

До
Г-н Румен Гунински

Кмет на Община Правец

ОТ

“Университетски недвижими имоти Правец” АД,
със седалище и адрес на управление гр. Правец, бул.
“Трети март” 16, представлявано от Борислав Ралчев,
Председател на Съвета на директорите

ОТНОСНО: Официално предложение за продажба на активи

Уважаеми Г-н Кмет,

Във връзка с нашата дейност по управление и оптимизация на недвижимите активи, "Университетски недвижими имоти" АД имаме удоволствието да предложи на Община Правец възможността да придобие имоти, собственост на дружеството, които могат да послужат за развитието на социални, икономически или инфраструктурни проекти на общината.

С оглед на осигуряване на прозрачност и пазарно съответствие сме възложили изготвяне на независима оценка от лицензиран оценител, който да определи стойността на активите. Прилагаме копие от оценителския доклад към настоящото предложение.

Очакваме вашето становище относно предложението, и по-конкретно кои от активите, включени в оценката, имате интерес да закупите, с цел подпомагане изпълнението на приоритетни проекти на общината и подобряване на качеството на живот на нейните жители.

Готови сме да проведем среща за допълнителни разяснения и уточняване на условията по предложението. Оставаме на разположение за въпроси и организиране на обсъждане в удобно за Вас време.

Очакваме Вашия отговор и оставаме на разположение за съдействие.

Приложения: Оценителски доклад от 28.08.2024 г.

07.10.2024 г.

С уважение,

Борислав Ралчев – Представяващ "Университетски недвижими имоти" АД

ОБООБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ОЦЕНКАТА

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ЛИКВИДАЦИОНА СТОЙНОСТ				
Оценяван обект	Стойност на обекта		Стойност на кв.м.	
	BGN	EUR	BGN	EUR
Общжитие, находящо се в УПИ II, кв. 9	706 300	361 100	196	100
в т.ч. ПИ ТТС	168 600	86 200	53	27
Администр.стопанска сграда 3	113 000	57 800	182	93
в т.ч. ПИ - УПИ XVII-613, кв.24	48 100	24 600	49	25
Трафопост	14 700	7 500	123	63
Търговски център	181 600	92 900	155	79
Културен дом	467 700	239 100	178	91
в това число Библиотека	8 700	4 400	76	38
Младежки дом	197 600	101 000	143	73
Съблекарни АМРС	39 900	20 400	272	139
Обслужваща сграда	11 800	6 000	н.д	н.д
Складово помещение АМРС	28 100	14 400	н.д	н.д
ДМА	641 100	327 800	Без ОПС и проекти	
Поземлен имот - УПИ XVII-613, кв.24	48 100	24 600	49	25
УПИ IX, кв. 9 - основен стадион	609 600	311 700	26	13
УПИ II, кв. 9	290 200	148 400	53	27
в т.ч. Общ. Правец	121 500	62 100	53	27
в т.ч. ТТС	168 600	86 200	73	37
Поземлен имот - УПИ XXVII, кв.9 - 2 бр. футболни терени	593 700	303 600	26	13
ОБЩО	3 015 500	1 541 800		

ОПРЕДЕЛЕНА НОРМАТИВНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ				
Оценяван обект	Стойност на обекта		Стойност на кв.м.	
	BGN	EUR	BGN	EUR
Трибуна сектор Г2	8 740	4 470	33	17
Трибуна сектор Г1	4 170	2 130	33	17
Трибуна сектор Б	26 160	13 380	33	17
Съблекарни АМРС	12 150	6 210	83	42
ОБЩО	51 220	26 200		

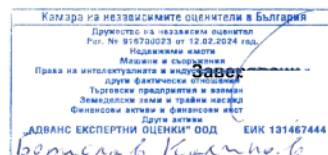
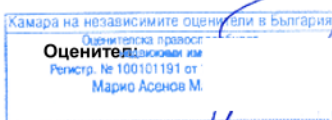
Настоящият доклад отразява становището на оценителите относно пазарната стойност на оценявания актив/активи. Тази стойност не е обект на третиране с ДДС и следва да се приема за крайна.

Всички условия по GDPR са подробно описани на уеб сайта на оценителското дружество - <https://ocenki.bg/bg/>

Докладът е изготвен в съответствие с чл. 18 на Закона за независимите оценители

Приложения:

1. Методология за оценка на недвижими имоти
2. Изчислителни таблици - Прил. от №1 до 6
3. Сертификати от КНОБ



Забележка: Тези имоти са собственост на Общината или на ТТС, които са оценявани през годините, но не са включени в общата сума.

Настоящият доклад е изготвен от АДВАНС ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ ООД, седалище и адрес на управление гр. София – 1421, бул. „Арсеналски“ №11, ет.1, независим оценител на недвижими имоти, машини и съоръжения, права на интелектуалната и индустриалната собственост, търговски предприятия и вземания, земеделски земи и трайни насаждения, други активи (бижуа и скъпоценни камъни).

Вписан в Регистъра на Камара на независимите оценители в България

Доклад №: 202408087729.AR-01

Реф. №: *****

Дата на оглед: 08.8.2024 г.

Дата на оценката: 28.8.2024 г.

Дата на доклад: 28.8.2024 г.

Вид на оценката: Последваща

Предходен доклад: 202402282106.AR-01

Офис: гр. София - Централен офис, бул. „Арсеналски“ 11, ет. 1, тел.: 0800 15 088, e-mail: info@ocenki.bg

Чрез оценител: Марио Маринов

тел. 0889 494 858

Сертификат № 100101191/2009

Притежаващ необходимите компетенции и в състояние да предостави обективна и независима оценка на възложения обект.

Възложител: Университетски недвижими имоти-Правец АД

Собственик: Университетски недвижими имоти-Правец АД

Ползвател на оценката: За собствени нужди на възложителя

Обект на оценяване: Право на собственост върху недвижим имот, представляващ:

Активи по опис, собственост на УНИ-Правец АД

Адрес на оценявания обект: гр. Правец ПК: 2161 София област

Начин на използване към датата на оценка: Имотите и ДМА се използват частично според предназначението им.

Ограничения на правата върху имота: На оценителя не са предоставени данни относно наличието или предоставянето на други права върху оценявания имот/имоти. В тази връзка, настоящата оценка се изготвя с допускането, че имотът е необременен от вещи права, т.е. собственикът има право на пълен контрол и владение.

Цел на оценката: Да се изведе индикативна пазарна стойност, както и ликвидационна стойност ликвидация на дружеството.

Ограничения относно използването на оценката: Изводите и резултатите от настоящата оценка не следва да се използват извън контекста и целите, посочени по-горе. Докладът не може да се разпространява или използва пред трети страни, без изрично упълномощаване от Възложителя и без писмено потвърждение от страна на Оценителя.

База за стойността: База на стойността е „Пазарна стойност“ - „Оценената сума, срещу която към датата на оценката обектът/активът би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.“

Валута на доклада: Извършените изчисления и изведени стойности в настоящия доклад са представени в BGN и EUR, превалутирани по официалния фиксинг 1.95583 BGN за 1 EUR. Крайните резултати по отделните методи са закръглени до стотици.

Приложими стандарти и методи на оценяване: Приложимите стандарти и методи на оценяване са подробно описани в БСО. Допуска се становището за стойността на обекта/актива да бъде изведена по един или няколко метода.

Използвани подходи:

Сравнителен

☒

Приходен

☐

Разходен

☒

Използвани методи:

Метод на посредствено сравнение

Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем

Метод на вещната стойност

Отклонение от стандарта: Не се допуска отклонение от стандартите, нито по инициатива на оценителя, нито по искане на възложителя или потребителя на оценката.

Декларация за отклонение: Няма отклонение от приложените стандарти

Срок на валидност на оценката: Изведените стойности са валидни към датата на огледа и оценката.

