



FINANCE CONSULT

Пазарна оценка на поземлен имот с идентификатор 68134.406.171, с площ от 3 515 кв.м., находящ се на бул. „Янко Сакъзов” № 7, р-н „Оборище”, гр. София

Оценителски доклад

Август 2022 г.

Георги Горанов
Управител
Тел.: +359 882 042 604
Имейл: goranov@financeconsult.bg

Финанс консулт
www.financeconsult.bg
Тел.: + 359 899 929 696
Имейл: office@financeconsult.bg



FINANCE CONSULT

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ВЪВЕДЕНИЕ.....	3
II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА.....	5
III. ВЕЩНО-ПРАВЕН РЕЖИМ НА ИМОТИТЕ.....	8
IV. ПЛЮЩ НА ИМОТА.....	8
V. ГРАНИЦИ НА ИМОТА.....	8
VI. ОЦЕНКА.....	8
VII. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ.....	11
VIII. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА РАЗВИТИЕ /ОСТАТЪЧЕН МЕТОД/.....	14
IX. ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА И СТРОИТЕЛНА ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	16



FINANCE CONSULT

I. ВЪВЕДЕНИЕ

В съответствие с изискванията на действащата в страната нормативна уредба, пазарната оценка е извършена от оценител, прилежаващ 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 размножаван, 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 (НАПСОУРЛО);

- 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 и Български стандарти за оценяване.

1.1. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

Използвани са предоставените от Възложителя:

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 194, том VIII, рег. № 10969, дело № 1424 от 2015г. на нотариус Йвайло Николов с рег. № 040 от НК, вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 62743 от 23.10.2015г., Акт № 47, том LXI-IX, дело 45828/2015г.
- Скъпа № 15-521905-23.10.2017г. на поземлен имот с идентификатор 68134.406.171
- Скъпа № 15-230847-18.05.2017г. на сграда с идентификатор 68134.406.171.1
- Виза инвестиционно проектиране на обект: Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи в УПИ IV-171 „за смесено предназначение“, кв. 535, м. „Център-Зона А-север“, поземлен имот с идентификатор по ККР 68134.406.171, район „Оборище“
- Обяснителна записка към проект – конструкции, април 2022г. на „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи в УПИ IV-171, кв. 535, „м. Център – зона А север“, р-н Оборище, гр. София“



FINANCE CONSULT

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 бюлетини;
- „Оценка на недвижимо имущество“ – проф. Алян Милингтън
- Български стандарти за оценяване, 2018 г.;
- <http://imoti.bg>; imoti.net; 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 недвижим имот

1.5. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА

Устройствени показатели:

- Максимална плътност на застрояване – 65%
- Максимален Кинт – 4,85
- Минимална озеленена площ – 25%

Поземлен имот с идентификатор 68134.406.171, с площ от 3 515 кв.м., находящ се на бул. „ Янко Сакъзов“ № 7, р-н „Оборище“, гр. София	
ОБЕКТ	Поземлен имот с идентификатор 68134.406.171
РАЙОН	СО – р-н „Оборище“
АДРЕС НА ОБЕКТА	Бул. „Янко Сакъзов“ № 7
СОБСТВЕНОСТ	Частна собственост
АКТ ЗА СОБСТВЕНОСТ	Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 194, том VIII, рег.№ 10969, дело № 1424 от 2015г.
ПЛОЩ	3 515 кв.м.
ИДЕАЛНИ ЧАСТИ	100 %

Поземлен имот с идентификатор 68134.406.171, с площ 3 515 кв.м., находи на ъгъла на бул. „Янко Сакъзов“ и ул. „Данайот Волов“.

В имота са протекли мероприятия по събаряне на съществуваща сграда, разчистване на терена, предпроектни проучвания и последващо проектиране на ново строителство, представляващо „СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ УПИ IV-171, КВ. 535, М. "ЦЕНТЪР - ЗОНА А-СЕВЕР", РАИ ОН "ОБОРИЩЕ", гр. СОФИЯ. Архитектурният проект е изготвен от „Архитектоника студио ООД“, гр. София. Обектът е разположен в ъглов парцел при кръстовището на бул. „Янко Сакъзов“ и ул. „Данайот Волов“.

