



FINANCE CONSULT

***Пазарна оценка на строително-монтажни работи на обект „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи в УПИ IV- 171, кв. 535, „М. Център – зона А север“, р-н Оборище, гр. София“***

Оценителски доклад

Август 2022 г.

Георги Горанов  
Управител  
Тел.: +359 882 042 604  
Имейл: [gورانов@financeconsult.bg](mailto:gورانов@financeconsult.bg)

Финанс консулт  
[www.financeconsult.bg](http://www.financeconsult.bg)  
Тел.: + 359 899 929 696  
Имейл: [office@financeconsult.bg](mailto:office@financeconsult.bg)



FINANCE CONSULT

<b>СЪДЪРЖАНИЕ</b>	
I. ВЪВЕДЕНИЕ .....	3
II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА .....	6
III. ВЕЩНО-ПРАВЕН РЕЖИМ НА ИМОТИТЕ .....	9
IV. ОЦЕНКА .....	9
VII. ОЦЕНКА НА СТРОИТЕЛНО-МОНТАЖНИТЕ РАБОТИ, КЪМ 31.07.2022Г. ....	13
VIII. ОЦЕНКА НА СТРОИТЕЛНО-МОНТАЖНИТЕ РАБОТИ, КЪМ 28.02.2023Г. ....	13
IX. КРАЙНА СТОЙНОСТ НА СТРОИТЕЛНО-МОНТАЖНИТЕ РАБОТИ .....	14



## FINANCE CONSULT

### 1. ВЪВЕДЕНИЕ

В съответствие с изискванията на действащата в страната нормативна уредба, пазарната оценка е извършена от оценител, пригжаващ Сертификат за оценителска правоспособност – рег. № 100102050 от 22.08.2011 г., издаден от Камара на независимите оценители в България.

Независимият оценител, на основание, чл. 21 от ЗНО, декларира, че:

- Не е свързано лице с Възложителя по смисъла на параграф 1, т. 3 от ДОПК;
- Не е свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на параграф 1, т. 3 от ДОПК.;
- Той, или свързано с него лице, по смисъла на параграф 1, т. 3 от ДОПК, няма имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
- Към момента на извършване на оценката, няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката.

Настоящият доклад е предмет на търговска тайна и не следва да бъде размяножаван, предоставян на трети лица или използван за каквито и да било други цели, без писменото съгласие на собственика и без съгласието на съставителя.

Оценката е извършена като са спазени изискванията на нормативната уредба и са ползвани редица информационни и методически документи, по важните от които са:

- Закон за собствеността;
- Закон за приватизация и следприватизационен контрол (ЗПСК);
- Наредба за анализите на правното състояние и

приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители (НАПСПОУРЛО);

- Закон за общинската собственост (ЗОС);
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за устройство на територията (ЗУТ) и свързаните с него наредби;
- БДС 163 - 86 - Площи и обеми на сгради;
- Стандарти за бизнес оценяване обн., ДВ, бр. 57 от 11.06.2002 г.;
- Европейски стандарти за оценяване, Български стандарти за оценяване и Международни стандарти за оценяване;

### 1.1. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

Използвани са предоставените от Възложителя:

- Обяснителна записка към проект – конструкции, април 2022г. на „Страда със смесено предназначение и подземни гаражи в УПИ IV- 171, кв. 535, „м. Център – зона А север“, р-н Оборище, гр. София“
- Календарен график за обект: Офис сграда на ул.Янко Сакъзов № 7, изготвен от „БОКАЛ ИНЖЕНЕРИНГ“ ООД

### 1.2. ИЗПОЛЗВАНА ЛИТЕРАТУРА

- Курс „Оценители на недвижими имоти“ ВИАС и Курс „Оценка на недвижими имоти“ КНОБ;
- „Недвижима собственост“ Ц. Даковски;
- Курс „Оценители на недвижими имоти“ – МТРС;
- Официални издания на МРРБ, информационни бюлетени;
- „Оценка на недвижимо имущество“ – проф. Алън Милингтън



## FINANCE CONSULT

- Български стандарти за оценяване, 2018 г.;
- <http://imoti.bg>; [imoti.net](http://imoti.net); [imoti.info](http://imoti.info).

### 1.3. ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

- Лв. - Лева - парична единица на Р. България.
- EUR- Европейска единна парична единица.
- м.- Метър.
- м2- Квадратен метър.

