 15.08.2017г. – приемане бетон на фундаментна плоча между оси 3-7 / А-В;
45. Акт образец 7 / 22.08.2017г. – приемане армировка за фундаментна плоча между оси 3-7 / В-Д;
46. Акт образец 7 / 23.08.2017г. – приемане армировка за фундаментна плоча между оси 3-7 / Д-външна стена;
47. Акт образец 7 / 25.08.2017г. – приемане армировка за фундаментна плоча между оси 7-10 / В-външна стена юг;
48. Акт образец 7 / 25.08.2017г. – приемане армировка за вертикални елементи между котл -6,63м и -3,63м между оси 2-10 / А-В;
49. Акт образец 7 / 26.08.2017г. – приемане бетон на фундаментна плоча между оси 1-7 / В-Е;
50. Акт образец 7 / 29.08.2017г. – приемане бетон на фундаментна плоча между оси 7-10 / В-Е;
51. Акт образец 7 / 30.08.2017г. – приемане бетон на капител С2;
52. Акт образец 7 / 31.08.2017г. – приемане армировка и кофраж за вертикални елементи между котл -6,63м и -3,63м между оси 3-6 / В-Д;
53. Акт образец 7 / 01.09.2017г. – приемане бетон на подколоници между оси 6-10 / В-Е;
54. Акт образец 7 / 04.09.2017г. – приемане армировка и кофраж за вертикални елементи между котл -6,63м и -3,63м между оси 3-6 / Д-Е и оси 7-10 / В-Е;
55. Акт образец 7 / 12.09.2017г. – приемане бетон на вертикални елементи между котл -6,63м и -3,63м между оси 1-5 / А-Е;
56. Акт образец 7 / 14.09.2017г. – приемане армировка на плоча на кота -3,63м между оси 1-5 / А-Е;
57. Акт образец 7 / 16.09.2017г. – приемане бетон на плоча на кота -3,63м между оси 1-5 / А-Е;
58. Акт образец 7 / 19.09.2017г. – приемане армировка и кофраж за колони между котл -3,63м и -0,30 (-0,15)м между оси 1-4 / А-Е;
59. Акт образец 7 / 25.09.2017г. – приемане бетон на вертикални елементи между котл -6,63м и -3,63м между оси 5-10 / А-Е;
60. Акт образец 7 / 25.09.2017г. – приемане армировка и кофраж на плоча на кота -3,63м между оси 5 и 7;
61. Акт образец 7 / 28.09.2017г. – приемане армировка и кофраж на плоча на кота -3,63м между оси 7-10 / А-Е;
62. Акт образец 7 / 30.09.2017г. – приемане бетон на плоча на кота -3,63м между оси 5-10 / А-Е;
63. Акт образец 7 / 30.09.2017г. – приемане армировка и кофраж на сутеренни стени по ос А от ос 1 до ос 5; по ос 1 от ос А до ос Е между котл -3,63м и -0,30 (-0,15)м;
64. Акт образец 7 / 02.10.2017г. – приемане армировка и кофраж за колони между котл -3,63м и -0,30 (-0,15)м между оси 5-10 / А-Е;
65. Акт образец 7 / 04.10.2017г. – приемане армировка и кофраж на сутеренни стени по ос А от ос 5 до ос 10; по ос Е от ос 1 до ос 5 между котл -3,63м и -0,30 (-0,15)м;
66. Акт образец 7 / 04.10.2017г. – приемане армировка и кофраж на вертикални елементи Ядро-1 и Ядро-2 между котл -3,63м и -0,15м;
67. Акт образец 7 / 07.10.2017г. – приемане армировка и кофраж на сутеренни стени по ос Е от ос 5 до ос 10; по ос 10 от ос А до ос Е между котл -3,63м и -0,30м;
68. Акт образец 7 / 10.10.2017г. – приемане армировка и кофраж на вертикални елементи Ядро-3, Ядро-4 и Ядро-5 между котл -3,63м и -0,15м;

69. Акт образец 7 / 16.10.2017г. – приемане бетон на вертикални елементи между коти -3,63м и -0,30 (-0,15)м между оси 1-5 / А-Е;
70. Акт образец 7 / 17.10.2017г. – приемане армировка и кофраж на плоча на кота -0,30м между оси 1-5 / А-Е;
71. Акт образец 7 / 19.10.2017г. – приемане бетон на плоча на кота -0,30м между оси 1-5 / А-Е;
72. Акт образец 7 / 20.10.2017г. – приемане армировка и кофраж на колони между коти -0,30м и +3,55м между оси 1-4 / А-Е;
73. Акт образец 7 / 23.10.2017г. – приемане бетон на вертикални елементи между коти -3,63м и -0,30 (-0,15)м между оси 5-10 / А-Е;
74. Акт образец 7 / 24.10.2017г. – приемане армировка и кофраж на плоча на кота -0,30м между оси 5-7 / А-Е;
75. Акт образец 7 / 26.10.2017г. – приемане армировка и кофраж на плоча на кота -0,15м между оси А-В / 3-6;
76. Акт образец 7 / 27.10.2017г. – приемане армировка и кофраж на колони между коти -0,30 (-0,15)м и +3,55м между оси А-Е / 5-8;
77. Акт образец 7 / 30.10.2017г. – приемане армировка и кофраж на плоча на кота -0,30 (-0,45)м между оси А-Е / 7-10;
78. Акт образец 7 / 31.10.2017г. – приемане бетон на плоча на кота -0,30 (-0,15; -0,45)м между оси А-Е / 3-10;
79. Акт образец 7 / 02.11.2017г. – приемане армировка и кофраж на ядра 1, 2 и 3 между коти -0,15м и +3,55м;
80. Акт образец 7 / 08.11.2017г. – приемане армировка и кофраж на ядра 4 и 5 между коти -0,15м и +3,55м;
81. Акт образец 7 / 09.11.2017г. – приемане бетон на вертикални елементи между коти -0,30 (-0,15)м и +3,55м и между оси А-Е / 1-5;
82. Акт образец 7 / 13.11.2017г. – приемане армировка и кофраж на плоча на кота +3,55м между оси А-Е / 1-5;
83. Акт образец 7 / 15.11.2017г. – приемане изпълнена плоча на кота +3,55м между оси А-Е / 1-5;
84. Акт образец 7 / 15.11.2017г. – приемане армировка и кофраж на колони между коти +3,55м и +7,25м и между оси А-Е / 1-4;
85. Акт образец 7 / 18.11.2017г. – приемане армировка и кофраж на плоча на кота +3,55м между оси А-Е / 5-8;
86. Акт образец 7 / 21.11.2017г. – приемане изпълнена плоча на кота +3,55м между оси А-Е / 5-8;
87. Акт образец 7 / 22.11.2017г. – приемане армировка и кофраж на ядра 1 и 4 между коти +3,55м и +7,25м;
88. Акт образец 7 / 23.11.2017г. – приемане армировка и кофраж на колони оси А-Е / 5-8 и ядра 1 и 4 между коти +3,55м и +7,25м;
89. Акт образец 7 / 28.11.2017г. – изпълнени вертикални елементи оси А-Е / 1-5 между коти +3,55м и +7,25м;
90. Акт образец 7 / 30.11.2017г. – изпълнени вертикални елементи оси А-Е / 5-8 между коти +3,55м и +7,25м;
91. Акт образец 7 / 04.12.2017г. – приемане армировка и кофраж на плоча на кота +7,25м между оси А-Е / 1-5;
92. Акт образец 7 / 06.12.2017г. – приемане изпълнена плоча на кота +7,25м между оси А-Е / 1-5;
93. Акт образец 7 / 06.12.2017г. – приемане армировка и кофраж на колони оси А-Е / 1-5 между коти +7,25м и +10,95м;
94. Акт образец 7 / 08.12.2017г. – приемане армировка и кофраж на плоча на кота +7,25м между оси А-Е / 5-8;
95. Акт образец 7 / 11.12.2017г. – приемане изпълнена плоча на кота +7,25м между оси А-Е / 5-8;
96. Акт образец 7 / 11.12.2017г. – приемане армировка и кофраж на ядра 1 и 2 между коти +7,25м и +10,95м;
97. Акт образец 7 / 13.12.2017г. – приемане армировка и кофраж на вертикални елементи и ядра 3 и 4 и колони между оси 5-8 / А-Е между коти +7,25м и +10,95м;
98. Акт образец 7 / 19.12.2017г. – изпълнени вертикални елементи между оси А-Е / 1-8 между коти +7,25м и +10,95м;
99. Акт образец 7 / 22.12.2017г. – приемане армировка и кофраж на плоча на кота +10,95м между оси А-Е / 1-5;
100. Акт образец 7 / 23.12.2017г. – приемане изпълнена плоча на кота +10,95м между оси А-Е / 1-5;

