

ПРОТОКОЛ ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

Днес, 22.07.2026 г., се проведе заседание на Съвета на директорите (СД) на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, гр. София. На заседанието присъстваха редовно поканени и уведомени за дневния ред всички членове на Съвета на Директорите:

1. Асен Стоименов Лисев – изпълнителен директор и Председател на СД;
2. Ангел Василев Ангелов – Член на СД;
3. Мария Константинова Али – Член на СД.

Съгласно устава на дружеството е налице необходимия кворум за провеждане на заседание на Съвета на директорите.

Заседанието се председателства от Асен Лисев – Изпълнителен директор и Председател на СД.

Заседанието се проведе при следния **дневен ред**:

Точка 1. Приемане на решение за свикване на извънредно заседание на Общо събрание на акционерите (ОСА) на дружеството на 31.08.2026 г. от 12:30 часа местно време по седалището на дружеството (09:30 UTC), в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, офис Х, сграда 2, ет. 5. При липса на кворум на първата дата, на основание чл. 227, ал. 3 от ТЗ общото събрание да се проведе на 16.09.2026 г. от 12:30 часа (09:30 UTC), на същото място и при същия дневен ред. Общото събрание на акционерите на дружеството да се проведе при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Сключване на договор за продажба на дружествените дялове на „ОФИС С4“ ЕООД, ЕИК 207715450, на трето лице, при спазване на изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС).

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема решение за продажба на дружествените дялове на „ОФИС С4“ ЕООД, ЕИК 207715450, на трето лице, при спазване на изискванията на приложимото законодателство, съгласно условия и ред, описани в приложените към настоящата покана писмени материали.

2. Сключване на договор за покупко-продажба на недвижим имот или отстъпено право на строеж от „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД, съгласно условия и ред, описани в приложените към настоящата покана писмени материали.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема решение за сключване на договор за покупко-продажба на недвижим имот или отстъпено право на строеж от „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД, съгласно условия и ред, описани в приложените към настоящата покана писмени материали.

3. Даване на предварително одобрение и съгласие от страна на акционерите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ за сключване на договори за покупко-продажба на

недвижими имоти, които да бъдат придобити от Дружеството на стойност до 20 000 000€ (двадесет милиона евро).

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите взема решение за предварително одобрение и съгласие за сключване на договори за покупко-продажба на недвижими имоти, които да бъдат придобити от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ на стойност до 20 000 000 € (двадесет милиона евро), при условия и ред, описани в приложените към настоящата покана писмени материали.

Точка 2: Приемане на Правила за гласуване чрез пълномощник на извънредното заседание на Общото събрание на акционерите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, насрочено за 31.08.2026 г.

Председателя на събранието даде думата на присъстващите за разискване по дневния ред и предложенията по същество.

По точка първа от дневния ред:

Председателят на събранието направи предложение за свикване на извънредно заседание на ОСА на дружеството на 31.08.2026 г. от 12:30 часа местно време по седалището на дружеството (09:30 UTC), в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, офис Х, сграда 2, ет. 5. При липса на кворум на първата дата, на основание чл. 227, ал. 3 от ТЗ общото събрание да се проведе на 16.09.2026 г. от 12:30 часа (09:30 UTC), на същото място и при същия дневен ред. Общото събрание на акционерите на дружеството да се проведе при посочения по-горе дневен ред и проекти на решения.

Проведе се гласуване, както следва:

Асен Стоименов Лисев - „ЗА”

Ангел Василев Ангелов - „ЗА”

Мария Константинова Али - „ЗА”

“ПРОТИВ”: няма

“ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ”: няма.

Във връзка с проведеното обсъждане и разисквания членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ взеха следното решение:

РЕШЕНИЯ:

Приема текст на поканата, както следва:

Съветът на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, ЕИК 208313910, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, офис Х, сграда 2, ет. 5, на основание чл. 223 от Търговския закон (ТЗ) и чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), свиква извънредно заседание на Общото събрание на акционерите (ОСА) на 31.08.2026 г. от 12:30 часа местно време по седалището на дружеството (09:30 UTC), в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51, офис Х, сграда 2, ет. 5, при следния дневен ред и предложения за решения:

1. Сключване на договор за продажба на дружествените дялове на „ОФИС С4“ ЕООД, ЕИК 207715450, на трето лице, при спазване на изискванията на Закона за

дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦС).

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема решение за продажба на дружествените дялове на „ОФИС С4“ ЕООД, ЕИК 207715450, на трето лице, при спазване на изискванията на приложимото законодателство, съгласно условия и ред, описани в приложените към настоящата покана писмени материали.

2. Сключване на договор за покупко-продажба на недвижим имот или отстъпено право на строеж от „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД, съгласно условия и ред, описани в приложените към настоящата покана писмени материали.

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите приема решение за сключване на договор за покупко-продажба на недвижим имот или отстъпено право на строеж от „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД, съгласно условия и ред, описани в приложените към настоящата покана писмени материали.

3. Даване на предварително одобрение и съгласие от страна на акционерите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ за сключване на договори за покупко-продажба на недвижими имоти, които да бъдат придобити от Дружеството на стойност до 20 000 000€ (двадесет милиона евро).

Предложение за решение: Общото събрание на акционерите взема решение за предварително одобрение и съгласие за сключване на договори за покупко-продажба на недвижими имоти, които да бъдат придобити от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ на стойност до 20 000 000 € (двадесет милиона евро), при условия и ред, описани в приложените към настоящата покана писмени материали.

II. Възлага на Изпълнителния директор да извърши необходимите правни и фактически действия за обявяване на поканата в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, Комисия за финансов надзор, „Българска фондова борса“ АД, обществеността и публикуването ѝ на електронната страница на дружеството.

По точка втора от дневния ред:

Председателят на събраниято направи предложение за приемане на представените Правила за гласуване чрез пълномощник на извънредно заседание на ОСА на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

Проведе се гласуване, както следва:

Асен Стоименов Лисев - „ЗА”

Ангел Василев Ангелов - „ЗА”

Мария Константинова Али - „ЗА”

“ПРОТИВ”: няма

“ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ”: няма.

Във връзка с проведеното обсъждане и разисквания членовете на Съвета на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ взеха следното решение:

РЕШЕНИЕ:

Съветът на директорите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ приема Правила за гласуване чрез пълномощник на извънредно заседание на ОСА на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, насрочено за 31.08.2026 г.

Поради изчерпване на дневния ред заседанието беше закрито.

Настоящият протокол от проведеното заседание на Съвета на директорите се състои от 4 (четири) страници.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

1.

Асен Лисев – Изпълнителен директор и Председател на СД

2.

Ангел Ангелов – Член на СД

3.

Мария Али – Член на СД



София, ул. "Ами Буче", № 72, ет. 2, офис 12
тел./факс 952 37 28, тел. 952 37 29, 917 01 80
e-mail: brightco@mail.bg; www.brightco.bg

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

на

„ОФИС С4“ ЕООД

ДОКЛАД НА ОЦЕНИТЕЛЯ

София,

м. юли, 2026 година

Д О К Л А Д
за изготвена пазарна оценка на „ОФИС С4“ ЕООД,
ЕИК 207715450

I. ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО

1. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Предмет на настоящата задача е разработването на пазарна оценка на еднолично търговско дружество с ограничена отговорност **„ОФИС С4“ ЕООД, ЕИК 207715450**, като на тази основа бъде определена пазарната стойност на 1 дял от капитала на дружеството.

Основна цел е определяне на пазарната стойност на капитала на дружеството към избраната ефективна дата на оценката 24.07.2026 година.

2. ИЗПЪЛНИТЕЛ И ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Пазарната оценка на „ОФИС С4“ ЕООД е изготвена от консултантска фирма **„БРАЙТ КОНСУЛТ“ ООД**. Сертификатът на фирмата № 902600059/02.04.2019 г. за оценка на недвижими имоти и земеделски земи, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания, права на индустриална и интелектуална собственост и финансови активи, издаден от Камарата на независимите оценители в България, е даден в *Приложение № 1*.

Съгласно изискванията на Закона за независимите оценители, оценителския доклад е подпечатан с личните печати и подписан собственоръчно от оценителите.

Възложител на оценката е акционерно дружество със специална инвестиционна цел **„Браво Хоум“ ЕАДСИЦ**.

3. ДАТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ОЦЕНКАТА

Направените анализи и изготвената пазарна оценка са валидни към **24.07.2026** и към Законите и Наредбите, които са в сила към тази дата. Финансово-икономическите анализи са изготвени на основата на предоставената информация към същата дата, огледите и конкретните факти, установени на място.

Дата на изготвяне на оценителския доклад: м. юли, 2026 г.

4. БАЗА НА СТОЙНОСТТА

Базата за стойността представлява декларация за основните допускания, използвани във връзка с изготвяне на оценката. Всички анализи, хипотези и заключения, които са използвани в настоящата пазарна оценка, са подчинени на изискванията тя да отговаря на стандарта "Пазарна стойност" /англ. Market Value/, като за основа е приета дефиницията, дадена от Международните стандарти за оценяване (IVS):

Пазарната стойност е „Оценената сума, срещу която даден актив или пасив би трябвало да се прехвърли към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда“.

Дефиниция съгласно Български стандарти за оценяване (БСО): Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност не отчита характеристики 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. Пазарната стойност би определила цената, на която следва разумно да се очаква извършването на продажба на абсолютно или ограничено вещно право чрез частен договор към деня на оценката му, ако са налице следните предпоставки:

- наличие на необвързани продавач и купувач с нужната за целта готовност, разумно аргументирана към условията на предстоящата сделка;
- разумен срок, през който да се договори сделката, като се държи сметка за характера на предмета на сделката и състоянието на пазара при неизменяема (статична) стойност по време на срока на договаряне;
- предмета на сделката се предлага свободно на пазара с разумна гласност;
- не се взимат предвид допълнителни оферти от специални купувачи, ръководени от крайни цели;

- възмездното прехвърляне на права по сделката се извършва по ефективен начин чрез пари в брой и без отложени плащания, при което крайната цена да представлява нормалните съображения за продадена собственост, не- засегната от специални или натрупващи се финансови или продажбени отстъпки за когото и да е от страните по сделката.

5. ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

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

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

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

Настоящият доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, са свързани със следните предположения и ограничаващи предпоставки:

- ☐ оценката по правило е субективна и представлява единствено преценка за стойността на оценявания обект;
- ☐ за нуждите на настоящата оценка са преценявани фактите и условията, които са съществували към договорената дата на оценката. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката;
- ☐ оценителите не могат да поемат отговорност за въпроси, изискващи експертен опит в други области, като геоложки, строителни, електрически, конструктивни и други инженерни и свързани с околната среда въпроси, изискващи специални експертизи и анализи, без да се ограничават с посочените;
- ☐ притежаването на този оценителски доклад или копие от него не носи със себе си правото на цялостна или частична публикация, както и не може да се ползва от трети лица без да са предварително упълномощени за това от Възложителя на оценката;
- ☐ анализите и стойностите, представени в този доклад, са приложими само за конкретната цел, отразена в него и не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада;

□ информацията, преценките и мненията, съдържащи се в настоящия доклад и получени от източници извън подписалите доклада, се приемат за достоверни и не са били независимо проверявани;

6. ИЗПОЛЗВАНИ ДОКУМЕНТИ И МАТЕРИАЛИ

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

- Основни данни по регистрацията на „ОФИС С4“ ЕООД в Търговския регистър на Агенция по вписванията */Приложение № 2/*;
- Счетоводен баланс и Отчет за приходите и разходите на дружеството за периода на дружеството към 31.03.2026 г. */Приложение № 3/*;
- Нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 37, том IV, рег. № 8568, дело № 598 от 22.08.2024 г.
- Нотариален акт за безвъзмездно право на преминаване върху поземлен имот № 29, том V, рег. № 10887, дело № 781 от 30.10.2024 г.
- Нотариален акт за продажба на недвижими имоти № 63, том II, рег. № 1972, дело № 241 от 22.02.2024 г.
- Скица № 15-208706/29.02.2024 г. на поземлен имот с идентификатор 68134.903.1599, издадена от СГКК, град София
- Скица № 15-1048065/15.10.2024 г. на поземлен имот с идентификатор 68134.903.183, издадена от СГКК, град София
- Комбинирана скица за пълна или частична идентичност на УПИ VIII- за офиси и ОДО, кв. 3, местн. „Хладилника – Витоша“ и ПИ с идентификатор 68134.903.1599,
- Виза за проектиранена офис сграда с две подземни нива в УПИ VIII-1599 „За офиси ОДО“, кв. 3

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

- Български стандарти за оценяване, в сила от 01.06.2018 г. и Международните стандарти за оценяване;
- Закон за независимите оценители в България;

Отчетена е и устната информация, получена от експерти на оценяваното дружество, както и резултатите от огледа на неговите имоти и други активи.

II. ОПИСАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

1. ПРАВЕН СТАТУТ

„ОФИС С4“ ЕООД е еднолично търговско дружество с ограничена отговорност с частен капитал, регистрирано с ЕИК 207715450.

Съгласно справката, издадена от Агенцията по вписванията */Приложение № 2/*, дружеството е със седалище и адрес на управление:

*Област София (столица), община Столична,
град София 1407, район Лозенец,
бул. „Черни връх“ № 51, бл. Офис X, сграда 2, ет. 5.*

Предметът на дейност на дружеството по регистрация включва: *„Инвестиции в имоти, строителство и всяка друга дейност, която не е забранена със закон.“*

„ОФИС С4“ ЕООД е регистрирано с капитал в размер на 2947444.31 евро. Едноличен собственик на капитала е търговско дружество БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД, ЕИК/ПИК 204729982,.

2. ДЕЙНОСТ И СОБСТВЕНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. Дейност на дружеството

„ОФИС С4“ ЕООД развива икономическа активност в съответствие с основния си предмет на дейност – инвестиции в имоти и строителство. Дружеството е създадено с цел да реализира инвестиционен проект за изграждане на офис сграда с две подземни нива, разположена в УПИ VIII – 1599, кв. 3, местн. „Хладилника – Витоша“, част юг, район Лозенец, съгласно влезлия в сила ПУП, одобрен с Решение № 254 по Протокол № 17/31.05.2012 г. На СОС, поправено с Решение № 703 по протокол № 42/26.10.2017 г. И РУП, одобрени със Заповед № САГ 24-РА 53- 947/05.12.2024 г. На главния архитект на

СО, и кадастралната карта, одобрена със Заповед № РД – 18 – 739/21.11.2017 г. На Изпълнителния директор на АГКК.

Съгласно ОУП на СО, урегулираният поземлен имот попада в „Смесена многофункционална зона“ (Смф) със следните устройствени показатели:

- Максимална плътност на застрояване: 60%;
- Максимален коефициент на интензивност (Кинт): 3,5;
- Минимална озеленена площ: 40% (25% от тях – с висока дървестна растителност).

Към датата на оценката 31.03.2026 г., е бетонирано ниво +4,64 м и се работи по вертикалите на следващото ниво +8,21 м

- Придобити са поземлени имоти с идентификатори 68134.903.1599 с площ 901 кв.м. и 68134.903.183 с площ 26 кв.м., върху които ще се изгради предвидената в инвестиционния проект офис сграда с две подземни нива;
- Разрушена е намиращата се в поземлен имот 68134.903.1599 сграда;
- Издадена е комбинирана скица за пълна или частична идентичност на УПИ VIII- за офиси и ОДО, кв.3 по регулационния план на гр. София, район Лозенец, НПЗ „Хладилника – Витоша“, части север и юг, и ПИ с идентификатор 68134.903.1599;
- Проект ПУП - УПИ VIII- за офиси и ОДО, кв.3 по регулационния план на гр. София, район Лозенец, НПЗ „Хладилника – Витоша“, части север и юг е съгласуван с „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД;
- Получена е Виза за проектиране на офис сграда с макс Нкк=28 м (7 етаж) с две подземни нива в УПИ VIII „за офиси и ОДО“, кв.3 по регулационния план на гр. София, район Лозенец, НПЗ „Хладилника – Витоша“, издадена от Со, направление „Архитектура и благоустройство“.
- Получено Разрешение за строеж 43/11.06.2025 г за строителство на сграда със следните параметри: 3240,02 кв.м надземно ниво, подземно 1767,48 кв.м и РЗП, включващо подземно ниво 5007,50 кв.м.

2.2. Собственост

Съгласно представените документи, дружеството притежава следните дълготрайни материални активи:

- **ЗЕМИ:**

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.903.1599 с площ от 901 кв.м., адрес: гр. София, район Лозенец, местн. НПЗ „Хладилника – Витоша“, ул. Сребърна“ № 4, трайно предназначение на територията: *Урбанизирана*, начин на трайно ползване: *За административна сграда, комплекс.*

Съседни на имота: 68134.903.63, 68134.903.1562, 68134.903.2619 и 68134.903.2525.

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.903.183 с площ от 26 кв.м., адрес: гр. София, район Лозенец, кв. Промислена зона „Хладилника“, ул. Сребърна“ № 14, трайно предназначение на територията: *Урбанизирана*, начин на трайно ползване: *За друг производствен, складов обект.*

Съседни на имота: 68134.903.63, 68134.903.1564, 68134.903.1599.

3. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ РЕЗУЛТАТИ, АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Анализът на финансовите резултати от дейността на „ОФИС С4“ ЕООД и на неговите активи и пасиви е направен на основата на счетоводните баланси и на отчетите за приходи и разходи на дружеството към 31.03.2026 г.

3.1. Анализ на приходите и разходите

Предвид краткия срок на съществуване на фирмата, анализът на приходите от оперативна дейност на „ОФИС С4“ ЕООД показва, че дружеството не реализира приходи.

Разходите определят финансовите резултати на дружеството. Данните показват, че *разходите за оперативната /обичайната/ дейност* през периода са в размер на 1 хил. евро, в резултат на което дружеството приключва периода със загуба в размер на 6 хил. евро.

3.2. Анализ на активите и пасивите на дружеството

Балансовата стойност на активите към 31.03.2026 г. е в размер на 5333 хил. евро, в т.ч. нетекущи активи в размер на 4318 хил. евро и текущи активи в размер на 1015 хил. евро.

В структурата на нетекущите активи, Имоти, машини и съоръжения са на стойност 4318 хил. евро

В тази група на баланса са заведени направени разходи по събарянето на сградата в поземлен имот 68134.903.1599 с оглед подготовка на терена за изграждане на предвидената в инвестиционния проект административна сграда на 7 етажа с две подземни нива и други разходи.

Основен дял в текущите активи е групата на вземания по аванси и други вземания в размер на 999 хил.евро.

Анализът на пасивите на „ОФИС С4“ ЕООД показва, че при регистриран капитал в размер на 2947хил евро, към датата на оценката той намалява със стойността на регистрираната загуба и е със стойност 2 929 хил. евро

III. ПОДХОДИ И МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

3.1. ИЗБОР НА МЕТОД ЗА ОЦЕНКА

Съгласно изискванията на националните и международни стандарти за оценяване, при оценката на „ОФИС С4“ ЕООД са използвани следните методи:

- *Метод на чистата стойност на активите, англ. Net Assets Value,*
- *Метод на дисконтиране на чистите парични приходи, англ. Discounted Cash Flow Method.*

Избраните методи са подходящи за определяне пазарната стойност на търговски дружества, притежаващи материални и други активи и развиващи икономическа активност, генерираща доход.

Методът на чистата (нетна) стойност на активите е основан на подхода на активите и разглежда оценяваното дружество като търговско предприятие по смисъла на Търговския закон, т.е. като съвкупност от права, задължения и други фактически

отношения. Крайният резултат от използването на този метод е пазарната стойност на собствения капитал към избраната ефективна дата на оценката. Методът е широко използван при оценка на търговски дружества и техните акции, защото на практика показва какво е реалното обезпечение на акциите с активи на самото дружество, след покриване на всички задължения към датата на оценката.

Методът на дисконтиране на чистите парични приходи за бъдещ период е основан на разбирането, че пазарната стойност на капитала на едно работещо предприятие е функция на неговия бизнес потенциал, измерен с дохода, който предприятието генерира с дейността си. Методът е подходящ за оценка на стойността на търговски дружества и обособени обекти с икономическа дейност.

3.2. МЕТОД НА ЧИСТАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ

Оценката на „ОФИС С4“ ЕООД по метода на чистата стойност на активите /ЧСА/, се основава на следните предположения:

- 1. Дружеството се оценява като действащо предприятие, със запазване на основния предмет на дейност;*
- 2. При пазарната оценка на неговите активи се търси онази стойност, която съответства на стандарта „Пазарна Стойност“.*

Оценката на по чистата стойност на активите (ЧСА) е направена на основата на балансовата стойност на отделните групи активи и пасиви според баланса на дружеството към 31.03.2026 г.

А/ НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ

Дълготрайни материални активи:

- **Имоти, машини и съоръжения:**

Пазарната оценка на поземлени имоти с идентификатори 68134.903.1599 и 68134.903.183, намиращи се в гр. София, ул. „Сребърна“, е изготвена по метода на остатъчната стойност, тъй като върху тях ще бъде реализиран инвестиционен проект за изграждане на административна сграда на 7 етажа с два подземни нива..

Пазарната стойност на земята по този метод е индикация за приноса на земята за реализирането на конкретния инвестиционен проект.

На тази основа, пазарната стойност на поземлените имоти имоти с идентификатори 68134.903.1599 и 68134.903.183 определена по метода на остатъчната стойност, след закръгление, е в размер на

Земя:

1 487 000 евро

Имоти, машини и съоръжения

5 705 000 евро

Текущи (краткотрайни) активи

- ✓ **Материални запаси:** Без корекция.
- ✓ **Вземания:** Без корекции. Вземанията се приемат за събираеми.
- ✓ **Парични средства:** Без корекция. Този вид активи не подлежат на пазарна корекция.

След извършване на необходимите корекции и в пасива на дружеството, крайната пазарната стойност на „ОФИС С4“ ЕООД, определена по метода на чистата стойност на активите, след закръгление, възлезе на

4 316 000 евро

3.3 МЕТОД НА ДИСКОНТИРАНЕ НА ЧИСТИТЕ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ

Методът на дисконтиране на чистите парични приходи за бъдещ период е приложен по отношение пазарната оценка на бизнеса на „ОФИС С4“ ЕООД. При формиране на паричните потоци са взети предвид следните фактори:

- *направените разходи за реализация на инвестиционния проект;*
- *очакваните приходи и разходи от проекта след неговата реализация, по основни пера на прихода;*

Използването на подхода на бъдещата доходност и на неговите методи е свързано с установяването на следните величини:

- *бъдещите чисти парични приходи от дейността на оценяваното дружество;*

- *дисконтовата норма, с помощта на която бъдещите приходи ще бъдат приведени към настоящата им стойност.*

а/ Определяне на величината на чистите парични потоци

С оглед установяване величината на чистите парични потоци през годините на прогнозния период е разработена прогноза за развитие на дружеството през периода 2026 - 2030 г.

В основата на прогнозата са заложи очакваните преходи по основни направления на дейност:

- приходи от наеми,

б/ Определяне на нормата на дисконтиране

Нормата на дисконтиране, използвана в пазарното оценяване, отразява равнището на общия и специфичен риск, присъщ за съответния бизнес към датата на изготвяната оценка и възприетия прогнозен период. Съществуват различни методи за определяне равнището на риска, които се използват в оценителската теория и практика.

Тъй като в конкретния случай предмет на оценката е дружество, което има дългосрочни и краткосрочни задължения, нормата на дисконтиране “*r*” е определена по метода на средно-претеглената цена на капитала, англ. „*Weighted Average Cost of Capital method, or WACC*”.

WACC представлява минималната приемлива възвръщаемост на инвестицията, очаквана от инвеститорите. С помощта на WACC бъдещите парични потоци се трансформират към тяхната настояща стойност.

WACC се определя по формулата:

$$WACC = Re \cdot (E/V) + Rd \cdot (1 - Tc) \cdot D/V, \text{ където}$$

Re – цена на капитала;

Rd – цена на дълга;

D – пазарна стойност на фирмения дълг;

E – пазарна стойност на фирмения капитал;

V = D+E – обща стойност на дълга и собствения капитал;

Tc – корпоративен данък, в страната 10 %

При определянето на WACC са използвани данни от изследванията на проф. Асван Дамодаран, от Stern University в Ню Йорк, САЩ, за равнището на различните видове риск, в конкретния случай за сектор „*Real Estate (Operations & Services)*”.

Използвайки горната формула и източници на информация, WACC се определя на

$$r = WACC = 7,52 \%$$

Стойността на терминалния ръст (т.е. на растежа на бизнеса след последната година на прогнозния период) е определена експертно на база наличните данни, като е възприет растеж от 2% годишно.

След извършване на необходимите разчети стойността на „ОФИС С4“ ЕООД, определена по метода на дисконтиране на чистите парични потоци, след закръгление, възлиза на:

6 865 000 евро

3.4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТНОСНО КРАЙНАТА ОЦЕНКА

За илюстриране на крайните заключения относно пазарната стойност на активите и бизнеса на „ОФИС С4“ ЕООД, данните за стойността са приведени в следната Таблица:

No	Оценъчен метод	Паз. стойност	Теглови коеф
1.	Чиста (нетна) стойност на активите	4 316 000 евро	0,3
2.	Метод на дисконтиране	6 865 000 евро	0,7

Направените разчети и резултатите от тях дават основание за следните експертни заключения:

1. На този етап, стойността на дружеството се измерва със стойността на неговите активи и паричните потоци от дохода, който тези активи може да генерират след реализация на инвестиционния проект.

2. При оценка на пазарната стойност на едно действащо предприятие приоритет би трябвало да има оценката, получена по подхода на доходността, тъй потенциалният инвеститор е воден от размера на очакваната бъдеща печалба от бизнеса.

С оглед намаляване на риска, крайната пазарна стойност е определена след претегляне на оценките, получени по метода на чистата стойност на активите (ЧСА) и дисконтиране на чистите парични приходи (ДЧПП):

6 100 300 евро

При използването и/или тълкуването на получения резултат, трябва да се има предвид факта, че тя е определена на основата на неравнопретегляне на оценката на бизнеса на дружеството и оценката на чистата стойност на неговите активи.

*

*

*

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

ОЦЕНИТЕЛИ:

м. юли 2026 г.

гр. София

За „БРАЙТ КОНСУЛТ“ ООД

УПРАВИТЕЛ:

/д-р инж. Валентин Първанов, REV/



ПРИЛОЖЕНИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 902600059 от 02 април 2019 год.

„БРАЙТ КОНСУЛТ“ ООД

гр. София, ул. „Ами Буѝ“ № 72, Столична община

ЕИК 831186265

ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти,
машини и съоръжения,
права на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения,
търговски предприятия и вземания,
финансови активи и финансови институции,
земяделски земи и трайни насаждения**

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на сертификата и е неразделна част от него.

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на

Протокол – Протоколни решения № 112 от 27 март 2019 год. на Управителния съвет на КНОБ.



Светла Димитрова

Председател на УС на КНОБ



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
CHAMBER OF PROFESSIONAL VALUERS (CPV)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Valentin Parvanov REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-BG/CPV/2023/13

Issued on: 01/12/2018

Valid until: 30/11/2028

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Tzenka Bozhilova
Chairman of the Management Board
CPV

Основни обстоятелства

1. ЕИК/ПИК 207715450	20
2. Фирма/Наименование Офис С4	20
3. Правна форма Еднолично дружество с ограничена отговорност	20
4. Изписване на чужд език Office S4 Ltd.	20
5. Седалище и адрес на управление Държава: БЪЛГАРИЯ Област: София (столица), Община: Столична Населено място: гр. София, п.к. 1407 р-н Лозенец бул./ул. бул. „Черни връх“ № 51, бл. Офис X сграда 2, ет. 5 Адрес на електронна поща: Accounting@mbbl.bg	20
6. Предмет на дейност Инвестиции в имоти, строителство и всяка друга дейност, която не е забранена със закон.	20
7. Управители Асен Стоименов Лисев, Държава: БЪЛГАРИЯ	20
11. Начин на представяване ✗ <i>Заличено обстоятелство.</i>	20
23. Едноличен собственик на капитала БРАВО ПРОПЪРТИ ФОНД, ЕИК/ПИК 204729982, Държава: БЪЛГАРИЯ	20
24. Прехвърляне на дружествен дял	20

Капитал

31. Размер 2947444.31 €	20
32. Внесен капитал 2947444.31 €	20
33. Непарична вноска Описание: Непарична вноска (апорт) на вземания, придобити по силата на Договор за цесия от 31.01.2025 г., сключен между „Браво Скай“ ЕООД (цесионер) и „Браво Дивелъпмънт“ ЕООД (цедент) и произтичащи от Договор за паричен заем от 20.02.2024 г. Стойност: 5763719.28 лв. Номер на акт за назначаване на вещи лица: 20250220200843/24.02.2025	20

„ОФИС С4“ ЕООД
Междинен финансов отчет
31 МАРТ 2026

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

(всички суми са в хиляди евро)

	Прил.	31 март 2026	31 декември 2025
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	3	4,318	3,338
Нетекущи активи общо		4,318	3,338
Текущи активи			
Вземания по аванси		716	766
Други вземания	4	283	196
Парични средства и еквиваленти	5	16	462
Текущи активи общо		1,015	1,424
Общо активи		5,333	4,762
КАПИТАЛ			
Капитал и резерви на собствениците			
Основен капитал		2,947	2,947
Неразпределена печалба/загуба	6	(18)	(12)
Общо капитал		2,929	2,935
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Задължения по получени банкови кредити	7	1,891	1,372
Нетекущи задължения към свързани лица	10	153	153
Нетекущи пасиви общо		2,044	1,525
Текущи пасиви			
Текуща част от задължения по получени банкови	8	285	276
Задължения към доставчици	9	75	26
Текущи пасиви общо		360	302
Общо пасиви		2,404	1,827
Общо собствен капитал и пасиви		5,333	4,762

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен от управителя на 29.04.2026 г.