### 1.4. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** „Фершлей Пропъртис” АД/СИЦ, ЕИК: 131457471  
**ИЗПЪЛНИТЕЛ:** „Файнанс Консулт” ЕООД, ЕИК: 201695368, чрез сертифициран оценител – Яна Данаилова  
**ПРЕДМЕТ:** оценка на строително-монтажни работи

### 1.5. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА

Обект на настоящата оценка, представлява стойността на строително-монтажните работи на обект: „СТРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ УЛИЦА IV-171, КВ. 535, М. „ЦЕНТЪР - ЗОНА А-СЕВЕР”, РАЙОН „ОБОРИЩЕ”, гр. СОФИЯ. Архитектурният проект е изготвен от „Архитектоника студио ООД”, гр. София. Главен изпълнител до етап груб строеж - „БОКАЛ ИНЖЕНЕРИНГ” ООД. Обектът е разположен в ъглов парцел при кръстовището на бул. „Янко Сакъзов” и ул. „Панайот Волов”.

Проектираната сграда е със смесена функция. Състои се от: търговски обекти, заведение за хранене и многофункционална зала, разположени на партерния етаж, офиси – от втори до дванадесети етаж, жилища на тринадесетия етаж и техническо помещение на 14ти, технически етаж. Проектът се състои от два основни

елемента:

- Двуетажна подземна конструкция, която е разположена върху част от парцела и е с площ на конструктивните плочи 8760 m<sup>2</sup>. Двете подземни нива осигуряват необходимата площ за паркиране на разположените по-горе офиси. Достъпът до сутерените е чрез една рампа, която е разположена откъм ул. „Панайот Волов”. Връзката между двете подземни нива е чрез рампа в южната част на сутерена. В сутерените са разположени технически помещения, и резервоари.

- Офис сграда с площ на конструктивните плочи 16 620 m<sup>2</sup>, включващо партер (ресторант, многофункционална зала, банков клон, обслужващи помещения), 11 офисни етажа, жилища на последния етаж, и достига височина на стоманобетонната конструкция 49 m. До Ниво 7 сградата е със сложна форма в план с максимални размери 48x56 m. Конструкцията е с отстъп над Ниво 7 (+23,11), над който продължава с правоъгълна форма в план и размери 48x20 m.

На партера са разположени приемно фоайе, асансьори, релещия, заведение за хранене, с кухня, търговски обекти, многофункционална зала, санитарни възли и обслужващи помещения.

Между ниско и високо тяло е разположен атриум. Атриумът е с височина 19m, като през него се осъществява естествено осветление за част от фасадите на двете тела – до пети етаж. Главният вход на сградата е към атриума. Асансьорите на ниско тяло са панорамни и имат остъклени части с изглед към атриума. В дълбочина на сградата височината на атриума се намалява само до два етажа на сградата. От атриумното пространство на партера се осъществява връзка към асансьорните файети на ниско и високо тяло.



## FINANCE CONSULT

От втори до дванадесети етаж включително са проектирани офиси, като всеки от тях е оразмерен до 50 човека. За всеки офис са проектирани санитарни помещения, кухненски бокс. Предвидено е пространство за обособяване на съвърно помещение по желание на наемателите. Светлата височина в офисите е 285см. Предвидени са повдигнат под и окачен таван. Към почти всички офиси са осигурени малки тераси за пушене.

На 13ти етаж са предвидени три жилищни апартамента. Достъпът до тях е чрез отделен асансьор от партерния етаж на сградата, където е осигурен и отделен вход.

На партера са разположени заведения за хранене и многофункционална зала, които ще се ползват от обитателите на сградата, но могат да бъдат и със свободен достъп.

Заведението за хранене е с капацитет до 50 места. Зареждането става през първи сутерен, където е осигурено зареждане с бус и товарен асансьор. Битово помещение за персонала на кухнята е осигурено в първи сутерен, в непосредствена близост до рампа за зареждане и товарен асансьор. Осигурен е и служебен вход, находящ се на ниво Партер, на източната фасада. Подробно технологията на кухнята е описана в част Технологична.

Многофункционалната зала е с квадратура от 280м<sup>2</sup>, като е предвидена възможност за разделяне на две по-малки зали чрез система от плъзгащи врати. Предвидено е складово помещение за инвентар.