101. Акт образец 7 / 27.12.2017г. – приемане армировка и кофраж на колони между оси А-Е / 1-5 между коти +10,95м и +14,65м;
102. Акт образец 7 / 30.12.2017г. – приемане армировка и кофраж на плоча на кота +10,95м между оси А-Е / 5-8;
103. Акт образец 7 / 02.01.2018г. – приемане изпълнена плоча на кота +10,95м между оси А-Е / 5-8;
104. Акт образец 7 / 04.01.2018г. – приемане армировка и кофраж на ядра 1 и 4 между коти +10,95м и +14,65м;
105. Акт образец 7 / 05.01.2018г. – приемане армировка и кофраж на ядра 2 и 3 между коти +10,95м и +14,65м;
106. Акт образец 7 / 08.01.2018г. – приемане армировка и кофраж на колони между оси А-Е / 5-8 между коти +10,95м и +14,65м;
107. Акт образец 7 / 08.01.2018г. – приемане изпълнени ст.б. вертикални елементи между оси А-Е / 1-4 между коти +10,95м и +14,65м;
108. Акт образец 7 / 15.01.2018г. – приемане армировка и кофраж на плоча на кота +14,65м между оси А-Е / 1-5;
109. Акт образец 7 / 17.01.2018г. – приемане армировка и кофраж на вертикални елементи между оси А-Е / 1-5 между коти +14,65м и +18,35м;
110. Акт образец 7 / 20.01.2018г. – приемане изпълнени ст.б. вертикални елементи между оси А-Е / 1-5 между коти +10,95м и +14,65м;
111. Акт образец 7 / 22.01.2018г. – приемане армировка и кофраж на плоча на кота +14,65м между оси А-Е / 5-8;
112. Акт образец 7 / 22.01.2018г. – приемане изпълнена плоча на кота +14,65м между оси А-Е / 1-8;
113. Акт образец 7 / 26.01.2018г. – приемане армировка и кофраж на рампа от кота -6,48м до кота -3,63м и между оси А-Е / 1-2;
114. Акт образец 7 / 26.01.2018г. – приемане армировка и кофраж на вертикални елементи между оси А-Е / 5-8 между коти +14,65м и +18,35м;
115. Акт образец 7 / 27.01.2018г. – приемане изпълнена рампа от кота -6,48м до кота -3,63м по ос 1;
116. Акт образец 7 / 29.01.2018г. – приемане изпълнени ст.б. вертикални елементи между оси А-Е / 1-5 между коти +14,65м и +18,35м;
117. Акт образец 7 / 31.01.2018г. – приемане изпълнени ст.б. вертикални елементи между оси А-Е / 5-8 между коти +14,65м и +18,35м;
118. Акт образец 7 / 01.02.2018г. – приемане армировка и кофраж на плоча на кота +18,35м между оси А-Е / 1-5;
119. Акт образец 7 / 02.02.2018г. – приемане армировка и кофраж на вертикални елементи между оси А-Е / 1-5 между коти +18,35м и +22,05м;
120. Акт образец 7 / 02.02.2018г. – приемане изпълнени ст.б. вертикални елементи между оси А-Е / 5-8 между коти +14,65м и +18,35м;
121. Акт образец 7 / 03.02.2018г. – приемане изпълнена ст.б. плоча на кота +18,35м между оси А-Е / 1-5;
122. Акт образец 7 / 06.02.2018г. – приемане армировка и кофраж на плоча на кота +18,35м между оси А-Е / 5-8;
123. Акт образец 7 / 12.02.2018г. – приемане армировка и кофраж на вертикални елементи между оси А-Е / 5-8 между коти +18,35м и +22,05м;
124. Акт образец 7 / 12.02.2018г. – приемане армировка и кофраж на рампа от кота -3,63м до кота -0,30м и между оси А-Е / 1-2;
125. Акт образец 7 / 12.02.2018г. – приемане изпълнени вертикални елементи между оси А-Е / 1-5 между коти +18,35м и +22,05м;
126. Акт образец 7 / 16.02.2018г. – приемане изпълнени вертикални елементи между оси А-Е / 5-8 между коти +18,35м и +22,05м;
127. Акт образец 7 / 19.02.2018г. – приемане армировка и кофраж на плоча на кота +22,05м между оси А-Е / 1-5;
128. Акт образец 7 / 20.02.2018г. – приемане изпълнена ст.б. плоча на кота +22,05м между оси А-Е / 1-5;
129. Акт образец 7 / 21.02.2018г. – приемане армировка и кофраж на вертикални елементи между оси А-Е / 1-5 между коти +22,05м и +25,75м;
130. Акт образец 7 / 23.02.2018г. – приемане армировка и кофраж на плоча на кота +22,05м между оси А-Е / 5-8;