Проектът се състои от два основни елемента:

- Двуетажна подземна конструкция, която е разположена върху част от парцела и е с площ на



FINANCE CONSULT

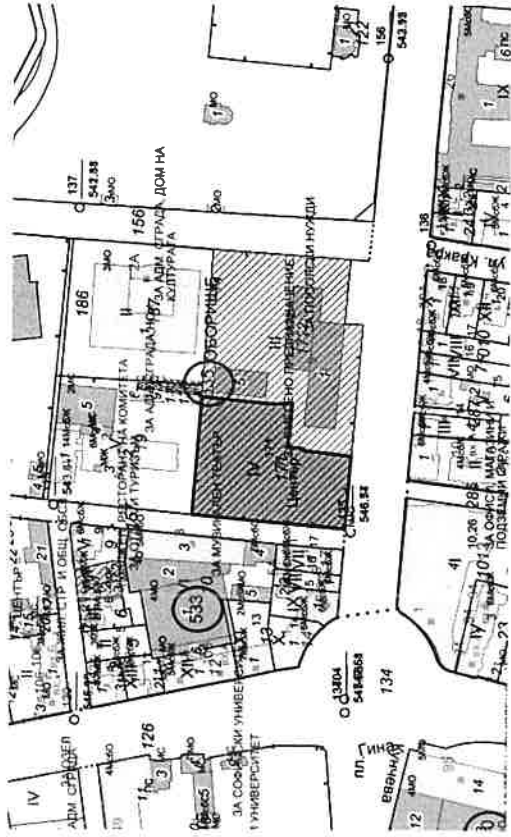
конструктивните площи 8760 m². Двете подземни нива осигуряват необходимата площ за паркиране на разположените по-горе офиси. Достъпът до сутерените е чрез една рампа, която е разположена откъм ул. „Панайот Волов“. Връзката между двете подземни нива е чрез рампа в южната част на сутерена. В сутерените са разположени технически помещения, и резервоари.

- Офис сграда с площ на конструктивните площи 16 620 m², 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.

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



Поземлен имот с идентификатор 68134.406.171

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.



FINANCE CONSULT

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“.

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, Руската 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 столетни 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 символичен 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 предходната 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 на компаниите да се насочват към бизнес сгради от по-висок клас и нови проекти на пазара“.

Слоделените пространства се превръщат във все по-



FINANCE CONSULT

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 MyFlex 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 1.5 евро/кв. м, а за сградите по протежението на основните булеварди е 1.2 - 1.4 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 евро/кв. м.

Без нови търговски центрове - Пазарът на търговски площи у нас се възстановява от коронавирус пандемията и се задържа стабилен. Основният фокус остава в ритейл парковете и big-box обектите. Двигатели на търсенето остават бързооборотните стоки, дрогерии и спортивните 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 Roskastle 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 задържат без промяна - 3.4 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 упражнява допълнителен натиск за повишаване на цените на суровините, предизвиквайки нови смущения в доставките и нарастваща несигурност, войната задълбочи съществуващите преди това проблеми пред растежа, които се очакваше да намалее. Това налага 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 намалал 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



FINANCE CONSULT

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.

III. ВЕЩНО-ПРАВЕН РЕЖИМ НА ИМОТИТЕ

3.1. СОБСТВЕНОСТ: констатиран е Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 194, том VIII, рег.№ 10969, дело № 1424 от 2015г. на нотариус Ивайло Николов с рег.№ 040 от НК, вписан в Служба по вписванията с вх.рег.№ 62743 от 23.10.2015г., Акт № 47, том LXI-IX, дело 45828/2015г.