ASEN
STOIMENOV
LISEV

Управител:

Асен Лисев

MAYA Nikolaeva
Rikova

Digitally signed by MAYA
Nikolaeva Rikova
Date: 2026.04.29 14:43:45
+0200

Съставител: МН Прогрес

Консулт ЕООД

Мая Рикова

„ОФИС С4“ ЕООД
Междинен финансов отчет
31 МАРТ 2026

МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

(всички суми са в хиляди евро)

	Прил	31 март 2026	31 март 2025
Разходи за външни услуги		(1)	(1)
Печалба/(Загуба) от дейността		(1)	(1)
Финансови разходи		(5)	-
Печалба/(Загуба) от финансова дейност		(5)	-
Разход за данък		-	-
Печалба/(загуба) за периода	6	(6)	(1)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		(6)	(1)

Настоящият междинен финансов отчет е одобрен с решение на управителя на 29.04.2026 г.

ASEN
STOIMENOV
LISEV

Digitally signed by ASEN
STOIMENOV/LISEV
Date: 2026.04.29
14:40:14 +03'00'

Управител:

Асен Лисев

MAYA
Nikolaeva
Rikova

Digitally signed by
MAYA Nikolaeva/Rikova
Date: 2026.04.29
14:44:06 +03'00'

Съставител: МН Прогрес
Консулт ЕООД
Мая Рикова

	Оценяван обект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид имот	търговски площи	търговски площи	търговски площи	търговски площи
Адрес	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника
Офертна цена (EUR)		1 950	5 000	3 300
Площ (кв.м)		121,00	250,00	174,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		16,12	20,00	18,97
Отчисление за офертист (%)		-5%	-5%	-5%
Дата на офертата		мар.26	мар.26	мар.26
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника
Корекция (%)		0%	0%	0%

Технически параметри

Тип конструкция	Монолитна	Монолитна	Монолитна	Монолитна
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство		няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ		121,00	250,00	174,00
Корекция (%)		0%	0%	0%

Текущо състояние

Текущо състояние	добро	добро	добро	добро
Корекция (%)		0%	0%	0%
Инсталации (Ел, ВиК, ТЕЦ, асансьор, СОТ, др.)	да	изградени	изградени	изградени
Корекция (%)		0%	0%	0%
Допълнителни помещения (мазе, склад, паркоместо, др.)	не	не	не	не
Корекция (%)		0%	0%	0%
Обзавеждане:		не	не	не
Корекция (%)		0%	0%	0%

Крайна корекция (%)	-5%	-5%	-5%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Анализи	€ 15,31	€ 19,00	€ 18,02

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката	34 BGN	17 EUR
Аналог 1	търговски обект под наем, намиращ се на бул. Черни връх, който привлича интензивен пешеходен и автомобилен трафик, отличен за развитието на Вапня бизнес. Сградата е със съвременен дизайн, а строителството използва висококачествени материали, което гарантира устойчивост и елегантност.	
Източник	https://www.imot.bg/obiava-2m176226123584580-dava-pod-naem-magazin-grad-sofiya-krastova-vada	
Аналог 2	търговски обект - ресторант с красива градина под наем в нова модерна сграда с АКТ 16 в кв. Кръстова вада.	
Източник	https://www.imot.bg/obiava-2m176970810783005-dava-pod-naem-magazin-grad-sofiya-krastova-vada	
Аналог 3	просторен обект с площ 174 кв.м., разположен на едно от най-динамичните и комуникативни места в София. Имотът е с чисто нова фасада и отлична локация, което го прави подходящ както за офис, представителство, салон за услуги, така и за магазин или шоурум.	
Източник	https://www.imot.bg/obiava-2m175869675760565-dava-pod-naem-magazin-grad-sofiya-krastova-vada-bul-cheri-vrah	

	Оценяван обект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид имот	офис	офис	офис	офис
Адрес	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника
Офертна цена (EUR)		5 600	4 600	21 180
Площ (кв.м)		350,00	279,00	1 246,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		16,00	16,49	17,00
Отчисление за офертност (%)		-5%	-5%	-5%
Дата на офертата		мар.26	мар.26	мар.26
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника
Корекция (%)		0%	0%	0%

Технически параметри

Тип конструкция	Монолитна	Монолитна	Монолитна	Монолитна
Корекция (%)		0%		0%
Година на строителство		няма информация	няма информация	няма информация
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ		350,00	279,00	1246,00
Корекция (%)		0%	0%	0%

Текущо състояние

Текущо състояние	добро	добро	добро	добро
Корекция (%)		0%	0%	0%
Инсталации (Ел, ВиК, ТЕЦ, асансьор, СОТ, др.)	да	изградени	изградени	изградени
Корекция (%)		0%	0%	0%
Допълнителни помещения (мазе, склад, паркоместо, др.)	не	не	не	не
Корекция (%)		0%	0%	0%
Обзавеждане:		не	не	не
Корекция (%)		0%	0%	0%

Крайна корекция (%)	-5%	-5%	-5%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Аналози	€ 15,20	€ 15,66	€ 16,15

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката		31 BGN	16 EUR
Аналог 1	Офисът позволява свободно разпределение на работната площ според нуждите на наемателя. Оборудван е в съответствие със съвременните изисквания за бизнес сгради. Сградата е с луксозни общи части, модерен асансьор, централна климатизация		
Източник	https://www.imot.bg/obiava-2h176941988237714-dava-pod-naem-ofis-grad-sofiya-krastova-vada		
Аналог 2	Сградата се намира на изключително комуникативна локация, непосредствено до Paradise Center и метростанция Витоша. Районът предлага всички необходими удобства за градски живот: спирки на градски транспорт, магазини, заведения, банкови офиси, разнообразни търговски услуги.		
Източник	https://www.imot.bg/obiava-2h176892480424191-dava-pod-naem-ofis-grad-sofiya-krastova-vada		
Аналог 3	Офис площи в модерна бизнес сграда клас А с чудесна локация в един от най-бързоразвиващите се райони в столицата - кв. Кръстова вада. Локацията предлага, прекрасни панорамни гледки към планина Витоша, удобни транспортни връзки чрез бул. Черни връх, ул. Сребърна и бул. Тодор Каблешков. Безспорно предимство е и		
Източник	https://www.imot.bg/obiava-2h176821200292087-dava-pod-naem-ofis-grad-sofiya-krastova-vada		

	Оценяван обект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид имот	паркомясто	паркомясто	паркомясто	паркомясто
Адрес	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника
Офертна цена (EUR)		136	130	150
Площ (кв.м)	32,00	1,00	1,00	1,00
Офертна цена (EUR/кв.м)		136,00	130,00	150,00
Отчисление за офертност (%)		-5%	-5%	-5%
Дата на офертата		мар.26	мар.26	мар.26
Корекция (%)		0%	0%	0%
Местоположение	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника	гр. София, кв. Хладилника
Корекция (%)		0%	0%	0%

Технически параметри

	Монолитна	Монолитна	Монолитна	Монолитна
Тип конструкция				
Корекция (%)		0%	0%	0%
Година на строителство		идентично	идентично	идентично
Корекция (%)		0%	0%	0%
Площ	32	1,00	1,00	1,00
Корекция (%)		0%	0%	0%

Текущо състояние

	добро	добро	добро	добро
Текущо състояние				
Корекция (%)		0%	0%	0%
Инсталации (Ел, ВиК, ТЕЦ, асансьор, СОТ, др.)	да	изградени	изградени	изградени
Корекция (%)		0%	0%	0%

Крайна корекция (%)	-5%	-5%	-5%
Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Анализи	€ 129,20	€ 123,50	€ 142,50

Стойност след корекции (EUR/кв.м) / Обект на оценката	258 BGN	132 EUR
Аналог 1	подземно паркомясто с трифазна зарядна станция в луксозната сграда Smart Tower, кв. Кръстова вада, на 100 м от Paradise Center и в непосредствена близост до метростанция Vitosha Metro Station.	
Източник	https://www.imot.bg/objava-zp117247929193316-uava-pod-naem-garazni-parkomyasto-grad-soniya-krastova-vada	
Аналог 2	Паркоместа под Наем, Директно от собственика, в сграда South End, на Бул. Черни Врх N:182	
Източник	https://www.imot.bg/objava-zp1176373636653634-uava-pod-naem-garazni-parkomyasto-grad-soniya-krastova-vada-hul-chemi-vrah	
Аналог 3	Подземно паркомясто под наем в SMART Tower кв. Кръстова вада	
Източник	https://www.imot.bg/objava-zp117142147469967-uava-pod-naem-garazni-parkomyasto-grad-soniya-krastova-vada	

Residual / ОСТАТЪЧЕН МЕТОД

DATA				
Land Plot Surface / Площ на имота	927			
Underground Levels / Подземни нива	1 767,5 m²			
Underground Area / Надземна площ	3 240 m²			
Gross Retail Area / Търговска площ	271,51			
Офисна площ	2 968 m²			
Брой паркоместа	32			
GROSS DEVELOPMENT VALUE / Допускания за остатъчен метод				
Офисна площ (наем):	15,67 € x	2 968,5	m² =	558 213,35 €
Vacancy / Незаетост	2,0%			11 164,27 €
Gross Income / Брутен приход от офиси				547 049,09 €
Retail / Търговска площ (наем):	17,44 € x	271,51	m² =	56 829,39 €
Vacancy / Незаетост	2,0%			1 136,59 €
Gross Income Retail / Брутен приход от търг. помещения				55 692,80 €
Брой подземни паркоместа	131,73 € x	32	бр =	50 585,60 €
Vacancy / Незаетост	2,0%			1 011,71 €
Gross Income Parking / Брутен приход от паркинг				49 573,89 €
Total Gross Income / Брутен приход				652 315,77 €
Capitalization rate / Норма на капитализация	8,00%			6 838 113,59 €

Capitalization rate retail / Норма на капитализация - търговска площ	8,00%	696 160,00 €
Capitalization rate parking / Норма на капитализация паркинг площ	10,00%	495 738,88 €

GROSS DEVELOPMENT VALUE INCOME PRODUCING / Брутен приход

8 030 012,46 €

Gross Development Value rounded to / Закръглен до 4-ти знак

4 decimals

8 030 000,00 €

COSTS / Строителни разходи

Project Hard Costs

Landscaping / Вертикална планировка	(lumpsum)		80 000 €
Construction Cost Offices / CMP офиси	683 x	2 968 m ² =	2 026 216 €
Construction Cost Retail / CMP търговска площ	683 x	272 m ² =	185 326 €
Construction Cost Underground Areas & Storage Areas / CMP подземни нива	478 x	1 767 m ² =	844 506 €
			3 136 047,85 €

Soft Costs

Technical Services / Технически услуги			
Architect & Engineers / Инженерни услуги	3,00%	@ hard costs	94 081 €
Verificators, Inspectors, Checking / Узаконяване	1,00%	@ hard costs	31 360 €
			125 441,91 €

Marketing / Маркетинг

Marketing / Маркетинг	1,00%	@ hard costs	31 360 €
Agent's Fees / Брокерски услуги	1,00%	@ gross development value	80 300 €
			111 660,48 €

Other Expenses / Други				
Legal, Accounting, General Administration / Правни, счетоводни и др.	1,00%	@ hard costs	31 360 €	
Insurance / Застраховки:	2,00%	@ hard costs	62 721 €	94 081,44 €
Project Contingency / Непредавидени разходи:				
Contingency @ soft costs, marketing & other expenses / По точки 5, 6	1,00%		3 312 €	
Contingency @ hard costs / По точка 3	1,00%		31 360 €	34 672,32 €
Project Management / Управление на проекта:				
	2,00%	@ total costs	69 411 €	69 410,87 €
Financing Costs / Финансови разходи:				
Total Project Cost / Стойност на проекта:			3 571 315 €	
Lender's Fees & Costs	2,00%			71 426,30 €
Interest Rate for Lending @ / Лихвен процент по кредит на предприемача:	7,00%			
over (years) / Период (години):	2,00			
applied to (%) of costs/time	10,00%			51 748,35 €
ESTIMATED TOTAL CONSTRUCTION COST / Обща ст-ст на строителните р-ди:				3 694 489,51 €
Developer's Profit / Печалба за предприемача:				
Developer's Profit / Печалба за предприемача:	30,0%	@ gross development value		2 409 000,00 €
CONSTRUCTION COST & DEVELOPER'S PROFIT / Брутна приходна стойност:				6 103 489,51 €

RESIDUAL VALUE / ОСТАТЪЧНА СТОЙНОСТ:			1 926 510,49 €
Transfer Tax / Данъчно облагане:		10,00%	1 733 859,44 €
Present Value / Настояща стойност:			
Present Value (years) / Период на дисконтиране:		2,00	
@		8,00%	0,857
			1 486 505,01 €
LAND PLOT VALUE / Стойност на имота:			1 487 000,00 €
		(per sq m) / на кв. м	1 600 €

КОРИГИРАН БАЛАНС НА ОФИС С4 ЕООД

към 31.03.2026 год.

			хил. евро
	Балансова стойност	Пазарна корекция	Пазарна стойност
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и оборудване	4 318	1 387	5 705
	4 318	1 387	5 705
Текущи активи			
Вземания по аванси	716	-	716
Други вземания	283	-	283
Пари и парични еквиваленти	16	-	16
		-	
	1 015	-	1 015
ОБЩО АКТИВИ	5 333	1 387	6 720
	Балансова стойност	Пазарна корекция	Пазарна стойност
ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	2 947	-	2 947
Резерви		1 387	1 387
Натрупана загуба	- 18	-	- 18
	2 929	1 387	4 316
ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
Нетекущи задължения			
Задължения по получени банкови кредити	1 891	-	1 891
Нетекущи задължения към свързани лица	153	-	153
Текущи пасиви			
Текуща част от задължения	285	-	285
Задължения към доставчици	75	-	75
Общо задължения	2 404		2 404
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ	5 333	1 387	6 720
ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ		4 316	хил. евро

ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА "ОФИС С4" ЕООД

	Expected	Expected	Expected	Expected	Expected
	2026	2027	2028	2029	2030
Оперативни приходи /приходи от наем/, евро	636 826	675 036	715 538	758 470	803 978
Разходи за оперативна дейност (без амортизации), евро	(158 570)	(168 759)	(178 884)	(189 617)	(200 995)
EBITDA, хил. евро	478 256	506 277	536 653	568 852	602 984
Амортизации, евро	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)
EBIT евро	478 246	506 267	536 643	568 842	602 974
Финансови разходи	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
Други финансови позиции					
Фин резултат преди данъци	478 241	506 262	536 638	568 837	602 969
Данък печалба 10 %, евро	(47 824)	(50 626)	(53 664)	(56 884)	(60 297)
Паричен поток след данъци,евро	430 417	455 636	482 974	511 954	542 672
Амортизация, евро	10	10	10	10	10
Лихви	5	5	5	5	5
Инвестиции, евро	(10)	(10)	(10)	(10)	(10)
Нетен оборотен капитал,евро	(6 368)	(6 750)	(7 155)	(7 585)	(8 040)
TV					
Нетен паричен поток	424 054	448 890	475 824	504 374	534 637
9 879 161					
Дисконтов фактор	7.52%				
Темп на растежа в перпетуитет	2.00%				
Парични потоци, хил. евро	394 395	388 295	382 806	377 395	372 060
Настояща стойност на паричния поток,евро	1 914 950				
Терминална стойност, евро	6 875 017				
Разходи за построяване	(1 925 000)				
Настояща стойност на собствения капитал	6 864 968 €				

**МОТИВИРАН ДОКЛАД ПО ЧЛ. 114А, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО
ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЧЛ. 33 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. НА
КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**

ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ (СД) НА „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

**ОТНОСНО: УСЛОВИЯ И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА СДЕЛКА, ИЗРАЗЯВАЩА СЕ В
ПРОДАЖБА НА ДРУЖЕСТВЕНИ ДЯЛОВЕ ОТ КАПИТАЛА НА СПЕЦИАЛИЗИРАНОТО
ДРУЖЕСТВО „ОФИС С4“ ЕООД, ЕИК 207715450**

гр. София, 28.07.2026 г.

Настоящият мотивиран доклад е изготвен във връзка със спазването на изискването на чл. 28, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), който определя, че продажбата на дружествени дялове на специализирано дружество да се извършва при условията и реда на чл. 114, ал. 1 и следващите от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както и чл. 114а от с.з.

На общо събрание на акционерите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, проведено на 18.06.2026 г. е взето решение за придобиване на дружествените дялове от капитала на специализираното дружество „ОФИС С4“ ЕООД от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ на цена не по-висока от 6 300 000€ (шест милиона и триста хиляди евро). Към датата на изготвяне на настоящия мотивиран доклад сделката за прехвърлянето на дяловете от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ към „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ не е финализирана, доколкото към момента не е осигурено финансиране за приключване на сделката, респективно отразяване прехвърлянето на дружествените дялове в патримониума на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ чрез вписването на сделката в ТРРЮЛНЦ по партидата на Дружеството. Очакванията на ръководството са до датата на провеждане на настоящото ОСА, сделката по прехвърлянето на дружествените дялове от капитала на „ОФИС С4“ ЕООД, притежавани към момента на изготвяне на настоящия мотивиран доклад от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ да бъде финализирана, съответно дружествените дялове на специализираното дружество да бъдат прехвърлени на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

Доколкото инвестиционната стратегия на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е насочена предимно към строителство и продажба на жилищни имоти, след финализиране на сделката по придобиване на дружествени дялове от капитала на „ОФИС С4“ ЕООД, ще е налице инвестиция в дружество, чиято инвестиционна дейност включва строителство, изграждане и отдаване под наем на офис площи, което обосновава необходимостта от действия по оптимизация и търсене на възможности за последваща продажба на дяловете на трето лице, при спазване на изискванията на приложимото законодателство.

Притежаването на дружество, чийто основен актив представлява проект за изграждане и последваща експлоатация на офис сграда, би довело до отклонение от инвестиционната стратегия на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ и би наложило ангажиране на значителен финансов, организационен и управленски ресурс за реализиране на инвестиционен проект извън основния сегмент от дейността на дружеството. По преценка на Съвета на директорите подобно разпределение на ресурсите не съответства на дългосрочната стратегия за развитие на дружеството и не създава оптимални предпоставки за максимизиране на стойността за акционерите. Поради това Съветът на директорите счита, че последващото реструктуриране на инвестицията, включително чрез продажба на дружествените дялове при условия, съответстващи на пазарната им стойност, е икономически обосновано и съответства на интересите на дружеството и неговите акционери.

Настоящият мотивиран доклад е изготвен при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 33 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо

разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2) и съдържа информация относно условията и целесъобразността на сделка, изразяваща се в продажба на дружествени дялове от капитала на „Офис С4“ ЕООД на трета страна, при спазване на изискванията на приложимото законодателство.

В конкретния случай, сделката по прехвърляне на дружествените дялове от капитала на специализирано дружество се квалифицира като попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение второ от ЗППЦК. Разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение второ от ЗППЦК, предвижда задължително овластяване на управляващите и представляващите на публично дружество от страна на Общото събрание на акционерите за сделки, в резултат на които Дружеството прехвърля активи на стойност над една трета от по-ниската стойност на активите, съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, които са публично разкрити по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Разпоредбата на чл. 114а, ал. 7, изр. 2 от ЗППЦК на свой ред определя, че решението може да не посочва конкретна насрещна страна по сделката, като в този случай, изчисляването за целите на 114, ал. 1 се извършва при прилагане на праговете за сделки с участие на заинтересовани лица.

Поради обстоятелството, че към датата на съставяне на настоящия мотивиран доклад, както и към датата на вземане на решение от страна на ОСА на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ не е известна страната, на която ще бъдат прехвърлени дружествените дялове от капитала на „Офис С 4“ ЕООД, приложимият праг на основание чл. 114а, ал. 7, изр. 2 от ЗППЦК е прагът по чл. 114, ал. 1, т. 2, б. „б“ от ЗППЦК, а именно две на сто от по-ниската стойност на активите измежду последния одитиран счетоводен баланс, представен на 27.03.2026 г. и баланса за първото полугодие на 2026 г., представен на 22.07.2026 г.

В съответствие с разпоредбата на чл. 33, ал. 1 от Наредба № 2, в настоящия мотивиран доклад е представена цялата относима информация по предложената сделка.

1. Описание на предложената сделка (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. първо от Наредба № 2):

СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ предлага на общото събрание на акционерите да приеме решение за предварително овластяване, съгласно което изпълнителния директор на дружеството след придобиването на дружествените дялове на „ОФИС С4“ ЕООД от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ да сключи договор за продажба на дяловете на трето лице, при спазване изискванията на приложимото законодателство.

2. Предмет на сделката (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. второ от Наредба № 2):

Предмет на предложената за овластяване от страна на акционерите сделка е разпореждането чрез продажба с всички дружествени дялове от капитала на дъщерното специализирано дружество „ОФИС С4“ ЕООД, които „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ ще придобие от „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ. Сделката ще бъде реализирана чрез прехвърляне на дружествените дялове на трето лице при условията, посочени в настоящия мотивиран доклад.

3. Стойност на сделката (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. трето от Наредба № 2):

При определянето на стойността на сделката е съобразено изискването на чл. 114, ал. 5, изречение първо от ЗППЦК, съгласно който стойността на прехвърляното имущество по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК е по-високата цена между пазарната му цена и стойността му, съгласно последния одитиран отчет, който е разкрит публично по реда на чл. 100т. Пазарната цена по изречение първо е цената, определена съгласно оценка на независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

За да се извърши съпоставката и за да се определи пазарната стойност на сделката, ръководството на дружеството е възложило на независим оценител „БРАЙТ КОНСУЛТ“ ООД, вписано в публичния регистър на КНОБ (<https://ciab.bg/public-register>), чрез сертификат № 902600059/02.04.2019 г., притежаващ необходимата оценителска правоспособност, да изготви оценка на дружествените дялове на „ОФИС С4“ ЕООД, които ще бъдат придобити от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ и прехвърлени на трето лице. Изготвената оценка е приложена като част от писмените материали за общото събрание и представлява неразделна част от настоящия мотивиран доклад. Съгласно изготвената оценка, пазарната стойност на дружествените дялове възлиза на 6 100 300 евро (шест милиона, сто хиляди и триста евро).

На проведено на 18.06.2026 г. ОСА е взето решение стойността на която дружествените дялове да бъдат придобити да не бъде по-висока от 6 300 000 евро (шест милиона и триста хиляди евро).

Предвижда се цената на която да се прехвърлят дружествените дялове да е не по-ниска от 6 200 000 евро, която цена гарантира в максимална степен осигуряването на защитата на интересите на дружеството и неговите акционери, тъй като е основано на изготвената за целта експертна оценка за определяне на действителната му пазарна стойност, съобразена с актуалната пазарна среда.

3.1. Приложими прагове по чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение второ от ЗППЦК:

Както беше посочено по-горе в настоящия документ, доколкото в мотивирания доклад не е упомената насрещна страна, за целите на изчислението на праговете се взема предвид прага от 2 на сто от – по ниската стойност на активите, измежду последния одитиран и последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството. В конкретния случай за база при изчисление на прага по чл. 114, ал.1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК се вземат последния одитиран счетоводен баланс на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ – представен на 27.03.2026 г. и последния представен преди сключване на сделката счетоводен баланс за първото полугодие на 2026 г., представен на 22.07.2026 г.

По-ниската стойност на активите на Дружеството е отразена в заверения ГФО на Дружеството за 2025 г. на индивидуална основа, която възлиза на 335 000 € (триста тридесет и пет хиляди евро), докато стойността на активите съгласно счетоводния баланс на Дружеството за първото полугодие на 2026 г. възлиза на 5 241 000 € (пет милиона двеста четиридесет и една хиляди евро).

Изчисленията на прага по чл. 114, ал. 1 т. 1, предложение второ от ЗППЦК, са отразени в следващата таблица:

Таблица 1

1. Сума на активите съгласно заверения ГФО към 31.12.2025 г.	335 хил. €
2. Праг от 2 на сто от активите на Дружеството по ГФО към 31.12.2025 г., съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК	6 700 €
3. Сума на активите съгласно последния счетоводен баланс, оповестен по реда на чл. 100т от ЗППЦК към датата на съставяне на настоящия мотивиран доклад, към 30.06.2026 г.	5 241 хил. €
4. Праг от 2 на сто от активите на Дружеството по счетоводен баланс към 30.06.2026 г., съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК	104 820 €

Предвид изложеното, предложената сделка **превишава** законоустановения праг по чл. 114, ал. 1, предложение второ, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, предвид което за законосъобразното сключване на сделката е нужно вземането на предварително овластително решение от страна на акционерите на Дружеството за сключването на сделката.

4. В чия полза се извършва сделката: (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. четвърто от Наредба № 2):

Описаната в настоящия мотивиран доклад сделка е в полза и на двете страни – както за страната продавач – „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, така и за третото лице – страната купувач.

Ползата за „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ се изразява в ценната възможност Дружеството да реструктурира притежаваните активи като продаде инвестицията си в дружество, което е насочило бизнес активността си към строителство, изграждане на офис площи и извличане на печалба, посредством последващото им отдаване под наем и да концентрира дейността си предимно в развитие и експлоатация на жилищни имоти, с оглед търсене на последващата им продажба или отдаване под наем. Продажбата ще позволи на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ да концентрира финансовите и управленските си ресурси в реализирането на проекти, съответстващи на инвестиционната му стратегия, без да поема допълнителен риск, свързан с развитието и експлоатацията на офис недвижими имоти, които не представляват основен инвестиционен сегмент на дружеството.

Ползата за евентуалната страна купувач се изразява във възможността да притежава инвестиция в перспективна компания - насочила усилията си в реализацията на инвестиционен проект за изграждане на офис сграда с две подземни нива, находяща се на ул. „Сребърна“ № 4.

5. Други съществени елементи, за да е информацията пълна и да не е подвеждаща: (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. пето от Наредба № 2):

Към датата на съставяне на настоящия мотивиран доклад не е налице фактическо придобиване от страна на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ на дружествените дялове на „ОФИС С4“ ЕООД, като очакванията на ръководството са трансферът на дяловете, респективно

фактическото им придобиване от „Браво Пропърти Фонд“ АД СИЦ да се случи не по-късно от края на месец август 2026 г. След придобиването от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ на дружествените дялове ще започне процедура по последващото им прехвърляне на трето лице, само ако ОСА на Дружеството, насрочено за 31.08.2026 вземе изрично овластително решение за това. Предвид обстоятелството, че към датата на изготвяне на настоящия мотивиран доклад не е налице страна, изчисляването на праговете за целите на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК се изчислява при участие на заинтересована страна. Наличието на оценка, предоставена като част от писмените материали по точката за вземане на решение за продажба на дружествените дялове от капитала на „ОФИС С 4“ ЕООД, демонстрира стремежа на ръководството към пълна прозрачност по отношение на определяне на цената за разпореждане с негови активи, включително и предоставяне на пълна информация, от значение за вземане на информирано решение от страна на инвеститорите в акции, издадени от Дружеството.

Очакванията на ръководството са след сключването на сделката, респективно след постъпване на паричните средства, в резултат на продажбата, задлъжнялостта на Дружеството към трети лица да намалее и в крайна сметка да допринесе за подобряване на неговата финансова стабилност, да осигури евентуално по-ниски разходи за лихви, което да освободи ресурс за нови инвестиции на Дружеството в по-доходоносни активи.

Съветът на директорите счита, че евентуалното запазване на инвестицията би довело до необходимост от последващо осигуряване на допълнително финансиране за реализация на проекта, както и до поемане на допълнителен пазарен и инвестиционен риск, който не е присъщ на основната дейност на дружеството. Продажбата на дружествените дялове ще позволи този риск да бъде ограничен, като освободеният капитал може да бъде насочен към инвестиции, съответстващи на инвестиционната политика на дружеството.