131. Акт образец 7 / 26.02.2018г. – приемане изпълнена ст.б. плоча на кота +22,05м между оси А-Е / 5-8;
132. Акт образец 7 / 06.03.2018г. – приемане армировка и кофраж на вертикални елементи между оси А-Е / 5-8 между коти +22,05м и -25,75м;
133. Акт образец 7 / 07.03.2018г. – приемане изпълнени вертикални ст.б. елементи между оси А-Е / 1-5 между коти +22,05м и +25,75м;
134. Акт образец 7 / 10.03.2018г. – приемане изпълнени вертикални ст.б. елементи между оси А-Е / 1-5 между коти +22,05м и +25,75м;
135. Акт образец 7 / 12.01.2018г. – приемане изпълнен обратен насип, кота -6,63м;
136. Акт образец 7 / 15.02.2018г. – приемане армировка настилка, кота -6,48м;
137. Акт образец 7 / 02.03.2018г. – приемане изпълнена настилка, кота -6,48м;
138. Акт образец 7 / 13.03.2018г. – приемане армировка и кофраж на ст.б. плоча на кота +25,75м между оси А-Е / 1-5;
139. Акт образец 7 / 15.03.2018г. – приемане изпълнена ст.б. плоча на кота +25,75м между оси А-Е / 1-5;
140. Акт образец 7 / 16.03.2018г. – приемане армировка и кофраж на ст.б. елементи над кота +25,75; борд покрив, фундаменти покрив, ядро 1;
141. Акт образец 7 / 19.03.2018г. – приемане армировка и кофраж на ст.б. плоча на кота +25,75м между оси А-Е / 5-8;
142. Акт образец 7 / 21.03.2018г. – приемане изпълнена ст.б. плоча на кота +25,75м между оси А-Е / 5-8;
143. Акт образец 7 / 20.03.2018г. – приемане армировка и кофраж на плоча на равни между коти -3,63м и +0,45м, оси 9-10;
144. Акт образец 7 / 22.03.2018г. – приемане изпълнена ст.б. плоча на рампа между коти -3,63м и +0,45м, оси 9-10;
145. Акт образец 7 / 23.03.2018г. – приемане армировка и кофраж на ст.б. елементи над кота +25,75; борд покрив, фундаменти покрив, ядра 2 и 3;
146. Акт образец 7 / 27.03.2018г. – приемане армировка и кофраж на плоча на рампа между коти -0,30м и +1,30м, оси 9-10;
147. Акт образец 7 / 29.03.2018г. – приемане изпълнени ст.б. плоча на рампа между коти -0,30м и +1,30м, оси 9-10;
148. Акт образец 7 / 30.03.2018г. – приемане изпълнени ст.б. елементи над кота +25,75; борд покрив, фундаменти покрив, ядра 1, 2 и 3, фундаменти, плочи ядра;
149. Акт образец 7 / 20.04.2018г. – приемане изпълнена метална конструкция за навес 1 по ос 1 и навес 2 при ос 9-10;

• **Актове за установяване на всички видове СМР, подлежащи на закрепване, удостоверяващи, че са постигнати изискванията на проекта Образец 12:**

1. Акт образец 12 / 29.06.2017г. – приемане хидроизолационен пакет оси 0-3 / А-В по под и стени;
2. Акт образец 12 / 14.07.2017г. – приемане хидроизолационен пакет оси 0-3 / D-E по под и стени;
3. Акт образец 12 / 20.07.2017г. – приемане хидроизолационен пакет оси 7-10 / А-В по под и стени;
4. Акт образец 12 / 21.07.2017г. – приемане хидроизолационен пакет оси 7-10 / В-С по под и стени;
5. Акт образец 12 / 07.08.2017г. – приемане хидроизолационен пакет оси 3-7 / А-Е по под и стени;
6. Акт образец 12 / 07.08.2017г. – приемане хидроизолационен пакет оси 7-10 / С-Е по под;
7. Акт образец 12 / 14.08.2017г. – приемане хидроизолационен пакет оси 9-10 / С-Е по под и стени;
8. Акт образец 12 / 14.08.2017г. – приемане хидроизолационен пакет оси 3-10 / Е-сутерешна стена по под и стени;
9. Акт образец 12 / 18.08.2017г. – приемане хидроизолационен пакет по стени оси 6-10 и сутерешна стена ос В, стени ос 3-8 по сутерешна стена;
10. Акт образец 12 / 01.09.2017г. – приемане хидроизолационен пакет по стени по: ос 1 между оси А и Е до кота -3,63м; по ос Е между оси 7 и 10 до кота -3,63м
11. Акт образец 12 / 20.09.2017г. – приемане хидроизолационен пакет по стени по: ос 10 между оси А и Е до кота -3,63м; по ос 10 между оси А и С до кота -1,00м;
12. Акт образец 12 / 13.10.2017г. – приемане хидроизолационен пакет по сутерешна стена по ос 1 от ос А до ос Е до кота -1,00м;

• Документи за вложените материали (Декларации за характеристики на строителните материали, сертификати за качество и пр.):

1. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В15 (С12/15) №М-К-2308-11/16.08.2017; №М-К-0308-4/22.07.2017 от „АТМИКС“ ООД – 2 бр.
2. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В35 (С28/35) №М-К-0308-7/31.07.2017; №М-К-2308-13/11.08.2017; №М-К-3008-16/29.08.2017 от „АТМИКС“ ООД – 3 бр.
3. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В35 (С28/35) Ww0.6 - №М-К-0308-6/26.07.17; №М-К-2308-12/15.08.17; №М-К-3008-15/29.08.17 от „АТМИКС“ ООД – 3 бр.
4. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В45 (С35/45) №М-К-0308-9/31.07.2017; №М-К-2308-10/3.08.2017; №М-К-3008-14/26.08.2017 от „АТМИКС“ ООД – 3 бр.
5. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон С30/37 Ww0.6 - №М-К-0308-8/27.07.2017 от „АТМИКС“ ООД – 1 бр.
6. Декларация за характеристиките на строителен продукт за арматурна заготовка №109/28.06.2017; №111/01.07.2017; №138/29.07.2017; №146/05.08.2017; №148/07.08.2017; №151/11.08.2017; №155/15.08.2017; №160/23.08.2017; №163/25.08.2017; от „СТАД-Близняков“ ЕООД – 9 бр.
7. Декларация за характеристиките на строителен продукт за армировъчна стомана клас В500С №СИ 001-2017-01-1 от м.01.2017 г.; №СИ 001-2017-01-2 от м.01.2017 г. от „Стомана Индъстри“ АД – 2 бр.
8. Декларация за характеристиките на строителен продукт за армировъчна стомана клас В500В №СИ 001-2017-01-1 от м.01.2017 г.; №СИ 001-2017-01-2 от м.01.2017 г. от „Стомана Индъстри“ АД – 2 бр.
9. Декларация за съответствие от 14.09.2012г. за хидроизолация PVC ленти от „Дн Ей Си Ей Инженеринг“ ЕООД
10. Декларация за експлоатационни характеристики от 01.08.2013 г. за геотекстил
11. Декларация за експлоатационни показатели от 01.08.2014 г. за хидроизолационен материал MARPLEAN TU 15
12. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В35 (С28/35) №М-К-2109-18/15.09.2017; №М-К-2609-22/20.09.2017; №М-К-2609-23/25.09.2017 от „АТМИКС“ ООД – 3 бр.
13. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В35 (С28/35) Ww0.6 - №М-К-2109-17/18.09.17; №М-К-2609-24/21.09.17 от „АТМИКС“ ООД – 2 бр.
14. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В45 (С35/45) №М-К-2109-19/16.09.2017; №М-К-2609-21/23.09.2017 от „АТМИКС“ ООД – 2 бр.
15. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В45 (С35/45) Ww0.6 - №М-К-2109-20/06.09.2017 от „АТМИКС“ ООД – 1 бр.
16. Декларация за характеристиките на строителен продукт за арматурна заготовка №169/02.09.2017; №171/05.09.2017; №173/08.09.2017; №176/15.09.2017; №185/26.09.2017; №193/06.10.2017 от „СТАД-Близняков“ ЕООД – 6 бр.
17. Декларация за характеристиките на строителен продукт за армировъчна стомана клас В500В №СИ 001-2017-01-3 от м.01.2017 г. от „Стомана Индъстри“ АД – 1 бр.
18. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В35 (С28/35) №М-К-2609-26/04.10.2017; №М-К-3010-30/24.10.2017 от „АТМИКС“ ООД – 2 бр.
19. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В35 (С28/35) Ww0.6 - №М-К-2609-25/12.10.17; №М-К-3010-28/27.10.17; №М-К-3010-29/25.10.17 от „АТМИКС“ ООД – 3 бр.
20. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В45 (С35/45) №М-К-2609-27/14.10.2017; №М-К-3010-31/27.10.2017 от „АТМИКС“ ООД – 2 бр.
21. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В45 (С35/45) Ww0.6 - №М-К-3010-32/20.10.2017 от „АТМИКС“ ООД – 1 бр.
22. Декларация за характеристиките на строителен продукт за арматурна заготовка №202/28.10.2017 от „СТАД-Близняков“ ЕООД – 1 бр.
23. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В25 (С20/25) №М-К-1311-35/28.10.2017 от „АТМИКС“ ООД – 1 бр.
24. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В35 (С28/35) Ww0.6 - №М-К-1311-37/01.11.2017 от „АТМИКС“ ООД – 1 бр.

25. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В45 (С35/45) №М-К-1311-34/06.11.2017; №М-К-1311-33/11.11.2017 от „АТМИКС“ ООД – 2 бр.
26. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В45 (С35/45) Ww0.6 - №М-К-2109-20/06.09.2017 от „АТМИКС“ ООД – 1 бр.
27. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В50 (С40/50) №М-К-1311-36/01.11.2017 от „АТМИКС“ ООД – 1 бр.
28. Декларация за характеристиките на строителен продукт за арматурна заготовка №205/06.11.2017; №207/10.11.2017 от „СТАД-Близнаков“ ЕООД – 2 бр.
29. Декларация за характеристиките на строителен продукт за армировъчна стомана клас В500В №СИ 006-2017-01-4 от м.01.2017 г. от „Стомана Индъстри“ АД – 1 бр.
30. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В35 (С28/35) №М-К-2711-39/14.11.2017; №М-К-2711-38/20.11.2017; №М-К-1212-42/09.12.2017; №М-К-1212-43/09.12.2017 от „АТМИКС“ ООД – 4 бр.
31. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В45 (С35/45) №М-К-1212-41/11.12.2017; №М-К-3010-40/25.11.2017 от „АТМИКС“ ООД – 2 бр.
32. Декларация за характеристиките на строителен продукт за арматурна заготовка №213/30.11.2017; №215/05.12.2017; №220/08.12.2017 от „СТАД-Близнаков“ ЕООД – 3 бр.
33. Декларация за характеристиките на строителен продукт за армировъчна стомана клас В500В №СИ 006-2017-01-5 от м.01.2017 г. от „Стомана Индъстри“ АД – 1 бр.
34. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В35 (С28/35) Ww0.6 - №М-К-1211-47/13.11.2017 от „АТМИКС“ ООД – 1 бр.
35. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В35 (С28/35) №М-К-0201-44/22.11.2017; №М-К-0201-45/22.12.2017; №М-К-0201-46/29.12.2017 от „АТМИКС“ ООД – 3 бр.
36. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон С30/37 №S4-6/30.12.2017; №S3-6/30.12.2017 от „Транспорт Строй“ АД – 2 бр.
37. Декларация за характеристиките на строителен продукт за арматурна заготовка №231/19.12.2017; №235/11.01.2018 от „СТАД-Близнаков“ ЕООД – 2 бр.
38. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В35 (С28/35) №М-К-2901-5/22.01.2018; №М-К-2901-48/26.01.2018; №М-К-2702-51/24.02.2018; №М-К-2702-52/24.02.2018 от „АТМИКС“ ООД – 4 бр.
39. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В45 (С35/45) №М-К-2901-49/26.01.2018; №М-К-2702-53/23.02.2018 от „АТМИКС“ ООД – 2 бр.
40. Декларация за характеристиките на строителен продукт за арматурна заготовка №253/14.02.2018; №273/07.03.2018 от „СТАД-Близнаков“ ЕООД – 2 бр.
41. Декларация за характеристиките на строителен продукт за армировъчна стомана клас В500В №СИ 006-2017-01-6 от м.01.2017 г. от „Стомана Индъстри“ АД – 1 бр.
42. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В35 (С28/35) №М-К-0803-55/28.02.2018; №М-К-0803-56/03.03.2018 от „АТМИКС“ ООД – 2 бр.
43. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В45 (С35/45) №М-К-0803-54/07.03.2018 от „АТМИКС“ ООД – 1 бр.
44. Декларация за експлоатационни показатели GR-1011-002/22.04.2014г. за фибрил от „Маркит“ ЕООД – 1 бр.
45. Протокол от изпитване за якост на бетона № М-К-1/21.05.2017; № М-К-2/26.08.2017; № М-К-3/30.08.2017; №М-К-4/14.09.2017; №М-К-5/15.09.2017; №М-К-6/25.09.2017; №М-К-7/30.09.2017; №М-К-8/22.10.2017; №М-К-9/24.10.2017; №М-К-10/26.11.2017; №М-К-11/26.11.2017; №М-К-12/29.12.2017; №М-К-13/28.01.2018; №М-К-14/21.01.2018; №М-К-15/12.03.2018; №М-К-16/14.03.2018 от „АТМИКС“ ООД – 16 бр.
46. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В35 (С28/35) №М-К-0204-57/28.03.2018; №М-К-0204-58/30.03.2018; №М-К-1704-61/04.04.2018; №М-К-1704-62/05.04.2018 от „АТМИКС“ ООД – 4 бр.
47. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон В45 (С35/45) №М-К-0803-59/24.03.2018; №М-К-0803-60/10.03.2018 от „АТМИКС“ ООД – 2 бр.
48. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон С35/45 №ТС-1/08.03.2018 от „Транспорт Строй“ АД – 1 бр.
49. Декларация за характеристиките на строителен продукт за бетон С10/37 №ТС-2/14.03.2018; №ТС-3/14.03.2018; №ТС-4/15.03.2018; №ТС-5/20.03.2018; №ТС-6/21.03.2018 от „Транспорт Строй“ АД – 5 бр.