На партерно ниво са разположени два търговски обекта, чието предназначение ще бъде уточнено от бъдещите наематели.

Предвидена е рецепция към общото фоайе, към която е

разположено помещение за охрана, техника за наблюдение и управление на сградата и сградните инсталации.

Предвидени са общи тоалетни (всяка с по три клетки за мъже и жени), със свободен достъп, както и инвалидна тоалетна.

В двата сутерена са проектирани паркоместа, технически и обслужващи помещения.

Предвидени са инсталационни помещения и площадки за обезпечаване на нуждите на инженерните мрежи както следва:

- Резервоар за прогивопожарни нужди – сутерен 2
- Помпено, абонатна и графопост – сутерен 1
- Общо съвърно помещение – сутерен 1
- Помпено помещение – сутерен 1
- ОВК помещение – покрив на 6-ти етаж, ниско тяло
- Технически 14-ти етаж
- Техническа площадка на покрив високо тяло

Предвидени са две помещения – съблекални с дупове, разположени в първи сутерен за велосипедистите.

В сградата са предвидени 11 асансьора – пътнически, товарни и автомобилни.

Покривите на ниско тяло са освободени изцяло от технически съоръжения и са покрити с трайно интензивно озеленяване.

Покривът на високо тяло ще се използва за разполагане на слънчеви колектори по проект в последваща фаза.

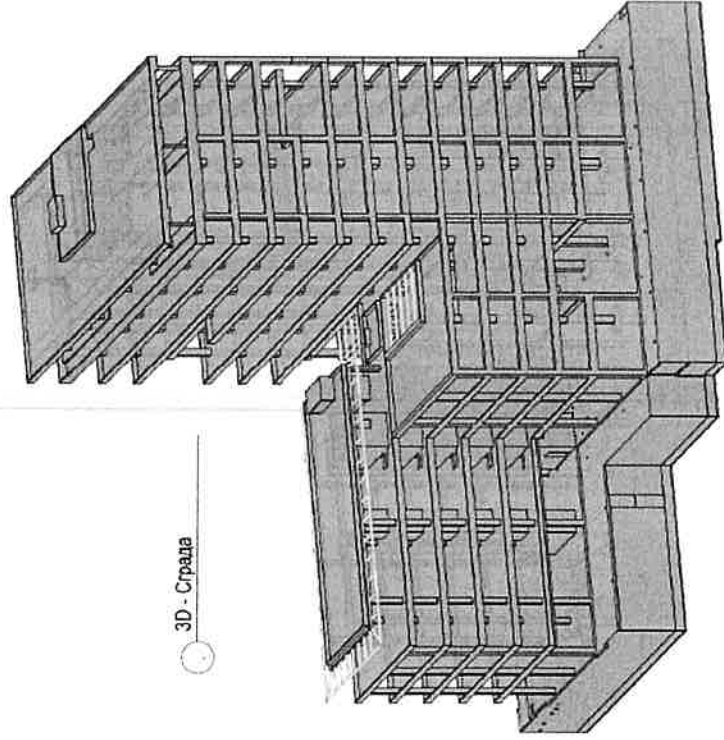
За всички обитатели на сградата са предвидени 150 бр. паркоместа.



## II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

### 2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

Местоположение на обекта, предмет на оценка, както следва:  
бул. „Янко Сакъзов“ № 7, район „Оборище“, град София



Центърът на гр. София съчетава в себе си атмосферата на вековни традиции, съвременна архитектура и европейски облик

#### *Местоположение*

Центърът се намира между булевардите „Мария-Луиза“, „Евлоги Георгиев“, „Иван Гешов“, „Скобелев“ и ул. „Опълченска“. В тези граници се намират и сградите на Народното събрание, Президентството, Министерски съвет, всички министерства и всички най-висши институции на съдебната власт.

#### *Архитектура*

Архитектурата на сградите се променя в съответствие с възприемането на европейския стил на живот, вкусове и мода. Към днешна дата възможностите за строителство в центъра са ограничени. През 70-те и 80-те години на миналия век повечето от жилищните сгради са построени в района на Медицинска Академия между булевардите „Скобелев“, „П. Славейков“, „Прага“ и „Иван Гешов“ и в район „Оборище“ между бул. „В. Левски“, „Дондуков“, „Янко Сакъзов“ и ул. „Оборище“.