3.2. РЕСТИТУЦИОННИ ПРЕТЕНЦИИ: няма данни за постъпили реституционни претенции за имота от бивши собственици; няма данни за учредени договорни и законни ипотеки 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. ПЛОЩ НА ИМОТА

- Съгласно документ за собственост: с площ 3 515 кв.м.
- Съгласно кадастрална скица: с площ 3 515 кв.м.

V. ГРАНИЦИ НА ИМОТА

Поземлен имот с идентификатор 68134.406.171, при граници / съседи: имоти с идентификатори 68134.406.159, 68134.406.172, 68134.406.19, 68134.406.157

VI. ОЦЕНКА

6.1. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Да изведе предложение за пазарна стойност (Market Value) и подпомогне възложителя при вземане на управленско решение при продажба на имота. Заключението и предложението, съдържащи се в оценителския доклад имат препоръчителен характер.

6.2. 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.

6.3. СТАНДАРТ ЗА СТОЙНОСТ

В настоящата разработка са приложени Български Стандарти за Оценяване, 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



FINANCE CONSULT

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 урбанизирани 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 шъпност, съгласно нормативен акт.

• **Разходен подход** – базира 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 разгледат разходите, които един потенциален купувач би направил за придобиване на сходен актив, с потенциал да постигне сходна печалба от развитието му, каквато 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



FINANCE CONSULT

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

6.4. ДАТА НА ОЦЕНКАТА

За дата на оценката е приета 03.08.2022г.

6.5. 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.

6.6. 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 базираг на условията очертани в него, и са валидни само за заявените цели;
- Полученото възнаграждение 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 разглашава 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,



FINANCE CONSULT

документи;

- Отговорността на оценителя на оценителя е ограничена до правилното използване и интерпретиране на представените 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.

6.10. ПОДГОТОВКА НА ОЦЕНКАТА И ПОДХОД

Първият етап е събиране на информация за действителното състояние и възможностите за експлоатация на недвижимия имот. Експертът е извършил оглед на обекта. Прочуци са данни за района и населеното място.

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

VII. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Приложена е Таблица, в която са разгледани 4 броя ценови оферти на предлагани имоти в близките месеци. Извършени са корекции по отношение на местоположение и вид на имота, и са въведени тежестни коефициенти за определяне на пазарна стойност на имота.

Методът се основава на Принципа на замяната и Принципа на гресене и предлагане. Сравнителният метод се основава на оценка на пазарната стойност на имот, чрез анализиране на реални пазарни оферти на други подобни по локация, качества и др. характеристики имоти. Прилагането на метода предполага наличието на представителна (достатъчно надеждна) извадка за определен брой реални сделки и/или реални оферти в района, въз основа на които да могат да се направят заключения за крайната пазарна стойност на имота. При подхода се използват съществуващите данни за оферти/обяви за цените в района, които могат да се сравнят с оценявания имот. При ползване на тези източници офертната стойност на всеки аналог се сконгира с процент по преценка на оценителя, но не по-малко от 5% преди да бъде въведена в Таблица на оценка. По този начин Оценителят използвайки

6.7. 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;
- Купувачът ще заплати за предлаганото имущество не повече от колкото би платил за подобни активи със същата годност и степен на използваемост.

6.8. МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

Използван е:

- Метод на посредственото сравнение;
- Метод на развитието /остатъчен метод/

6.9. ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКАТА

Определено е ценовото поле и е направено предложение за пазарната стойност на имота.



FINANCE CONSULT

информацията от базата данни ги комбинира със специфичните характеристики на обекта, знанията и опита си, и единствената крайна цел е определянето на пазарна стойност на имота.