6. В случаите по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК - описание на сделките, с посочване за всяка от сделките на предмета, стойността и в чия полза е извършена (чл. 33, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2):

Сделката, представляваща продажба на дружествени дялове от капитала на „ОФИС С4“ ЕООД е предмет на самостоятелно разглеждане и предварително одобрение и съгласие от акционерите на публичното дружество, независимо от стойността ѝ, като същата не следва да се кумулира (натрупва) с други сделки със същия предмет.

7. Името, съответно наименованието на страната по сделката: за сделки със заинтересовани лица, съответно с участие на заинтересовано лице – имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересовани лица по чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересовани лица, и естеството на интереса им към сделката (чл. 33, ал. 1, т. 3 от Наредба № 2):

Доколкото към датата на изготвяне на настоящия мотивиран доклад насрещната страна по сделката за продажбата на дружествените дялове от капитала на „ОФИС С4“ ЕООД не е известна, към датата на изготвяне на настоящия мотивиран доклад не са налице факти и обстоятелства, от които да се направи обосновано заключение, че акционери, респективно членове на СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ са

свързани/заинтересовани лица с бъдещите собственици на капитала на евентуалната насрещна страна, на която ще бъдат прехвърлени дяловете на специализираното дружество. От направената констатация се достига до заключение, че в сделката по продажба на дялове на специализираното дружество „ОФИС С4“ ЕООД не е налице участие на заинтересовани лица, по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК. Следователно, по отношение на нито един от акционерите в „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ не е налице забрана за упражняване на право на глас.

8. Относно сделки със заинтересовани лица – пазарната оценка на сделката (чл. 33, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2):

Както беше упоменато по-горе в настоящия мотивиран доклад, към датата на изготвянето на настоящия мотивиран доклад не е налице конкретна насрещна страна, която да бъде индивидуализирана, предвид което се прилага режима на чл. 114а, ал. 7, изр. 2 от ЗППЦК, като изчисляването за целите на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК се извършва при прилагане на праговете за сделки с участието на заинтересовани лица. С оглед максимална прозрачност и осигуряване на информация на акционерите за сделката, към настоящия доклад е представена оценка от независим оценител, която определя актуалната пазарна цена на дружествените дялове на „ОФИС С4“ ЕООД.

9. Предоставяне на информация относно спазване на забраната по чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК.

Във връзка със спазване на забраната по чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК, следва да се посочи, че не е налице участие на заинтересован член в описаната сделка, предмет на разглеждане от общото събрание на акционерите. Независимо от горната констатация за избягване на всякакви съмнения относно безпристрастността при изготвяне на настоящия мотивиран доклад и елиминиране на всякакви съмнения относно наличие на участие в изготвянето му от страна на член, спрямо който би могло да възникне съмнение за наличие на конфликт на интереси, при изготвянето му не е участвал изпълнителният директор и акционер в „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ – г-н Асен Лисев.

10. Описание на икономическата изгода за публичното дружество от сделката (чл. 46, ал. 1, т. 6 от Наредба № 2):

Предложената сделка е икономически обоснована и е в интерес на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ и неговите акционери. Предвид предложението дружествените дялове да бъдат продадени при цена не по-ниска от 6 200 000 евро, Съветът на директорите счита, че сделката осигурява адекватна защита на имуществените интереси на дружеството, като същевременно позволява освобождаване на финансов ресурс за реализиране на нови инвестиции в съответствие с приетата инвестиционна стратегия. Предложената минимална продажна цена е определена при съобразяване с изготвената оценка на независимия оценител и с цел гарантиране защитата на имуществените интереси на дружеството и неговите акционери.

Продажбата ще доведе и до ограничаване на необходимостта от бъдещи капиталови разходи и допълнително финансиране, които биха били необходими за развитието на

проекта на „ОФИС С4“ ЕООД. По този начин дружеството ще намали експозицията си към инвестиционен проект извън основния предмет на дейност, като същевременно ще подобри структурата на активите и ще повиши възможностите за насочване на капитала към проекти с по-висока очаквана възвръщаемост и по-добро съответствие с инвестиционната политика на дружеството.

По преценка на Съвета на директорите сделката представлява форма на активно управление на инвестиционния портфейл на дружеството и е насочена към оптимизиране на структурата на активите, подобряване на капиталовата ефективност и повишаване на потенциала за генериране на доходност за акционерите в средносрочен и дългосрочен план.

Заклучение

Съветът на директорите счита, че предложената сделка е извършена при условия, които не поставят дружеството в по-неблагоприятно положение спрямо пазарните условия, съответстват на принципа за защита интересите на всички акционери и са насочени към постигане на по-висока ефективност при управлението на активите на дружеството.

Въз основа на изложеното, СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ предлага на акционерите да приемат решение за одобряване сключването на сделка по продажба на дружествените дялове на „ОФИС С4“ ЕООД при спазване на изискванията на приложимото законодателство.

1. **Ангел Ангелов**

2. **Мария Али**

**МОТИВИРАН ДОКЛАД ПО ЧЛ. 114А, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО
ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ЧЛ. 33 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. НА
КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**

ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ (СД) НА „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ

**ОТНОСНО: УСЛОВИЯ И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА СДЕЛКА, ИЗРАЗЯВАЩА СЕ В
СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ ИЛИ
ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ ОТ СТРАНА НА „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД**

гр. София, 28.07.2026 г.

Настоящият мотивиран доклад е изготвен във връзка със спазването на изискването на чл. 114а, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), който определя, че управителният орган на публичното дружество, представя пред Общото събрание на акционерите мотивиран доклад за условията и целесъобразността на сделките по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, като същият се прилага като част от писмените материали, които се предоставят на акционерите при свикване на Общото събрание.

Съгласно разпоредбата на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, лицата, които управляват и представляват публично дружество, без да бъдат изрично овластени за това от Общото събрание на акционерите, не могат да извършват сделки, в резултат на които дружеството придобива активи на голяма стойност, както и с участие на заинтересовани лица. Принципно, придобиването на недвижим имот, както и вещни права върху недвижими имоти е част от нормативно разрешената дейност на ДСИЦ, като за него е приложимо изключението по чл. 114, ал. 10, т. 1 от ЗППЦК, но поради обстоятелството, че се планира сделките да бъдат сключени с насрещна страна, която се квалифицира като заинтересовано лице, за законосъобразното им сключване, следва да е налице предварително решение от страна на акционерите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

Дружеството е със сравнително кратка история, вписано е в ТРРЮЛНЦ на 16.05.2025 г. и е получило лиценз за извършване на дейностите по чл. 5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) от КФН с Решение № 567 – ДСИЦ от 05.09.2025 г. и за да извършва нормативно разрешените му дейности, следва да придобива недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти в изпълнение на инвестиционната си стратегия, като всяка инвестиция се извършва след анализ на нейната икономическа целесъобразност, пазарна оценка и очаквана възвръщаемост за дружеството и неговите акционери. В зависимост от пазарната конюнктура и конкретните инвестиционни възможности дружеството може да придобива както недвижими имоти, така и ограничени вещни права върху недвижими имоти, включително право на строеж, с оглед реализиране на инвестиционната си стратегия и постигане на максимална доходност за дружеството и неговите акционери. .

Настоящият мотивиран доклад е изготвен при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 33 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2) и съдържа информация относно условията и целесъобразността на сделки, изразяващи се в покупко-продажба на недвижим имот или придобиване на право строеж от „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД, ЕИК 207285543.

В конкретния случай, сделките на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ по придобиване чрез покупка на недвижим имот, както и на право на строеж върху имот от насрещна страна, която се явява заинтересовано, съгласно разпоредбата на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, се квалифицират като попадащи в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение първо, б. „б“ от ЗППЦК.

Предлаганата сделка попада в предмета на дейност на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ и съответства на инвестиционната политика на дружеството, заложена в проспекта за публично предлагане на акции. Сделката има за цел разширяване на инвестиционния портфейл на дружеството чрез придобиване на актив с потенциал за последващо развитие и реализиране на инвестиционен проект.

В съответствие с разпоредбата на чл. 33, ал. 1 от Наредба № 2, с оглед вземане на информирано решение от страна на акционерите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, в настоящия мотивиран доклад е представена цялата относима информация по предложените сделки.

А. По отношение на сделка по придобиване от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ на недвижим имот:

1. Описание на предложената сделка (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. първо от Наредба № 2):

СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да приеме решение за предварително овластяване, съгласно което изпълнителният директор на дружеството да сключи сделка по покупка на недвижим имот от „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД.

2. Предмет на сделката (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. второ от Наредба № 2):

Предмет на сделката е сключване на договор под формата на нотариален акт за придобиване от „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД на поземлен имот в Зона Б-5-3, с кадастрален идентификатор 68134.304.326 и обща площ на поземления имот от 5, 010 м². Поземленият имот разполага с широко лице към бул. „ген. Скобелев“, една от основните пътни артерии, свързващи кварталите „Крива река“, „Сердика“ и „Зона Б-5“. Към момента на изготвяне на настоящия мотивиран доклад, планираните за закупуване от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ имот има получен работен устройствен план, който е частично подобрен.

Към датата на изготвяне на настоящия мотивиран доклад, имотът е собственост на „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД, като настоящият собственик разполага с чисто, необременено с тежести, прехвърляемо право на собственост. Съгласно представените документи за собственост и извършената предварителна правна проверка не са установени вещни тежести или други правни пречки, които да възпрепятстват придобиването на имота. Не са установени вписани ограничени вещни права, сервитути или други обстоятелства, които да препятстват реализирането на предвижданията за застрояване.

След придобиването от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ на имота се планира развитието на имота, чрез строителство на жилищна сграда с търговски площи на партер и обслужващ подземен паркинг. След завършване на строителството се планира изградените апартаменти и гаражи да бъдат предложени от дружеството за продажба, с оглед извличане на печалба за АДСИЦ и неговите акционери.

3. Стойност на сделката (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. трето от Наредба № 2):

При определянето на стойността на сделката е съобразено изискването на чл. 114, ал. 5, изречение първо от ЗППЦК, съгласно който стойността на придобиваното имущество по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК е уговорената цена. Разпоредбата на чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК определя, че сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1, **в които участват заинтересовани лица**, могат да бъдат извършени само по пазарна цена, като определянето ѝ е възложено на независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

На следващо място, приложимата за дружествата със специална инвестиционна цел разпоредба на чл. 22, ал. 1 от ЗДСИЦДС изисква преди придобиването на недвижими имоти от АДСИЦ да е налице оценка, изготвена от оценител, отговарящ на изискванията на чл. 22, ал. 2 и ал. 3 от ЗДСИЦДС. С оглед изпълнение на нормативните изисквания, ръководството на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е възложило изготвянето на оценка, изготвена от „КОЛИЪРС Интернешънъл“ ЕООД със седалище и адресна регистрация, както и адрес за кореспонденция: гр. София 1784, бул. „Цариградско шосе“ 115К, Европейски Търговски Център, Сграда Б, ет.7, ЕИК 121047004, чрез Николай Николаев Георгиев MRICS, мениджър, „ОЦЕНКИ И КОНСУЛТАНТСКИ УСЛУГИ в COLLIERS INTERNATIONAL, независим оценител, разполагащ със съответната правоспособност, обективизирана със сертификат с рег. № 100102189 и Валерия Каленска, оценител, ОЦЕНКИ И КОНСУЛТАНТСКИ УСЛУГИ в COLLIERS INTERNATIONAL, притежаваща сертификат № 101102584 за оценки на недвижими имоти.

Съгласно изготвения оценителски доклад, приложен към материалите за събранието, пазарната стойност на придобивания имот възлиза на EUR 16,378,000 (шестнадесет милиона, триста седемдесет и осем хиляди евро), като на база извършени специални предположения планираният жилищен проект върху обекта на оценката възлиза на EUR 94,059,000 (деветдесет и четири милиона, петдесет и девет хиляди евро).

Предвижда се стойността, на която „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ ще придобие от „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД описаният по-горе имот да е не по-висока от определената от оценителя пазарна цена, а именно EUR 16,378,000 (шестнадесет милиона, триста седемдесет и осем хиляди евро), което гарантира в максимална степен осигуряването на защитата на интересите на Дружеството и неговите акционери, тъй като е основано на изготвена за целта експертна оценка, съобразена с актуалните пазарни условия и тенденции на пазара на жилищно строителство.

Съветът на директорите счита, че така предвидената цена е справедлива и съответства на пазарната стойност на имота, определена от независим оценител, поради което сделката не води до прехвърляне на икономическа изгода в полза на заинтересованото лице за сметка на публичното дружество или неговите акционери.

3.1. Приложими прагове по чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение второ от ЗППЦК:

В планираната сделка по придобиване от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ недвижим имот, собственост на „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД участва заинтересовано лице, следователно приложимият праг е прагът съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение първо, б. „б“ от ЗППЦК. За изчисляването му следва да се взема предвид по-ниската стойност на активите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ спрямо последния заверен счетоводен

баланс към 31.12.2025 г. обявен, съгласно чл. 100т от ЗППЦК на 27.03.2026 г. и последния баланс преди сключването на сделката, обявен съгласно чл. 100т от ЗППЦК на 22.07.2026 г.

По-ниската стойност на активите на Дружеството е отразена в заверения ГФО на Дружеството за 2025 г. на индивидуална основа, която възлиза на 335 000 € (триста тридесет и пет хиляди евро), докато стойността на активите съгласно счетоводния баланс на Дружеството за първото полугодие на 2026 г. възлиза на 5 241 000 € (пет милиона двеста четиридесет и едно хиляди евро).

Изчисленията на прага по чл. 114, ал. 1 т. 1, предложение второ от ЗППЦК, са отразени в следващата таблица:

Таблица 1

1. Сума на активите съгласно заверения ГФО към 31.12.2025 г.	335 хил. €
2. Праг от 2 на сто от активите на Дружеството по ГФО към 31.12.2025 г., съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК	6 700 €
3. Сума на активите съгласно последния счетоводен баланс, оповестен по реда на чл. 100т от ЗППЦК към датата на съставяне на настоящия мотивиран доклад, към 30.06.2026 г.	5 241 хил. €
4. Праг от 2 на сто от активите на Дружеството по счетоводен баланс към 30.06.2026 г., съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК	104 820 €

Предвид изложеното, предложената сделка **превишава** законоустановения праг по чл. 114, ал. 1, предложение първо, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, предвид което за законосъобразното ѝ е нужно вземането на предварително овластително решение от страна на акционерите на Дружеството.

4. В чия полза се извършва сделката: (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. четвърто от Наредба № 2):

Описаната в настоящия мотивиран доклад сделка е в полза и на двете страни – както за страната купувач – „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, така и за страната – продавач.

Ползата за „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ се изразява в придобиването на актив, който позволява реализиране на инвестиционен проект в съответствие с предмета на дейност на дружеството и създава предпоставки за генериране на бъдещи приходи от основната му дейност.

Ползата за страната продавач се изразява във възможността за насочване към развитие на други проекти.

5. Други съществени елементи, за да е информацията пълна и да не е подвеждаща: (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. пето от Наредба № 2):

Очакванията на ръководството са в случай, че ОСА вземе положително решение, „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ да придобие имот, с отлично местоположение в установен и предпочитан жилищен район, с местоположение в непосредствена близост до идеалния

център на София, имот с добра публична инфраструктура в непосредствена близост до болници, детски градини, средни училища, паркове, което прави локацията на имота много ликвидна за изграждане на жилищни имоти.

6. В случаите по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК - описание на сделките, с посочване за всяка от сделките на предмета, стойността и в чия полза е извършена (чл. 33, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2):

Сделката, представляваща придобиване на недвижим имот от „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД е на стойност значително надвишаваща стойността на активите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ съгласно последния одитиран счетоводен баланс, предвид което същата е предмет на самостоятелно разглеждане и искане на предварително одобрение и съгласие от акционерите.

7. Името, съответно наименованието на страната по сделката: за сделки със заинтересовани лица, съответно с участие на заинтересовано лице – имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересовани лица по чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересовани лица, и естеството на интереса им към сделката (чл. 33, ал. 1, т. 3 от Наредба № 2):

В планираната сделка, предмет на разглеждане от страна на акционерите участва заинтересовано лице, съгласно разпоредбата на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

„СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД е еднолична собственост на дружество „БРАВО ХОЛД“ ЕООД, ЕИК 206075289, еднолична собственост на г-н Асен Лисев.

Следователно, налице е участие на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, предложение първо („член на управителен орган“), предложение шесто („лице, което контролира“ публичното дружество), т. 1, предложение второ („представител на страна“), т. 2, предложение трето („контролира юридическото лице, което е насрещна страна“), както и т. 3, предложение първо („член на управителен орган на юридическото лице, което е страна“).

Предвид горната констатация, г-н Лисев се квалифицира като заинтересовано лице, тъй като е член на управителен орган на публичното дружество, упражнява пряк контрол върху него, същевременно представлява „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД и непряко чрез „БРАВО ХОЛД“ ЕООД го контролира, както и е управител и представляващ на насрещната страна по сделката. **В тази връзка, на базата на ограничението на разпоредбата на чл. 114а, ал. 5, изречение първо, г-н Лисев не може да упражнява право на глас по предварителното одобрение от акционерите на сделката по придобиването от „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД на описания недвижим имот.**

8. Относно сделки със заинтересовани лица – пазарната оценка на сделката (чл. 33, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2):

Предвид участието в сделката на заинтересовано лице, към настоящия мотивиран доклад, описващ условията и целесъобразността на сделка за придобиване от „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД на недвижим имот е приложена изготвена оценка от независим оценител, отговарящ на изискванията на чл. 22 от ЗДСИЦДС, която удостоверява, че предложената цена не надвишава определената пазарна стойност на

придобивания актив.

9. Предоставяне на информация относно спазване на забраната по чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК.

Въз основа на информацията, посочена в т. 7 от настоящия мотивиран доклад, г-н Асен Лисев, който е председател на СД и изпълнителен директор на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ не е участвал в изготвянето на настоящия мотивиран доклад, като с оглед избягване на всякакви съмнения относно оказване на влияние върху останалите членове на СД, същият не е участвал в неговото приемане от членовете на СД. Следователно, мотивираният доклад, който се представя като част от писмените материали по т. 2 от ОСА, насрочено за 31.08.2026 г. се изготвя и подписва от останалите членове на СД г-н Ангел Ангелов и г-жа Мария Али.

10. Описание на икономическата изгода за публичното дружество от сделката (чл. 46, ал. 1, т. 6 от Наредба № 2):

Предложената сделка ще позволи на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ да започне с реализацията на инвестиционните цели, заложи в проспекта за първично публично предлагане на акции, одобрен от КФН с Решение № 567 – ДСИЦ от 05.09.2025 г., а именно да инвестира в жилищни сгради, с цел постигане на първоначална висока възвращаемост от реализиране на проекти с висок потенциал.

Б. По отношение на сделка по придобиване от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ на право на строеж:

1. Описание на предложената сделка (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. първо от Наредба № 2):

СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да приеме алтернативно решение за предварително овластяване, съгласно което изпълнителният директор на дружеството да сключи сделка по придобиване на право на строеж върху имот от „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД.

2. Предмет на сделката (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. второ от Наредба № 2):

Предмет на сделката е сключване на алтернативен договор под формата на нотариален акт за придобиване от „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД на право на строеж върху поземлен имот в Зона Б-5-3, с кадастрален идентификатор 68134.304.326 и обща площ на поземления имот от 5, 010 м². С оглед осигуряването на максимална гъвкавост в непредвидима пазарна среда, се предлага, СД да получи овластяване за придобиване на право на строеж.

3. Стойност на сделката (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. трето от Наредба № 2):

При определянето на стойността на сделката е съобразено изискването на чл. 114, ал. 5, изречение първо от ЗППЦК, съгласно който стойността на придобиваното имущество по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК е уговорената цена. Разпоредбата на чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК определя, че сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1, **в които участват**

заинтересовани лица, могат да бъдат извършени само по пазарна цена, като определянето ѝ е възложено на независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

На следващо място, приложимата за дружествата със специална инвестиционна цел разпоредба на чл. 22, ал. 1 от ЗДСИЦДС изисква преди придобиването на недвижими имоти и вещни права върху имоти от АДСИЦ да е налице оценка, изготвена от оценител, отговарящ на изискванията на чл. 22, ал. 2 и ал. 3 от ЗДСИЦДС. С оглед изпълнение на нормативните изисквания, ръководството на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ е възложило изготвянето на оценка, изготвена от „КОЛИЪРС Интернешънъл“ ЕООД със седалище и адресна регистрация, както и адрес за кореспонденция: гр. София 1784, бул. „Цариградско шосе“ 115К, Европейски Търговски Център, Сграда Б, ет.7, ЕИК 121047004, чрез Николай Николаев Георгиев MRICS, мениджър, „ОЦЕНКИ И КОНСУЛТАНТСКИ УСЛУГИ в COLLIERS INTERNATIONAL, независим оценител, разполагащ със съответната правоспособност, обективизирана със сертификат с рег. № 100102189 и Валерия Каленска, оценител, ОЦЕНКИ И КОНСУЛТАНТСКИ УСЛУГИ в COLLIERS INTERNATIONAL, притежаваща сертификат № 101102584 за оценки на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти.

Съгласно изготвения оценителски доклад, приложен към материалите за събранието, пазарната стойност на отстъпеното право на строеж е еквивалентно на 70% от пазарната стойност на прилежащия поземлен имот. В оценителския доклад е определена отделна стойност на учредено право на строеж, при специалното допускане, че стойността на това право е равна на 70% от пазарната стойност на поземления имот.

Съгласно оценителския доклад пазарната стойност на отстъпено право на строеж възлиза на или около EUR 11,465,000 (единадесет милиона, четиристотин шестдесет и пет хиляди евро).

Предвижда се цената, на която „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ ще придобие да е не по-висока от предвидената стойност, съгласно оценката.

3.1. Приложими прагове по чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение второ от ЗППЦК:

В планираната сделка по придобиване от „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ недвижим имот, собственост на „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД участва заинтересовано лице, следователно приложимият праг е прагът съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение първо, б. „б“ от ЗППЦК. За изчисляването му следва да се взема предвид по-ниската стойност на активите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ спрямо последния заверен счетоводен баланс към 31.12.2025 г. обявен, съгласно чл. 100т от ЗППЦК на 27.03.2026 г. и последния баланс преди сключването на сделката, обявен съгласно чл. 100т от ЗППЦК на 22.07.2026 г.

По-ниската стойност на активите на Дружеството е отразена в заверения ГФО на Дружеството за 2025 г. на индивидуална основа, която възлиза на 335 000 € (триста тридесет и пет хиляди евро), докато стойността на активите съгласно счетоводния баланс на Дружеството за първото полугодие на 2026 г. възлиза на 5 241 000 € (пет милиона двеста четиридесет и едно хиляди евро).

Изчисленията на прага по чл. 114, ал. 1 т. 1, предложение второ от ЗППЦК, са отразени в следващата таблица:

Таблица 1

5. Сума на активите съгласно заверения ГФО към 31.12.2025 г.	335 хил. €
6. Праг от 2 на сто от активите на Дружеството по ГФО към 31.12.2025 г., съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК	6 700 €
7. Сума на активите съгласно последния счетоводен баланс, оповестен по реда на чл. 100т от ЗППЦК към датата на съставяне на настоящия мотивиран доклад, към 30.06.2026 г.	5 241 хил. €
8. Праг от 2 на сто от активите на Дружеството по счетоводен баланс към 30.06.2026 г., съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК	104 820 €

Предвид изложеното, предложената сделка **превишава** законоустановения праг по чл. 114, ал. 1, предложение първо, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, предвид което за законосъобразното ѝ е нужно вземането на предварително овластително решение от страна на акционерите на Дружеството.

4. В чия полза се извършва сделката: (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. четвърто от Наредба № 2):

Описаната в настоящия мотивиран доклад сделка е в полза и на двете страни – както за страната купувач – „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ, така и за страната – продавач.

Ползата за „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ се изразява във възможността да бъде осигурена максимална гъвкавост на ръководството в зависимост от конкретните условия на пазара да прецени дали да придобие недвижим имот или да сключи сделка по придобиване на вещно право върху имот (право на строеж). По този начин, в максимална степен ще бъдат осигурени интересите на акционерите и Дружеството, тъй като в зависимост от пазарната конюнктура и договорени параметри по сделката ще се предостави възможност на СД да избере най-добрия начин за реализация на инвестицията.

5. Други съществени елементи, за да е информацията пълна и да не е подвеждаща: (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. пето от Наредба № 2):

Очакванията на ръководството са в случай, че ОСА вземе положително решение, „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ да придобие право на строеж, върху имот с отлично местоположение в установен и предпочитан жилищен район, с местоположение в непосредствена близост до идеалния център на София, имот с добра публична инфраструктура в непосредствена близост до болници, детски градини, средни училища, паркове, което прави локацията много ликвидна за изграждане на жилищна сграда.

6. В случаите по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК - описание на сделките, с посочване за всяка от сделките на предмета, стойността и в чия полза е извършена (чл. 33, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2):

Сделката, представляваща придобиване на вещно право върху имот (право на строеж) от „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД е на стойност значително надвишаваща стойността на активите на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ съгласно последния одитиран

счетоводен баланс, предвид което същата е предмет на самостоятелно разглеждане и искане на предварително одобрение и съгласие от акционерите.

7. Името, съответно наименованието на страната по сделката: за сделки със заинтересовани лица, съответно с участие на заинтересовано лице – имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересовани лица по чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересовани лица, и естеството на интереса им към сделката (чл. 33, ал. 1, т. 3 от Наредба № 2):

В планираната сделка, предмет на разглеждане от страна на акционерите участва заинтересовано лице, съгласно разпоредбата на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

„СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД е еднолична собственост на дружество „БРАВО ХОЛД“ ЕООД, ЕИК 206075289, еднолична собственост на г-н Асен Лисев.

Следователно, налице е участие на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7, предложение първо („член на управителен орган“), предложение шесто („лице, което контролира“ публичното дружество), т. 1, предложение второ („представител на страна“), т. 2, предложение трето („контролира юридическото лице, което е насрещна страна“), както и т. 3, предложение първо („член на управителен орган на юридическото лице, което е страна“).

Предвид горната констатация, г-н Лисев се квалифицира като заинтересовано лице, тъй като е член на управителен орган на публичното дружество, упражнява пряк контрол върху него, същевременно представлява „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД и непряко чрез „БРАВО ХОЛД“ ЕООД го контролира, както и е управител и представляващ на насрещната страна по сделката. **В тази връзка, на базата на ограничението на разпоредбата на чл. 114а, ал. 5, изречение първо, г-н Лисев не може да упражнява право на глас по предварителното одобрение от акционерите на сделката по придобиването от „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД на описания недвижим имот или на правото на строеж.**

8. Относно сделки със заинтересовани лица – пазарната оценка на сделката (чл. 33, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2):

Предвид участието в сделката на заинтересовано лице, към настоящия мотивиран доклад, описващ условията и целесъобразността на сделка за придобиване от „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД на право на строеж е приложена изготвена оценка от независим оценител, отговарящ на изискванията на чл. 22 от ЗДСИЦДС.

9. Предоставяне на информация относно спазване на забраната по чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК.

Въз основа на информацията, посочена в т. 7 от настоящия мотивиран доклад, г-н Асен Лисев, който е председател на СД и изпълнителен директор на „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ не е участвал в изготвянето на настоящия мотивиран доклад, като с оглед избягване на всякакви съмнения относно оказване на влияние върху останалите членове на СД, същият не е участвал в неговото приемане от членовете на СД. Следователно,

мотивираният доклад, който се представя като част от писмените материали по т. 2 от ОСА, насрочено за 31.08.2026 г. се изготвя и подписва от останалите членове на СД г-н Ангел Ангелов и г-жа Мария Али.

10. Описание на икономическата изгода за публичното дружество от сделката (чл. 46, ал. 1, т. 6 от Наредба № 2):

Предложената сделка ще позволи на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ да започне с реализацията на инвестиционните цели, заложи в проспекта за първично публично предлагане на акции, одобрен от КФН с Решение № 567 – ДСИЦ от 05.09.2025 г., а именно да инвестира в жилищни сгради, с цел постигане на първоначална висока възвращаемост от реализиране на проекти с висок потенциал.

Заклучение

Въз основа на изложеното, СД на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ счита, че предложената сделка е икономически обоснована, съответства на предмета на дейност и инвестиционната политика на Дружеството, ще бъде осъществена при пазарни условия и не накърнява интересите на компанията и нейните акционери. Поради това Съветът на директорите предлага Общото събрание на акционерите да приеме решение за предварително одобряване на сключването на сделка по покупка на недвижим имот или на вещно право върху имот (право на строеж) от „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ЕООД

Ангел Ангелов

Мария Али

Оценка на поземлен ИМОТ

София, България
Юли 2026 г.