## FINANCE CONSULT

Култура и администрация

Културният и административен живот на столицата е съсредоточен главно около бул. „Цар Освободител“ и близките до него улици. Тук се намират Президентството, Министерският съвет, БНБ, Военният клуб, Народният театър Иван Вазов, Националната художествена галерия, Рускага Църква, Националният театър за опера и балет, Софийската филхармония, Храм паметник Александър Невски, Софийският университет и множество банки и други административни учреждения.

### Образование

В центъра на столицата са и едни от най-престижните гимназии, училища, висши учебни заведения, колежи, техникуми, частни училища и детски градини, някои от които са с повече от стогодишни традиции.

### 2.2. ПАЗАР НА ОФИС ПЛОЩИ

Пазарът на офис площи у нас продължава да се движи основно от премествания и подновяване на договори, а не от наемане на нови площи. В същото време пазарът на търговски площи остава стабилен през първото тримесечие на годината. Това сочи докладът на консултантската компания Cushman&Wakefield Forton.

Над 16 на сто са свободните офис площи. Делът на свободните офис площи в София се задържа и дори бележи символно спад до 16.4% в края на март 2022 г. Задържането на нивата на свободни площи може да се обясни с липсата на новозавършени проекти през първото тримесечие на годината, отбелязват от консултантската компания.

В същото време сегментът регистрира едно от най-силните си първи тримесечия за последните 5 години по отношение на наетите площи - 44 000 кв. м. Въпреки впечатляващия обем новонаети площи, нетното усвояване към момента остава скромно - 8600 кв. м, отбелязват от консултантската компания. Причината за това е, че пазарът продължава да се движи главно от премествания и подновявания на договори, а не от разширения и нови наематели.

Офис сградите в строеж са на ниски нива, като в процес на изграждане в София са малко под 200 000 кв. м.

Според Йордан Кръстев, мениджър „Офис площи“ в Cushman&Wakefield Forton- „Площите в подписаните договори през периода надвишават близо тройно тези в началото на преходната 2021 г., когато обемът новонаети офиси бе едва 16 000 кв. м. Сделките основно отразяват желанието на наемателите за консолидация или подобряване на офисите, които обитават. Запазва се тенденцията компаниите да се насочват към бизнес сгради от по-висок клас и нови проекти на пазара“.

Споделените пространства се превръщат във все по-важен елемент от офис средата, тъй като привличат вниманието на компаниите, търсещи гъвкави решения. От началото на годината площта на споделените офиси възлиза на 45 000 кв. м, като с откриването на MuFlex Coworking и друг аналогичен проект се очаква да надхвърли 50 000 кв. м към средата на 2022 г., показват данните на компанията.

Наемите на офисите остават стабилни за поредно тримесечие. За централната градска част на София те са 15 евро/кв. м, а за сградите по протежението на основните булеварди е 12 - 14 евро/кв. м. Растящите оперативни разходи поставят наемодателите под натиск да увеличат таксите за поддръжка, като нивата в София са в диапазона от 2.75 до 4



## FINANCE CONSULT

евро/кв. м.

Без нови търговски центрове - Пазарът на търговски площи у нас се възстановява от коронавируса пандемията и се задържа стабилен. Основният фокус остава в ритейл парковете и big-box обектите. Двигатели на търсенето остават бързооборотните стоки, дрогерите и спортните стоки. Тези търговци продължават експанзията си както в София, така и в страната. Дискаунт веригите и бюджетните модни брандове, които навлязоха на пазара през последните няколко години, също отварят нови магазини. Общата площ на ритейл парковете към момента е 219 000 кв. м, като други 153 000 кв. м са в процес на изграждане или планиране.

С общ обем от 815 000 кв. м, сегментът на търговските центрове отново остава без нови проекти. Очаква се тази тенденция да бъде обърната след анонсирания старт на изграждането на нов търговски център на фонда NERI Rockcastle в Пловдив. Липсата на нови търговски центрове се отразява и върху относително скромния обем новооткрити обекти през първото тримесечие на 2022. Свободните търговски площи на най-големия пазар в страната - софийският, остава стабилен - 5,6%. Наемните нива в търговските центрове в София също се задържаха без промяна - 34 евро/кв. м, докато в ритейл парковете цените леко се покачат до 10 евро/кв. м месечно. Нивата в ритейл парковете в страната остават между 7 и 9 евро/кв. м месечно.