От направените проучвания за района, може да се направят следните изводи:

- Съществува предлагане на определен тип поземлени имоти в регулация с различни размери по площ, с предназначение основно за жилищно строителство.
- Инж. Инфраструктура и елементи на КОО: **ДА**
- Електрификация: **ДА**
- Водопровод: **ДА**
- Канализация: **ДА**
- Топлофикация: **-**
- Телефонизация и/или друга кабелна мрежа: **ДА**
- Улична/пътна мрежа: **ДА**
- Достъп до имотите: **Асфалтов път**
- Градоустройство, регулационен и кадастрален статут: **ПУП-ПРЗ и КК**
- Промяна на предназначението: **Възможна**
- Транспортна достъпност: **ДОБРА**

ПАЗАРНА КОНЮНКТУРА:

- Интерес към закупуване: **СРЕДЕН**
- Интерес към наемане: **СРЕДЕН**,
- Пазарна среда /гърсене/: **СРЕДНО**
- Пазарна среда /предлагане/: **СРЕДНО**
- Цени на УПИ в района (евро/кв.м.): **средна цена от 1000 / 1700 евро/кв.м., в зависимост от местоположението цените варират в широки граници до над 2500 евро/кв.м. (без ДДС).**



Анализ	Източник	Размер (кв. м)	Цена	Цена на кв. м	Корекция за Офертна Цена	Корекция за Местоположение	Корекция за Размер	Общ Корективен коефициент	Коригирана стойност на кв. м (евро)	Обяснение за прилаганите коефициенти
Прозла ПАРШЕ Д, град София, Център, ул. Странджа. Общарен имот в планира на София, в зона, предназначена изцяло за офиси от различен вид - жилищни, офиси, търговски площи, с площ 8500 кв. м. РПН.	оферта / обва	2,500	€ 2,200,000	€ 880	0.95	1.35	1.25	1.10	€ 1,552	Направена е корекция за офертна цена. Допълнителни корекции за размер и вълновина реализирана разгледана застроена площ и местоположение. Общо несъответствие за изготвена документация.
Прозла ПАРШЕ Д, град София, Център, бул. Княгиня Мария Луиза, РИКОМС НЕВИЖИМИ ИМОТИ ШОУЛАВ А ОТ ИМЕТО НА СОБСТВЕНИКА ПАРШЕ Д НА БУЛЖИЯТИЯ МАРИЯ ЛУИЗА 96 ПРЕВЪПНЕНО Е НА СЕИТ РАДИ ОКОЛО 3000 КВ.М. НАЦЕЛНО РЪК. КАТО В НАИ ВИСОКАТА ЗАСТРОИТЕЛНА ЧАСТ Е 67 МЕТРА ВИСОКИНА ПРЕНАЗНАЧЕНИЕТО Е ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ. НА ТОП МЯСТО - СРЕЩУ ХОТЕЛ ПРИНЦЕС.	оферта / обва	3,074	€ 4,200,000	€ 1,366	0.95	1.10	1.15	0.95	€ 1,560	Направена е корекция за офертна цена. Допълнителни корекции за местоположение, за размер и вълновина за реализиране на запланованото строителство. Общо несъответствие за предоставяване и липса на изготвени документи.
Прозла ПАРШЕ Д, град София, Център, ул. Бузлуджа. Продават се 6 сградни парцела с обща площ 2800 кв. м. Наиман се в изключително вярно между ул. Екзарх Йосиф, Бузлуджа, Цар Симеон и ул. Г. Бенковски. Има възможност да се изградят още съседни парцели. Цена по договорение. КОМЕНТАРИИ:	оферта / обва	2,850	€ 3,000,000	€ 1,053	0.95	1.35	1.25	1.05	€ 1,772	Направена е корекция за офертна цена. Допълнителни корекции за местоположение, за размер и вълновина за реализиране на запланованото строителство. Общо несъответствие за предоставяване и липса на изготвени документи.
Прозла ПАРШЕ Д, град София, Център, УТИ с лице на бул. Княгиня Мария Луиза, близо до шопинг гала, автослужба и спирка на метрото. Изградени са всички комунални. Изметът попада в зона на стария градски център - ПЗ с парцелна площ 80 кв. м, метр. 5, метр. 5, метр. 5. Точно градоустройството за сграда на два етажа с надземно РПН 25 000 кв. м. Изключително комунално място, перфектно за построяването на апартаментна или жилищна сграда с магазини и подземни гаражи.	оферта / обва	2,370	€ 4,000,000	€ 1,688	0.95	1.05	1.00	1.10	€ 1,852	Направена е корекция за офертна цена. Допълнителни корекции за размер и вълновина реализирана разгледана застроена площ и местоположение. Общо несъответствие за изготвена документация.
ПЛОЩ НА ИМОТ										
№	Идентификацион	Неидентифициран с/во кадастралната карта			Площ / кв. м	Коригирана пазарна стойност на кв. м		Пазарна стойност		
1	III	68134.406.171 Пазарна Стойност по Метода			3515	€ 1,684		€ 5,919,000 11,571,000 лв.		