До: Г-н Асен Лисев
Директор
„Браво Хоум“ ЕАДСИЦ

Адрес: бул. „Черни връх“ № 51, офис X, сграда 2, ет. 5
район Лозенец
София, п.к. 1407, България

Colliers International
Европейски Търговски Център
Сграда Б, Етаж 7
Бул. „Цариградско шосе“ 115К
1784 София, България
Тел: (+359 2) 976 9 976
Факс: (+359 2) 976 9 977
www.colliers.com

Уважаеми г-н Асен Лисев,

Colliers International бе нает от „Браво Хоум“ ЕАДСИЦ да извърши оценка на недвижим имот, находящ се в град София, България за **целите на финансово отчитане**. Възприели сме за дата на оценката 27-ми юли 2026 г.

СТАТУТ НА ОЦЕНИТЕЛЯ

Недвижимите имоти са оценени от квалифицирани оценители, които носят отговорност за оценката.

Ние потвърждаваме, че Colliers International отговаря на изискванията за независимост и обективност, както и че няма конфликт на интереси при извършване на оценката. Потвърждаваме, че при изготвяне на текущата оценка сме действали в качеството си на външни оценители, квалифицирани за целите на тази оценка. Потвърждаваме, че разполагаме с достатъчно познания за конкретния пазар на недвижими имоти и притежаваме умения и разбиране за компетентно изпълнение на оценката.

Докладът е изготвен в съответствие с RICS Valuation – Global Standards и местните оценителски стандарти, според **Закона за независимите оценители в България**.

Нашето заплащане не е обвързано с резултатите от настоящата оценка. Като допълнение ние потвърждаваме, че възнаграждението, получено от клиента през предходната година, е 0 (нула). Следователно, се счита за „минимална“ според RICS Valuation – Global Standards.

ОТГОВОРНОСТ И ПУБЛИКУВАНЕ

Този доклад съдържа конфиденциална информация, предназначена само и единствено за целите на Клиента.

Информацията, която се съдържа в този доклад, е привилегирована и конфиденциална и представлява интелектуална собственост на Colliers International. Тя е предназначена за използване от лица и фирми, изрично упоменати в този доклад, и други, които са специално упълномощени от Colliers International. Всяко разпространение, копиране и използване е строго забранено без писменото съгласие на Colliers International.

Ограниченията по предходния параграф не се прилагат в случаите, когато докладът се предоставя, разкрива или публикува от Клиента в изпълнение на негови законови или регулаторни задължения като публично дружество, включително, но не само, пред

Комисията за финансов надзор, „Българска фондова борса“ АД, Investor.bg, акционерите на дружеството и обществеността, съгласно приложимото законодателство. Такова предоставяне, разкриване или публикуване не се счита за нарушение на правата на интелектуална собственост или на ограниченията за разпространение, предвидени в настоящия раздел.

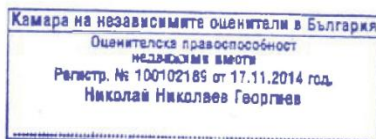
Не носим отговорност към трети лица за целия доклад или за отделни части от същия.

Преди този доклад или част от него да бъде копирано или цитирано в какъвто и да е документ, или преди неговото съдържание или част от него да бъде разпространено устно или по друг начин пред трети страни, първо е необходимо да се изиска писменото съгласие на Colliers International по отношение на формата и контекста на тази публикация. При нарушение на това условие, не носим отговорност към трети лица относно коментарите и мненията, предоставени в този доклад.

Цялата информация, анализи и препоръки, направени за клиенти от Colliers International, са изготвени добросъвестно и представляват професионалната преценка на Colliers International, въз основа на информацията, предоставена от Клиента или събрана по време на заданието. Въпреки това, тъй като изпълнението на препоръки, прогнози и оценки зависят от фактори, които са извън контрола на Colliers International, изявления, направени от Colliers International, не могат да се считат, при никакви обстоятелства, за гаранция и Colliers International не носи отговорност, ако тези твърдения се окажат неточни или се основават на неправилни данни. По-специално и без да се ограничава общата характеристика на гореизложеното, всички прогнози, финансови и други, в настоящия доклад са предназначени единствено да илюстрират конкретни аргументи и не представляват прогнози за действително изпълнение.

Colliers International е лицензираното търговско наименование на „Колиърс Интернешънъл“ ЕООД със седалище и адресна регистрация, както и адрес за кореспонденция: гр. София 1784, бул. „Цариградско шосе“ 115К, Европейски Търговски Център, Сграда Б, ет.7, ЕИК 121047004, ДДС № BG121047004.

Вярваме, че този доклад удовлетворява Вашите очаквания.

Николай Георгиев, MRICS

Директор, Оценка и пазарни проучвания
България
Colliers International




Валерия Каленска

Оценител, Оценка и консултантски услуги
България
Colliers International

Дата:

27-ми юли 2026 г.

Съдържание

1. Резюме	8
2. Основна информация	10
2.1 Клиент	10
2.2 Квалификации на екипа оценители.....	10
2.3 Основа за оценка.....	10
2.4 Специални предположения	11
2.5 Оглед на имота	11
2.6 Предишни оценки	11
2.7 Подизпълнители	11
2.8 Конфликт на интереси.....	11
2.9 Авторски права	12
2.10 Валута.....	12
2.11 Принципи на Оценката	12
2.12 Ограничения и освобождаване от отговорност.....	13
2.13 Потвърждение на компетенция.....	14
2.14 Документи.....	14
2.15 Геополитическа ситуация.....	14
3. Местоположение.....	15
3.1 Макро локация	15
3.2 Микро локация.....	16
3.3 Обекти в близост	16
3.4 Достъп с кола	18
3.5 Достъп с обществен транспорт.....	18
Надземен обществен транспорт	18
Подземен обществен транспорт	18
4. Обект на оценка	20
4.1 Общо описание и площи	21
4.2 Устройствена категория	22

4.3	Визуализации	24
4.4	Устойчиво развитие	24
5.	Правен статут и бъдещо развитие.....	26
5.1	Владение	26
5.2	Собственост.....	26
5.3	Тежести	26
5.4	Сервитути	26
5.5	Влияние върху околната среда	26
6.	SWOT анализ.....	27
7.	Оценка.....	28
7.1	Оценителски подход	28
7.2	Фактори, влияещи на оценката	28
7.3	Предположения – Метод на остатъчната стойност	29
	Концепция за развитие	29
	Приходи	29
	Разходи за строителство	30
	Допълнителни разходи.....	31
	Финансиране.....	32
	Стойност на земята	32
7.4	Коментар относно комерсиализацията на имота	32
8.	Пазарна стойност.....	33
9.	Допълнителна оценка 1	34
9.1	Специално предположение	34
	Приходи	34
	Допълнителни разходи.....	35
	Стойност на земята	36
9.2	Пазарна стойност със специално предположение	36
10.	Допълнителна оценка 2	37
10.1	Специално предположение	37
10.2	Пазарна стойност със специално предположение	37
11.	Приложение I – Снимки	38
12.	Приложение II – Макроикономически преглед на България.....	39

12.1	Обща информация	39
12.2	Брутен Вътрешен Продукт	39
12.3	Инфлация	41
12.4	Индикатори на работната сила	41
	Безработица	42
	Средна работна заплата	43
	Паричен доход	44
	Заетост и средна заплата по сектори на икономиката	45
12.5	Валутни резерви	45
12.6	Преки чуждестранни инвестиции	46
12.7	Заеми	47
	Необслужвани заеми	48
12.8	Депозити	48
12.9	Лихвени проценти	49
	Заеми	49
	Депозити	50
12.10	Българска фондова борса	51
12.11	Облигации	52
13.	Приложение III – Преглед на пазара на жилищни площи в София	53
13.1	Историческо развитие	53
13.2	Избор на местоположение	54
13.3	Квартали в София	54
	Висок клас пазар	55
	Среден и средно висок клас	56
	Миксирани	56
	Нисък клас	57
13.4	Анализ на предлагането	57
	България	57
	София	61
13.5	Анализ на търсенето	64
13.6	Статистика на Българска народна банка и Агенция по вписванията	65
13.7	Цени	68
	Индекс на цените на жилищата	68
	Офертни продажни цени	69
	Офертни наемни нива	70

Ниво на достъпност	71
13.8 Възвръщаемост.....	72
14. Приложение IV – Дефиниции и методология	73
14.1 Дефиниции	73
14.2 Подходи за оценка.....	76
Метод на остатъчната стойност	76
15. Приложение V – Сертификат за оценителска правоспособност и декларация	77
16. Приложение VI – Копия на документи.....	81

1. Резюме

Основна информация	
Тип имот	Поземлен имот
Собственик	„Скобелев Констракшън“ ЕООД (според дружествен договор)
Владение	пълно владение
Район	Зона Б-5-3
Адрес	Кръстовището на булевард „ген. Михаил Д. Скобелев“ и улица „Партений Нишавски“
Град	София
Област	София-град
Държава	България
Кадастрален идентификатор	68134.304.326
Площ на поземления имот	5,010 m² (според регулационен план в ГИС - София)
Устройствена категория	Централна (Ц1)
Плътност	60%
Кинт	5.4
Зелени площи	15%
Височина	60 метра
Денивелация на терена	равен
Сервитути	няма
Текущ статут	получен работен устройствен план, частично подобрен, използва се като паркинг

Обобщение на оценката

Дата на оценка	27-ми юли 2026 г.
Цел	финансово отчитане
Потенциал да се продаде / отдаде под наем	добър
Годност за използване като обезпечение за заем или ипотeka	добра

Специални предположения	няма
-------------------------	------

Пазарна стойност (без разходи по прехвърляне и ДДС)	EUR 16,378,000
--	----------------

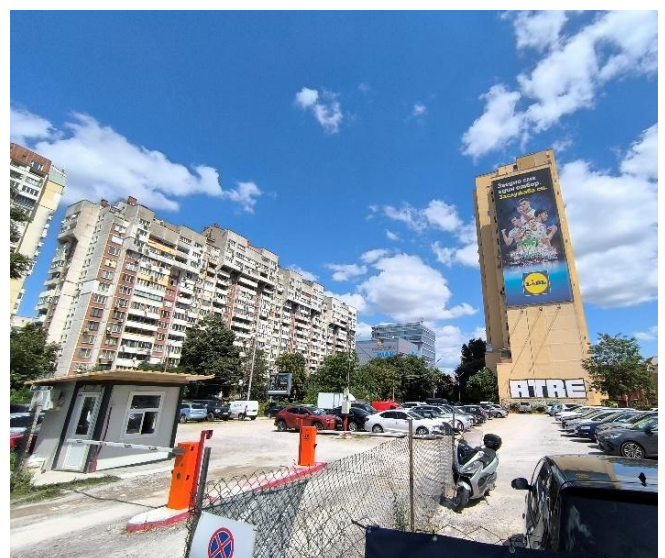
Пазарна стойност на квадратен метър от цялата площ (без разходи по прехвърляне и ДДС)	EUR 3,269
--	-----------

Специални предположения	Планираният жилищен проект върху обекта на оценка е завършен към датата на оценка
-------------------------	---

Пазарна стойност със специалното предложение (без разходи по прехвърляне и ДДС)	EUR 94,059,000
--	----------------

Специални предположения	отстъпеното право на строеж е еквивалентно на 70% от пазарната стойност на прилежащия поземлен имот към датата на оценката
-------------------------	--

Пазарна стойност със специалното предположение (без разходи по прехвърляне и ДДС)	EUR 11,465,000
--	----------------



2. Основна информация

2.1 Клиент

„Браво Хоум“ ЕАДСИЦ

бул. „Черни връх“ № 51, офис X, сграда 2, ет. 5

район Лозенец

София, п.к. 1407, България

Представявано от Асен Лисев

2.2 Квалификации на екипа оценители

Николай Георгиев

Директор, Оценки и пазарни проучвания

Николай Георгиев има Бакалавърска степен по Маркетинг и Магистърска степен по Финанси от Университета по Национално и Световно Стопанство в София, България. Той има Магистърска степен по Инвестиции в недвижими имоти и финанси в Heriot-Watt University в Единбург. Николай активно участва в процеса на оценки на портфолия за клиенти като Agroenergy, Rothschild, VB Real Estate, BSR and Black Sea Property Fund. Той успешно управлява мандати за оценка на клиенти като Alpha Bank, Banco Espirito Santo, Raiffeisen Evolution, Alfa Finance Holding and Eurobank Bulgaria. Николай има три сертификата за оценителска правоспособност от Камарата на Независимите Оценители в България – за оценка на недвижими имоти, земеделски земи и машини и съоръжения. В края на 2018 г. Николай е избран за член на Royal Institution of Chartered Surveyors.

Валерия Каленска

Оценител, Оценки и пазарни проучвания

Валерия притежава сертификат за оценка на недвижими имоти от Камарата на независимите оценители в България. Тя има седемгодишен трудов опит в оценките на търговски недвижими имоти. Участвала е активно в процеса на оценки за клиенти като Eurobank Bulgaria, MAS Rei, Evert, Allianz, Strabag и Sofia Airport Center. Валерия има Бакалавърска степен по финанси от Стопанска академия „Димитър А. Ценов“ град Свищов.

2.3 Основа за оценка

Обектът на оценка се оценява на следната база:

- Пазарна стойност

Настоящата оценка е изготвена съобразно дефиницията на **Пазарна стойност**, валидна за оценки на недвижими имоти на световно ниво. Дефиницията на Пазарна Стойност е определена от **International Valuation Standards Committee** (RICS Valuation – Global Standards). Според тях **Пазарна стойност** се дефинира като:

"Стойността, за която следва да се размени актив или пасив към датата на оценката между желаещ купувач и желаещ продавач при сделка по тяхно желание и от позицията на добра воля, след

подходящо маркетингово на имота, като страните са действали информирани, разумно и без принуда."

2.4 Специални предположения

Според RICS Valuation – Global Standards **Специално предположение** се дефинира като:

"Предположение, което или предполага факти, които се различават от действителните, съществуващи към датата на оценката, или които не могат да бъдат направени от типичен пазарен участник в сделка към датата на оценката "

Съгласно инструкциите, които получихме от Клиента, направихме следното специално предположение:

- Като допълнение към Пазарната стойност на имота, ние сме представили отделна стойност **със специалното предположение, че планираният жилищен проект върху обекта на оценка е завършен към датата на оценка.**
- Като допълнение към Пазарната стойност на имота, ние сме представили отделна стойност **със специалното предположение, че отстъпеното право на строеж е еквивалентно на 70% от пазарната стойност на прилежащия поземлен имот към датата на оценката.**

2.5 Оглед на имота

Нашият екип посети имота на **23-ти юли 2026 г.** Приложените снимки в дигитален формат бяха направени по време на огледа на имота. Огледът на имота и околностите беше проведен, без да се цели пълна изчерпателност.

2.6 Предишни оценки

Colliers International **е извършвал** предишна оценка на обекта за различен клиент и за друга цел с дата на оценката 20-ти февруари 2025 г.

2.7 Подизпълнители

Няма.

2.8 Конфликт на интереси

Ние потвърждаваме, че Colliers International е действал като външен оценител, което е дефинирано в **RICS Valuation – Global Standards** както следва:

"Оценител, който няма материална връзка с клиента, представителите на клиента или обекта на оценка."

2.9 Авторски права

Този доклад, изготвен от **Colliers International**, и потенциалните следващи изменения **остават интелектуална собственост на Colliers International**. Този доклад беше изготвен във връзка с горепосочената цел на оценката и не може да се използва за други цели.

2.10 Валута

Изчисленията в оценката са **направени в евро**, което е официалната валута на България от влизането ѝ в Еврозоната на 1-ви януари 2026 г. Тъй като еврото напълно замести българския лев, ние не предвиждаме валутни проблеми във връзка с оценката.

Моля, да имате предвид, че всички стойности в настоящия доклад са без включен ДДС, освен ако не е изрично упоменато друго.

2.11 Принципи на Оценката

Текущата оценка и доклад се основават на следните ключови предположения:

- **Промени в имота** – Извършили сме текущата оценка с предположението, че не са се случили промени, които могат да окажат влияние върху стойността на имота, в периода между огледа, извършен от Оценителите, и датата на оценката.
- **Документация** – При изготвянето на този доклад, сме използвали предоставената ни от Клиента документация. Предположили сме, че информацията, подадена от Клиента е достоверна и пълна към датата на оценката. **Colliers International не е прегледал предоставената информацията, по отношение на пълнота и точност във връзка с целта на нашата оценка**, но въпреки това всички данни, които се различават от първоначално подадените, събрани в хода на нашата работа, ще бъдат отбелязани и анализирани по отношение на евентуалното им влияние върху оценката.

Оценката е много зависима от първоначалната информация, включително точна информация за имота, която ни е предоставена. Ако тя се окаже невярна или непълна, точността на оценката може да бъде неблагоприятно засегната. Colliers International не носи отговорност за информацията, предоставена от Клиента, на която се разчита при извършване на оценката.

- **Изявления на оценителя** – Всички твърдения, направени от Оценителите, по отношение на действителните характеристики на имота и евентуалните подобрения по него, са взети от документите, предоставени от Клиента, които са били разгледани за целите на доклада, и въз основа на констатациите, направени по време на огледа на имота.
- **Измервания** – За целта на оценката по време на огледа на имота не бяха направени никакви измервания или проучвания. Всички становища, направени от Оценителя, са базирани върху заключенията, направени по време на огледа на имота (само визуална инспекция).

- **Структура на имотите** – Професионално изследване за структурни дефекти не е извършено. Предполагено е, без да се прави проучване, че обекта на оценка е в нормално състояние, в съответствие с възрастта си, както и че няма характеристики на почвата или подпочвения слой, които могат да повлияят или компрометират устойчивото функциониране на имота или здравето на живущите и пребиваващите в него.
- **Състояние на имотите** – Предполагено е, че имотите са в нормално състояние, в съответствие с възрастта си. За скритите компоненти се предполага, че няма такива, които да повлияят върху стойността на имота.
- **Вредни или опасни материали** – Не е извършено проучване във връзка с вредните или опасни материали, нито по отношение на минали или настоящи употреби на имота, които да предполагат потенциално замърсяване.
- **Публични такси** – Към датата на Оценката, сме предположили, без да имаме документи за потвърждение, че всички публични такси, които биха имали ефект върху стойността на имота, са платени освен ако това не е изрично описано в оценката.
- **Пазарни условия** – В текущата оценка сме направили предположението, че няма да има политически или икономически промени, които да повлияят значително върху глобалната и макроикономическата обстановка в страната в близко бъдеще. В случай, че се появят, те могат да окажат значително влияние върху стойността на обектите на оценка.

2.12 Ограничения и освобождаване от отговорност

Colliers International носи отговорност за информацията в този доклад единствено към Клиента. Изключва се всякаква отговорност към трети страни. Съдържанието на този доклад може да бъде използвано единствено от лицата, до които той е адресиран, във връзка с целта на неговото изготвяне, както е описана по-горе. Страна, до която този доклад не е адресиран, или за цели, различни от тези, посочени по-горе, не може да използва и да разчита на съдържанието на този доклад.

Преди този доклад или част от него да бъде копирано или цитирано в какъвто и да е документ, или преди неговото съдържание или част от него да бъде разпространено устно или по друг начин пред трети страни, първо е необходимо да се изиска писменото съгласие на оценителя по отношение на формата и контекста на тази публикация. Последната ще бъде позволена единствено, ако се цитират и направените специални предположения и предположения, или отклонения от стандартите, ако има такива. За избягване на съмнение, такова съгласие е необходимо да бъде получено от Colliers International, независимо дали Colliers International се споменава по име и независимо дали съдържанието на доклада е комбинирано или не с други документи.

Съдържащата се по-долу информация е получена от източници, считани за надеждни. Въпреки че са били положени всички необходими усилия, за да бъде осигурена тяхната точност, Colliers International не може да гарантира за нея. Никаква отговорност не може да бъде поета за бъдещи промени в тенденциите на пазара, процента на заетост, продажните цени и наемните нива на недвижимите имоти.

Прогнозите се базират на различни предположения и субективни определения, за които не могат да се дадат никакви гаранции. Тези предположения може да се различават, тъй като пазарните условия се променят.

2.13 Потвърждение на компетенция

Ние потвърждаваме, че тази оценка е изготвена от или под наблюдението на квалифициран оценител, който поема отговорност за нея. Оценителите притежават достатъчен опит на регионално и национално ниво в разглеждания пазарен сегмент, както и уменията, необходими за изготвянето на компетентна оценка.

2.14 Документи

Бяха ни предоставени копия на следните документи:

- Дружествен договор с дата 05.05.2023 г.
- Нотариален акт № 9, Том IV, Рег. № 5450, Дело 525 с дата 22.05.2017 г.
- Комбинирана скица с дата 29.09.2023 г.
- Скица № 15-1028266 с дата 27.09.2023 г.
- Работен устройствен план – разреза с дата 06.11.2024 г.
- Работен устройствен план – силуети с дата 06.11.2024 г.
- Работен устройствен план – ситуация с дата 06.11.2024 г.
- Изходни данни за проектиране на ВиК с дата февруари 2024 г.
- Изходни данни за ВиК с дата февруари 2024 г.
- Изходни данни за топлофикация с дата 28.03.2024 г.
- Писмо относно електрозахранване с дата 30.06.2024 г.
- Писмо относно топлофикация с дата 06.07.2020 г.
- Решение № 207 с дата 16.03.2023 г.
- Заповед № РА50-384 с дата 14.05.2020 г.
- Визуализации на планирания проект

2.15 Геополитическа ситуация

Тази оценка е изготвена в период на повишена геополитическа несигурност, произтичаща от конфликта в Близкия изток, започнал на 28 февруари 2026 г. Тези събития допринесоха за повишаване на глобалните рискови премии, нарушаване на веригите за доставки и повишена волатилност на енергийните пазари. Пазарите на недвижими имоти са подложени на подновен натиск, тъй като инвеститорите преоценяват инфлационните рискове, като същевременно са изразени опасения относно потенциалните макроикономически въздействия върху икономиката. Такива условия могат да повлияят на лихвените проценти и наличността на финансиране, инфлационните очаквания и настроенията на инвеститорите. Пазарното поведение може да се промени бързо по време на периоди на повишена волатилност и следователно данните за трансакциите трябва да се тълкуват с необходимото внимание. Следва да имате предвид, че нашето мнение за стойността е валидно само към датата на оценката. Където е уместно, препоръчваме оценката да се преразглежда редовно, тъй като продължаваме да наблюдаваме как участниците на пазара реагират на променящите се пазарни условия.

3. Местоположение

3.1 Макро локация

Обектът е разположен в южната част на град София. София е столицата и най-големият град в България с население, надхвърлящо 1 217 600 души според официалната статистика. Разположен е в западната част на страната, в подножието на Витоша планина.



Карта на България, показваща локацията на град София

София е официалният административен център на Столична община и Софийска област и е водещ културен, икономически и образователен център на България.

Всички основни видове транспорт са представени в града, разполага с общо 8 железопътни гари, Центъра за управление на полетите и летище София (център за националния превозвач „България Ер“), както и три трансевропейски транспортни коридора (№ 4, № 8 и № 10), които пресичат града.

София е разположена в подножието на планината Витоша, масив, разположен в южните покрайнини на София. Дълг е 19 километра и широк 17 километра, като най-високата му точка е Черни връх с обща височина 2290 метра.

Витоша планина е популярна дестинация както за туризъм, така и за ски. Във Витоша има два ски центъра – Алеко на 1800 метра височина и Конярника – Ветровала на 1507 метра височина.

3.2 Микро локация

Имотът се намира на бул. „ген. Скобелев“, който се характеризира с интензивен автомобилен трафик. Локацията на имота осигурява отлична видимост и достъпност с лесен достъп до идеалния център на София. Бул. „ген. Скобелев“ е свързан с бул. „Александър Стамболийски“, бул. „Тодор Александров“ и ул. „Опълченска“, които осигуряват лесен достъп до западните и северозападните части на София.

Картата по-долу показва точното местоположение на имота:



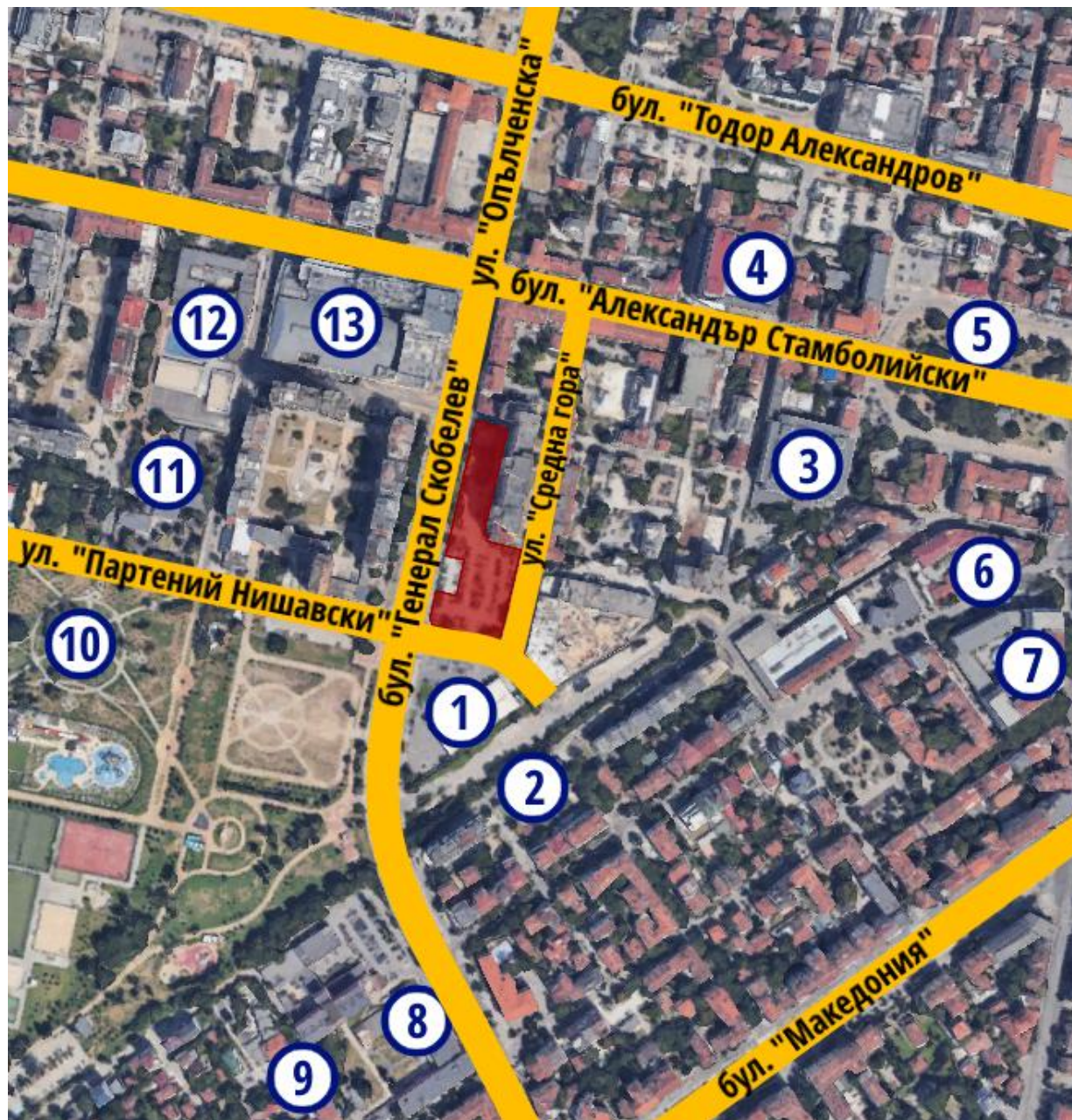
Карта на София, показваща точната локация на имота

3.3 Обекти в близост

Обектът на оценка разполага с широко лице към бул. „ген. Скобелев“, една от основните пътни артерии, свързващи кварталите „Крива река“, „Сердика“, „Зона Б-5“ и „Зона Б-5-3“.

Околността около имота се характеризира с жилищни сгради, образователни институции, търговски обекти и административни сгради. В близост са разположени хипермаркет „Лидл“ и търговският център Mall of Sofia. На пешеходно разстояние се намират

няколко училища и детски градини, както и наскоро обновеният парк „Възраждане“. Освен това, имотът се възползва от близостта си до редица важни обществени и държавни институции, сред които Столичната дирекция на вътрешните работи (СДВР), Националният осигурителен институт (НОИ), УМБАЛ „Сердика“ и Министерството на земеделието и храните на Република България. Картата на обектите в близост до имота е показана по-долу:



Карта, показващата обектите в близост до имота (червен филтър – обект на оценка, жълт филтър – пътища, син филтър – обекти в близост: 1. Хипермаркет Лидл, 2. 107-ма детска градина „Бон-Бон“, 3. Сграда на Столична дирекция на вътрешните работи (СДВР), 4. Национален осигурителен институт (НОИ), 5. Площад „Възраждане“, 6. УМБАЛ „Сердика“, 7. Министерство на земеделието и храните на Република България, 8. Медицински институт на Министерството на вътрешните работи, 9. Медицински колеж „Йорданка Филаретова“, 10. Парк „Възраждане“, 11. 5-та детска градина „Зайо Байо“, 12. 30. СУ „Братя Миладинови“, 13. Търговски център Mall of Sofia)

3.4 Достъп с кола

Имотът е с добър достъп с автомобил, тъй като има лице на бул. „ген. Скобелев“. Булевардът е една от основните пътни артерии в централната градска част. По този начин имотът има лесен достъп както до идеалния център на града, така и до южните, западните и северозападните райони на широкия градски център.