### 2.3. ИКОНОМИЧЕСКА КОНЮНКТУРА

Преди да избухне войната, перспективите пред икономиката на ЕС бяха за продължителен и силен растеж. Нахлуването на Русия в Украйна обаче постави нови предизвикателства, точно когато Съюзът се възстановяваше от икономическите последици от пандемията. Като

утрачява допълнителен натиск за повишаване на цените на суровините, предизвиквайки нови смущения в доставките и нарастваща неспурност, войната задълбочи съществуващите преди това проблеми пред растежа, които се очакваше да намалят. Това накара Европейската комисия да преразгледа перспективите за растежа в ЕС, като ги занижи, докато тези за инфлацията трябваше да бъдат повишени.

Растежът на реалния БВП както в ЕС, така и в еврозоната, сега се очаква да бъде 2,7 % през 2022 г. и 2,3 % през 2023 г., което представлява спад от съответно 4,0 % и 2,8 % (2,7 % в еврозоната) спрямо междинната прогноза от зимата на 2022 г. Понижението за 2022 г. трябва да се разглежда на фона на набраната от икономиката инерция на растежа през пролетта и лятото на миналата година, което добавя около 2 процентни пункта към годишния темп на растеж за тази година. Растежът на БВП през годината е намалял от 2,1 % на 0,8 %.

В еврозоната инфлацията се очаква да бъде 6,1 % през 2022 г., а през 2023 г. да спадне до 2,7 %. За 2022 г. като цяло това представлява значително увеличение в сравнение с междинната прогноза от зимата на 2022 г. (3,5 %). Очаква се инфлацията да достигне най-високата си стойност от 6,9 % през второто тримесечие на тази година, а след това постепенно да намалява. За ЕС се очаква инфлацията да нарасне от 2,9 % през 2021 г. на 6,8 % през 2022 г. и да спадне до 3,2 % през 2023 г. Средната основна инфлация се очаква да бъде над 3 % през 2022 г. и 2023 г. както в ЕС, така и в еврозоната.

### 2.4. ПАЗАР НА СТРОИТЕЛНИ МАТЕРИАЛИ





## FINANCE CONSULT

През периода юли 2021/юли 2022, увеличението на цените на СМР е по-голямо от увеличението през последните 7 години. Пет години, след спадове през 2016г. цените на СМР за сградно строителство се повишават, в различна степен, всяка година. До юли 2022г. повишението, по себестоимост, е годишно средно до 6%, за периода юли 2020/юли 2021 е почти двойно – 10 до 13 %.

Значителното, двуцифрено, повишение общо на цената на строежа и в т.ч. на различните видове работи се дължи главно на промените на цените на някои строителни материали, на цените на превозите, заплатите на работещите и естествено на общата пазарна конюнктура и очакванията за различна инфлация в отделните стопански сектори.

Цените на някои материали от началото на 2022г. до края на юли нарастват много, в сравнение с предишни периоди: армировъчната стомана - над 24%; покривни метални материали – над 10%.

Очаква се допълнително покачване в цените на топлоизолационните и хидроизолационните материали, предвид предстояща процедура по безплатно санране. Повишават се и цените на материалите за сградните електроинсталации. Голямото увеличение в цената на бензина и дизела повишиха допълнително цените на материалите.

Избягва се да се сключват договори с по-малко от 10% доставно-складови разходи, а при някои материали те надвишават 20%. За по-високи стойности на довършителните видове работи влияят и замаяната на видове материали с по-скъпи, като например бои, облицовки, настилки, дограми.

Заплатите в строителния сектор, главно на

изпълняващите довършителни и инсталационни работи, са се повишили с около или над 10%, шест месеца преди това обявяваните часови ставки при договаряне на обществени поръчки рядко са надвишавали -5,50-6,00 лв. През второто тримесечие на 2022г. започва обявяването на по-големи средни часови ставки, в някои случаи те дори надвишават 8,00 лв./час.