50. Протокол от изпитване якост на натиск на бетона №ПС-П-ТС 03/2048-08а/ 05.04.2018г. №ПС-П-ТС 03/2048-14б/11.04.2018г.; от „Стройконтрол-СП“ ООД – 2бр.
51. Декларация за характеристиките на стронтелен продукт № 045/02.05.2018 г. за скален материал от „Виктория Транс 2007“ ЕООД – 1 бр.
52. Декларация за експлоатационни показатели № 005 CPR 2013 A/0000013 от 03.05.2018г. за скален материал, фракция 0/63 от „Холсим карьерни материали Рудната“ АД – 1бр.
53. Сертификат за съответствие на производствения контрол 1950-CPR-214-3-4/15.06.2015г. за скален материал, издаден от Научно Изследователски Институт по Стронтелни Материали ЕООД – 1 бр.
54. Декларация за експлоатационни показатели от 04.07.2013 г. за SikaGrou-214 замонолитване на метални колонии
55. Декларация за съответствие за рампа 1 и рампа 2 от „Барди Груп“ ЕООД – 14 стр.

- Дневник на бетоновите работи
- Дневник на монтажните работи
- Дневник на запаръчните работи
- Дневник на полагане на антикорозионна защита


и установихме:

1. Конструктивните елементи на строежа са изпълнени в съответствие с одобрените проекти и промените, предписани от проектанта в заповедната книга.
2. Следните частични недостатъци и пропуски при изпълнението, които не увреждат сигурността на изпълнената конструкция: - не са констатирани.

Въз основа на горните констатации даваме следното

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Носещата конструкция на строежа е в състояние да донесе по време на последващото изпълнение на СМР, както и при експлоатацията му всички постоянни, временни и особени натоварвания съгласно проекта и действащата нормативна уредба и разрешаваме изпълнението на довършителни работи.

СЪСТАВИЛИ:		
1.  инж. Р. Максимов	2.  В. Канчев	3.  инж. П. Гатев
 инж. Иван Иванов Упълномощено лице от Управителя на „СЖС България“ ЕООД		 Димитър Маринов Управител „СЖС България“ ЕООД





## Приложение №8

Интернет връзки и снимки към осъществени сделки на офис пазара в София

### 1. Сделка с Бизнес Център Мегепарк, бул. Цариградско шосе

[https://www.capital.bg/biznes/imoti/2018/05/30/3186722\\_pokupkata\\_na\\_megapark\\_ot\\_fond\\_s\\_jugnoafrikansko\\_i/](https://www.capital.bg/biznes/imoti/2018/05/30/3186722_pokupkata_na_megapark_ot_fond_s_jugnoafrikansko_i/)

#### Покупката на "Мегепарк" от фонд с южноафриканско и българско участие влезе в КЗК

30 май 2018, 8:31, 6968 прегледавания

*Сделката за офис сградата, оценена на малко под 100 млн. евро, е най-голямата в сегмента след кризата*



Сградата е с РЗП от 75 хил. кв. м и е изцяло отделена под наем ["Мегепарк"]




Новият фонд за инвестиции в имоти с южноафриканско и българско участие Lion's Head е поискал от Комисията за защита на конкуренцията (КЗК) да придобие 100% от офисния проект "Мегепарк" на столичния булевард "Цариградско шосе". Преди две седмици от компанията съобщиха, че са се договорили да купят сградата от досегашните ѝ собственици – австрийските фондове *Universale International Realitäten* (100% дъщерна компания на *Unicredit Bank Austria*) и *CA Immo*, както и управляващото дружество, което държи...