ДРУГИ ДЕФИНИЦИИ	
Ликвидационна стойност	Извеждането на ликвидационна стойност при принудителна реализация на оценявания обект/актив е стойност, която може да се получи за обекта/актива на оценката, когато по една или друга причина продавачът е под натиск и/или принуда да продаде обекта/актива в най-кратки срокове. Принудителната реализация отразява вероятната най-ниска стойност, която може да се получи за конкретен обект/актив.
Методология	Подробно описание на методологията за изготвяне на оценки от Адванс Експертни Оценки, е налична на интернет страницата на дружеството: https://ocenki.bg/bg/

ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ЗА ОЦЕНКАТА

- Настоящата оценка е изготвена във формата на писмен Доклад, подписан и подпечатан от оценителя и представлява становище на оценителя относно индикативната пазарна стойност на оценявания обект за посочената в Доклада „Цел на оценката“, към конкретната дата на Доклада и при условията на конкретния пазар. Становището на оценителя не е задължително за Възложителя.

- Оценителят декларира, че не съществува никаква връзка между него и оценявания имот, както и със заемополучателя или потенциалния заемополучател.

- Заключенията за пазарните стойности на имотите не следва да се считат за инвестиционен съвет към Възложителя. Изведените в оценката стойности са валидни единствено към датата на оценката и при посочения начин на използване на имота. Цената, постигната при реална сделка, може да се различава съществено от посочената стойност, в зависимост от пазарната конюнктура и конкретните условия и интереси на купувача и продавача.

- Изведената в доклада пазарна стойност се основава на допускането, че между датата на огледа и датата на доклада, състоянието на обекта е без промяна.

- Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на активите.

- Площите, използвани в оценката, са приети въз основа на предоставените документи и оценителят не е извършвал заснемане на обектите или допълнителни проверки относно точността им.

- Оценителите не са извършвали допълнителни проверки относно състоянието на земната основа и фундаменти на сградите. За целите на оценката е прието, че те съответстват на условията за построяване и експлоатация на сграда от съответния тип.

- Сградите са оценявани заедно с всички инсталации и трайно прикрепени активи, необходими за нормалното функциониране на имотите, като най-вероятно същите не биха могли да бъдат реализирани самостоятелно. Оценителите не са извършвали допълнителни проучвания относно вида, качеството и функционалната годност на включените в оценките инсталации. Оценките са изготвени с допускането, че същите са годни и функционални, а износването им съответства на състоянието на сградите, към които са трайно прикрепени.

- При изготвянето на оценките са взети предвид активността и тенденциите на пазара по отделни сегменти към датата на оценката, и очаквано търсене, доколкото е било възможно това да се предвиди.

- При оценката на имотите е взета предвид най-добрата употреба на активите, доколкото е било възможно нейното идентифициране, която може да включва запазване на съществуващото предназначение или алтернативно използване. При част от активите потенциалът е реализиран и не е възможно да бъде отразено тяхното най-добро използване.

- Оценката на активите не взема предвид, ако при продажбата на оценяваните активи има едновременно масово предлагане на обезпечения за реализация, което би имало значително влияние върху пазарната стойност.

- Трябва да се отбележи, че използваните основни допускания са приложими единствено и само за специфичните цели на оценката. Изведените пазарни стойности са валидни единствено към датата на оценката и може да не бъдат постигнати при принудителна реализация в бъдеще, когато пазарната конюнктура и обстоятелствата около продажбата могат да бъдат различни.

СПЕЦИАЛНИ ДОПУСКАНИЯ ЗА ОЦЕНКАТА

Допускания относно макроикономически и политически условия:
Поради технически причини, огледът на обектите е външен.

ОПИСАНИЕ НА РАЙОНА НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ



Град Плевен е град в Западна България. Той се намира в Софийска област, на 11 км от Ботевград, в посока към Етрополе и на 55 км от София. Градът е административен център на Община Плевен. Инженерната инфраструктура в района е напълно изградена. Мястото е комуникативно с отлична транспортна достъпност чрез Автомагистрала "Хемус". Районът е с развита промишленост, селско стопанство и не на последно място туризъм.

ЕКОЛОГИЧЕН И СОЦИАЛЕН РИСК НА РАЙОНА

Към датата на огледа екологичен и/или социален риск в района, в който е разположен оценяваният обект, НЕ се наблюдава.

ПРЕДОСТАВЕНИ ДОКУМЕНТИ И ОБХВАТ НА ПРОУЧВАНИЯТА		Приложение
Документ за собственост (№, дата, издадена от):	Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №98, том Ів, рег № 1034, дело № 86 от 2002 г.	☒
Друго:	Протокол от Общото събрание на "Недвижими университетски имоти "АД, Договори.	☒
Източници на информация	http://www.imot.bg; КАИС; maps.google.com; bgmaps.com	



Земя		УПИ IV, кв.9														
Площ по документ за собственост (кв. м)		22 815.00		Площ по скица (кв.м)		Приета площ за оценката (кв. м)		22 815.00								
Предназначение		Спортна територия		Използва се като		Стадион, тренировъчни терени, алеи										
Ограничения																
Комуникации		Електричество		☒	Вода		☒	Канализация		☒	Централно отопление		☐	Газ		☐
Допълнително описание		Добре развита спортна територия със стадион, тренировъчни терени														

Земя		УПИ IX, кв. 9 - основен стадион																			
Площ по документ за собственост (кв. м)		23 423.05		Площ по скица (кв.м)				Приета площ за оценката (кв. м)		23 423.05											
Предназначение		Спортна територия		Използва се като		Основен стадион с лекоатлетическа писта															
Ограничения																					
Комуникации		Електричество		☒		Вода		☒		Канализация		☒		Централно отопление		☐		Газ		☐	
Допълнително описание		Добре развита спортна територия със стадион, лекоатлетическа писта, съблекални.																			

Земя		УПИ XVII-613, кв.24																			
Площ по документ за собственост (кв. м)		980.00		Площ по скица (кв.м)				Приета площ за оценката (кв. м)		980.00											
Предназначение		СМФ		Използва се като		Застроен терен															
Ограничения		няма данни																			
Комуникации		Електричество		☒		Вода		☒		Канализация		☒		Централно отопление		☐		Газ		☐	
Допълнително описание		Намира се в централната част на града.																			

Общезитие, нахоящо се в УПИ II, кв. 9

Предназначение	Обслужваща дейност. Използва се за общезитие.		
Тип конструкция	монолитна стоманобетонна		
Брой етажи	5		
Година на завършване	2002		
Застроена площ	720	РЗП	3600



Първи етаж - стаи, сервизни помещения и помощни помещения, бюфет, офис, От Втори до Пети етаж стаи, сградата не се използва и не се поддържа.

Администр. стопанска сграда 3

Предназначение	Обслужваща дейност. Използва се за общезитие.		
Тип конструкция	монолитна стоманобетонна		
Брой етажи	3		
Година на завършване	1985		
Застроена площ	310	РЗП	620



Първи етаж - стаи, сервизни помещения и помощни помещения

Трафопост

Предназначение	Обслужваща дейност. За електропроизводство		
Тип конструкция	Масивна		
Брой етажи	1		
Година на завършване	няма данни		
Застроена площ	120	РЗП	120



Сграда за електропроизводство.

Обслужваща сграда

Предназначение	Обслужваща дейност - склад		
Тип конструкция	Масивна		
Брой етажи	1		
Година на завършване	2022		
Застроена площ	н.д.	РЗП	н.д.



Сградата се използва за склад на косачки и друг стопански инвентар за поддръжка на терените и спортните площадки.