Въз основа на изготвения анализ, оценителят заключава, че пазарна стойност на оценявания имот, към датата на настоящия доклад-03.08.2022г. по Метода на пазарните аналози възлиза на стойност:

11 577 000 лв.

(Единадесет милиона петстотин седемдесет и седем хиляди лева)



FINANCE CONSULT
VIII. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА РАЗВИТИЕ
/ОСТАТЪЧЕН МЕТОД/
8.1. СЪЩНОСТ НА МЕТОДА

Този метод се използва, когато има възможност за развитие на даден имот. Същността на метода на остатъчната стойност /или метод на скритата стойност; на непроявената стойност, на допълнителната инвестиция/ се състои в определяне на остатъчната сума, получена като разлика между разходите за завършване на предлаганото развитие и стойността на това развитие. Тази остатъчна сума представлява максималната оферта на купувача за оценявания терен или стойността на терена и дава информация за един бъдещ инвеститор, който трябва да прецени ефективността на инвестицията си.

8.2. МОДЕЛ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕ НА МЕТОДА

$$НС_3 = БСр * ДФг\%,п - \sum (СРi * ДФг\%,п), \text{ където:}$$

- ПСЗ- пазарна стойност на земята,
- БСр - брутна стойност на развитието /бъдеща стойност на възможното застрояване/,
- СРi - стойност на разходите за възможното развитие,
- i - брой на видовете разходи,
- ДФг^п,п - дисконтов фактор на настоящата стойност при дисконтов процент г % и п-брой периоди /години, месеци/.

Определяне на брутна стойност на развитие:

Брутна стойност на развитие БСр. може да бъде определена на базата на одобрено градоустройствено решение или друго допускане за застрояване на парцела при

максимално допустими стойности, като настоящата стойност на очакваните бъдещи доходи от него при продажбата му на типичния купувач.

Стойност на разходите за развитие на терена включват:

- Разходи за проектиране, строителен надзор, инвеститорски контрол, приемане на обекта;
- Разходи за строителство на обекта - груб строеж + довършителни работи за 1 кв.м.;
- Разходи за израждане на външна инфраструктура;
- Разходи за комисионни при продажба.

Определяне времетраенето на развитието на имота от началото на проектиране до продажбата им. Дисконтиране на бъдещи парични потоци към момента на извършване на оценка. Корекция на стойността на имота.

На територията на поземления имот, обект на оценката, е съществуваща сграда, нейното физическо състояние и функционалност не са отговаряли на съвременните изисквания и норми за административни сгради. С оглед на тези причини в модела е включено премахването на старото строителство и разработването на проект за нова административна сграда, съгласно параметрите от „Виза инвестиционно проектиране на обект: Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи в УПИ IV-171 „за смесено предназначение”, кв. 535, м. „Център- Зона А- север”, поземлен имот с идентификатор по КККР 68134.406.171, район „Оборище””