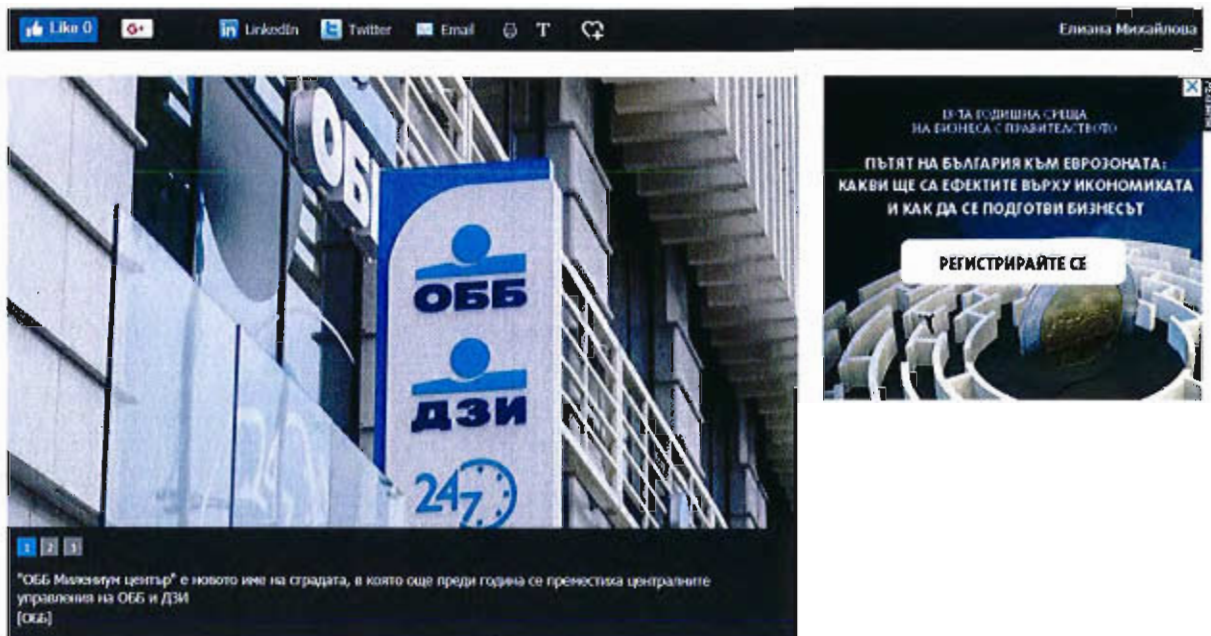
### 2. Сделка с Милениум Център, бул. България

[https://www.capital.bg/biznes/imoti/2018/06/28/3206960\\_kbc\\_purvo\\_nova\\_bank\\_a\\_posle\\_ofis\\_za\\_108 mln\\_lv/](https://www.capital.bg/biznes/imoti/2018/06/28/3206960_kbc_purvo_nova_bank_a_posle_ofis_za_108 mln_lv/)

## КВС: Първо нова банка, после офис за 108 МЛН. ЛВ.

28 юни 2018, 9:11, 32977 прочетания 

*ОББ и ДЗИ купиха централата си в "Милениум център" до НДК. Това е втората най-голяма сделка за офис досега*



"ОББ Милениум център" е новото име на сградата, в която още преди година се преместиха централните управления на ОББ и ДЗИ (ска)

Изпробвана година под наем една от най-новите и големи офис сгради в центъра на София беше купена от банката обитател в сделка за над 100 млн. лв. Купувач са Обединена българска банка (ОББ) и застрахователното дружество ДЗИ, част от белгийската група КВС, а продавач - строителната НИКМИ.

### 3. Сделка с парцел, закупен от Артекс, находящ се на Метро станция Г.М. Димитров

[https://www.capital.bg/biznes/imoti/2018/09/28/3317948\\_duet\\_nebosturgachi\\_na\\_g\\_m\\_dimitrov/](https://www.capital.bg/biznes/imoti/2018/09/28/3317948_duet_nebosturgachi_na_g_m_dimitrov/)

### 4. BREF (Bulgarian Real Estate Fund) – закупуване право на строеж

<http://brefbg.com/bg/portfolio/office/%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%81-%D1%81%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%B0-%D1%81%D0%BE%D1%84%D0%B8%D1%8F-%D1%82%D0%B5%D1%85-%D0%BF%D0%B0%D1%80%D0%BA/>