Търговски център

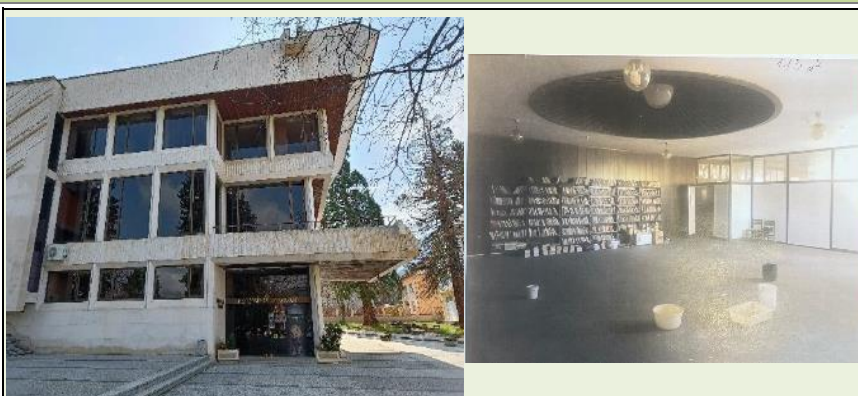
Предназначение	Обслужваща дейност - бивш търговски център
Тип конструкция	монолитна стоманобетонна
Брой етажи	2
Година на завършване	2002
Застроена площ	542.00 РЗП 1169



Масивна триетажна сграда при граници изток - площад "Тодор Живков": запад -улица: север сграда община Правец. Централна градска част. Бившият "Търговски комплекс" е преустроен и е част от учебен комплекс - Първи етаж - бюфет, учебна зала, библиотека, фойе, сервизни помещения. Втори етаж - учебни зали, фойе, сервизни помещения. Използва се спорадично.

Културен дом

Предназначение	Обслужваща дейност. Музей, читалищна дейност.
Тип конструкция	монолитна стоманобетонна
Брой етажи	5
Година на завършване	2002
Застроена площ	515.00 РЗП 2628
В това тисло Библиотека	115



Кота - 5,44 - складови и обслужващи помещения, Кота-3,71 м - музей, библиотека, канцеларии, обслужващи помещения, Кота 0.00 - зала, 16 бр. Обслужващи помещения, Кота +3 - зала, бюфет, обслужващи и сервизни помещения. Коти +4,50 и + 5,85 12 броя помещения - танцова зала, бюфет и обслужващи помещения

Младежки дом

Предназначение	Обслужваща дейност. Учебни зали и изложбени площи
Тип конструкция	Масивна
Брой етажи	3
Година на завършване	2002
Застроена площ	384.00 РЗП 1384



Кота -1,94 - фойе, ритуална зала, кафе, обслужващи и санитарни помещения- последно ползване - Ректорат и конферентна зала. Кота +2.25 - 15 броя помещения - учебни зали, фойета, обслужващи помещения. Кота = 5,5 - 10 бр. Помещения - учебни зали, фойета, кабинети, сервизни и обслужващи помещения. Фойетата се използват за изложбени площи за макетите за проекта "България на длан".

Складово помещение АМРС

Предназначение	Обслужваща дейност - склад.
Тип конструкция	Масивна
Брой етажи	1
Година на завършване	2015
Застроена площ	н.д. РЗП н.д.



Складът е прилепен до залата.

Съблекални АМРС

Предназначение	Обслужваща дейност - склад.
Тип конструкция	Сглобяема конструкция с термопанели.
Брой етажи	1
Година на завършване	2015
Застроена площ	н.д. РЗП н.д.



Съблекални за спортистите.

Стадион	Футболно игрище с лекоатлетическа писта и трибуни с 2200 седящи места	8030
Основно реновиран стадион с футболен с размер 110 м дължина и 73 ширина и лекоатлетическа писта. Теренът е затревен и притежава подземна поливна система. Пистата е тартаново покритие, има два сектора за скок на дължина, както сектори за тласкане на гюле и скок на височина. Лекоатлетическите съоръжения се стопанисват от федерацията по лека атлетика.		
Тренировъчен терен с естествено тревно покритие	Терен с размер 110 м дължина и 73 метра ширина	8030
Тренировъчен терен с ново изградени трибуни. Обектът е ограден с висока мрежова ограда, достъпът се осъществява по пешеходна алея с плочково покритие. Има монтирани два навеса за треньори и резервни състезатели		
Тренировъчен терен с изкуствено тревно покритие	Терен с размер 110 м дължина и 73 метра ширина	8030
Тренировъчен терен с ново изградени трибуни. Обектът е ограден с висока мрежова ограда, достъпът се осъществява по пешеходна алея с плочково покритие. Има монтирани два навеса за треньори и резервни състезатели., изградено е осветление на терена.		
Тренировъчните терени са разположени в УПИ - XXVII, кв.9 с площ 22 815 кв. метра		

РЕЗУЛТАТИ ОТ ИЗПОЛЗВАНИТЕ ПОДХОДИ ЗА ИЗВЕЖДАНЕ НА СТОЙНОСТ									
Оценяван обект	Сравнителен подход			Приходен подход			Разходен подход		
	Метод на посредствено сравнение			Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем			Метод на вещната стойност		
	BGN	EUR	Тегло	BGN	EUR	Тегло	BGN	EUR	Тегло
Общезитие, наоходящо се в УПИ II, кв. 9	1 378 526	704 829	50%	0	0	0%	560 448	286 553	50%
Администр.стопанска сграда 3	0	0	0%	0	0	0%	165 989	84 869	100%
Трафопост	0	0	0%	0	0	0%	23 018	11 769	100%
Търговски център	0	0	0%	0	0	0%	252 825	129 268	100%
Културен дом	0	0	0%	0	0	0%	679 272	347 306	100%
Младежки дом	0	0	0%	0	0	0%	286 955	146 718	100%
Съблекални АМРС	0	0	0%	0	0	0%	57 875	29 591	100%
Обслужваща сграда	0	0	0%	0	0	0%	17 143	8 765	100%
Складово помещение АМРС	0	0	0%	0	0	0%	40 783	20 852	100%
ДМА	0	0	0%	0	0	0%	1 085 284	554 897	100%
Поземлен имот - УПИ XVII-613, кв.24	75 000	38 350	100%	0	0	0%	0	0	0%
УПИ II, кв. 9	421 500	215 500	100%	0	0	0%	0	0	0%
УПИ IX, кв. 9 - основен стадион	885 400	452 700	100%	0	0	0%	0	0	0%
Поземлен имот - УПИ XXVII, кв.9	862 300	440 900	100%	0	0	0%	0	0	0%

Коментар на оценителя за избор и тегла на методите:

При извеждане стойността на Общезитие са използвани два метода: Сравнителен и Амортизирана възстановителна стойност с съотношение 50:50, а за останалите сгради е използван единствено метода на Амортизираната възстановителна стойност, както и за ДМА. За поземлените имоти е използван Сравнителен метод.

ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ							
Обект на оценяване	Срок на реализация	Дисконтова норма	Дисконтов фактор	Отбив за специф. условия и разходи за продажба	Общ % намаление	% от ПС	Забележка
Общезитие, наоходящо се в УПИ II, кв. 9	18 мес.	11.80%	0.8385	11%	27.15%	73%	Оценителят счита, че реализацията на подобни имоти е в рамките на 18 месеца.
Администр.стопанска сграда 3	24 мес.	11.80%	0.7907	11%	31.93%	68%	Оценителят счита, че реализацията на подобни имоти е в рамките на 24 месеца.
Трафопост	24 мес.	11.80%	0.7907	15%	35.93%	64%	Оценителят счита, че реализацията на подобни имоти е в рамките на 24 месеца.
Търговски център	18 мес.	11.80%	0.8385	12%	28.15%	72%	Оценителят счита, че реализацията на подобни имоти е в рамките на 18 месеца.
Културен дом	18 мес.	11.80%	0.8385	15%	31.15%	69%	Оценителят счита, че реализацията на подобни имоти е в рамките на 18 месеца.
Младежки дом	18 мес.	11.80%	0.8385	15%	31.15%	69%	Оценителят счита, че реализацията на подобни имоти е в рамките на 18 месеца.
Съблекални АМРС	18 мес.	11.80%	0.8385	15%	31.15%	69%	Оценителят счита, че реализацията на подобни имоти е в рамките на 18 месеца.
Обслужваща сграда	18 мес.	11.80%	0.8385	15%	31.15%	69%	Оценителят счита, че реализацията на подобни имоти е в рамките на 18 месеца.
Складово помещение АМРС	18 мес.	11.80%	0.8385	15%	31.15%	69%	Оценителят счита, че реализацията на подобни имоти е в рамките на 18 месеца.
ДМА	24 мес.	11.80%	0.7907	20%	40.93%	59%	Оценителят счита, че реализацията на подобни имоти е в рамките на 24 месеца.
Поземлен имот - УПИ XVII-613, кв.24	24 мес.	11.80%	0.7907	15%	35.93%	64%	Оценителят счита, че реализацията на подобни имоти е в рамките на 24 месеца.
УПИ II, кв. 9	18 мес.	11.80%	0.8385	15%	31.15%	69%	Оценителят счита, че реализацията на подобни имоти е в рамките на 18 месеца.
УПИ IX, кв. 9 - основен стадион	18 мес.	11.80%	0.8385	15%	31.15%	69%	Оценителят счита, че реализацията на подобни имоти е в рамките на 18 месеца.
Поземлен имот - УПИ XXVII, кв.9	18 мес.	11.80%	0.8385	15%	31.15%	69%	Оценителят счита, че реализацията на подобни имоти е в рамките на 18 месеца.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ				
Оценяван обект	Пазарна стойност		Ликвидационна стойност	
	Стойност на обекта		Стойност на обекта	
	BGN	EUR	BGN	EUR
Общеститие, нахоящо се в УПИ II, кв. 9	969 500	495 700	706 300	361 100
Администр. стопанска сграда 3	166 000	84 900	113 000	57 800
Трафопост	23 000	11 800	14 700	7 500
Търговски център	252 800	129 300	181 600	92 900
Културен дом	679 300	347 300	467 700	239 100
Младежки дом	287 000	146 700	197 600	101 000
в това число Библиотека	12 600	6 400	8 700	4 400
Съблекални АМРС	57 900	29 600	39 900	20 400
Обслужваща сграда	17 100	8 700	11 800	6 000
Складово помещение АМРС	40 800	20 900	28 100	14 400
ДМА	1 085 300	554 900	641 100	327 800
Поземлен имот - УПИ XVII-613, кв.24	75 000	38 300	48 100	24 600
УПИ II, кв. 9	421 500	215 500	290 200	148 400
в т.ч. Общ. Правец	176 400	90 200	121 500	62 100
в т.ч. ТТС	244 900	125 200	168 600	86 200
УПИ IX, кв. 9 - основен стадион	885 400	452 700	609 600	311 700
Поземлен имот - УПИ XXVII, кв.9	862 300	440 900	593 700	303 600
ОБЩО	4 937 500	2 524 500	3 285 700	1 680 000

Настоящият доклад отразява становището на оценителите относно пазарната стойност на оценявания актив/активи. Тази стойност не е обект на третиране с ДДС и следва да се приема за крайна.

Ликвидационна стойност / Стойност при принудителна реализация на оценявания обект/актив е стойност, която може да се получи за обекта/ актива на оценката, когато по една или друга причина продавачът е под натиск и/или принуда да продаде обекта/ актива в най-кратки срокове. Принудителната реализация отразява вероятната най-ниска стойност, която може да се получи за конкретен обект/актив.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИ СЪГЛАСНО ЧЛ.21 ОТ ЗАКОНА ЗА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че

- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на нар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;

- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на имота, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрили умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.

Всички условия по GDPR са подробно описани на уеб сайта на оценителското дружество - <https://ocenki.bg/bg/>

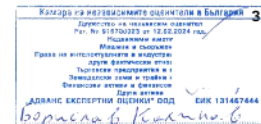
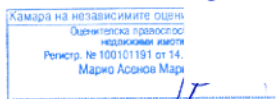
Докладът е изготвен в съответствие с чл. 18 на Закона за независимите оценители

Приложения:

- 1 Изчислителни таблици - Прил. от №1 до
- 3 Сертификати от КНОБ

6

Оценител: Марио Маринов



Заверяващ:

Оценителски доклад №:	202408087729.AR-01	Приложение № 1
Дата на доклад:	28.08.2024 г.	
Обект на оценяване	Активи по опис, собственост на УНИ-Правец АД	
Адрес на оценявания обект	гр. Правец, София област	

ОЦЕНКА ПО СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД

Елементи на сравнение	Оценяван имот	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата	август.2024	август.2024	август.2024	август.2024
Площ на имота (кв. м.)	3 600	5 100	2 172	2 256.00
Цена аналог в EUR		1 600 000	700 000	596 507
Цена аналог EUR/кв.м.		€ 314	€ 322	€ 264
Общежитие, находящо се в УПИ II, кв. 9				
Вид на информацията		Оферта	Оферта	Оферта
Корекция %		-20.0%	-20.0%	-20.0%
Условия на сделката		Пазарни	Пазарни	Пазарни
Корекция %		0.0%	0.0%	0.0%
Разлика в пазарни условия		Сравним	Сравним	Сравним
Корекция %		0.0%	0.0%	0.0%
Местоположение	гр. Правец	гр. Сливница	гр. Ихтиман	с. Лесново
Корекция %		5.0%	5.0%	5.0%
Тип сграда	Общежитие	Хотелски комплекс	Хотел	Хотел
Корекция %		-15.0%	-10.0%	-10.0%
Транспортна достъпност	Добра	Добра	Добра	Добра
Корекция %		0.0%	0.0%	0.0%
Начин на използване	Не се използва	Не се използва	Не се използва, АКТ 14	Не се използва, АКТ 14
Корекция %		0.0%	5.0%	5.0%
Площ	3 600.00	5 100.00	2 172.00	2 256.00
Корекция %		3.0%	-5.0%	-5.0%
Прилежащ терен	3 200.00	Право на строеж	Право на строеж	2 270
Корекция %		5.0%	5.0%	3.0%
Конструкция	монолитна	монолитна	монолитна	монолитна
Корекция %		0.0%	0.0%	0.0%
Възраст	2002	няма данни	2000	2009
Корекция %		0.0%	0.0%	0.0%
Състояние, Подобрения	За основен ремонт	За ремонт, заведение	Ресторант, Бар, Спортен център	Ресторант, Бар, Спортен център
Корекция %		-20.0%	-10.0%	-10.0%
Обзавеждане	Не / Оценява се без обзавеждането	не	не	не
Корекция %		0.0%	0.0%	0.0%
Ток/Вода/Отопление	да/да/локално	да/да/локално	да/да/локално	да/да/локално
Корекция %		0.0%	0.0%	0.0%
Ограничения за ползване	няма данни	няма данни	няма данни	няма данни
Корекция %		0.0%	0.0%	0.0%

Коригирана цена аналог EUR/кв.м.		€ 182	€ 226	€ 180
Корекция в абсолютна сума		-€ 131.76	-€ 96.69	-€ 84.61
Корекция в процент		-42%	-30%	-32%

Площ на оценявания обект (кв.м)	3 600.00	Коментар :
Средна аритметична стойност (€/кв.м)	195.79	
Пазарна стойност по пазарен метод, EUR	704 829	
Пазарна стойност по пазарен метод, BGN	1 378 526	

АНАЛОГ 1	област София Район: гр. Сливница Данни: Квадратура: 5100 кв.м Допълнителна информация: ТОП ПРЕДЛОЖЕНИЕ! Единственият такъв хотелски комплекс между Белград и София. Отлична локация - 20 минути от София, до магистрала Европа (международния път Е80), свързващ Европа с Азия и Африка, на площада в град Сливница. Хотелът е 9-етажен, 5100кв.м., облицован с естествен камък, нова дограма и покривна хидроизолация, за интериорен ремонт. С 80 двойни стаи, ресторант 800м2, виенска сладкарница 300м2, снек бар 100м2, бар Панорама, нощен бар 200м2, дискотека 800м2, спа център, собености: ЕПК Продавач: Тел.: 0884932691 http://: zahir.imot.bg публикувана в 21:01 часа на 19 февруари, 2024 год.
Източник	https://www.imot.bg/pgci/printdet.cgi?id=1q169278961187833