Най-голямо е увеличението при частта груб строеж, средно 13,80-18,00%, в т.ч. конструкции – 23,20-24,10% и инсталациите, в т.ч. електроинсталации – 13,50-18,60%

### III. ВЕЩНО-ПРАВЕН РЕЖИМ НА ИМОТИТЕ

#### 3.1. СОБСТВЕНОСТ:

„ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕШЪНЪЛ“ АД, ЕИК 831372469

3.2. РЕСТИТУЦИОННИ ПРЕТЕНЦИИ: няма данни за постъпили реституционни претенции за имота от бивши собственици; няма данни за учредени договорни и законни ипотечи или вписани възбрани; няма висящи съдебни или изпълнителни производства.

\* Направено с допускане, че правопримството на имуществото е изяснено и няма спорни въпроси, свързани с него.

### IV. ОЦЕНКА

#### 4.1. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Да изведе предложение за стойността на строително-монтажните работи за определен период – до 28.02.2023г. Заключението и предложението, съдържащи се в оценителския доклад имат препоръчителен характер.



## FINANCE CONSULT

### 4.2. ВИД НА ОЦЕНКАТА

Извършената оценка е ограничена. За да подкрепи заключението за стойността, оценителят е извършил само ограничени процедури по събиране и анализиране на информацията.

### 4.3. СТАНДАРТ ЗА СТОЙНОСТ

В настоящата разработка са приложени Български Стандарти за Оценка, 2018 г., задължителни за прилагане в страната от 01.06.2018 г., съгласно Закона за независимите оценители /ЗНО/, приети от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на 17-18 март в гр. Шумен.

- „Стойност“ за целите на оценяването на обекти/активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносимите обстоятелства в хода на оценяването.

- „Пазарна стойност“ -отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност не отчита характеристиките и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар

- **Недвижими имоти** - в БСО под понятието „недвижим и имоти“ се разбират недвижимите имоти в урбанизиран

територии, както и сгради и строителни съоръжения в други територии.

- **Поземлен имот** - част от територията, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници съобразно правото на собственост.

- **Урегулиран поземлен имот** - поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници, достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.

**Приложени са и Международните стандарти за оценяване, 31 януари 2022г.**

- **Имоти в процес на развитие** – права върху имоти, при които за постигане на най-добрата и ефективна употреба, е необходимо преустройство, или при които към датата на оценката се планират или вече са в ход подобрение, включващи:

- Строителство на сгради;

- Незастроен терен, за който се изгражда инфраструктура;

- Повторно застрояване на вече застроен терен;

- Подобрение или промяна в съществуващи сгради или конструкции;

- Земя, отредена за застрояване в нормативен акт и

- Земя, отредена за използване, осигуряващо по-висока стойност или по-голяма плътност, съгласно нормативен акт.

- **Разходен подход** – база се на икономическия принцип, че един купувач няма да плати за даден актив повече от сумата, необходима за изграждането на актив със същата полезност. За да приложи този принцип по отношение на имот в процес на развитие, трябва да се разгледаат разходите, които един потенциален купувач би направил за придобиване на



## FINANCE CONSULT

сходен актив, с потенциал да постигне сходна печалба от развитието му, какваго би била получена от развитието на оценявания имот. Освен ако не са налице необичайни обстоятелства, засягащи оценявания имот в процес на развитие, процесът на анализ на предлаганото развитие и определянето на очакваните разходи за хипотетична алтернатива фактически би представлявало повторение на пазарния подход или на метода на остатъчната стойност, които могат да се приложат директно към оценявания имот, както са описани по-горе.

- **Метод на остатъчната стойност** - наречен е така, тъй като той показва остатъчната сума, след приспадане на всички известни или очаквани разходи, необходими за завършване на развитието на проекта, от очакваната му стойност след като бъде завършен, вземайки предвид рисковете, свързани с неговото завършване. Тази стойност е известна като остатъчна стойност. При използването на този метод е необходимо да се отдели внимание, поради чувствителността на резултата към промени в много от входящите данни, които може да не са напълно известни към датата на оценката и следователно, трябва да бъдат оценени с използването на допускания. Моделите, използвани при приложението на остатъчния метод, варират значително по своята комплексност и сложност, като по-сложните модели дават възможност за по-голяма детайлност на входящите данни, множество етапи на развитие и усъвършенствани аналитични средства. Най-подходящият модел зависи от големината, продължителността и сложността на предлагания проект за развитие.

- **Разходи за строителство** - Разходите за всички дейности, които са необходими за завършване на проекта съгласно утвърдените спецификации, трябва да бъдат определени към датата на оценката. Когато работите са започнали или са в процес на започване, обикновено има

наличен договор или договори, които да осигурят независимо потвърждение за разходите.