Трябва да се отбележи обаче, че достъпът до обекта зависи значително от близките и улици, като бул. „Александър Стамболийски“, бул. „Тодор Александров“ и ул. „Опълченска“. Всички те представляват ключови транспортни артерии на София и се характеризират с много интензивен автомобилен трафик.

3.5 Достъп с обществен транспорт

Надземен обществен транспорт

Тролейбусни линии № 60 и 74 минават по ул. „Опълченска“ и бул. „Тодор Александров“, като имат спирки в близост до обекта. Трамвайни линии № 3, 8 и 10 минават по бул. „Александър Стамболийски“ и имат спирки в непосредствена близост до имота.

Подземен обществен транспорт

Най-близката метростанция „Опълченска“ е на пешеходно разстояние от обекта. Метростанция „Опълченска“ е част от първия диаметър на системата за подземен транспорт на столицата.

Тя се състои от 4 диаметъра с общо 47 станции и има дължина 52 километра. Планира се разширение три от метро-линиите, което ще увеличи броя на станциите до 63, а дължината ще бъде 62 километра. В централната градска част, трите линии формират триъгълник. След завършването на метрото се очаква се капацитетът на подземната система за транспорт да надвиши 1.2 милиона пътници на ден, а трафика в София да намалее с 10%.

Първата линия (Сливница – Люлин – Център – Младост – Бизнес парк) има 16 станции. След като първият лот беше отворен и свърза западната част на града с центъра (в Сердика), още три станции (от Национален стадион „Васил Левски“ до „Младост 1“) започнаха да работят. Станция „Климент Охридски“ свързва двете отсечки. По този начин първият метро лъч е функциониращ от квартал „Обеля“ до квартал „Младост“. Последната спирка е в близост до Бизнес Парк София. Според плана за разширение този диаметър ще се състои от 20 станции.

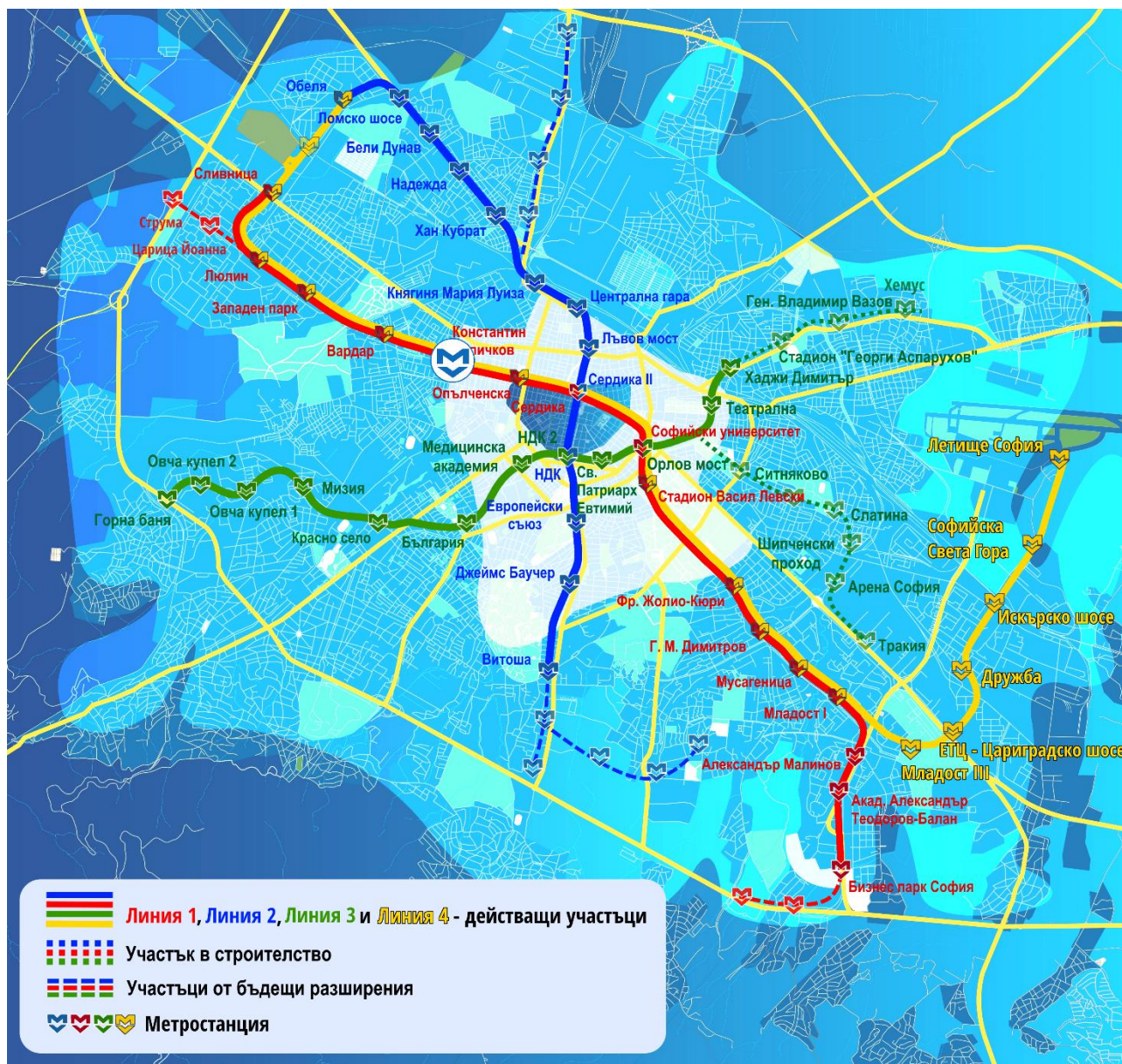
Има две спирки, свързващи три от диаметрите и те са „Сердика“ и „Софийски университет“. „Сердика“ свързва първи, втори и четвърти диаметър, а „Софийски университет“ свързва първи, трети и четвърти.

Втората линия на метрото (Обеля – Център – Лозенец) се състои от 12 станции, като е планирано добавянето на още четири станции.

Третата линия свързва югозападната част със североизточната част на града. Стартира от булевард „Ботевградско шосе“, минава през центъра и да стига до частта на „Овча Купел“, която е в близост до Околовръстния път. Някои от спирките все още са планирани, като се очаква да достигнат общ брой от 15 станции.

Четвъртата линия (Обеля – Люлин – Център – Младост – Летище София) покрива 13 от станциите на първата линия. Останалите 7 водят до Дружба и Летище София.

Визуализация на подземната транспортна мрежа на София е представена по-долу:



Карта, показваща системата на метрото в София и най-близката станция до имота (отбелязана с логото на Метрополитан)

4. Обект на оценка



Изглед към имота



Изглед към бул. „ген. Скобелев“



Изглед към ул. „Партений Нишавски“

Основна информация

Тип имот	Поземлен имот
Собственик	„Скобелев Констракшън“ ЕООД (според дружествен договор)
Владение	пълно владение
Район	Зона Б-5-3
Адрес	Кръстовището на булевард „ген. Михаил Д. Скобелев“ и улица „Партений Нишавски“
Град	София
Област	София-град
Държава	България
Кадастрален идентификатор	68134.304.326
Площ на поземления имот	5,010 m² (според регулационен план в ГИС - София)
Устройствена категория	Централна зона (Ц1)
Плътност	60%
Кинт	5.4
Зелени площи	15%
Височина	60 метра
Денивелация на терена	равен
Сервитути	няма
Текущ статут	получен работен устройствен план, частично подобрен, използва се като паркинг

4.1 Общо описание и площи

Обектът на оценка представлява урегулиран поземлен имот. Той се намира в квартал „Зона Б-5-3“, в непосредствена близост до центъра на града. Към датата на оценката за имота е одобрен работен устройствен план. Неправилната форма на поземления имот и съществуващите жилищни блокове в съседство ограничават възможностите за застрояване в южната част на парцела и налага свързано застрояване. Теренът е равен, а към настоящия момент имотът се използва за паркинг.

Имотът има лице на три пътни артерии – бул. „Ген. Скобелев“, както и по-малките улици „Партений Нишавски“ и „Средна гора“. Съгласно регулационния план в ГИС - София общата му площ възлиза на 5,010 квадратни метра. Следва да се отбележи, че площта по нотариален акт е 5,480 квадратни метра, а съгласно електронната кадастрална карта – 5,468 квадратни метра.

Не сме измервали имота, тъй като това е извън обхвата на нашите инструкции. Ние разчитаме на **предоставените от Клиента** размери относно площите. Направили сме предположението, че предоставените ни подови площи са изчислени в съответствие с местните пазарни практики и са точни.

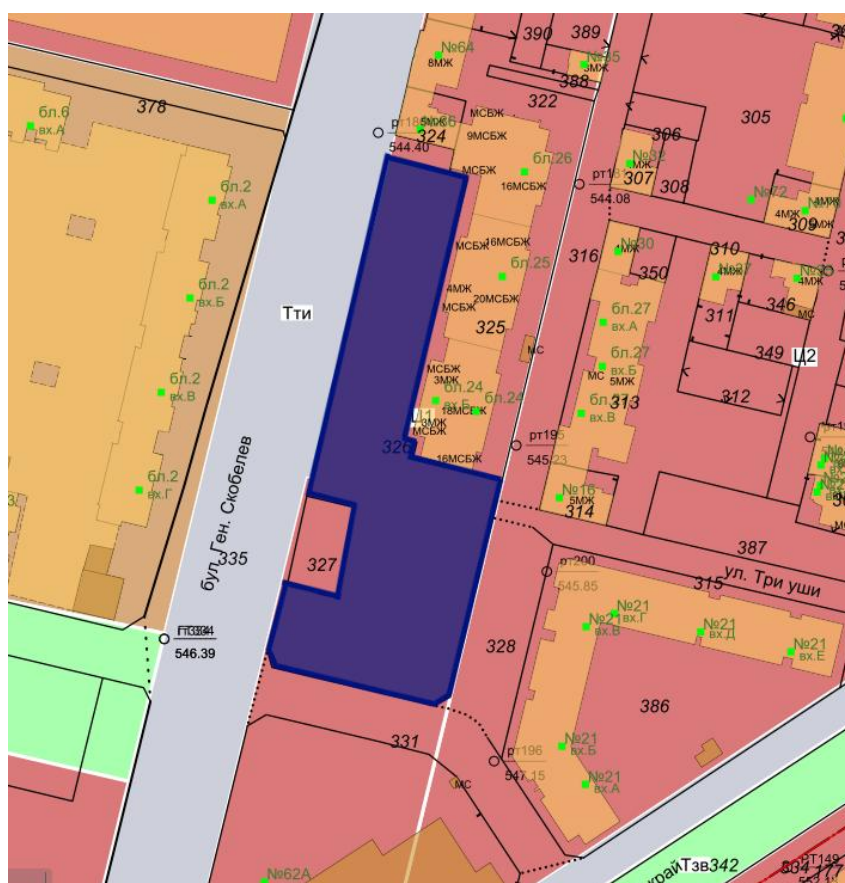
4.2 Устройствена категория

Обектът на оценка има кадастрален идентификатор 68134.304.326 и обща площ от 5,010 квадратни метра, според регулационния план в ГИС – София.

Съгласно общия устройствен план на София и предоставения Работен устройствен план, поземленият имот попада в устройствена категория със следните строителни параметри:

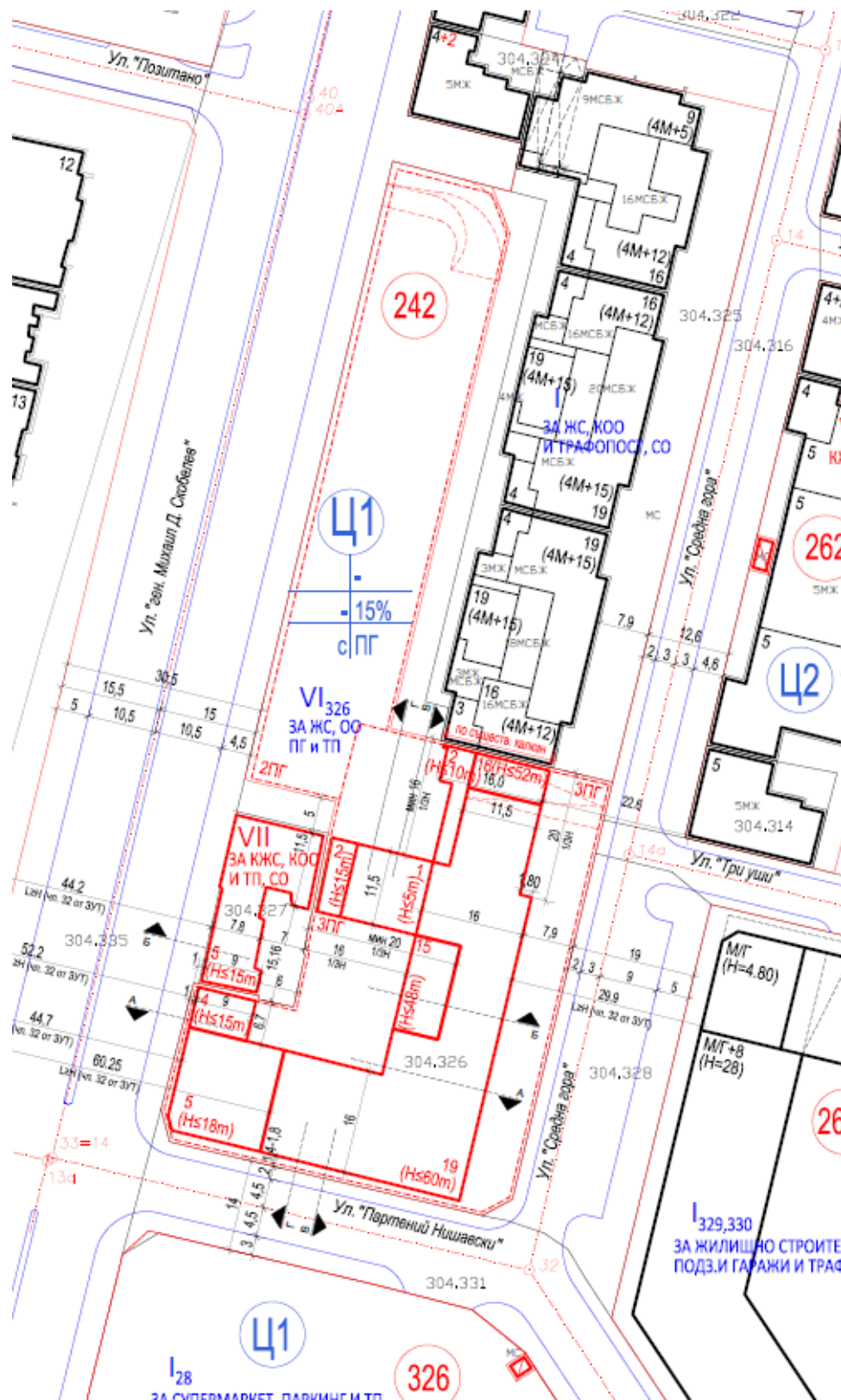
- зона – централна зона (Ц1)
- максимална плътност на строителството – 60%
- максимален Кинт на строителството – 5.4
- минимум изисквани зелени площи – 15%
- максимална допустима височина – 60 метра

Следва извлечение от Общия устройствен план на София. Визуализацията представя точното местоположение на обекта както и устройствената категория, в която той попада.



Извадка от Общия устройствен план на София, представяща точния обхват на всяка устройствена категория в близост до имота (син филтър – обект на оценка)

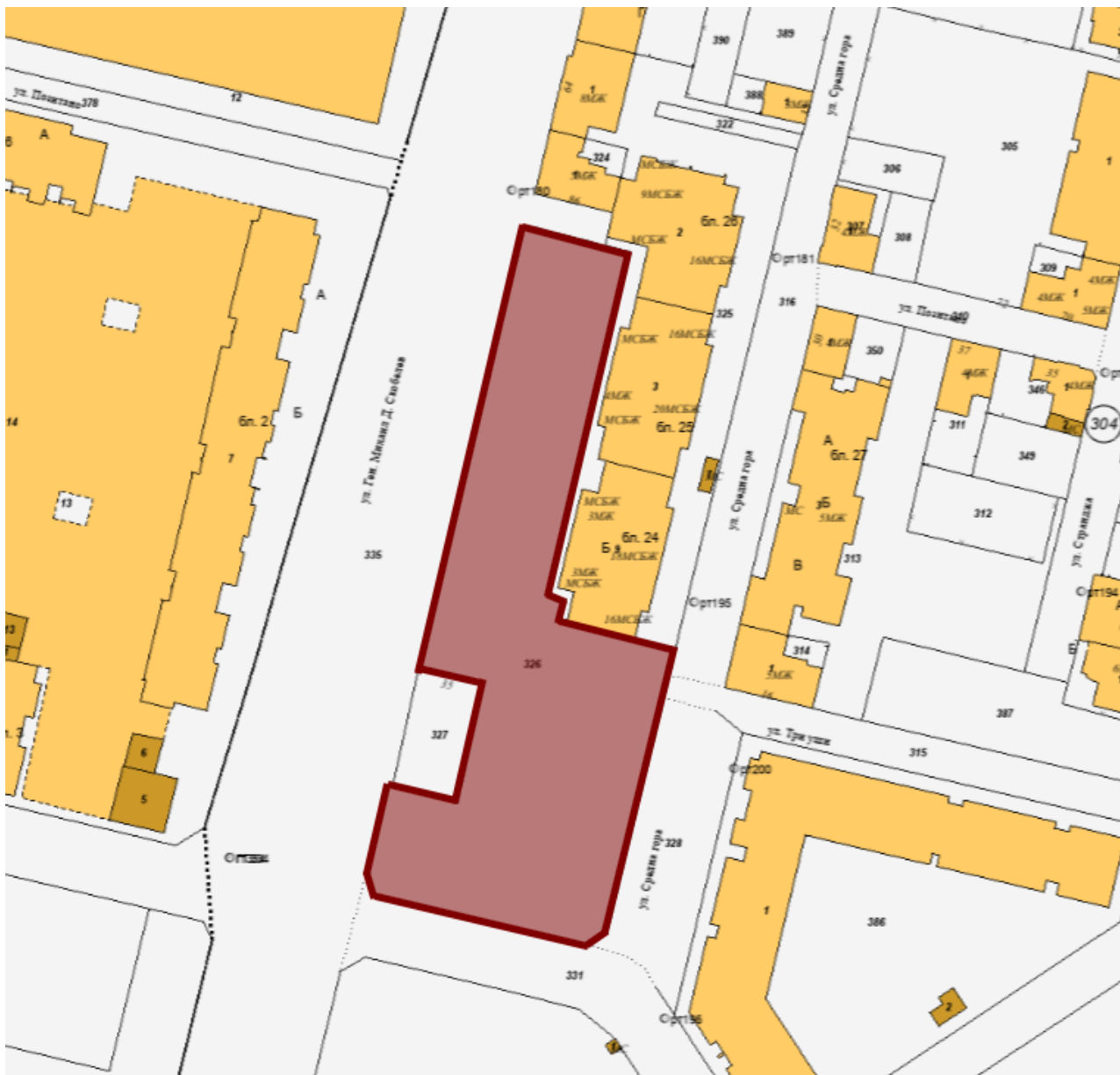
Следва извлечение от предоставения Работен устройствен план на поземления имот:



Извадка от Работния устройствен план на обекта, представяща устройствената категория и параметрите на застрояване

4.3 Визуализации

Снимки на имота, обект на оценка, както и на района около него са представени в **Приложение I** към настоящия доклад. По-долу е представена извадка от електронния кадастър с очертани граници на обекта на оценка:



Извадка от електронния кадастър с очертани граници на обекта на оценка (в червено)

4.4 Устойчиво развитие

Обектът на оценка има следните характеристики за устойчиво развитие:

- **Физически рискове** – имотът се намира в район със следните нива на риск:

- Речно наводнение: много нисък
- Крайбрежно наводнение: много нисък
- Цунами: много нисък
- Свлачище: нисък
- Земетресение: нисък
- Екстремна горещина: среден
- Слягане: среден
- Горски пожар: много висок
- Вятърна буря: среден

Оценката на физическите рискове, свързани с имота е извършена въз основа на общодостъпни онлайн бази данни, официални регистри и индекси на риска. Макар информацията да е прегледана и интерпретирана добросъвестно и с необходимото внимание, следва да се има предвид, че авторът не притежава специализирана квалификация в области като екология, моделиране на климатични рискове или други сродни дисциплини. Поради това представените нива на риск следва да се разглеждат само като ориентировъчни. Препоръчваме заинтересованите страни да извършат собствена проверка или да се консултират с квалифицирани специалисти, преди да вземат решения въз основа на тази информация.

5. Правен статут и бъдещо развитие

5.1 Владение

Пълна собственост.

5.2 Собственост

Имотът е **100% собственост на „Скобелев Констракшън“ ЕООД**, според предоставени документи, налични в Приложение VI – Копия на документи.

5.3 Тежести

Предполагаме, че настоящият собственик на имота притежава **чисто и прехвърляемо право на собственост**.

В допълнение, оценката е изготвена с предположението, че няма извънредни тежести или претенции, които могат да повлияят върху потенциалното прехвърляне, собственост и / или реализация на строителните параметри, определени за съответния имот.

Не сме извършили правен анализ или подробна проверка относно собствеността на имота. Настоящата оценка не трябва да се използва, от която и да е страна, като основа за определяне на правния статут на имота.

Съветваме заинтересувани трети страни да направят тяхно проучване относно статута на имота към момента.

5.4 Сервитути

Не сме информирани относно сервитути, преминаващи през обекта на оценка.

Съветваме заинтересувани трети страни да направят тяхно проучване относно статута на имота към момента.

5.5 Влияние върху околната среда

Не ни е предоставен анализ за въздействие върху околната среда относно обекта на оценка и не ни е известно да са провеждани детайлни изследвания по темата. Препоръчваме всяка заинтересована трета страна да направи собствен анализ по въпроса.

Нашият доклад е изготвен с предположението, че обектът на оценка няма негативно влияние върху околната среда.

6. SWOT анализ

Базирайки се върху предоставената информация, накратко сме резюмирали нашето мнение относно обекта на оценка.

Силни страни	Слаби страни
▪ Отлично местоположение в установен и предпочитан жилищен район; ▪ Местоположение в непосредствена близост до идеалния център на столицата; ▪ Много добра видимост, благодарение на лицето към две кръстовища на основен булевард и две по-малки улици; ▪ Добра публична инфраструктура в непосредствена близост (болници, детски градини, средни училища, паркове и др.); ▪ Много добър достъп, както с автомобил, така и с обществен транспорт; ▪ Наличие на метростанция на пешеходно разстояние; ▪ Добре изградена инфраструктура и осигурено снабдяване с комунални услуги.	▪ Районът на и около имота е силно натоварен в пиковите часове и има потенциал за по-нататъшно увеличение на трафика; ▪ Неправилната форма на поземления имот ограничава възможностите за застрояване в южната част на парцела и налага свързано застрояване със съседната съществуваща жилищна сграда.

Възможности	Заплахи
▪ Международните рейтингови агенции повишиха перспективата си за България от „стабилна“ на „положителна“ и потвърдиха краткосрочния и дългосрочния кредитен рейтинг на страната на нива BBB+/A-2; ▪ След като влезе в Шенгенското пространство като пълноправен член на 1 януари 2025 г. и е част от Еврозоната от 1 януари 2026 г. България е по път да стане член на ОИСР в началото на 2027 г.; ▪ Стабилна икономическа и бизнес среда в града, включваща ниска безработица, повишаващи се доходи и подобрена покупателна способност на населението; ▪ Наблюдавана тенденция на пазара са продажбите „на зелено“ в добре планирани жилищни проекти, което би могло да подпомогне реализацията и усвояването на предлагането на проекта; ▪ Обектът разполага с достатъчна площ и е разположен в район, който минимизира риска от потенциално бъдещото застрояване вследствие на съседно строителство; ▪ Исторически ниските лихвени проценти подкрепят търсенето и реализацията на качествени проекти; ▪ Липса на алтернативни терени за застрояване със сходен мащаб в централната градска част.	▪ Политическа нестабилност, поради липсата на дългосрочно правителство в последните няколко години; ▪ Непосредствената близост до имота е формирана предимно от стари жилищни блокове, изградени по време на социалистическия период, което би могло да създаде неблагоприятно възприятие сред потенциалните купувачи; ▪ Значителен обем жилищни площи са в процес на изграждане или планиране; ▪ Жилищните единици, разположени на по-ниските етажи на проекта и с изложение към булеварда, ще бъдат изложени на по-високи нива на замърсяване на въздуха, вибрации и шум.

7. Оценка

7.1 Оценителски подход

За определяне пазарната стойност на имота, приложихме следните подходи:

- Остатъчна стойност

Приходният подход беше разгледан, но не беше приложен в настоящата оценка. Въпреки че стойността на имота е пряко свързана с потенциала му за бъдещо застрояване, изготвянето на динамичен модел би изисквало множество допускания относно сроковете за реализация на проекта и темповете на продажбите. Предвид етапа на развитие на имота и текущата пазарна среда, резултатите биха били силно чувствителни към тези допускания, което би внесло ненужна степен на субективност и несигурност в оценката. Поради това методът на остатъчната стойност беше приет като по-подходящ подход, тъй като отразява пряко потенциала за развитие на имота, като същевременно се основава на по-прозрачен и пазарно обоснован набор от данни.

Пазарния подход в този случай не е счетен за приложим за оценяването на обекта на оценка, тъй като няма наличие на публично оповестени скорошни трансакции или подобни имоти, активно предлагани на пазара. В допълнение на това ликвидността на подобни имоти в района е ниска, тъй като централната градска част е силно застроена и съществуват много малко незастроени терени, подходящи за развитие, като почти липсват такива със сходен мащаб на оценявания имот.

Разходният подход не е подходящ, тъй като той не може да бъде използван за оценяване на поземлени имоти.

Методът на **Остатъчната стойност** е приложим за оценка на имота. Този метод е хибрид между Пазарния подход, Приходния подход и Разходния подход. Базиран е на брутната стойност на завършената сграда минус разходите на строителството на хипотетична сграда, за да се достигне до остатъчната стойност на урегулирания поземлен имот. Този метод е най-подходящ за оценка на земи, които имат разрешение за строителство или е вероятно да получат такова.

Всички подходи са описани подробно в **Приложение IV – Дефиниции и Методология**.

7.2 Фактори, влияещи на оценката

При изготвянето на тази оценка сме взели предвид и приложили, спрямо спецификите на обекта на оценка, следните фактори:

- местоположение;
- достъп;
- лице и видимост;
- размер на проекта и съответния поземлен имот;
- паркинг

Моля, обърнете внимание, че цитираната пазарна стойност е към датата на оценката и може да се промени с времето, тъй като пазарните условия в България се променят.

7.3 Предположения – Метод на остатъчната стойност

Съгласно Методът на остатъчната стойност сме предположили проект за развитие, съобразявайки се с предоставената ни информация за размера и локацията на обекта на оценка.

Концепция за развитие

В нашите изчисления сме направили предположения относно потенциалното застрояване. Проектът включва строителството на жилищна сграда с търговски площи на партер и обслужващ подземен паркинг. Разчитали сме на тази концепция, тъй като смятаме, че е най-подходящата, имайки предвид локацията и спецификите на поземления имот. В проекта са оползотворени максимално допустимите права на строеж. Причината за използването на максималните строителни параметри за изграждането на жилищни площи е, защото вярваме, че жилищния пазар е във фаза, в която тези площи могат да бъдат рентабилно усвоени. В допълнение на това локацията на имота е много ликвидна за изграждане на жилищни имоти.