АНАЛОГ 2	област София Район: гр. Ихтиман Данни: Квадратура: 2172 кв.м Етаж: 1-ви от 3 Газ: НЕ ТЕЦ: НЕ Вид строителство: Тухла, 2008 г. Допълнителна информация: Агенция за недвижими имоти Peak Real Estate предлага триетажна сграда със застроена площ от 593 кв.м. и разгърната застроена площ от 2172 кв.м. В нея има 33 апартамента - по 11 апартамента на етаж, от които 27 апартамента по 58 кв.м. и 6 апартамента по 72 кв.м. Всички апартамента са необзаведени. Вътре са на теракот и боя. Паркинг и зелени площи. Уникална гледка към голф игрището и планината. Комплекса е напълно изграден и е завършен по високи стандарти. Апартаментите са разположени на първа линия до 18-ти fairway и имат прекрасна гледка към голф игрището. Разпределение: - 9 апартамента с 1 спалня, хол, кухненски бокс, баня / 59-60 кв.м. - 2 апартамента с 2 спални, хол, кухненски бокс, баня / 72 кв.м. - Имота се намира на 45 кв.м. от София. - Сградата е с АКТ14. За огледи и информация за този и много други атрактивни имоти не се колебайте да ни потърсите на телефон: 0882988975. ЦЕНА: 700 000 ЕВРО дължи се ДДС в размер на 105 000 ЕВРО Особености: Тухла Продавач: Тел.: 0882988975 http://: peak.imot.bg публикувана в 15:45 часа на 29 февруари, 2024 год.
Източник	https://www.imot.bg/pgci/printdet.cgi?id=1q170921434194420

АНАЛОГ 3	област София Район: с. Лесново Под район: център Данни: Квадратура: 2256 кв.м Вид строителство: Тухла, 2009 г. Допълнителна информация: Стойностен имот с голям потенциал за печеливш бизнес с прилежащ УПИ 2270кв.м, нахоящ се в самия център на селото и разположен 5 км. от гр. Елин Пелин, на 9 км. от автомагистрала Тракия, на 12 км. от магистрала Хемус, на 33 км. от гр. София! Близостта на имота до ЖП транспорт /гара Елин Пелин по линията София Пловдив Савленград и гара Столник по линията София Карлово Бургас/, до основни магистрали и наличието на летище в с. Лесново, предоставят многобройни възможности за развитие, а разпределението на сградата обуславя възможности за функционирането й като Дом за възрастни хора, Медицински център /санаториум или профилакториум/, Хотел, Спа-комплекс, туризъм, бизнес клуб и мн.др. Сградата е разположена в равен двор с голямо лице на широка, асфалтирана улица. Изградена е със здрава стоманобетонна конструкция, носещи греди, колони, шайби и преградни тулени стени, с изпълен дренаж около постройката, подменени водосточни тръби и олущи, изградена асансьорна шахта! Сградата е с акт 14 и се състои от: - Сутерен фитнес център и плодохранилище фитнес центърът се състои от зала за тренировки, две отделни съблекални с душ и тоалетна - за мъже, за жени, физиотерапия с две кабинки, спа център със сауна, парна баня и зала с джакузи - I-ви етаж административен блок, главно фоайе, сан. възли за мъже и отделно за жени, зала за срещи, отделна конферентна зала, дневен бар, ресторант с кухненски блок - На II-ри и III-ти етаж са разположени общо 16 самостоятелни стаи, всяка от които е със собствен санитарен възел и 4 бр. апартамента, всеки от тях състоящ се от входно антре, сан. възел и две стаи. Възможност за разполагане на 44 легла. Монтирана алуминиева дограма със стъклопакет. Под навсякъде циментова замазка, стени и тавани- шпакловани над 60 -70 %. За сградата е изграден самостоятелен трафопост, включително и кабели до захранващата ел. подстанция. Изградени са ВиК инсталацията, ел. връзките, вентилационна, противопожарна и инсталация, като остава малка част за довършване от тях. Имотът разполага с термо-помпа вода-въздух за отопление и има частично изградена инсталация за целта, като е предвидено и отопление на ток с климатици за помещенията. В двора има шахта, като е предвидено да се разположи и пречиствателна станция. Плосък покрив на сградата ремонтиран преди около 1 година, от който се разкрива невероятна гледка във всички посоки! Имот, заслужаващ внимание с огромен инвестиционен потенциал и развитие ! Работим с колеги ! Особености: Тухла Продавач: Тел.: 0888672499 http://: europroject.imot.bg Лице за контакти: Лилия Йорданова Личен телефон: 0888672499 e-mail: europroject.ood@gmail.com публикувана в 15:55 часа на 13 март, 2024 год.
Източник	https://www.imot.bg/pgci/printdet.cgi?id=1q171033814315062

Курс	1.95583
Дата	28.авг.24

Оценител: Марио Маринов

Възложител	Университетски недвижими имоти-Правец АД
Обект на оценяване	Активи по опис, собственост на УНИ-Правец АД
Адрес на оценявания обект	гр. Правец

Приложение № 2

Оценителски доклад №:	202408087729.AR-01
Дата на доклад:	28.8.2024

ОПРЕДЕЛЯНЕ НОРМАТИВНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ

1. Нормативна стойност на Правото на строеж.

ЗАКОН за МЕСТНИТЕ ДАНЪЦИ и ТАКСИ - Приложение № 2, раздел VI /изм. - ДВ, бр. 98 от 2010 г., в сила от 01.01.2011 г./ и ППЗДС /посл. изм. ДВ. бр.105 от 29 Декември 2011г./

Валутен курс: 1.95583

НАИМЕНОВАНИЕ НА ОБЕКТА	Населено място	Вид основно предназначение на имотите	Статут / категория - функц.тип стр. зона табл.3 и табл.4	Сграда		Базисна стойност				Коефициент за			Данъчна стойност (лв) ДОПС	К паз.	Пазарна стойност на Право на строеж	
				РЗП м2	тип конструкция	Баз.Ст-ст лв/кв.м.	процент за жилищни имоти	процент за нежилищни имоти	Базисна Стойност. БС лв/кв.м.	место-полож. Км	инфра-струк. Ки	срок на пр.на строеж			(лв.)	(€)
Спортен комплекс	гр. Правец	Трибуна сектор Г2	II	264.00	M2	15.40	0%	100.00%	15.40	8.60	1.00	1.00	8 741 лв	1.00	8 740 лв	4 470 €
	гр. Правец	Трибуна сектор Г1	II	126.00	M2	15.40	0%	100.00%	15.40	8.60	1.00	1.00	4 172 лв	1.00	4 170 лв	2 130 €
	гр. Правец	Трибуна сектор Б	II	790.00	M2	15.40	0%	100.00%	15.40	8.60	1.00	1.00	26 157 лв	1.00	26 160 лв	13 380 €
	гр. Правец	Съблекални АМРС	II	146.80	M3	15.40	0%	100.00%	15.40	8.60	1.00	1.00	4 861 лв	2.50	12 150 лв	6 210 €
Общо:				1 326.80									43 930 лв		51 220 лв	26 190 €

2. Определяне на Пазарната стойност на Правото на строеж. Определя се по формулата :

ПЦпс = ДОПС * Кпаз.	и	ДОПС = РЗП*0.25 *БС*Км*Ки*Кс
---------------------	---	------------------------------

ПЦ пс - Пазарната цена на учреденото Правото на строеж

ДОПС - Данъчна Оценка на Правото на строеж

К паз. - определен съгласно чл. 94. (1) от ППЗДС:

БС - Базисна данъчна ст-ст за 1 кв.м.

Км - Коефициент за местоположение

Ки - Коефициент за инфраструктура
където

Ки= 1+А+Б+В+Г	
за водопровод :	А= 0.00
за канализация :	Б= 0.00
за електрификация :	В= 0.00
за ул.мрежа :	Г= 0.00

Кс - Коефициент за срок на пр.на стр.

РЗП - разгъната застроена площ на сградата = ЗП + ид.ч.

Кс= (1-1,05^п)	Кс =	Срок (год.): безсрочно
	РЗП= 1 326.80	кв.м.

съгл. ППЗДС и ЗМДТ, Прил.2 р-л VI

съгл. ППЗДС

съгл. ЗМДТ, Приложение 2, раздел VI

съгл. ППЗДС

Таблица № 2

Таблица № 3 или Таблица № 4 от Табл.№10

Чл. 94. (1) (Изм. - ДВ, бр. 31 от 2010 г., в сила от 23.04.2010 г., изм. - ДВ, бр. 69 от 2010 г., в сила от 03.09.2010 г.)