- **Възнаграждения на консултанти** - включват разходи за правни и професионални услуги, които в разумна степен биха били направени от който и да е участник на различните етапи до завършването на проекта.

- **Разходи за маркетинг** - Ако няма идентифициран купувач или наемател за завършения проект, обикновено би било уместно да се направи допускане за разходите, свързани с подходящ маркетинг и комисионните за отдаване под наем, както и за възнагражденията на консултантите, които ще бъдат направени във връзка с маркетинга

### 4.4. ДАТА НА ОЦЕНКАТА

За дата на оценката е приета 03.08.2022г.  
Изпълнените СМР към дата 31.07.2022г.

### 4.5. ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

В случай, че не настъпят непредвидени събития, тя е валидна в срок от шест месеца. Предвид динамиката на факторите, след този срок е необходимо актуализиране, съобразно настъпилите промени.

### 4.6. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

Настоящата оценка и заключението за крайната стойност са определени при следните ограничителни условия, допускания и декларации:

- Оценителят, който участва в оценката, не поема отговорност за въпроси от правен характер;
- Стойностите, представени в настоящия доклад, се



## FINANCE CONSULT

базиран на условията очертани в него, и са валидни само за заявените цели;

- Полученото вознаграждение от Изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад;
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от длъжностни лица на Възложителя и се приема от Изпълнителя за вярна и надеждна;
- Оценката е изготвена от името на **ОЦЕНИТЕЛЯ** и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;
- Оценителят декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.
- Оценителят декларира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларира, че няма да разгласява информация за оценявания обект и други обстоятелства, станало му известно при изготвянето на този доклад.
- По отношение на вещно-правния статут на обекта, оценката се базира изцяло на предоставените, от Възложителя, документи;
- Отговорността на оценителя е ограничена до правилното използване и интерпретиране на предоставените изходни данни и документи;
- Оценителят не поема ангажимент за промяна на решаващи пазарни фактори, като валутни курсове и други.

*Забележка: Оценителят не носи отговорност за предоставена информация с невярно съдържание, макар да е положил всички възможни усилия за нейното проверяване и сравняване.*

### 4.7. ДОПУСКАНИЯ ПРИ ОЦЕНКАТА

При изготвяне на доклада са направени допускания че;

- Получената изходна информация е пълна и вярна;
- Няма спорни въпроси относно вещно-правния режим;

### 4.8. ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКАТА

Определено е ценовото поле и е направено предложение за стойността на строително-монтажните работи.

### 4.9. МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

При оценка на права върху недвижими имоти могат да се прилагат и трите основни оценителски подхода. По отношение на имотите в процес на развитие съществуват два основни подхода:

- Пазарен подход;
- Метод на остатъчната стойност, който е хибрид между пазарния, приходния и разходния подход. Той се базира на „брутна реализуема стойност“ на завършения обект, като за да се получи остатъчната стойност на имота за развитие, се приспадат разходите за разработване и печалбата на предприемача.

### 4.10. ПОДГОТОВКА НА ОЦЕНКАТА И ПОДХОД

**Първият етап** е събиране на информация за действителното състояние.

**Вторият етап** включва анализ на събраната информация. Въз основа на информацията и анализа, оценителят пристъпва към оценката.



**FINANCE CONSULT**  
**VIII. ОЦЕНКА НА СТРОИТЕЛНО-МОНТАЖНИТЕ**  
**РАБОТИ, към 31.07.2022г.**

**Общо направени разходи по пазарни цени от откриване на строителната площадка до 31.07.2022г., в размер на:**

№	Направени разходи към 31.07.2022г.	Стойност евро	Стойност лева
1	Оценка за съответствие и надзор	14 061	27 500
2	Разрушаване на съществуващо застрояване	219 344	429 000
3	Направа на строителен изкоп	105 735	206 800
4	Укрепване на строителен изкоп	498 699	975 370
5	Сондаж	3 656	7 150
6	Сертифициране по LEED	8 549	16 720
7	Изпълнение на конструкция - груб строеж	1 922 805	3 760 680
8	Консултантски проучвания Фасада	4 781	9 350
	Общо:	2 777 629	5 432 570
	със закръглене:	2 778 000	5 433 000