Направили сме предположението, че следният проект за развитие ще бъде изграден върху поземления имот:

Размер на земята (m2)	5,010
<i>плътност</i>	60%
<i>конт</i>	5.4
<i>зелени площи</i>	15%

Търговска площ (РЗП)	1,700
<i>обща част</i>	20%
<i>търговска БОП</i>	1,360

Жилищна площ (РЗП)	25,354
<i>обща част</i>	15%
<i>среден размер на единица</i>	95
<i>общ брой единици</i>	266

Паркинг (РЗП)	10,020
<i>подземни нива</i>	2.0
<i>1 паркоместо за жилищна единица</i>	1.08
<i>жилищни паркоместа</i>	286
<i>размер за паркоместо (m2)</i>	35

Приходи

Предполага се, че апартаментите и гаражите се предлагат за продажба. Предположили сме средна продажна цена от EUR 2,800 (без ДДС) на квадратен метър жилищна площ и EUR 35,000 (без ДДС) на паркоместо. Това е показано в таблицата по-долу:

Тип единици	Брой единици	РЗП (m2)	Продажна цена на m2/ брой	Общо приходи
Апартаменти	266	25,354	€ 2,800	€ 70,991,200
Гаражи	286	10,010	€ 35,000	€ 10,010,000
Общо приходи	552	35,364		€ 81,001,200

Предполага се, че всички търговски площи ще генерират приходи от наем. Постижимият наем и заетост на помещенията са показани в таблицата по-долу:

Тип площ	Отдаваема площ (m2)	Наем (EUR /m2/ месец)	Заетост (%)	Годишен наем
Търговска	1,360	€ 15.00	95%	€ 232,600
Общо годишни приходи				€ 232,600
Такса поддръжка на m2		€ 0.00		€ 0
Резерв за подмяна			1%	€ 2,300
Нетен приход				€ 230,300
Норма на възвръщаемост	8.50%			
Стойност на генериращия доход компонент				€ 2,709,400

От годишния наем са извадени 5% дефицит в оперативните разходи.

Има недостиг на публично обявени сравними сделки. Съответно сме взели предвид няколко трансакции, които са били сключени наскоро и сме екстраполирали от тях, за да изразим нашето мнение, относно стойността. Следователно, в настоящата оценка сме използвали 8.5% терминална норма на капитализация за частта от проекта, генерираща приходи от наем.

Разходи за строителство

Предположили сме разход на квадратен метър от EUR 1 300 (без ДДС) за жилищната площ (на шпакловка и замазка), EUR 1 100 (без ДДС) за търговската площ, EUR 550 (без ДДС) за гаражите, както са показани на таблицата по-долу:

Тип площ	РЗП (m2)	Разход на m2	Общо разходи
Подземен паркинг	10,020	€ 550	-€ 5,511,000
Партерни търговски площи	1,700	€ 1,100	-€ 1,870,000
Надземна жилищна площ	25,354	€ 1,300	-€ 32,960,200
Общо	37,074	€ 1,088	-€ 40,341,200

Допълнителни разходи

Допълнителните разходи включват непреки разходи, които се базират на нашето пазарно познание и предишен опит със сходни проекти:

- Разходите за проектиране са предположени на ниво от **EUR 20** на квадратен метър от разгънатата застроена площ.
- Разходите за изграждане на инфраструктура и озеленяване са заложи на **EUR 60** на квадратен метър.
- Управлението на проекта е заложи на **4.0%** от разходите за строителство.
- Бюджетирали сме брокерски комисиони в размер на **3.0%** от приходите от продажби и **15.0%** от годишния приход от наем за новоотдадени площи, тъй като това е стандартната практика на пазара. Предположили сме, че **50%** от всички продадени и отдадени под наем обекти ще бъдат чрез брокер.
- Допълнителни разходи за правни услуги в размер на **EUR 60,000**, консултантски такси в размер на **EUR 25,000** и разходи за маркетинг равняващи се на **EUR 20,000**.
- Разрешението за строеж е сметнато на **EUR 14** на квадратен метър от надземната разгъната застроена площ.
- Непредвидените разходи са предположение на **5%** от общите разходи.
- Печалбата на строителния предприемач е заложи на **20%** от цената на придобиване на имота и частта на собствения капитал от всички разходи на година.

Тези разходи са представени в таблицата по-долу:

Тип разход	Общо стойност	Предположения описание
Покупка на имота	-€ 16,000,000	€ 16,000,000
Инфраструктура и озеленяване	-€ 45,100	€ 60
Архитектура	-€ 741,500	€ 20
Разход за строителство	-€ 40,341,200	на т ² от съществуваща РЗП
Лихви	-€ 1,406,900	4.50% годишен лихвен процент
		0.25 години проектиране и дизайн
		2.5 години период на строителство (само лихви)
		60% процент на финансиране от разход за строителство
Управление на проекта	-€ 1,613,600	4.0% от разход за строителство
Комисиони по отдаването	-€ 17,400	15% от годишен приход от наем
		50% дял на отдадени площи с посредник
Брокерски комисиони	-€ 1,215,000	3% от приходи от продажби
		50% дял на продажби с посредник
Правни услуги	-€ 60,000	€ 60,000 на договор
Консултантски услуги	-€ 25,000	€ 25,000 обща сума
Маркетингови услуги	-€ 20,000	€ 20,000 обща сума
Административни разходи	-€ 450,000	€ 3,000 месечна заплата
		5 човека
Такса разрешително за строеж	-€ 519,000	€ 14 на РЗП
Непредвидени разходи	-€ 2,322,700	5.0% от всички разходи за строителство
		от цената на придобиване и частта на всички разходи за строителство, финансирана със собствен капитал
Печалба на предприемача	-€ 18,555,500	20%
Общо разходи	-€ 67,332,900	

Трябва да бъде отбелязано, че цената за придобиване е приблизителна и е използвана единствено, за да се пресметне печалбата на строителния предприемач.

ФИНАНСИРАНЕ

Предположили сме, че проектът е финансиран със собствен капитал и с дългов капитал. В нашите изчисления сме използвали кредитна линия, като до **60%** от разходите по строителството могат да бъдат финансирани чрез дълг с годишен лихвен процент от **4.5%**.

СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

За да достигнем до стойността на земята извадихме Общите разходи за строеж от Брутната стойност на проекта, както е показано по-долу:

Показател	Стойност
Брутна стойност на проекта	€ 83,710,600
Общо разходи за строеж	-€ 67,332,900
Пазарна стойност	€ 16,377,700
Закръглена на	€ 16,378,000

7.4 Коментар относно комерсиализацията на имота

Имотът представлява **жилищен проект в София**. Следователно основният пазар е този на жилищни площи в София.

Стойността на имота и неговите особености ограничават броя от потенциални купувачи до малка бройка от компании.

Вземем предвид финансовата ситуация в България и предпочитанията на банките за финансиране на проекти за недвижими имоти. Имайки предвид сегашната ситуация на пазара на жилищни имоти в София, считаме, че годността за ползване на заем и ипотека на имота е **добра**.

Като се има предвид относителният риск, който инвеститорите са склонни да поемат предвид макроикономическата обстановка в страната и особеностите на имота към датата на оценката, считаме, че потенциалът на имота да се продаде или отдаде под наем е **добър**.

8. Пазарна стойност

Считаме, че **Пазарната стойност** на имота, обект на оценка, към датата на оценката възлиза на или около:

EUR 16,378,000

(Шестнадесет милиона, триста седемдесет и осем хиляди евро) *

** Разходите по прехвърляне на собствеността и ДДС не са включени*

9. Допълнителна оценка 1

Според RICS Valuation – Global Standards **Специално предположение** се дефинира като:

“Предположение, което или предполага факти, които се различават от действителните, съществуващи към датата на оценката, или които не могат да бъдат направени от типичен пазарен участник в сделка към датата на оценката “

Съгласно инструкциите, които получихме от Клиента, направихме следното специално предположение:

- Като допълнение към Пазарната стойност на имота, ние сме представили отделна стойност **със специалното предположение, че планираният жилищен проект върху обекта на оценка е завършен към датата на оценка.**

Моля, да имате предвид, че стойността, показана в тази глава не е представителна за Пазарната стойност на обекта на оценка, както е описан в доклада, тъй като разчита на различни предположения.

9.1 Специално предположение

Методът на **Остатъчната стойност** беше счетен за приложим при оценката на обекта. Този метод се основава на определянето на брутната стойност на завършения проект за застрояване, от която се приспадат всички разходи за реализиране на проекта, като по този начин се достига до остатъчната стойност на земята за застрояване. Методът е най-подходящ при оценка на имоти, за които има издадено разрешение за строеж или съществува висока вероятност такова да бъде получено. В настоящия случай той е приложен за определяне на стойността на планираната сграда при специалното допускане, че същата е завършена към датата на оценката.

В съответствие със специалното допускане приехме, че **капиталовите разходи, както и по-голямата част от непреките разходи, необходими за завършването на планираната сграда, вече са извършени** и че към датата на оценката сградата е получила разрешение за ползване.

Приходи

Предполага се, че апартаментите и гаражите се предлагат за продажба. Предположили сме средна продажна цена от EUR 3,200 (без ДДС) на квадратен метър жилищна площ и EUR 40,00 (без ДДС) на паркомясто. Това е показано в таблицата по-долу:

Тип единици	Брой единици	РЗП (m2)	Продажна цена на m2/ брой	Общо приходи
Апартаменти	266	25,354	€ 3,200	€ 81,132,800
Гаражи	286	10,010	€ 40,000	€ 11,440,000
Общо приходи	552	35,364		€ 92,572,800

Следва да се отбележи, че продажните цени, използвани при това специално предположение, се различават от тези, които са използвани за обекта в неговото текущо състояние. Сценарият за завършена сграда елиминира рисковете, свързани с развитието на проекта, строителството и административните процедури по одобрение и въвеждане в експлоатация, които пазарните участници обикновено отчитат при формирането на цената на имот в сегашното му състояние. Поради това продажните цени на завършения проект не могат да бъдат пряко съпоставяни с цените на имота към датата на оценката без прилагането на това специално допускане.

Предполага се, че всички търговски площи ще генерират приходи от наем. Постижимият наем и заетост на помещенията са показани в таблицата по-долу:

Тип площ	Отдаваема площ (m2)	Наем (EUR /m2/ месец)	Заетост (%)	Годишен наем
Търговска	1,360	€ 15.00	95%	€ 240,300
Общо годишни приходи				€ 240,300
Такса поддръжка на m2		€ 0.00		€ 0
Резерв за подмяна			1%	€ 2,400
Нетен приход				€ 237,900
Норма на възвръщаемост				8.50%
Стойност на генериращия доход компонент				€ 2,798,800

Има недостиг на публично обявени сравними сделки. Съответно сме взели предвид няколко трансакции, които са били сключени наскоро и сме екстраполирали от тях, за да изразим нашето мнение, относно стойността. Следователно, в настоящата оценка сме използвали **8.5%** терминална норма на капитализация за частта от проекта, генерираща приходи от наем. Стойността на генериращия доход компонент на имота е EUR 2,798,800.

Допълнителни разходи

Допълнителните разходи включват непреки разходи, които се базират на нашето пазарно познание и предишен опит със сходни проекти:

- Бюджетирани сме брокерски комисиони в размер на **3.0%** от приходите от продажби и **15.0%** от годишния приход от наем за новоотдадени площи, тъй като това е стандартната практика на пазара. Предположили сме, че **50%** от всички продадени и отдадени под наем обекти ще бъдат чрез брокер.
- Допълнителни разходи за правни услуги в размер на **EUR 60,000** и разходи за маркетинг равняващи се на **EUR 20,000**.

Тези разходи са представени в таблицата по-долу:

Тип разход	Общо разход	Стойност	Предположения описание
Комисиони по отдаването	-€ 17,400	15%	от годишен приход от наем
Брокерски комисиони	-€ 1,215,000	50%	дял на отдадени площи с посредник
		3%	от приходи от продажби
Правни услуги	-€ 60,000	50%	дял на продажби с посредник
Маркетингови услуги	-€ 20,000	€ 60,000	на договор
		€ 20,000	обща сума
Общо разходи	-€ 1,312,400		

СТОЙНОСТ НА ЗЕМЯТА

За да достигнем до стойността на земята извадихме Общите разходи за строеж от Брутната стойност на проекта, както е показано по-долу:

Показател	Стойност
Брутна стойност на проекта	€ 95,371,600
Общо разходи за строеж	-€ 1,312,400
Пазарна стойност	€ 94,059,200
Закръглена на	€ 94,059,000

9.2 Пазарна стойност със специално предположение

Считаме, че Пазарната стойност със специално предположение, че планираният жилищен проект върху обекта на оценка е завършен към датата на оценка на имота и възлиза на или около:

EUR 94,059,000

(Деветдесет и четири милиона, петдесет и девет хиляди евро) *

* Разходите по прехвърляне на собствеността и ДДС не са включени

10. Допълнителна оценка 2

Според RICS Valuation – Global Standards Специално предположение се дефинира като:

“Предположение, което или предполага факти, които се различават от действителните, съществуващи към датата на оценката, или които не могат да бъдат направени от типичен пазарен участник в сделка към датата на оценката “

Съгласно инструкциите, които получихме от Клиента, направихме следното специално предположение:

- Като допълнение към Пазарната стойност на имота, ние сме представили отделна стойност със специалното предположение, че отстъпеното право на строеж е еквивалентно на 70% от пазарната стойност на прилежащия поземлен имот към датата на оценката.

Моля, да имате предвид, че стойността, показана в тази глава не е представителна за Пазарната стойност на обекта на оценка, както е описан в доклада, тъй като разчита на различни предположения.

10.1 Специално предположение

По искане на Възложителя беше определена отделна стойност на учреденото право на строеж при специалното допускане, че стойността на това право е равна на **70% от пазарната стойност** на поземления имот, представена в настоящия доклад. Това допускане е прието единствено за целите на настоящата оценка и не отразява реалната цена, която би била договорена между пазарни участници при реална пазарна сделка.

10.2 Пазарна стойност със специално предположение

Считаме, че Пазарната стойност със специално предположение, че отстъпеното право на строеж е еквивалентно на 70% от пазарната стойност на прилежащия поземлен имот към датата на оценката на имота и възлиза на или около:

EUR 11,465,000

(Единадесет милиона, четиристотин шестдесет и пет хиляди евро) *

* Разходите по прехвърляне на собствеността и ДДС не са включени

11. Приложение I – Снимки

По-долу сме представили снимки на настоящото състояние на имота и околностите от направения оглед:



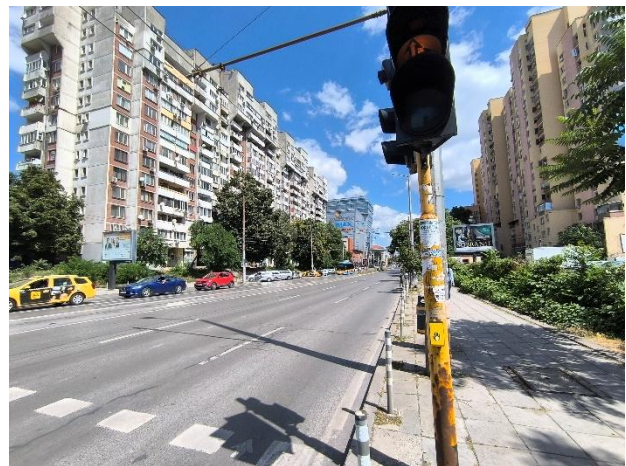
Снимка на имота



Снимка на имота



Снимка на ул. „Средна гора“



Снимка на бул. „Ген. Скобелев“



Снимка на ул. „Партений Нишавски“



Снимка на района около имота

12. Приложение II – Макроикономически преглед на България

12.1 Обща информация

България, разположена в Югоизточна Европа, може да се похвали с разнообразна и отворена пазарна икономика. Според последните налични данни, брутният вътрешен продукт (БВП) на България показва стабилен растеж, което я позиционира като една от водещите икономики в региона на Балканите. Промисленото производство в страната поддържа положителна траектория със значителен ръст на годишна база. Правителственият баланс, измерен като процент от БВП, отразява фискалната предпазливост на нацията, което показва отговорно фискално управление. Балансът по текущата сметка на България, също като процент от БВП, подчертава нейната търговска динамика и икономическа устойчивост. Потребителските цени са относително стабилни, което допринася за благоприятна икономическа среда.

Таблицата и графиката по-долу представят основните икономически показатели на България, които след това са подробно анализирани:

Икономически показатели	2023	2024	2025	2026 F	2027 F	2028 F
БВП	1.7%	3.2%	3.3%	3.2%	2.9%	2.6%
Промислено производство (Индекс, % промяна YoY)	-8.3%	-3.7%	-6.9%	1.7%	6.4%	6.3%
Държавен баланс (% от БВП)	-2.1%	-3.2%	-3.3%	-3.4%	-3.0%	-2.3%
Платежен баланс (% от БВП)	-1.2%	-1.3%	-3.8%	-3.9%	-3.0%	-2.4%
Потребителски цени	9.5%	2.4%	4.6%	3.5%	3.0%	2.3%
Лихвен процент на централната банка (%)	3.8%	3.0%	1.8%	2.2%	2.2%	2.2%

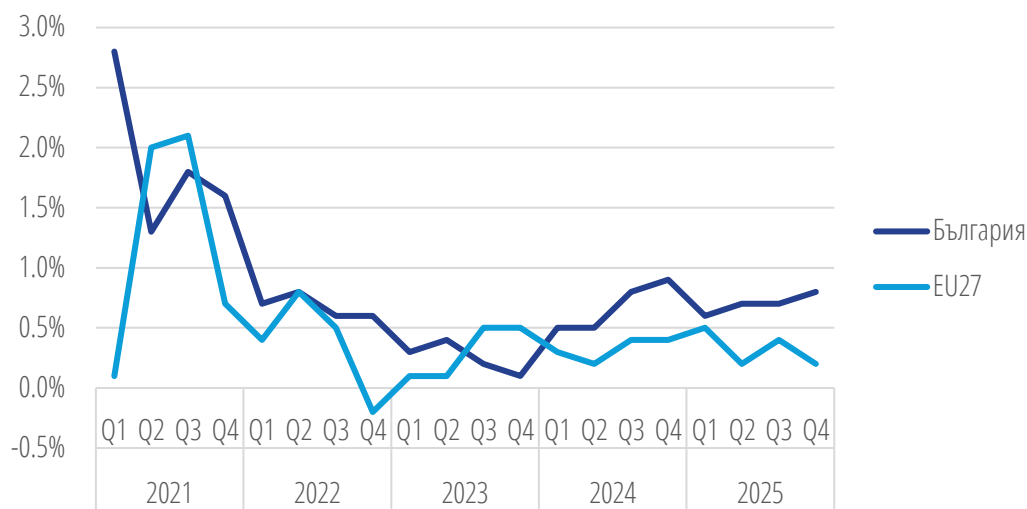
Източник: Oxford Economics

12.2 Брутен Вътрешен Продукт

Брутният вътрешен продукт (БВП) е фундаментална мярка за цялостното представяне на една икономика. България демонстрира възходяща тенденция в растежа на БВП през годините, което отразява нейната устойчивост и икономическо развитие. Придружаващата графика сравнява растежа на БВП на България с този на Европейския съюз (ЕС), предоставяйки ценна перспектива. Трябва да се отбележи, че България успя да поддържа конкурентен темп на растеж в съответствие със стандартите на ЕС, което я прави привлекателна дестинация за инвеститори и бизнеси, търсещи възможности в региона. Тази продължителна икономическа експанзия подчертава положителните перспективи на България както за местните, така и за чуждестранните заинтересовани страни.

През 2020 г. България, подобно на много други страни по света, изпита свиване на своя БВП поради безпрецедентния шок, причинен от пандемията от COVID-19. Пандемията доведе до смущения в различни сектори на икономиката, от туризма и хотелиерството до производството и търговията. В резултат на това и България се сблъска с временен спад в растежа на БВП. Въпреки това устойчивостта на нацията и проактивните мерки помогнаха за смекчаване на въздействието на този шок. Бързите реакции на правителството, фискалната подкрепа и усилията за ваксиниране допринесоха за относително бързо възстановяване. Графиката по-долу илюстрира това свиване на БВП, последвано от последвалото възстановяване, подчертавайки способността на България да се адаптира и да се възстанови.

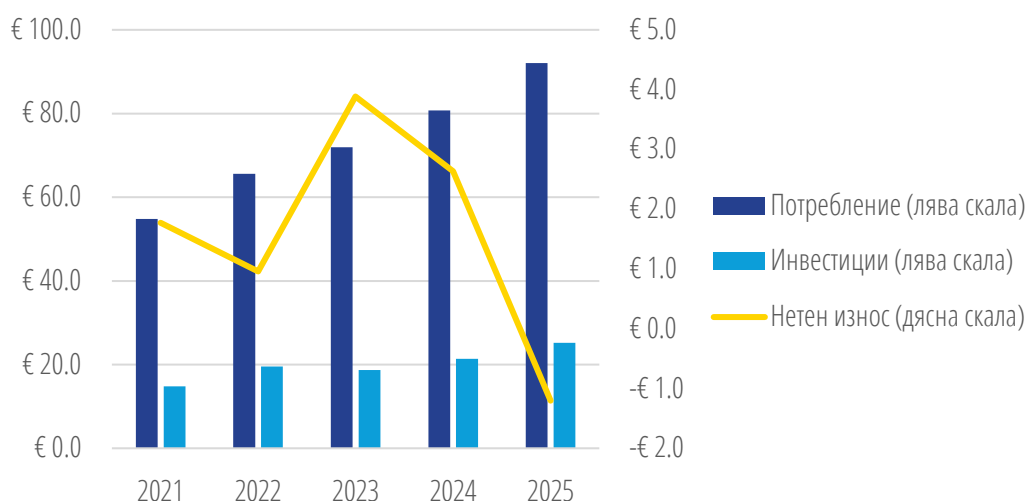
Растеж на БВП на тримесечие



Източник: Евростат, Национален статистически институт

Потреблението, представляващо разходите на домакинствата, традиционно е движеща сила на икономическия растеж в България. Стабилните потребителски разходи отразяват здравия вътрешен пазар и са показателни за доверието на хората в тяхното финансово благополучие. Инвестициите, включващи публични и частни инвестиции, допринасят значително за икономическото развитие на България. Инвестициите в инфраструктура, технологии и други сектори подхранват производителността и иновациите, движейки дългосрочния икономически растеж. Стратегическото местоположение на страната на кръстопът, съчетано със силните ѝ търговски връзки, позиционира България като ключов играч в регионалната и международна търговия. Графиката по-долу показва разбивка на приноса на потреблението, инвестициите и износа към БВП на България, като предлага цялостен поглед върху това как тези компоненти си взаимодействат, за да оформят икономическото представяне на нацията.

Компоненти на БВП (милиарди)

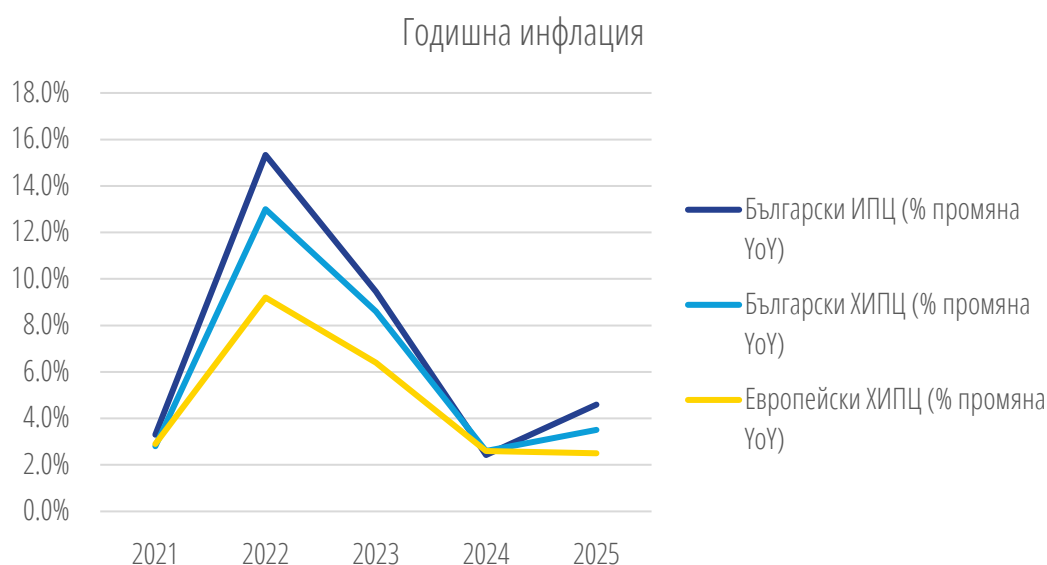


Източник: Българска народна банка

12.3 Инфлация

През последните години наблюдението на нивата на инфлация в България е от първостепенно значение, особено когато се сравняват със средните за Европа. България използва два основни индекса, Индекс на потребителските цени (ИПЦ) и Хармонизиран индекс на потребителските цени (ХИПЦ), за точно измерване на промените в цените. Графиката, предоставена по-долу, дава ясна представа за това как темповете на инфлация в България са в сравнение със средните за Европа през този период. Разбирането на тези тенденции във връзка с европейските нива е от решаващо значение за оценката на икономическото представяне на България и привеждането ѝ в съответствие с по-широките регионални икономически условия. То също така служи като жизненоважна отправна точка за политиките и инвеститорите да вземат информирани решения в отговор на динамичните промени на инфлацията.

По-долу е дадена графика, представяща българския ИПЦ и ХИПЦ, както и европейския ХИПЦ:



Източник: Евростат, Национален статистически институт

* EU HICP за 2023 е предварителен

12.4 Индикатори на работната сила

Работната сила в България е важен двигател на икономическата ѝ активност. С население от приблизително 7 милиона души, България разполага с разнообразна и адаптивна работна ръка. Пазарът на труда в страната се възползва от комбинация от квалифицирани професионалисти, особено в области като информационни технологии, инженерство и финанси, както и от конкурентна работна сила в производството и селското стопанство.

Стратегическото местоположение на България в Европа и членството ѝ в Европейския съюз също улесниха трудовата мобилност, привличайки както местни, така и чуждестранни работници. Въпреки това, подобно на много други страни, България е изправена пред предизвикателства, свързани с нивата на участие на пазара на труда и тенденциите в емиграцията, като някои работници търсят възможности за работа в чужбина.

Правителството прилага различни политики за справяне с тези проблеми, като се стреми да задържи квалифицирани работници и да насърчи участието на работната сила. Разбирането на динамиката на работната сила в България е от решаващо значение за бизнеса и инвеститорите, които искат да работят в страната, тъй като пряко влияе върху наличността на работна сила, уменията и разходите за труд.

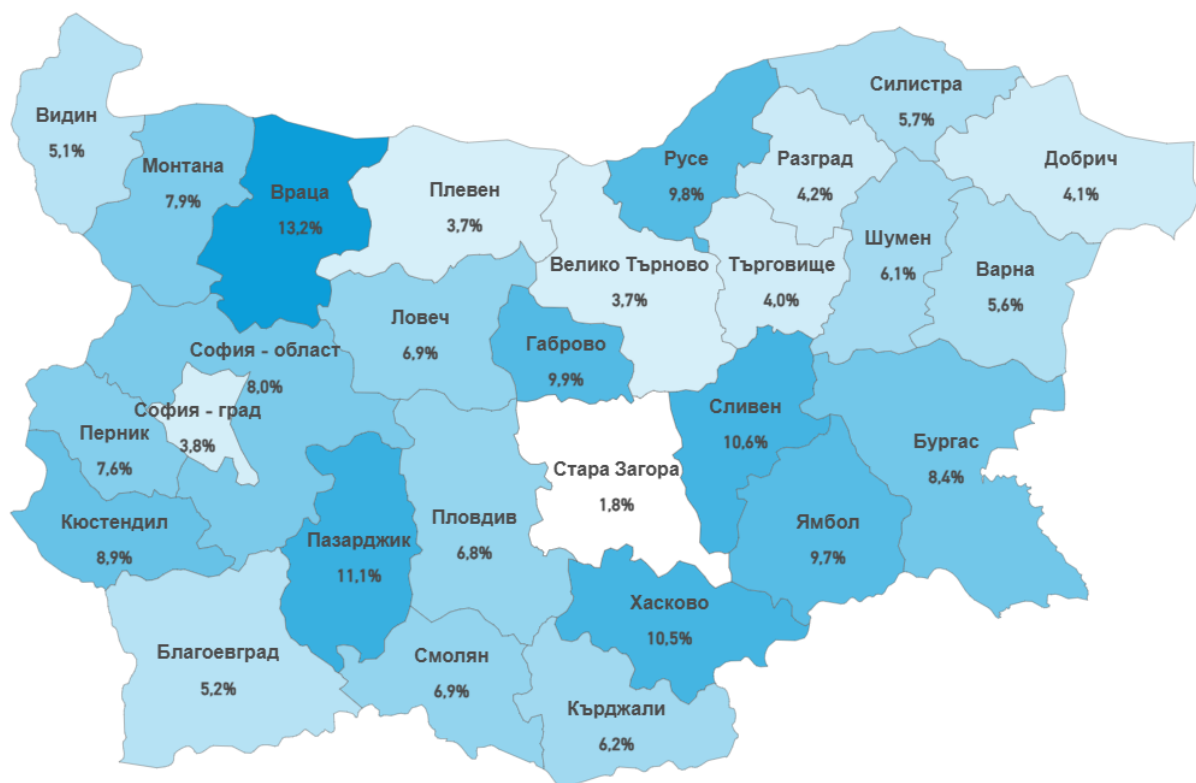
БЕЗРАБОТИЦА

Безработицата в България е тема на икономическа загриженост и политически фокус. През последните години България постигна значителен напредък в намаляването на безработицата. Пазарът на труда в страната се възползва от комбинация от фактори, включително икономически растеж, увеличени чуждестранни инвестиции и подобрени програми за обучение на умения. Тези усилия помогнаха за намаляване на нивото на безработицата до сравнително ниски нива, което е положителен показател за цялостното икономическо състояние на страната.