При провеждане на търгове за учредяване право на строеж, право на надстрояване или пристрояване върху имоти – частна държавна собственост, първоначалната цена на това право не може да бъде по-ниска от данъчната оценка, увеличена с 10 на сто.

(2) При учредяване на право на надстрояване или пристрояване на съществуващи жилищни сгради, изградени върху имоти - частна държавна собственост, по реда на чл. 59, ал. 2 от Закона за държавната собственост цената на правото на надстрояване или пристрояване се определя, като данъчната оценка на правото се удвоява.

Оценител: Марио Маринов

Оценителски доклад №:	202408087729.AR-01	Приложение № 3
Дата на доклад:	28.08.2024 г.	
Обект на оценяване	Активи по опис, собственост на УНИ-Правец АД	
Адрес на оценявания обект	гр. Правец, София област	

ОЦЕНКА ПО СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД

Елементи на сравнение	Оценяван имот	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата	август.2024	август.2024	август.2024	юли.2024
Площ на имота (кв. м.)	980.00	1 577.00	3 012.00	1 010.00
Цена аналог EUR		64 700	124 000	55 000
Цена аналог EUR/кв.м.		€ 41	€ 41	€ 54
Поземлен имот - УПИ XVII-613, кв.24				
Вид на информацията		Оферта	Оферта	Оферта
Корекция %		-10.0%	-10.0%	-10.0%
Условия на сделката		Пазарни	Пазарни	Пазарни
Корекция %		0.0%	0.0%	0.0%
Разлика в пазарни условия		Сравним	Сравним	Сравним
Корекция %		0.0%	0.0%	0.0%
Местоположение	гр., Правец - център	гр., Правец, по пътя към Етрополе	гр., Правец, срещу Хаят	гр., Правец, в близост до центъра
Корекция %		8.0%	8.0%	5.0%
Достъп, лице на път	да	да	да	да
Корекция %		0.0%	0.0%	0.0%
Транспортна достъпност	много добра по асфалтов път	много добра по асфалтов път	много добра по асфалтов път	много добра по асфалтов път
Корекция %		0.0%	0.0%	0.0%
Начин на трайно ползване	за смесено строителство	за жилишно строителство	за жилишно строителство	за жилишно строителство
Корекция %		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Площ	980.00	1 577.00	3 012.00	1 010.00
Корекция %		2.0%	5.0%	0.0%
Форма, релеф	правилна, равнинен	няма данни	няма данни	няма данни
Корекция %		2.0%	2.0%	2.0%
Състояние, Подобрения	застроен терен	с проект за къщи	няма данни	няма данни
Корекция %		-10.0%	-10.0%	-10.0%
Регулация	да	да	да	да
Корекция %		0.0%	0.0%	0.0%
Ограничения за ползване	няма данни	няма данни	няма данни	няма данни
Корекция %		0.0%	0.0%	0.0%

Коригирана цена аналог EUR/кв.м.		€ 35.7	€ 37.1	44.65
Корекция в абсолютна сума		-€ 5.33	-€ 4.12	-€ 9.80
Корекция в процент		-13.00%	-10.00%	-18.00%
Сума на процент корекции		37%	40%	32%
Поземлен имот - УПИ XVII-613, кв.24		УПИ II, кв. 9	в т.ч. Общ. Правец	в т.ч. ТТС
Площ на оценявания обект (кв.м)	980.00	5 506.00	2 306.00	3 200.00
Средна аритметична стойност (€/кв.м)	39.13	39	39	39
Пазарна стойност по пазарен метод, EUR	38 350	215 500	90 200	125 200
Пазарна стойност по пазарен метод, BGN	75 000	421 500	176 400	244 900

АНАЛОГ 1	област София Район: гр. Правец Данни: Квадратура: 1577 кв.м Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА Допълнителна информация: В регулация. С лице на асфалтов път (ул. Трети март и пътя за Етрополе, местност "Чоевото"). Равен терен. За повече информация и други предложения - Йорданов 0884/525 989 и на www.ilgerma-si.imot.bg. Особености: За жил.строителство Продавач: Тел.: 02/850-60-44 http://ilgerma-si.imot.bg Лице за контакти: Стефан Йорданов Личен телефон: 0884/525 989 e-mail: ilgerma_stefan@abv.bg публикувана в 17:22 часа на 13 август, 2024 год.
Източник	https://www.imot.bg/pcgi/printdet.cgi?id=1r144881867983080

АНАЛОГ 2	124000 EUR (41.16 EUR/кв.м) Местоположение: Местоположение: област София Данни: Квадратура: 3012 кв.м Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА Допълнителна информация: Срещу RIU PRAVETS RESORT. Непосредствено до кръстовището. Ток, вода, канал. За повече информация и други предложения - Йорданов 0884/525 989 и на www.ilgerma-si.imot.bg. Продавач: Тел.: 02/850-60-44 http://ilgerma-si.imot.bg Лице за контакти: Стефан Йорданов Личен телефон: 0884/525 989 e-mail: ilgerma_stefan@abv.bg публикувана в 17:22 часа на 13 август, 2024 год.
Източник	https://www.imot.bg/pcgi/printdet.cgi?id=1r144914023626427

АНАЛОГ 3	област София Район: гр. Правец Данни: Квадратура: 1010 кв.м Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА Допълнителна информация: www.asavia-imoti.com Имотът е на една от главните улици на гр.Правец с изградени комуникации , във високата част на града в близост до планината - 1010кв.м. тел.за връзка 0899 991920 - Светла Панталеева, e-mail:asavia.pravets@gmail.com, ОФЕРТА 11452 За жил.строителство Продавач: Тел.: 0899991920 http://asavia.imot.bg Този имот се предлага само на частни лица Лице за контакти: Светла Пантелеева Личен телефон: 0899991920 e-mail: asavia.pravets@gmail.com публикувана в 13:28 часа на 31 юли, 2024 год.
Източник	https://www.imot.bg/pcgi/printdet.cgi?id=1r152948938795956

Курс	1.95583
Дата	28.авг.24

Оценител: Марио Маринов

Оценителски доклад №:	202408087729.AR-01	Приложение № 4
Дата на доклад:	28.08.2024 г.	
Обект на оценяване	Активи по опис, собственост на УНИ-Правец АД	
Адрес на оценявания обект	гр. Правец, София област	

ОЦЕНКА ПО СРАВНИТЕЛЕН ПОДХОД

Елементи на сравнение	Оценяван имот	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата	август.2024	август.2024	май.2024	февруари.2024
Площ на имота (кв. м.)	22 815.00	20 000.00	23 874.00	6 058.00
Цена аналог EUR		600 000	453 600	145 392
Цена аналог EUR/кв.м.		€ 30	€ 19	€ 24
Поземлен имот - УПИ XXVII, кв.9				
Вид на информацията		Оферта	Оферта	Оферта
Корекция %		-15.0%	-8.0%	-10.0%
Условия на сделката		Пазарни	Пазарни	Пазарни
Корекция %		0.0%	0.0%	0.0%
Разлика в пазарни условия		Сравним	Сравним	Сравним
Корекция %		0.0%	0.0%	0.0%
Местоположение	гр., Правец, в близост до центъра	с. Разлив	гр. Правец, близо до голфа	гр. Правец, индустриална зона
Корекция %		5.0%	10.0%	5.0%
Достъп, лице на път	да	да	да	да
Корекция %		0.0%	0.0%	0.0%
Транспортна достъпност	много добра по асфалтов път	много добра по асфалтов път	много добра по асфалтов път	няма данни
Корекция %		0.0%	0.0%	0.0%
Начин на трайно ползване	Спортна територия	за жилищно строителство	за жилищно строителство	За промишлено строителство
Корекция %		-10.0%	-10.0%	-5.0%
Площ	22 815.00	20 000.00	23 874.00	6 058.00
Корекция %		0.0%	0.0%	-10.0%
Форма, релеф	правилна, равнинен	няма данни	няма данни	няма данни
Корекция %		0.0%	0.0%	0.0%
Състояние, Подобрения	футболни терени, стадион	няма данни	няма данни	няма данни
Корекция %		-5.0%	-5.0%	-5.0%
Регулация	да	да	не	да
Корекция %		0.0%	5.0%	0.0%
Ограничения за ползване	няма данни	няма данни	няма данни	няма данни
Корекция %		0.0%	0.0%	0.0%