## Офис сграда София Тех Парк

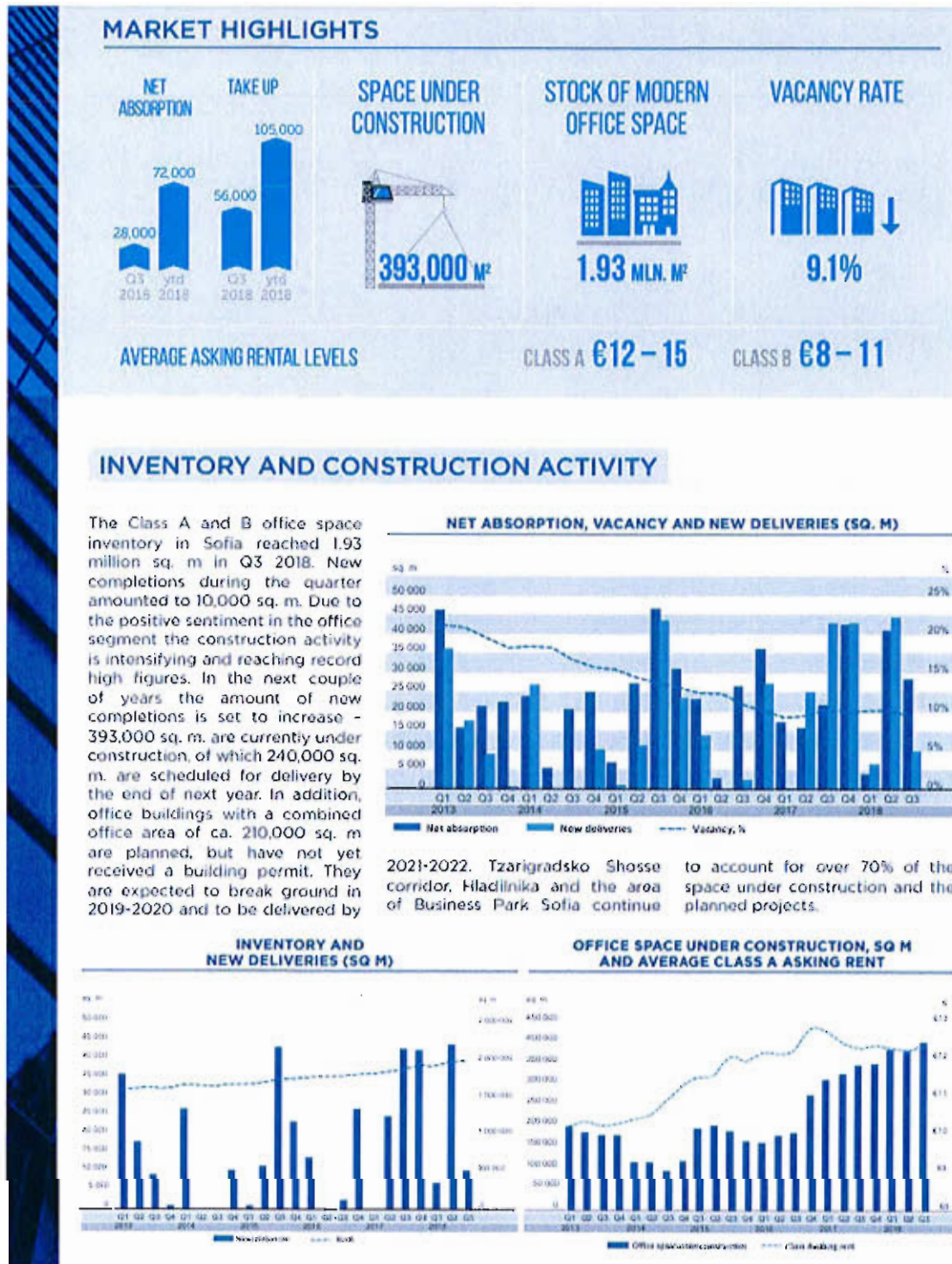


През второто тримесечие на 2017г. Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ спечели проведения от София Тех Парк АД търг за избор на приобретател за учредяване на право на строеж в Зона 2 от застроителния план на Научно-технологичен парк, гр. София. Общата цена за придобиване на правото за строеж е 9,652,000 лева (4,934,989 евро).

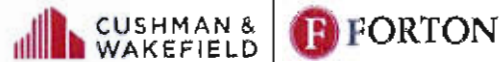
Съгласно подписания окончателен договор Дружеството придобива правото да изгради многофункционална административно-обслужваща сграда със ЗП 4 395 кв.м., РЗП – до 35 000 кв.м. и подземен паркинг на две нива с обща застроена площ до 16 000 кв. м. Площта на терена, върху който се реализира отстъпеното право на строеж е 8 140 кв. м. Срокът за изграждане на сградата е 5 години от сключването на окончателния договор.

Приложение №9

Пазарно проучване на компания MBL за пазара на офис площи в София за Q3 2018



## Пазарно проучване на компания Forton за пазара на офис площи в София за Q3 2018



## MARKET INDICATORS

## Market Outlook

Prime Rents	Slightly increased in the last quarter, forecasted to remain stable	▶
Prime Yields	Unchanged at 7.75% in the second half of the year	▶
Supply	Forecasted to grow significantly in a medium term	▶
Demand	Remains strong in Sofia, emerges in regional cities thanks to the expansion of IT and BPO business	▶

## Prime Office rents – September 2018

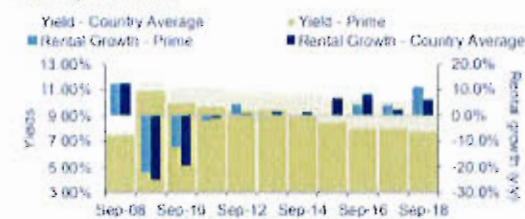
LOCATION	€	€	US\$	GROWTH %	
	SQ.M MTH	SQ.M YR	SQ.FT YR	1YR	5YR CAGR
Sofia	15.00	180	19.5	11.1	3.7
Provdiv	9.00	90	11.7	12.5	10.4

## Prime Office yields – September 2018

LOCATION (FIGURES ARE NET %)	CURRENT	LAST	LAST	10 YEAR	
	Q	Q	Y	HIGH	LOW
Sofia	7.75	7.75	8.00	11.00	7.75
Provdiv	12.50	12.50	12.75	13.00	9.50

With respect to the yield data provided, in light of the changing nature of the market and the costs related in any transaction, such as financing, these are very much a guide only to indicate the approximate trend and direction of prime office yield levels and should not be used as a comparison for any particular property or transaction without regard to the specifics of the property.

## Recent performance



## Overview

Sofia's office market recorded one of its best quarters in terms of tenant activity and price dynamics in Q3 2018. These results are mirroring the continuing economic growth and the IT and BPO industries strong performance, in particular. The supply increased at a moderate pace despite the rising volume of new completions expected in the coming years.

## Occupier focus

After peaking up in 2017, the office market in Sofia remained in a good shape with 130,323 sqm take up for the nine months of 2018. Since preleases continued to dominate, net absorption stood modest, reaching 41% from the leasing volume in the period. In the third quarter, the occupiers' activity materialized in several large leases, all in the high-tech sector. The positive trend continues, expected to rank 2018 among the strongest years for the market over the last decade. IT and BPO industry remain a key source of inquiries for office space, accounting for more than 70% of the take up volume in the nine months. Expansions and business consolidations in the sector underpinned the demand for high-standard office space, mostly alongside main roads and in the Business park Sofia cluster. In the Central Business District, the focus remained on the small to medium-size offices. The stable demand for prime office space affected the asking headline rents in Sofia, up 11% y-o-y to 15 €/sq.m in CBD and to 14 €/sq.m in non-CBD areas. The secondary cities also witnessed moderate rental growth, reflecting the higher occupier interest and declining vacancy rates. Despite the significant pipeline, office supply in the capital city increased marginally in Q3 2018. The delivery of three small-size office buildings added only 14,500 sq.m to the Class A and B stock, while larger completions are expected in the coming quarters. Since the new schemes opened largely pre-let, the increase of the supply did not result in vacancy growth. The average rate stood at 9.5%. However, with roughly 600,000 sqm offices under construction or in planning phase, the vacancy in Sofia is expected to increase rapidly in the coming years.

## Investment focus

Prime office buildings remain in the investors' focus with a few notable transactions in the first half of the year and new opportunities ahead. The third quarter was marked by several value-add acquisitions, as well. Prime yields are stable at 7.75%.