Важно е обаче да се отбележи, че България, подобно на много други нации, продължава да е изправена пред предизвикателства, свързани със структурната безработица, особено в определени региони и сред специфични демографски групи. Правителството работи по целенасочени инициативи за преодоляване на тези различия и гарантиране, че възможностите за работа са достъпни за всички слоеве от населението.

Разбирането на тенденциите в безработицата в България е от съществено значение както за политиките, бизнеса, така и за хората, тъй като не само отразява икономическата стабилност на нацията, но има и социални последици, като разпределение на доходите и цялостното благосъстояние на работната сила.

Следващата таблица показва коефициента на безработица във всичките 28 области, според последните публикувани данни:



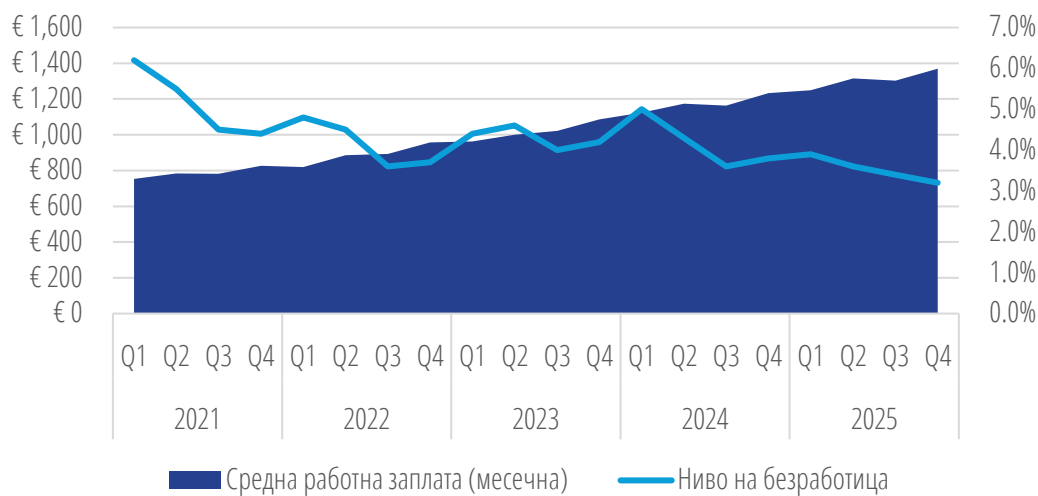
Източник: Агенция по заетостта

Средна работна заплата

През последните години в България се наблюдава плавно нарастване на средната работна заплата, което отразява положителните тенденции на пазара на труда и общия икономически растеж. Това увеличение на нивата на средната работна заплата се разглежда като индикатор за подобряване на жизнения стандарт и икономическото благосъстояние на българската работна сила. Въпреки че средната заплата е във възходяща траектория, важно е да се отбележи, че има регионални различия в България, като заплатите в градските райони обикновено са по-високи от тези в селските райони. Освен това съществуват различия в заплатите в различните отрасли и нива на квалификация.

Следващата графика представя средната месечна заплата и коефициента на безработица в България на тримесечна база:

Показатели за пазара на труда

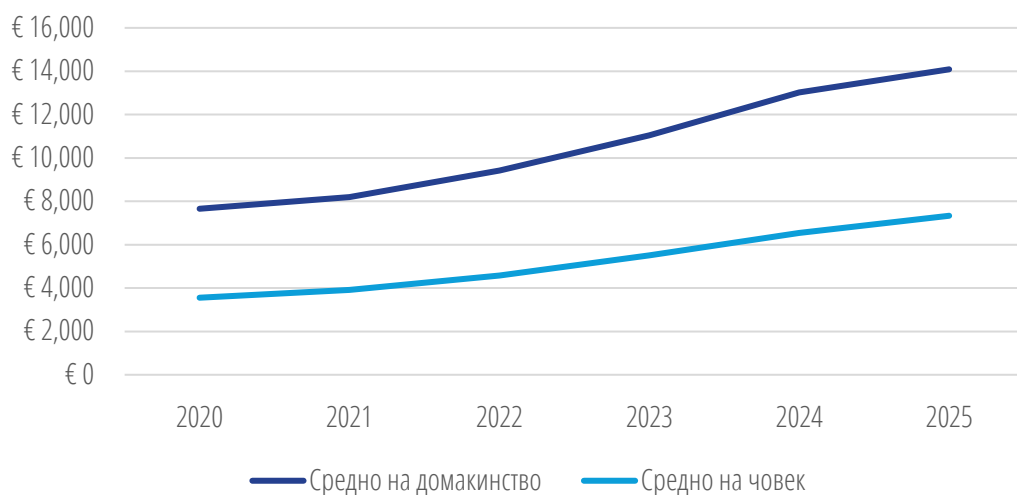


Източник: Национален статистически институт

Паричен доход

Паричният доход в България обхваща финансовите ресурси, с които разполагат лицата и домакинствата, служещ като основен измерител на икономическото им благосъстояние. През последните години в България се наблюдава подобрене в нивата на паричния доход, движено от фактори като нарастващите заплати, социалните придобивки и икономическия растеж. Следва да се отбележи, че докато паричният доход е съществен показател, той не обхваща пълния спектър на икономическо благосъстояние, тъй като не взема предвид непарични фактори като достъп до образование, здравеопазване и други социални услуги.

Паричен доход



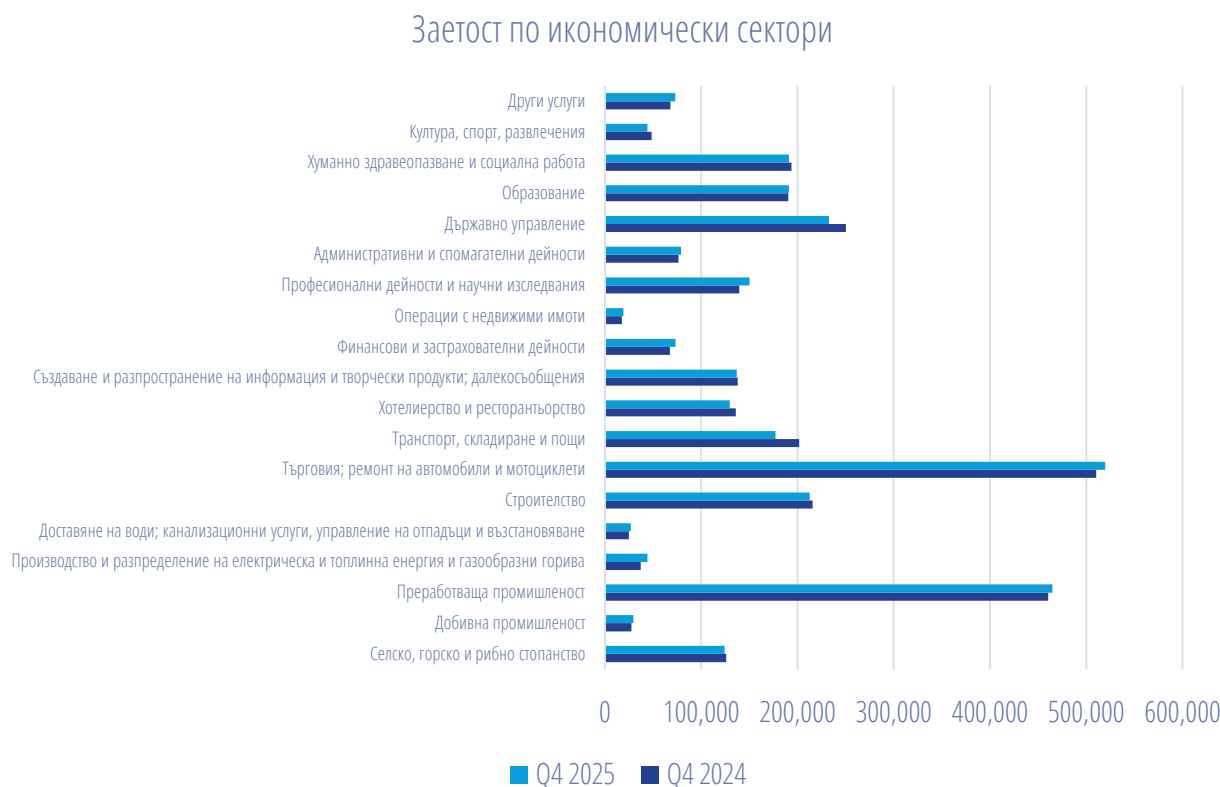
Източник: Национален статистически институт

ЗАЕТОСТ И СРЕДНА ЗАПЛАТА ПО СЕКТОРИ НА ИКОНОМИКАТА

Заеетостта и средните заплати в България варират значително в различните сектори на икономиката. Традиционно секторът на услугите, включително области като финанси, ИТ и туризъм, е основен двигател на заеетостта и има тенденция да предлага по-високи средни заплати в сравнение с други сектори. Търсенето на квалифицирани специалисти в тези сектори доведе до ръст на заплатите и увеличени възможности за работа.

Производството и селското стопанство също играят жизненоважна роля в българската икономика, като осигуряват работа на значителна част от работната сила. Заплатите в тези сектори обаче може да варират, като някои подсектори предлагат по-ниски средни заплати. Политиките на правителството често имат за цел да насърчават създаването на работни места и растежа на заплатите в ключови сектори, за да насърчат икономическото развитие и да се справят с различията.

Графиката по-долу представя заеетостта по икономически сектори:



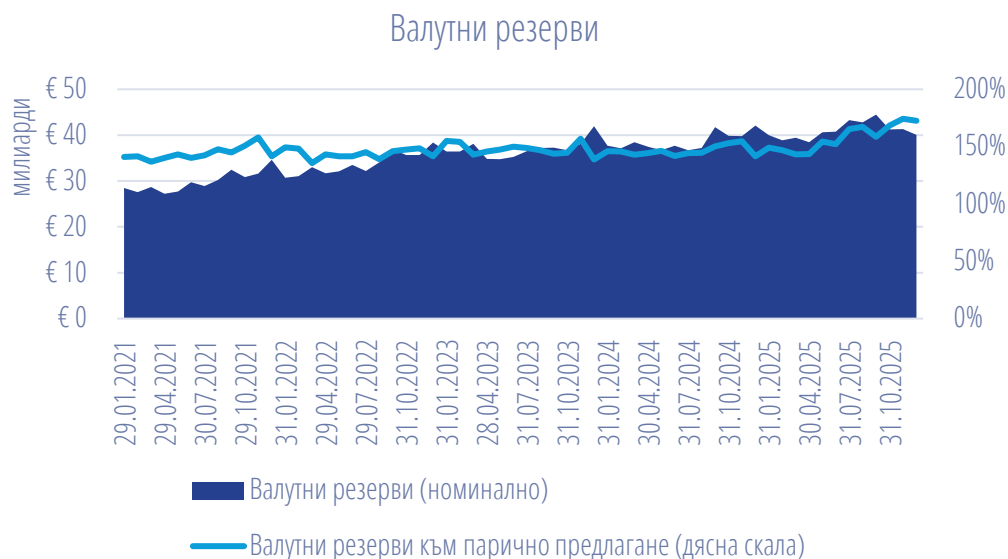
Източник: Национален статистически институт

12.5 Валутни резерви

България поддържа стабилна позиция с валутни резерви, която играе ключова роля за гарантиране на стабилността на нейната икономика. Тези резерви се състоят основно от активи в чуждестранна валута и златни запаси. Здравословното ниво на резервите не само поддържа стабилността на българския лев (BGN), но и действа като буфер срещу външни икономически шокове. Тази фискална предпазливост и опазването на валутните резерви са особено успокояващи както за местните, така и за чуждестранните

инвеститори, тъй като допринасят за икономическата устойчивост на България и способността ѝ да устои на глобалните икономически предизвикателства.

Графиката по-долу предоставя визуално представяне на валутните резерви на България през последните няколко години.



Източник: Българска народна банка

12.6 Преки чуждестранни инвестиции

Преките чуждестранни инвестиции (ПЧИ) изиграха ключова роля в икономическото развитие и трансформацията на България след прехода на страната към пазарно ориентирана икономика. През годините България привлече значителен приток на ПЧИ, особено в сектори като производство, услуги и недвижими имоти. Тези инвестиции донесоха не само капитал, но и технологичен ноу-хау и пазарен опит, допринасяйки за икономическия растеж на нацията и създаването на работни места.

Стратегическото местоположение на България в Европа, членството ѝ в Европейския съюз и конкурентоспособната работна сила я превърнаха в привлекателна дестинация за чуждестранни инвеститори. Правителството също така прилага политики за рационализиране на бизнес регулациите и подобряване на инвестиционния климат, като допълнително привлича ПЧИ.

Тенденциите на ПЧИ отразяват доверието на инвеститорите в икономическите перспективи на нацията и нейната способност да осигури стабилна и благоприятна среда за бизнес операции. Преките чуждестранни инвестиции са важен двигател за създаване на работни места и иновации, което ги прави критичен компонент на икономическия пейзаж на България.

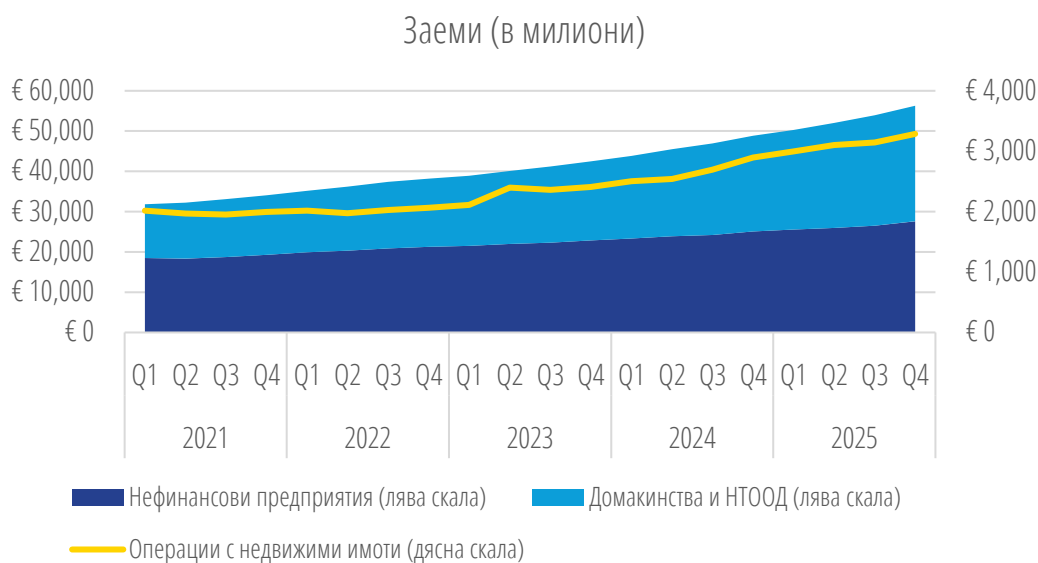
Графиката по-долу показва ПЧИ и инвестициите в недвижими имоти от чуждестранни лица и компании:



Източник: Българска народна банка

12.7 Заеми

През последните години има стабилен ръст на кредитирането, което показва повишена бизнес активност и инвестиции. Едновременно с това нарастват и кредитите за домакинствата, особено за жилищни имоти. Тази тенденция отразява привлекателността на българския пазар на недвижими имоти. Разумното управление на тези заеми е от жизненоважно значение за осигуряване на финансова стабилност и регулаторните органи, като БНБ, продължават да следят отблизо кредитните практики. Важно е да се отбележи, че практиките за отговорно кредитиране играят решаваща роля за поддържане на икономическия растеж, като същевременно смекчават финансовите рискове.



Източник: Българска народна банка
НПОД – Нетърговски организации, обслужващи домакинствата

НЕОБСЛУЖВАНИ ЗАЕМИ

България постигна значителни крачки в намаляването на необслужваните заеми като процент от общия кредитен портфейл. Този спад е свидетелство за ангажимента на страната за укрепване на банковия сектор и осигуряване на финансова стабилност. Съотношението на необслужваните заеми непрекъснато намалява, сигнализирайки за подобро качество на активите в банковата индустрия. Това намаление не само повишава устойчивостта на финансовите институции, но и вдъхва доверие сред инвеститорите и кредиторите.

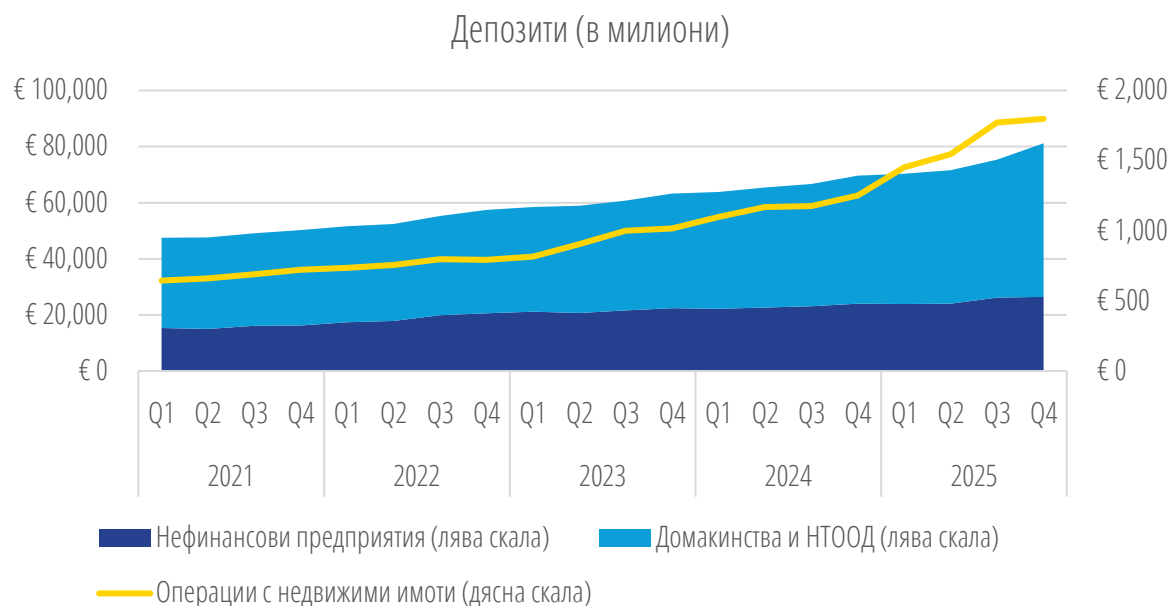
Графиката по-долу предоставя визуално представяне на тенденцията за намаляване на необслужваните заеми, като подчертава продължаващите усилия на България за справяне и ефективно управление на финансовите рискове. Това положително развитие допринася за по-здравословна икономическа среда, насърчавайки доверието във финансовата система на страната сред местните и международни заинтересовани страни.



Източник: Българска народна банка

12.8 Депозити

Въпреки че лихвите по депозити в днешно време са рекордно ниски, общият размер на депозитите в търговските банки, които оперират в България, през последните години непрекъснато се увеличава. Тази тенденция може да се обясни с липсата на развита борсова и финансова дисциплина сред населението. Нефинансовите предприятия разчитат на банкови депозити за ликвидност и финансово планиране, домакинствата ги използват за спестявания и инвестиции, а дейностите с недвижими имоти често включват значителни депозити за покупки на имоти и развитие. Този устойчив ръст на депозитите не само предоставя на финансовите институции солидна база за финансиране, но също така подкрепя икономическите дейности и възможностите за кредитиране. Това е положителен знак както за местните, така и за чуждестранните заинтересовани страни, като подчертава стабилността и привлекателността на българския финансов сектор.



Източник: Българска народна банка
НТООД – Нетърговски организации, обслужващи домакинствата

12.9 Лихвени проценти

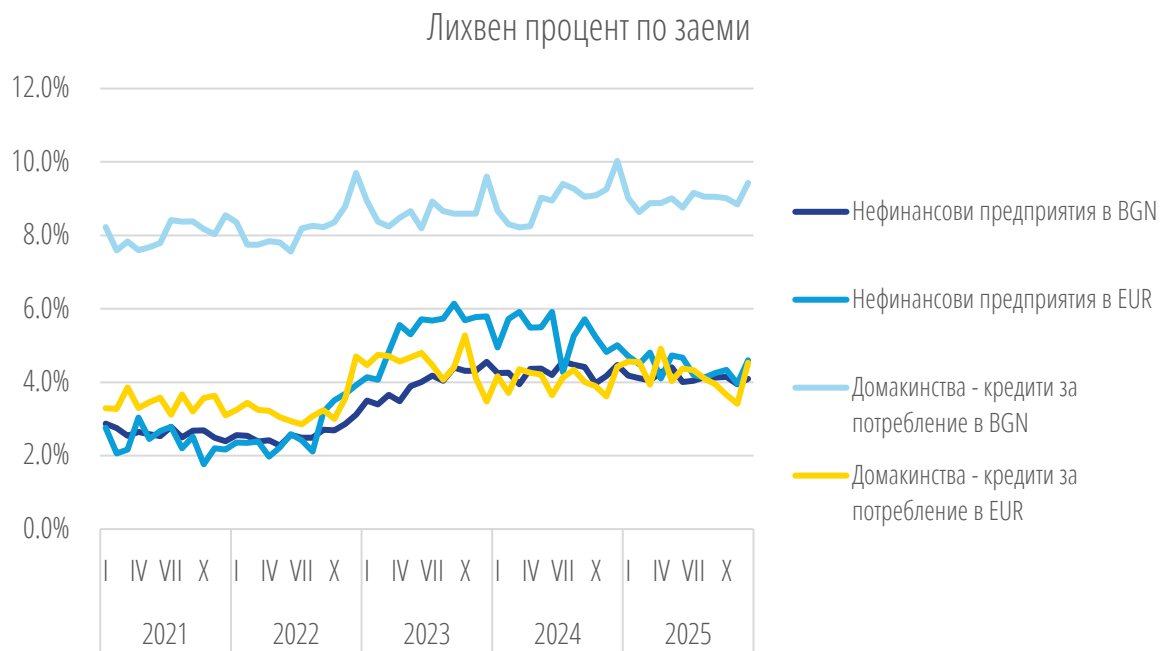
ЗАЕМИ

Лихвените проценти по заемите играят важна роля при формирането на поведението при ползване на заеми и цялостния икономически климат. В България лихвените проценти по кредитите остават конкурентни и достъпни, създавайки благоприятна среда както за потребителите, така и за бизнеса. Въпреки че лихвите могат да варират в зависимост от вида на заема и кредитоспособността на кредитополучателя, те като цяло са в съответствие с усилията на страната да стимулира икономическия растеж и инвестиции.

Например, лихвените проценти по ипотечните заеми са сравнително ниски, насърчавайки дейностите с недвижими имоти и притежаването на жилища. Лихвените проценти по корпоративните заеми също благоприятстват разширяването на бизнеса и инвестициите. Както показва диаграмата по-долу, страната поддържа относително стабилна лихвена среда, което я прави привлекателна както за местни, така и за чуждестранни инвеститори, търсещи възможности за финансиране.

Настоящата политика на повишаване на лихвите, водена от Европейската централна банка (ЕЦБ), все още не е засегнала България. Причината за това е липсата на трансмисионен механизъм от ЕЦБ към БНБ. Кредитите в евро обикновено се индексират с EURIBOR, докато кредитите в лева се индексират към местен индекс, избран от всяка банка. Повечето банки са избрали индекс въз основа на лихвените проценти по депозитите, които са почти нулеви.

Графиката по-долу предоставя визуален преглед на това как лихвените проценти по заемите са се развили в България с течение на времето, показвайки достъпността и стабилността, на които се радват кредитополучателите. Тази благоприятна среда за кредитиране е от съществено значение за поддържането на икономическия растеж и привличането на инвестиции в различни сектори на българската икономика.



Източник: Българска народна банка

ДЕПОЗИТИ

Лихвите по депозитите са на много ниски нива под влияние на нарастващия приток на привлечени средства и високата ликвидност на банковата система. Тази негативна тенденция кара населението да търси алтернативни инвестиции. Заради ниските лихви по кредитите за покупка на жилище много спестители се ориентираха към придобиване на инвестиционен имот.



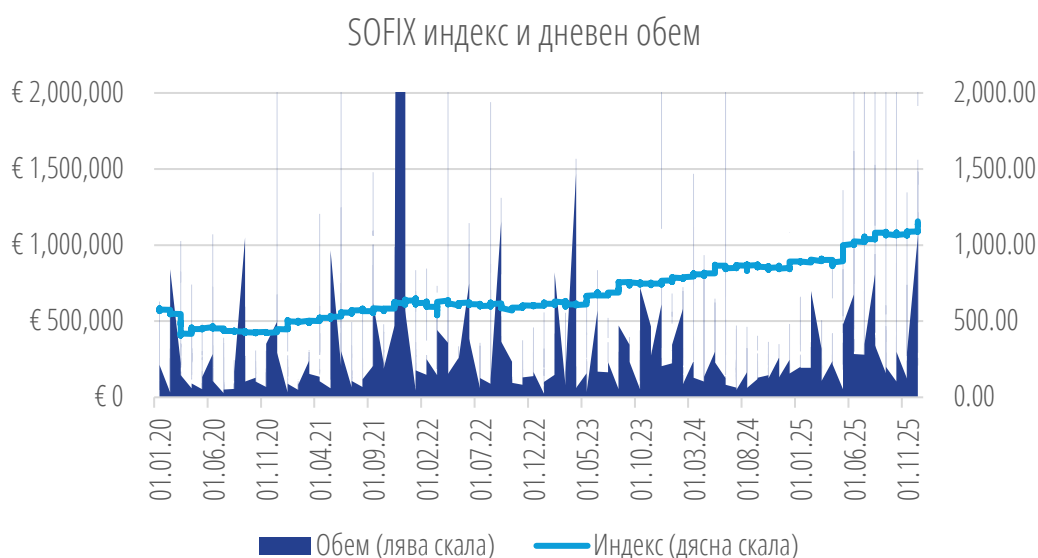
Източник: Българска народна банка

12.10 Българска фондова борса

Българска фондова борса е основана на 10 октомври 1991 г. като акционерно дружество. Работи в София, столицата на България. Фондовата борса беше официално добавена към редовната пазарна търговия през януари 2011 г. БФБ публикува следните индекси: SOFIX, BG40, BGTR30 и BGREIT.

SOFIX е първият официален борсов индекс на БФБ. Създаден е на 20 октомври 2000 г. с начална стойност 100. SOFIX представлява сумата от пазарната капитализация на 15-те български компании в портфейла на индекса и сумата от пазарната капитализация на същите към предходния ден.

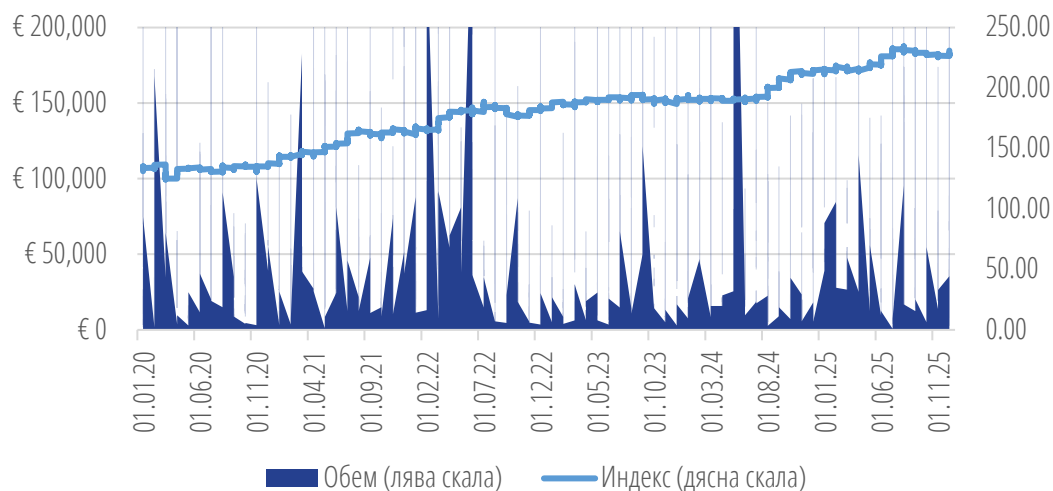
BGREIT е секторен индекс, отразяващ промените в цените на компаниите, инвестиращи в недвижими имоти. Изчисляването му започна през септември 2007 г. с базова стойност 100.