Коригирана цена аналог EUR/кв.м.		€ 22.5	€ 17.5	18.00
Корекция в абсолютна сума		-€ 7.50	-€ 1.52	-€ 6.00
Корекция в процент		-25.00%	-8.00%	-25.00%
Сума на процент корекции		37%	40%	32%

		УПИ IX, кв. 9 - основен стадион	
Площ на оценявания обект (кв.м)	22 815.00	23 423.05	
Средна аритметична стойност (€/кв.м)	19.33	19.3	
Пазарна стойност по пазарен метод, EUR	440 900	452 700	
Пазарна стойност по пазарен метод, BGN	862 300	885 400	

АНАЛОГ 1	600000 EUR (30 EUR/кв.м) Местоположение: Местоположение: област София Район: гр. Правец Данни: Квадратура: 20000 кв.м Регулация: НЕ Ток: ДА Вода: ДА Допълнителна информация: Поземлен имот, 20 дек. на магистралата за Ботевград и Правец над с. Разлив с лице 95 м на магистралата. Имотът е до регулация, между бензиностанция Лукоил и Шел Цена: 30Е/кв.м Брокер: Елза 0888 49 19 74 Продавач: Тел.: 02/9863663 http://: velis.imot.bg публикувана 15 март, 2023 год
Източник	https://www.imot.bg/pcqi/printdet.cgi?id=1r145917207856717

АНАЛОГ 2	област София Район: гр. Правец Данни: Квадратура: 23874 кв.м Допълнителна информация: АКСИМО недвижими имоти представя есклузивно предложение за продажба на парцел с правилна правоъгълна форма!Теренът се намира в непосредствена близост до Pravets Golf & Spa Resort!Разположен във високата част на подбалканския горски масив с чудесна панорамна гледка към Стара планина!Имотът разполага с лице на две асфалтирани улици!В съседство са застроени еднофамилни дизайнерски къщи!Подходящ за изграждане на хотелски комплекс или жилищен комплекс от еднофамилни къщи! Особености: За жил.строителство Продавач: Тел.: 0885455755 http://: aximo.imot.bg публикувана в 11:57 часа на 25 май, 2024 год.
Източник	https://www.imot.bg/pcqi/printdet.cgi?id=1r165513481360330

АНАЛОГ 3	област София Район: гр. Правец Данни: Квадратура: 6058 кв.м Регулация: ДА Ток: ДА Вода: ДА Допълнителна информация: www.asavia-imoti.com Промислен парцелът на главен път в индустриалната зона на гр.Правец с виза за проектиране. Обявената цена е на кв.м. тел. за връзка 0899 991920 - Светла Панталеева, e-mail:asvia.pravets@gmail.com, ОФЕРТА 11141 Особености: За пром.строителство Продавач: Тел.: 08999991920 http://: asavia.imot.bg Лице за контакти: Светла Пантелеева Личен телефон: 08999991920 e-mail: asavia.pravets@gmail.com публикувана в 10:33 часа на 19 февруари, 2024 год.
Източник	https://www.imot.bg/pcqi/printdet.cgi?id=1r152421835205294

Курс	1.95583
Дата	28.авг.24

Оценител: Марио Маринов

Възложител :	Университетски недвижими имоти-Правец АД
Обект на оценяване	Активи по опис, собственост на УНИ-Правец АД

Приложение № 5	
Оценителски доклад №:	202408087729.AR-01

ОЦЕНКА ПО РАЗХОДЕН ПОДХОД

Текуща година: 2024

№.	Обект на оценяване	Застроена площ	Разгъната застроена площ	Еталон СЕК кн. 7-8 от 2022 г.	Цена на СМР за 1-ца площ €/m2	Стойност като нова, EUR	Година на построяване / Придобиване	Обща Експлоатационна годност, години	Възраст към датата на оценката, години	Изхажбяване					Стойност по разходен подход	
										Физическо	Морално	Икономическо	Общо			
													%	%	%	%
1	Администр.стопанска сграда 3	210.00	620.00	5	565.20	350 426	2009	40	15	25.8%	30.0%	20.0%	75.8%	265 557	165 989	84 869
2	Трафопост	120.00	120.00	18	564.47	67 736	2002	40	22	42.6%	20.0%	20.0%	82.6%	55 967	23 018	11 769
3	Общежитие	720.00	3600.00	20	458.12	1 649 223	2002	40	22	42.6%	20.0%	20.0%	82.6%	1 362 671	560 448	286 553
4	Търговски център	542.00	1169.00	5	419	490 114	2010	40	14	23.6%	30.0%	20.0%	73.6%	360 847	252 825	129 268
5	Културен дом	515.00	2 628.00	5	501	1 316 802	2010	40	14	23.6%	30.0%	20.0%	73.6%	969 495	679 272	347 306
6	Младежки дом	384.00	1 384.00	5	496	686 399	2010	40	14	23.6%	35.0%	20.0%	78.6%	539 681	286 955	146 718
7	Съблекални АМРС	146.80	146.80	12	436.13	64 024	2015	40	9	13.8%	20.0%	20.0%	53.8%	34 433	57 875	29 591
7	Обслужваща сграда	Отчетна стойност 2016 г.:	36 140.00	Нова Възстановителна стойност	139.6%	50 447	2002	40	22	42.6%	20.0%	20.0%	82.6%	41 682	17 143	8 765
8	Складово помещение АМРС	Отчетна стойност 2016 г.:	32 320.86	Нова Възстановителна стойност	139.6%	45 116	2015	40	9	13.8%	20.0%	20.0%	53.8%	24 264	40 783	20 852
4 720 286										3 654 596					2 084 309	1 065 690

Коментар:	1. За извеждане на Нова възстановителна стойност за обекти с номера 1,2,3,5,6,7 и 8 са използвани съответните еталони от книжка 7-8 от 2023 г. от СЕК' 2. За обекти с номера 4, 9 и 10 е използвана Отчетната им стойност от 31.12.2016 г., поради липса на изформация за квадратурите им; 3. За изчисляването на Амортизираната Възстановителна стойност е използван методът на линейната амортизация
-----------	--

28 август 2024 г.