**5 433 000 лв.**

**(Пет милиона четиристотин тридесет и три хиляди лева)**

**VIII. ОЦЕНКА НА СТРОИТЕЛНО-МОНТАЖНИТЕ**  
**РАБОТИ, към 28.02.2023г.**

**Общо разходи, по пазарни цени, от откриване на строителната площадка до 28.02.2023г., в размер на:**

№	Разходи до 28.02.2023г.	Стойност евро	Стойност лева
1	Оценка за съответствие и надзор	14 061	27 500
2	Разрушаване на съществуващо застрояване	219 344	429 000
3	Направа на строителен изкоп	105 735	206 800
4	Укрепване на строителен изкоп	498 699	975 370
5	Сондаж	3 656	7 150
6	Сертифициране по LEED	8 549	16 720
7	Изпълнение на конструкция - груб строеж	3 840 773	7 511 900
8	Консултантски проучвания Фасада	4 781	9 350
9	Оценка за съответствие на технически проект, по договор	11 248	22 000
11	Консултантски анализ Фасада	4 499	8 800
12	Асансьори, - 50%	363 590	711 120
13	Дограма, - 30%	766 631	1 499 400
	Общо:	5 841 566	11 425 110
	със закръглене:	5 842 000	11 425 000
	Промяна в цените на строителни материал породици от сътресения в макроикономическата среда, 30%	7 594 600	14 852 500
	със закръглене:	7 595 000	14 853 000

**Общо разходи от откриване на строителната площадка до 28.02.2023г., в размер на:**

**14 853 000 лв.**

**(Четиринадесет милиона и осемстотин петдесет и три хиляди лева)**

**\*Забележка:** Направено е допускане за промяна в цените на строителни материали в размер на 30% от общата стойност, поради несигурността в пазара на строителни материали и недостига на основни суровини от началото на военния конфликт в Украйна на 26.02.2022г.



## FINANCE CONSULT ИХ КРАЙНА СТОЙНОСТ НА СТРОИТЕЛНО- МОНТАЖНИТЕ РАБОТИ

С оглед на всичко изложено в оценителския доклад, направеният анализ и изведените резултати, оценителите считат, че крайната стойност на Пазарна оценка на строително-монтажни работи на обект „Страда със смесено предназначение и подземни гаражи в УПИ IV- 171, кв. 535, „М. Център – зона А север“, р-н Оборище, гр. София“, е както следва:

**Общо разходи, по пазарни цени, от откриване на строителната площадка до 28.02.2023г., в размер на:**

**14 853 000 лв.**

**(Четиринадесет милиона и осемстотин петдесет и три хиляди лева)**

**В това число:**

**Общо направени разходи по пазарни цени от откриване на строителната площадка до 31.07.2022г., в размер на:**

**5 433 000 лв.**

**(Пет милиона четиристотин тридесет и три хиляди лева)**

- Оценителският доклад е изготвен на 14 страници и е приложен в 2 бр.



Управител: .....  
Георги Горанов/



Оценител: .....  
Яна Данаилова/

## ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаният: Яна Данаглова

Декларирам че:

1. притежавам правоспособност за оценка на недвижими имоти от съответния вид съгласно Закона за независимите оценители;

2. не ми е отнемана правоспособност на независим оценител за оценка на недвижими имоти от съответния вид през последните три години преди датата, за която се отнася оценката;

3. като оценител на недвижими имоти от съответния вид не съм извършвал нарушения на чл. 17, ал. 2, чл. 18, т. 1 - 3 и т. 6 и 7 и чл. 21 от Закона за независимите оценители през последните три години преди датата, за която се отнася оценката;

4. имам най-малко три години професионален опит при оценяване на инвестиционни имоти;

5. не притежавам пряко или непряко участие в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ или на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ;

6. не съм член на съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, или на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ;

7. не съм свързано лице с „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, с лице по чл. 10, ал. 2 и 4 от ЗДСИЦДС на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ или с лице, което притежава пряко или непряко над 5 на сто от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ;

8. не съм продавач или купувач на недвижимия имот, не съм член на управителен или контролен орган, съдружник или акционер в продавача или в купувача, и не съм свързано лице с продавача или купувача, с член на управителния или контролния му орган, с негов съдружник или акционер;

9. не съм бил повлиян от друга форма на зависимост или интерес при извършване на оценката.

Декларатор:.....  