FINANCE CONSULT

Възможна заплата		3,512 кв.м.
Кварт	4.85	
Процент	65%	
Застраена площ - вълново		2,284.75 кв.м.
Застраена площ - полевно		2,987.75 кв.м.
ГЗП - полевно	2 лива	5,975.50 кв.м.
ГЗП - вълново		17,047.75 кв.м.
ГЗП - общо		23,023.25 кв.м.
Разпределение:		
Гуртовски площи		6,047.75 кв.м.
Офиса		11,000.00 кв.м.
Поземни паркоместа		150 бр.
Разходи		
Разходи - разрушаване на строителство		200,000 €
Разходи за изземно строителство		19,604,913 €
Разходи за полевно строителство	750 €/кв.м.	4,481,625 €
Изгуби за плащане на инфраструктура	5%	1,204,327 €
Осигуряване/Вертикална планировка	10 €/кв.м.	230,233 €
Проектиране - Архитектура и инженеринг частта към проекта	2.50%	600,163 €
Стойности, проформа, администрация	2.50%	602,163 €
Няколкодневна + печат на документация	15%	176,352 €
Сума		27,101,776 €
Приходи от имоти за продажба		
Гуртовски площи	18 €	1,306,314 €
Свободни места	10.00%	130,631 €
Приходи от гуртовски площи за година		1,175,683 €
Доходност от гуртовски площи	7.50%	15,675,768 €
Офиса	15 €	1,980,000 €
Свободни места	10.00%	198,000 €
Приходи от офис площи за година		1,782,000 €
Доходност от офис площи	8.00%	22,275,000 €
Паркоместа	140 €	252,000 €
Свободни места	-	252,000 €
Приходи от паркоместа за година		252,000 €
Доходност от паркоместа	9.50%	23,940 €
Сума		37,974,788 €
Други разходи		
Рехала	2.00%	759,494 €
Колективна за брояр	3.00%	1,139,241 €
Сума		1,898,735 €
Остатъчна стойност		8,974,196 €
Срок на проекта (год)	3.0 год.	
Дисконтов фактор	12%	
Първата стойност на 10 жилища имот		6,388,000 €
		12,481,000 лв.

Въз основа на изготвения анализ, оценителят заключава, че пазарната стойност на оценявания имот, към датата на настоящия доклад, а именно 03.08.2022 г., по Метода на развитието/остатъчен метод/ възлиза на:

12 494 000 лева

(Дванадесет милиона четиристотин деветдесет и четири хиляди лева)



FINANCE CONSULT IX. ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА И СТРОИТЕЛНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

С оглед на всичко изложено в оценителския доклад, направеният пазарен анализ и изведените резултати по избраните методи на оценка, оценителите считат, че крайната пазарна стойност на Пазарна оценка на поземлен имот с идентификатор 68134.406.171, с площ от 3 515 кв.м., находящ се на бул. „Янко Сакъзов“ № 7, р-н „Оборище“, гр. София следва да се изведе при равна тежест на резултатите от оценката по посочените методи, както следва:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			
ИИ с идентификатор 68134.406.171, с площ		3515	кв.м.
ПРИЛОЖЕНИ МЕТОДИ	СТОЙНОСТ ПО МЕТОДИТЕ	ТЕЖ. КОЕФ.	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
Метод на посредственото сравнение	11,577,000 лв.	0.8	11,760,400
Метод на развипнето /остагъчна стойност/	12,494,000 лв.	0.2	

На обща стойност, със закръгление:

11 700 000 лв.

(Единадесет милиона и седемстотин хиляди лева)

- Оценителският доклад е изготвен на 16 страници и е приложен в 2 бр.

За определена стойността на имота и строителната документация е използвана настоящата оценка и предоставени разчети за направени разходи по изроените за проекта.

Параметри	Стойност, евро	Стойност, лева
Стойност на имота, по пазарна оценка	€ 5,982,115	11,700,000 лв.
Геоложки проучвания	€ 11,500	22,490 лв.
Археология	€ 26,635	52,090 лв.
Проекти	€ 250,000	488,960 лв.
Разрешение за строеж - РЗП, 14 лв./кв.м.	€ 164,802	322,330 лв.
Общо за имот и документация	€ 6,435,052	12,585,870 лв.
Със закръгление	€ 6,435,000	12,600,000 лв.

На обща стойност, със закръгление:

На имота и строителната документация

12 600 000 лв.

(Дванадесет милиона и шестстотин хиляди лева)



ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаният: Яна Данаилова

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:.....