№ поред	Инв. Номер	Наименование	Година на придобиване	Нова отчетна стойност към 31.12.2016	Индекс ПЦ	Нова Възстановителна стойност	Ефективна възраст	Обща ЕГ	Остат. срок	Физическо изхабяване	Морално изхабяване	Икономическо изхабяване	Обща обезценка	Дисконтирана ВС
1	236	Ограда	14.05.2004	114 524	1.46	167 194 лв.	20	24	4	76%	15%	25%	85%	25 166 лв.
2	208	Плочник	26.09.2003	101 250	2.18	220 393 лв.	20	22	2	87%	15%	25%	92%	18 579 лв.
3	182	Футболен терен	30 юни 2003 г.	488 107	2.23	1 088 291 лв.	21	21	0	100%	15%	25%	100%	0 лв.
4	413	Футболен терен седалки	12 ноември 2009 г.	86 150	2.23	192 081 лв.	15	15	0	100%	15%	25%	100%	0 лв.
5	2041	Спортни съоръжения зала	01 декември 2015 г.	108 971	1.45	158 343 лв.	9	20	11	32%	10%	25%	54%	72 672 лв.
6	2041	Спортни съоръжения фитнес	01 декември 2015 г.	46 190	1.35	62 550 лв.	9	20	11	32%	10%	25%	54%	28 708 лв.
7	2041	Спортни съоръжения фитнес	01 декември 2015 г.	19 051	1.35	25 798 лв.	9	20	11	32%	10%	25%	54%	11 840 лв.
8	37	Футболен стадион	01 април 2002 г.	313 493	2.18	682 496 лв.	23	25	2	87%	15%	25%	92%	57 316 лв.
9	38	Резервен стадион	01 април 2002 г.	441 577	2.18	961 344 лв.	23	25	2	87%	15%	25%	92%	80 734 лв.
10	40	Тенис кортове	01 април 2002 г.	158 692	2.18	345 484 лв.	23	25	2	87%	15%	25%	92%	29 014 лв.
11	235	Баскетболни площадки	04 октомври 2004 г.	192 391	2.04	393 178 лв.	20	25	5	73%	15%	25%	83%	67 713 лв.
12	352392	Футболно игрище изкуствена настилка	01 декември 2008 г.	726 499	1.47	1 069 526 лв.	16	20	4	72%	30%	25%	85%	158 335 лв.
13	20411	Съоръжения Спа	01 декември 2006 г.	63 387	1.81	114 482 лв.	16	16	0	100%	10%	25%	100%	0 лв.
14	20421	Оборудване хотел	01 декември 2002 г.	2 376	2.23	5 292 лв.	22	25	3	83%	15%	25%	89%	572 лв.
15	20422	Оборудване перално	31 декември 2002 г.	2 795	2.20	6 158 лв.	20	20	0	100%	15%	25%	100%	0 лв.
16	20423	Оборудване кухни	31 декември 2002 г.	5 468	2.20	12 046 лв.	20	20	0	100%	15%	25%	100%	0 лв.
17	2043	Оборудване Сити	31 декември 2002 г.	7 039	2.20	15 507 лв.	20	20	0	100%	15%	25%	100%	0 лв.
18	254	Оборудване Сити	31 декември 2002 г.	10 902	2.20	24 017 лв.	20	20	0	100%	15%	25%	100%	0 лв.
19	255	Оборудване Сити	23 септември 2009 г.	14 830	2.20	32 671 лв.	15	20	5	67%	15%	25%	79%	6 967 лв.
20	63	Тостер Бомакс	31 декември 2002 г.	400	2.20	881 лв.	22	22	0	100%	15%	25%	100%	0 лв.
21	351	Газова инсталация УК	16 октомври 2006 г.	60 634	1.80	108 920 лв.	18	20	2	86%	15%	25%	91%	9 446 лв.
22	437	Комуникационна мрежа	23 септември 2009 г.	13 171	1.48	19 544 лв.	15	20	5	67%	15%	25%	79%	4 168 лв.
23	453	Принтер HP 3015	23 септември 2009 г.	872	1.48	1 294 лв.	15	15	0	100%	15%	25%	100%	0 лв.
24	454	Принтер HP 3015	23 септември 2009 г.	872	1.48	1 294 лв.	15	15	0	100%	15%	25%	100%	0 лв.
25	455	Принтер HP 3016	23 септември 2009 г.	903	1.48	1 340 лв.	15	15	0	100%	15%	25%	100%	0 лв.
26	188	Охранителни камери	30 септември 2003 г.	2 253	2.18	4 904 лв.	20	20	0	100%	15%	25%	100%	0 лв.
27	181	Структурно окабеляване	31 декември 2002 г.	249 369	2.20	549 367 лв.	20	20	0	100%	15%	25%	100%	0 лв.
28	238	Видеокамери	02 февруари 2005 г.	3 564	1.98	7 041 лв.	18	18	0	100%	15%	25%	100%	0 лв.
29	218	Напоителна система	10 септември 2004 г.	2 720	2.05	5 567 лв.	19	19	0	100%	15%	25%	100%	0 лв.
30	344	Храсторез	08 май 2006 г.	796	1.79	1 421 лв.	17	17	0	100%	12%	25%	100%	0 лв.
31	343367	Моторна косачка	31 декември 2007 г.	19 128	1.58	30 184 лв.	15	15	0	100%	12%	25%	100%	0 лв.
32	456	Косачка торо	06 октомври 2010 г.	39 117	1.40	54 953 лв.	14	20	6	60%	10%	25%	73%	14 806 лв.
33	363	Външно осветление стадион	18 юли 2006 г.	70 400	1.80	127 014 лв.	17	17	0	100%	12%	25%	100%	0 лв.
34	340	Газова инсталация	21 декември 2005 г.	33 905	1.87	63 326 лв.	17	17	0	100%	12%	25%	100%	0 лв.
35	341	Сушилня	10 ноември 2014 г.	951	1.37	1 298 лв.	10	10	0	99%	10%	25%	99%	8 лв.
36	342	Футболна врата Ненов спорт	11 май 2015 г.	835	1.95	1 626 лв.	9	10	1	92%	10%	25%	94%	91 лв.
37	343	Футболна врата Ненов спорт	11 май 2015 г.	835	1.95	1 626 лв.	9	10	1	92%	10%	25%	94%	91 лв.
38	344	Футболна врата Ненов спорт	03 юни 2015 г.	720	1.39	1 002 лв.	9	10	1	91%	10%	25%	94%	62 лв.
39	345	Футболна врата Ненов спорт	03 юни 2015 г.	720	1.37	983 лв.	9	10	1	91%	10%	25%	94%	61 лв.
40	346	Футболна врата Ненов спорт	03 юни 2015 г.	720	1.37	983 лв.	9	10	1	91%	10%	25%	94%	61 лв.
41	347	Футболна врата Ненов спорт	03 юни 2015 г.	720	1.37	983 лв.	9	10	1	91%	10%	25%	94%	61 лв.
42	348	Футболна врата Ненов спорт	03 юни 2015 г.	720	1.37	983 лв.	9	10	1	91%	10%	25%	94%	61 лв.
43	349	Футболна врата Ненов спорт	03 юни 2015 г.	720	1.37	983 лв.	9	10	1	91%	10%	25%	94%	61 лв.
44	351	Трибуни футболен терен АМРС	28 декември 2015 г.	376 037	1.47	552 459 лв.	9	15	6	47%	10%	25%	64%	199 499 лв.
45	352	Презатревяване футболен терен АМРС	28 декември 2015 г.	63 475	1.47	93 255 лв.	9	10	1	83%	10%	25%	88%	10 926 лв.
46	353	Дренажна система терен МСПорт	19 януари 2015 г.	213 000	1.37	291 797 лв.	8	15	7	41%	10%	25%	60%	116 427 лв.
47	354	Футболен терен реновиран	11 май 2015 г.	25 000	1.38	34 386 лв.	9	10	1	92%	10%	25%	94%	1 926 лв.
48	355	Тенис маса	11 май 2015 г.	2 523	1.38	3 471 лв.	9	10	1	92%	10%	25%	94%	194 лв.
49	356	Бойлер	30 март 2016 г.	1 992	1.37	2 728 лв.	9	10	1	79%	10%	25%	86%	385 лв.
50	357	Перално оборудване	14 септември 2017 г.	4 748	1.37	6 504 лв.	7	8	1	83%	10%	25%	89%	747 лв.
51	359	шкаф за трофей	06 октомври 2017 г.	2 000	1.37	2 740 лв.	7	8	1	82%	10%	25%	88%	334 лв.
52	363	лед осветление тенис корт	15 февруари 2019 г.	2 373	1.32	3 128 лв.	6	8	2	60%	10%	25%	73%	851 лв.
53	364	моторен уред за обдухване	27 февруари 2019 г.	708	1.32	934 лв.	6	8	2	59%	10%	25%	72%	257 лв.
54	365	светлинно окабеляване стадион	02 септември 2019 г.	3 676	1.32	4 846 лв.	5	8	3	52%	10%	25%	67%	1 582 лв.
55	372	Косачка торо	02 март 2021 г.	6 000	1.28	7 655 лв.	4	15	11	15%	10%	25%	42%	4 413 лв.
56	373	Баскетболни игрища-подобрения АМРС	25 февруари 2021 г.	30 000	1.28	38 275 лв.	4	15	11	15%	10%	25%	42%	22 048 лв.
57	374	Футболен терен-подобрение АМРС	25 февруари 2021 г.	130 000	1.28	165 860 лв.	4	15	11	15%	10%	25%	42%	95 542 лв.

[illegible]