## Outlook

The increasing office pipeline in Sofia will push up the vacancy and will put rents under downward pressure in the coming years. Economic activity underpins stable demand for quality space

## Пазарно проучване на компания Forton за пазара на офис площи в София за Q3 2018



## Доходност при офис площите, според проучване на компания Forton, Capital.bg, 18.12.2018

## Forton: Наемите и доходността при бизнес имотите ще се запази на същите нива през 2019 г.

18 дек 2018, 16:55, 1827 прочетения

Забавянето на растежа и очакваният плавен ръст на лихвите ще са предизвикателства за имотния пазар



Ръст в предлагането на офиси и индустриални площи и инвестиции в ритейл паркове ще движат пазара на бизнес имотите през 2019 г. Заради забавянето на икономическия растеж и очаквания плавен ръст на лихвите предстои предизвикателна година за имотния пазар. Това прогнозира консултантите от Cushman & Wakefield Forton.

Сегашните нива на наемите ще се запазят и през предстоящата година, а прогноза за плавно покачване има единствено при търговските площи. Към края на 2018 г. **доходността при търговските офиси се задържа около 7,75%**, при търговските площи – на 7.25%, и на 8.75% при индустриалните имоти, показват данните на консултантската компания.

**Генарг К**  
Най-динамичните малки и средни компании в България

**21 млрд лв**  
ПРИХОДИ НА НАЙ-БЪРЗО  
РАЗВИВАЩИТЕ СЕ КОМПАНИИ

24 ЧАСА | 7 ДНИ

ЧЕТЕНО | ПРЕНОРЪЧАНО | КОМЕНТИРАНО

Съдът налага на обвиняемите да бранят финансовите интереси на прокуратурата  
7 яну 2019, 2624 прочетения

Вечерни новини: По-важното от уикенда и какво се очаква през новата седмица  
6 яну 2019, 1726 прочетения

Храни: Самотният троен скок  
7 яну 2019, 1505 прочетения

ГБС вероятно ще строн връзката на Южната дъга с "Цариградско шосе" за 120 млн. лв.  
7 яну 2019, 1401 прочетения

Журналистът Христо Христов сигнализира за поредна залпа срещу него

Приложение №10

ПРОГНОЗНА СТОЙНОСТ на оценявания имот – Метод на директна капитализация

Етажи	Наематели	Отдаваеми площи (кв. м.)	Наем/ кв.м.	Паркоместа	Наем/ паркомясто	Годишен наем на паркомясто	Годишен наем на площи	Общо годишен наем
Покривна реклама 1	Tenant 1	1	€ 1,500.00					€ 18,000
Покривна реклама 2	Tenant 2	1	€ 1,000.00					€ 12,000
6	Tenant 2	2,103	€ 13.50	40	€ 80	€ 38,400	€ 340,686	€ 379,086
5	Tenant 2	2,103	€ 13.50	73	€ 80	€ 70,080	€ 340,686	€ 410,766
4	Tenant 1	2,103	€ 13.50	40	€ 80	€ 38,400	€ 340,686	€ 379,086
3	Tenant 1	2,103	€ 13.50	40	€ 80	€ 38,400	€ 340,686	€ 379,086
2	ABC Global	2,103	€ 13.50	4	€ 0	€ 0	€ 340,686	€ 340,686
1	Endava	2,103	€ 13.50	40	€ 80	€ 38,400	€ 340,686	€ 379,086
	Restaurant 1	367	€ 10.00	1	€ 80	€ 960	€ 44,040	€ 45,000
Партер	Restaurant 2	406	€ 10.00	2	€ 80	€ 1,920	€ 48,720	€ 50,640
				<b>240</b>		<b>€ 226,560</b>	<b>2,136,876</b>	<b>€ 2,393,436</b>

Оперативни разходи за собств. (извънредни)	0.5%
Такса имот	0.0%
Свободни площи	0.0%
Капиталови разходи	1.0%
<b>ПРИХОД ОТ НАЕМИ</b>	<b>€ 2,393,436</b>
Оперативни разходи за собств. (извънредни)	(11,967)
<b>НЕТЕН ОПЕРАТИВЕН ПРИХОД</b>	<b>€ 2,381,469</b>
Капиталови разходи	(23,934)
Год. Разходи за брокерски комисии	-
<b>НЕТНИ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ</b>	<b>€ 2,357,534</b>
Доходност	7.75%
<b>ПРОГНОЗНА СТОЙНОСТ</b>	<b>€ 32,419,799</b>
Пазарна стойност на кв. м.	2,421
Остатъчни строителни работи	€ 2,000,000
<b>ПРОГНОЗНА СТОЙНОСТ В ЛЕВА</b>	<b>63,412,577 лв.</b>
<b>ПРОГНОЗНА СТОЙНОСТ В ЕВРО</b>	<b>€ 32,419,799</b>



## Рентрол таблица на наемателите

Етажи	Наематели	Отдаваем и площи (кв. м.)	Наем/ кв.м.	Паркоместа	Наем/ паркоместо	Годишен наем на паркоместо	Годишен наем на площи	Общо годишен наем	Срок на договора за наем	Опция за ранно прекратяване	Начало на договор	Край на договор	Неизтекъл срок
Покривна реклама 1	Tenant 1	1	€ 1,500.00					€ 18,000	10		1-May-19	1-May-29	10
Покривна реклама 2	Tenant 2	1	€ 1,000.00					€ 12,000	10		1-May-19	1-May-29	10
6	Tenant 2	2,103	€ 13.50	40	€ 80	€ 38,400	€ 340,686	€ 379,086	10	5	1-May-19	1-May-29	10
5	Tenant 2	2,103	€ 13.50	73	€ 80	€ 70,080	€ 340,686	€ 410,766	10	5	1-May-19	1-May-29	10
4	Tenant 1	2,103	€ 13.50	40	€ 80	€ 38,400	€ 340,686	€ 379,086	10	4	1-May-19	1-May-29	10
3	Tenant 1	2,103	€ 13.50	40	€ 80	€ 38,400	€ 340,686	€ 379,086	10	4	1-May-19	1-May-29	10
2	ABC Global	2,103	€ 13.50	4	€ 0	€ 0	€ 340,686	€ 340,686	10	4	1-Mar-19	1-Mar-29	10
1	Endava	2,103	€ 13.50	40	€ 80	€ 38,400	€ 340,686	€ 379,086	10	3	1-Mar-19	1-Mar-29	10
Партер	Restaurant 1	367	€ 10.00	1	€ 80	€ 960	€ 44,040	€ 45,000	10	5	1-Mar-19	1-Mar-29	10
	Restaurant 2	406	€ 10.00	2	€ 80	€ 1,920	€ 48,720	€ 50,640	10	5	1-May-19	1-May-29	10

*Приложение №11*

Снимки на офис сградата