Източник: Българска фондова борса

Българската фондова борса е изправена пред постоянни предизвикателства, свързани с ниски дневни обеми на търговия и ликвидност, както се вижда от показаните пазарни данни. Тези проблеми се дължат основно на няколко фактора, включително малкия размер на българския капиталов пазар в сравнение с по-утвърдените европейски борси, ограниченото участие на институционални инвеститори и понякога липсата на диверсифицирани инвестиционни възможности. Тези предизвикателства имат последици както за местните, така и за чуждестранните инвеститори. За местните жители това може да ограничи възможностите им за инвестиране на фондовия пазар, докато за чуждестранните инвеститори може да породи опасения относно лесното влизане и излизане от позиции. Усилията за повишаване на ликвидността и ежедневните обеми на търговия на Българската фондова борса включват инициативи за привличане на повече институционални инвеститори, подобряване на пазарната инфраструктура и разширяване на кръга от листвани компании и финансови инструменти. Въпреки че тези мерки могат постепенно да засилят пазарната динамика, важно е инвеститорите да подхождат към българския фондов пазар с пълно разбиране на съществуващите ликвидни ограничения и да проявяват предпазливост при инвестиционните си решения.

BGREIT индекс и дневен обем

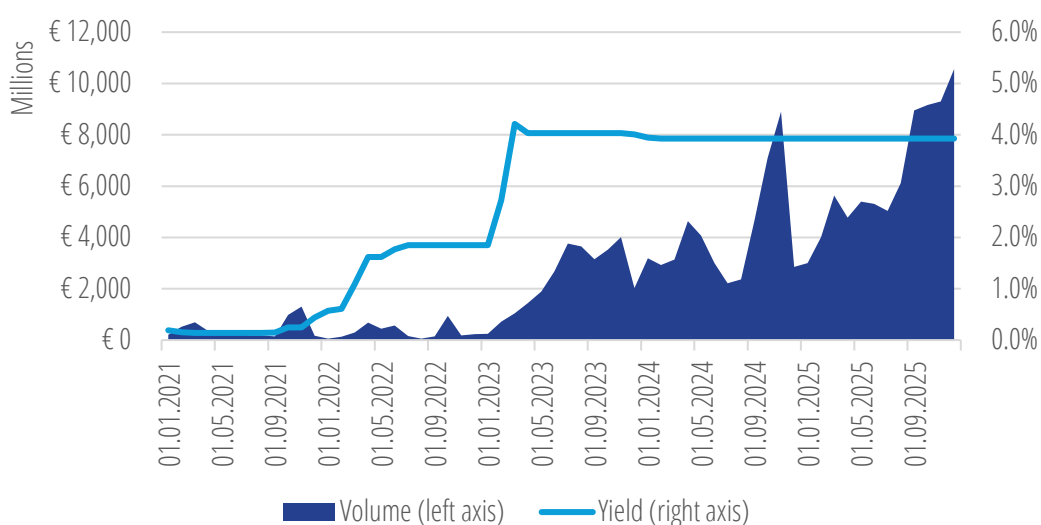


Източник: Българска фондова борса

12.11 Облигации

Българските облигации обикновено се емитират от правителството, като предлагат различни падежи и доходност, за да отговорят на предпочитанията на различни инвеститори. Правителството емитира държавни облигации за финансиране на публични проекти и управление на фискалните дефицити. Тези облигации обикновено се считат за нискорискови поради подкрепата на правителството и са привлекли както местни, така и чуждестранни инвеститори. Въпреки че българският пазар на облигации е относително по-малък в сравнение с по-развитите европейски пазари, той продължава да се развива, предлагайки инвестиционни възможности както на местни, така и на чуждестранни инвеститори.

Bonds yield and volume



Източник: Българска народна банка и Министерство на финансите

* Дългосрочният лихвен процент за целите на оценката на конвергенцията се определя на базата на доходността на вторичния пазар до падежа на дългосрочна облигация, емитирана от Министерството на финансите и деноминирана в национална валута.

13. Приложение III – Преглед на пазара на жилищни площи в София

Текущата секция представя тенденциите на пазара на жилищни имоти в София. Част от данните са за широкия пазар, последвани от данни с фокус върху имотите в над средния и високия сегмент, както и върху района на интерес.

13.1 Историческо развитие

Централната част на града и най-старите софийски квартали са били застроени предимно с масивни тухлени къщи с красиви фасади в типичния социалистически стил и традиции и повечето от тях вече са станали паметници на културата. Жилищните комплекси, които се развиват по-късно – през 70-те години на миналия век, са изградени предимно с панелни и монолитни бетонни блокове. Една от характерните черти на кварталите, разработени до края на 80-те години, са обширните междублокови пространства с градини и паркове. В началото на 90-те години започва нов етап в строителното развитие на столицата – т.н. „ново развитие“. Поради факта, че през първите години на периода е нямало ясно установени строителни норми, някои части на града са били презастроени с блокове със съмнително качество.

Периодът 2000-2008 г. бе белязан с безпрецедентната пазарна активност в пазара на жилищни площи в София. Развитието нараства, предизвикано от цялостния икономически растеж, увеличаването на покупателната способност и наличието на финансиране.

Като цяло, първите години от периода се определят от развитие в средни и над средни жилищни райони, разположени предимно по или близо до южната дъга на улица „Околовръстен път“ и в близост до планината Витоша. Продължаващият положителен икономически растеж предизвиква и търсене в по-ниския пазарен сегмент, което довежда до последващо разрастване на строителството в останалата част на столицата.

2008 година бележи края на бурния и доста забързан растеж на пазара на жилищни имоти и началото на период с малко по-различен темп на развитие. Финансовата беда на международно ниво започва да оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в България и развитието на някои проекти бива спряно поради липса на финансиране. Търсенето също намалява предимно поради неблагоприятните условия по ипотечното кредитиране.

През 2009 г. и 2010 г. променящите се пазарни условия доведоха до значително намаляване на цените и въвеждане на различни схеми за плащане с цел улесняване на сделките с оглед на намаляващото търсене.

През 2011 г. се наблюдава стабилизиране и положителни сигнали от купувачи. Те обаче са главно в средните и над средните пазарни сегменти. Освен това пазарът регистрира увеличен брой покупки, които не зависят от банково финансиране. В същото време, обаче, многобройните сгради с ниско качество и самостоятелни сгради останаха свободни, което оказва натиск върху цените на предлагане.

През 2012 г. и 2013 г. най-забележимата тенденция в средния и над средния сегмент на пазара на жилищни имоти е високият инвестиционен потенциал поради недостатъчното предлагане на качествени жилищни имоти. През 2014 г. пазарът се сблъсква с недостиг на качествени единици, тъй като търсенето постепенно нараства и надхвърля предлагането.

Жилищните пазари със среден и висок клас остават стабилни от 2015 г. В последващите години се засилват две значими тенденции – закупуване на първокласни имоти в жилищни комплекси с инвестиционни цели и увеличаване броя на сделките с къщи.

Проучване на Colliers, проведено в края на 2014 г. и отново през 2018 г., се фокусира върху най-новите тенденции в жилищния пазар в София. Участниците бяха хора на ключова професионална позиция като мениджъри и ръководители. Проучването разкри няколко важни тенденции. Най-забележителното е, че затворените помещения, разположени в покрайнините на София, са най-предпочитани от потенциалните купувачи на имоти със среден и висок клас. Също така централната част на града спира да бъде толкова търсена, колкото преди. Качеството на живот и околната среда стават все по-важни за купувачите. И накрая, зелените площи, висококачествените строителни и довършителни работи, съседите и инфраструктурата играят решаваща роля при избора на жилище.

Въпреки трудностите и ограниченията, дължащи се на пандемията, 2021 г. имаше подобна динамика като предишните няколко години по отношение на броя на извършените сделки. Най-често купуваните видове имоти са къщи и апартаменти с 2 или 3 спални.

В допълнение към основните изисквания при избор на жилище, като квартал и зелени площи, повишено внимание се отделя на социалната инфраструктура, възможностите за спорт и отдих за цялото семейство, както и разнообразието от услуги, включени в управлението на имота на комплекса.

13.2 Избор на местоположение

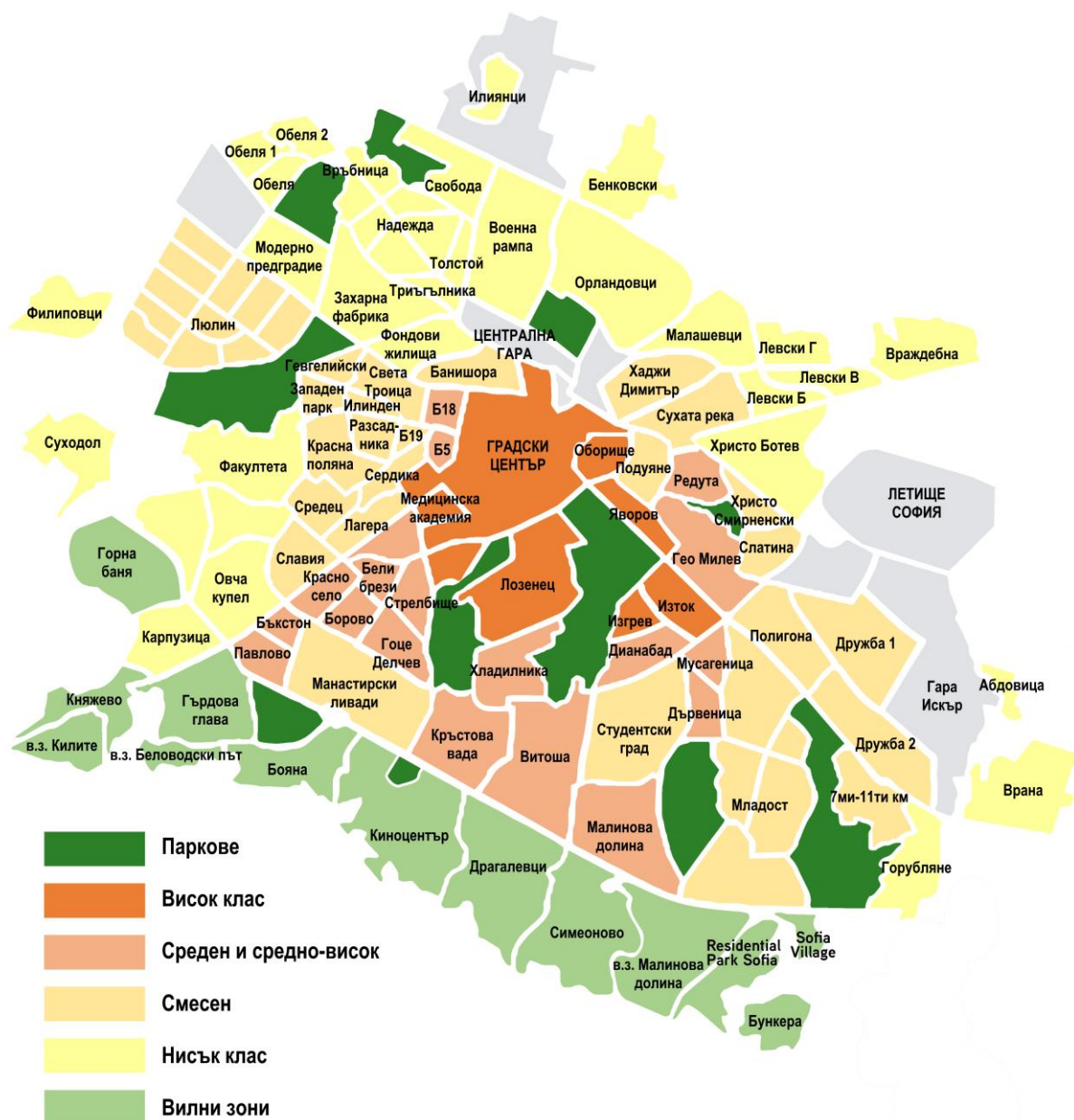
Местоположението на новите проекти се определя от няколко основни критерия:

- Наличие на земя
- Близост до обществена и социална инфраструктура
- Близост до зелени площи (Витоша и/или по-големи паркове)
- Близост до разнообразни удобства
- Повишаване на търсенето на базата на екзогенни фактори (например: развитие на нови офиси)

Като обща тенденция през последното десетилетие на жилищния пазар в София, преминава през преход от ориентиран повече в предлагане пазар към доминиран към търсенето. Това, заедно с драстичните промени в макроикономическите условия в България и в световен мащаб, се очаква да доведе до много по-здравословно развитие на пазара, тъй като започнаха да се изграждат и продават само качествени проекти на уважавани предприемачи, за разлика от хаотичния бум, който водеше растежа на пазара до 2008 г.

13.3 Квартали в София

За да се улесни последващият анализ, по-долу е представена карта на градското ядро на София, очертаващо основните райони в града:



Карта на София, представяща жилищните квартали

По-долу сме представили кратка сегментация на пазара по отношение на качеството и класа на предлагане. Макар да няма ясно дефинирано разпределение между средно висок, среден и нисък клас жилищни райони в София, моделът на развитие на града, както и неговите географски, демографски и икономически особености, са определили доста ярко разделение, както е представено тук.

Висок клас пазар

Средно високият сегмент на жилищния пазар в София бе най-бързо развиващият се през периода 2005-2007 г. и беше първият, който показва стабилни признаци на възстановяване от световната финансова криза, особено по отношение на търсенето.

Според дефиницията на Colliers, средно висок и висок клас включват жилищни проекти, характеризиращи се с ясна концепция на атрактивно местоположение, добро качество на строителството, удобен достъп, зелени площи, ефективни планове, просторен паркинг, добра околна инфраструктура, услуги за управление на имоти и наличието на удобства в рамките на проекта или в непосредствена близост.

Предлагането на луксозни жилищни сгради е концентрирано в райони в близост до центъра на София и в престижния квартал **Лозенец**. Ново строителство нараства най-силно в Лозенец и в близост до Южен парк. И квартал **Иван Вазов** е с нови висококачествени жилищни комплекси, които придобиха популярност поради близостта си до центъра на града и комуникативното му местоположение. Нарастващото предлагане в тези райони доведе до презастрояване и изтегляне на купувачи от райони като Лозенец. **Медицинска Академия** е малък квартал, съседен на центъра, и като такъв споделя много от неговите характеристики.

Докторска градина остава най-престижния район за жилищно строителство, но предлагането на новопостроени сгради е много ограничено поради липсата на поземлени имоти в района.

Квартали **Изток** и **Изгрев** също е са от най-престижните части на града, в които се намират много дипломатически резиденции и посолства. Намират се в източната/югоизточната част на София. Разнообразието от сгради в кварталите включват нискоетажни тухлени блокове, високи панелни и монолитни сгради, както и еднофамилни къщи. В близост до сградите има много тревни площи и обширни междублокови пространства. Повечето жилища са в добро състояние, предвид факта, че се намират в сгради, построени преди 80-те години. През последните години са построени нови тухлени блокове с модерна архитектура.

СРЕДЕН И СРЕДНО ВИСОК КЛАС

Типичните квартали среден клас се характеризират с относителна близост до центъра на София, добър достъп с автомобил и обществен транспорт, както и добра социална инфраструктура по отношение на училища, детски градини, здравни заведения и зелени площи. Сред тях трябва да се отбележат **Гео Милев** - в широкия център на София; **Дианабад**, **Мусагеница**, **Дървеница** - в източните райони и **Хиподрума**, **Борово**, **Бъкстон**, **Бели Брези** и **Гоце Делчев** - в южните райони.

Освен това, голяма част от новото предлагане на качествени жилищни сгради е съсредоточено в южните райони на София: **Кръстова Вада**, **Хладилника**, **Стрелбище**, **Редута**, за разлика от предишни години, когато голяма част от новите доставки е развита в централната градска част. Трябва да се отбележи, че области като **Хладилника** и **Кръстова вада** започват да се развиват като средно висок клас жилищни райони. Въпреки това, поради интензивната гъстота на строителството и липсата на подходяща инфраструктура, те се разглеждат по-скоро като среден клас райони. В резултат на това само някои райони в тези квартали могат да се считат за средно висок клас жилищни райони.

МИКСИРАНИ

Много от жилищните квартали в София предлагат комбинация от панелни блокове нисък клас и среден клас ново строителство. Поради разнообразни фактори някои от тях привличат значително внимание през последните години и стават все по-популярни сред купувачите на среден клас.

В настоящия анализ бихме искали да посочим два примера. Първият е този на клъстера, граничещ с центъра на София на запад. Обхваща кварталите **Зона Б19, Сердика, Лагера, Красна поляна, Разсадника, Илинден, Гевгелийски, Западен парк. Света Троица**, както и **Лагера, Манастирски ливади и Славия** на югозапад.

Тези райони са разположени в широкия център на столицата и предлагат лесен достъп до централните райони. Освен това, с изграждането на подземната мрежа на обществения транспорт, тяхната достъпност и привлекателност се увеличиха значително.

Другият пример е квартал **Младост** в югоизточните предградия на София. Той е един от най- модерните и бързо развиващи се квартали на София и заема второ място в списъка на най- населените жилищни райони с повече от 100,000 жители. Построен е върху обща площ от 1,678 хектара, което представлява 10% от територията на София. Младост е разделен на 5 области: 1, 1А, 2, 3 и 4.

Младост е един от „ по-младите“ квартали на столицата и затова по- голямата част от сградите в комплекса са панелни блокове. Масивните тухлени блокове не са много на брой и са разположени главно в Младост 1. Строителството на първите блокове в комплекса започва през 60-те години.

Кварталът започна да се променя през последните няколко години и този процес беше улеснен от откриването на Бизнес Парк София в Младост 4. Поради нарастващото търсене и готова земя, подходяща за развитие и обработка, Младост е една от областите, в която да се осъществи в най-голяма степен ново строителство в столицата.

Нисък клас

По- голямата част от районите в покрайнините на градската зона на София се считат за нискокачествени. Това се отнася най- вече за северните части, започващи от **Дружба 1** към **Левски, Малашевци, Орландовци, Свобода, Илиянци, Надежда, Обеля, Люлин и Овча купел**. Повечето от тези райони граничат или са част от бивши индустриални центрове, а наличните жилища там са в доста лошо състояние.

Също така тяхното развитие е най- силно повлияно от необходимостта от жилища във връзка с преместването на работната сила в столицата през 70-те и 80-те години. Поради това, жилищният фонд се състои предимно от панелни блокове.

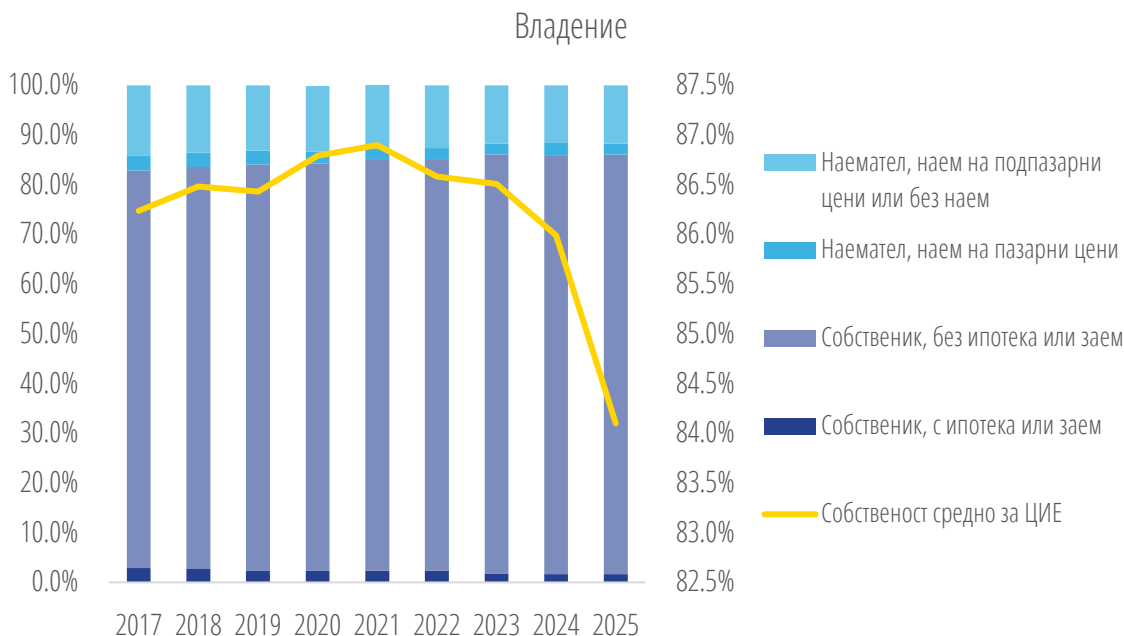
Очаква се райони като Овча купел и Надежда да се развият в бъдеще, поради планираните диаметри на метрото и потенциалното преместване в сегмента на жилищни райони от смесена класа в столицата.

13.4 Анализ на предлагането

БЪЛГАРИЯ

Представихме някои статистически данни на национално ниво, за да илюстрираме важни характеристики на предлагането в България. За целите на регионалното сравнение сме представили и данни за Централна и Източна Европа. В нашето изследване ЦИЕ се определя като Чехия, Естония, Хърватия, Латвия, Литва, Унгария, Полша, Румъния, Словения, Словакия, Северна Македония, Албания и Сърбия.

По официални данни на Евростат (последни налични до 2025 г.) за България, над 85% от населението живее в собствено жилище, а останалите 14.% са наематели. Следващата диаграма представя намаляващия процент на собственост върху жилища през наблюдавания период:



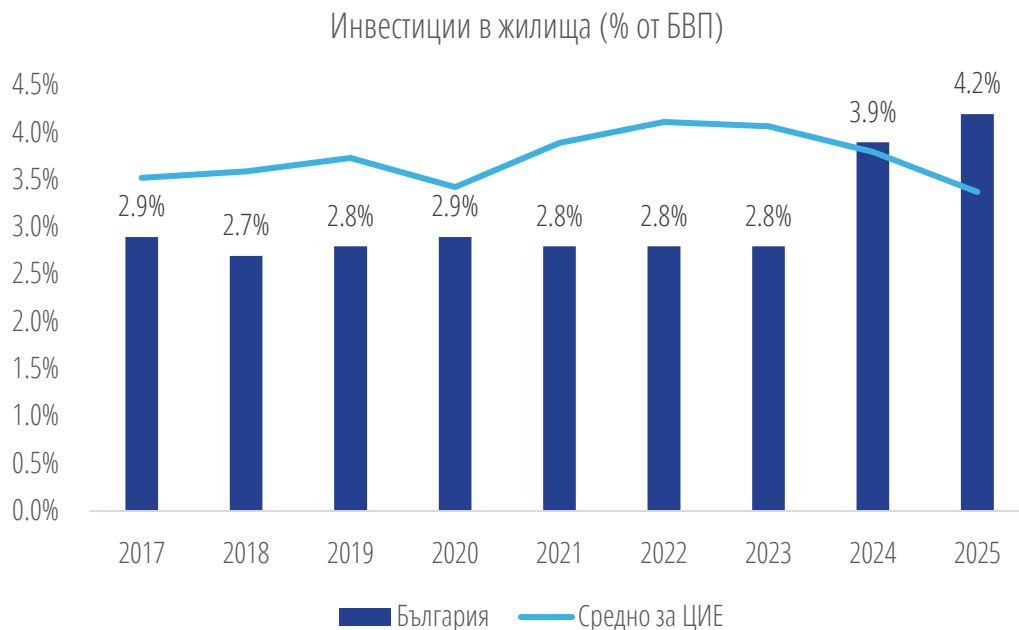
Източник: Eurostat

* Данните за 2025 г. за Литва, Словакия, Северна Македония, Албания и Сърбия липсват

България, подобно на много пазари в ЦИЕ, се характеризира с голяма част от жилища, използвани от собственици. Тази тенденция нараства в период на ниски лихвени проценти, когато цената на ипотечните плащания е по-ниска или еквивалентна на наема и притежаването на жилище е амбиция за много хора. В резултат на това, домът често е основна инвестиция на индивида и основен източник на бъдещо богатство. В горния край на скалата, собствеността върху дома често е символ на статус.

Въпреки че финансирането се е подобрило в много страни, поради ниските лихвени проценти по ипотечните кредити, заеманият от собствениците пазар става все по-недостъпен за тези с по-ниски средни доходи. Това гарантира, че голяма, обикновено млада група, зависи от пазара на жилища под наем.

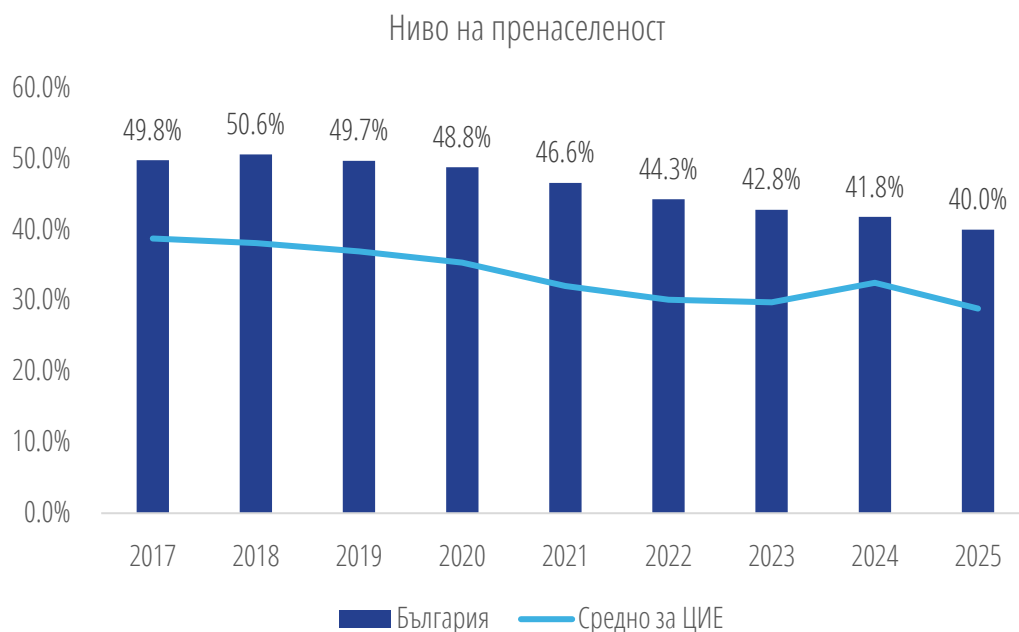
Следващата графика показва направените инвестиции в жилищни имоти като процент от brutния вътрешен продукт.



Източник: Eurostat

* Данните за 2025 г. за Албания липсват

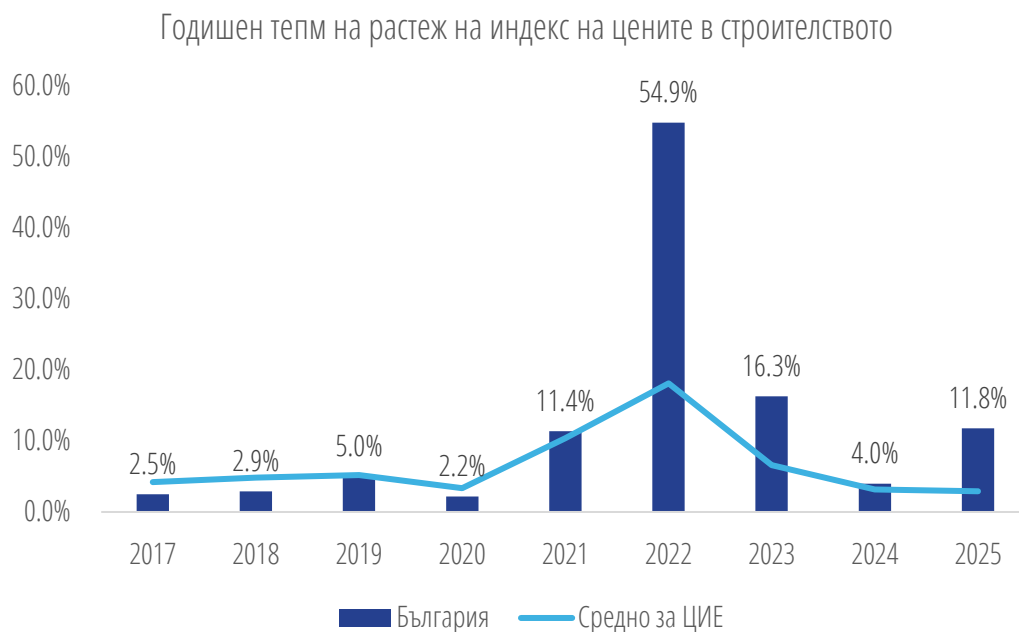
Строителният сектор в България беше ключов двигател на икономическия растеж, особено в сравнение с производството и много сектори на услугите. Инвестициите в жилища като дял от БВП възлиза на 4.2% за 2025 г. Средната стойност за ЦИЕ е 3.4%.



Източник: Eurostat

* Данните за 2025 г. за Литва, Словакия, Северна Македония, Албания и Сърбия липсват

България има едни от най-високите нива на пренаселеност сред държавите от ЦИЕ – третото, след Латвия и Румъния. Трябва да се отбележи, че данните за 2025 г. за Литва, Словакия, Северна Македония, Албания и Сърбия липсват. Нивото за България е 40%, докато средното за ЦИЕ е 29%.

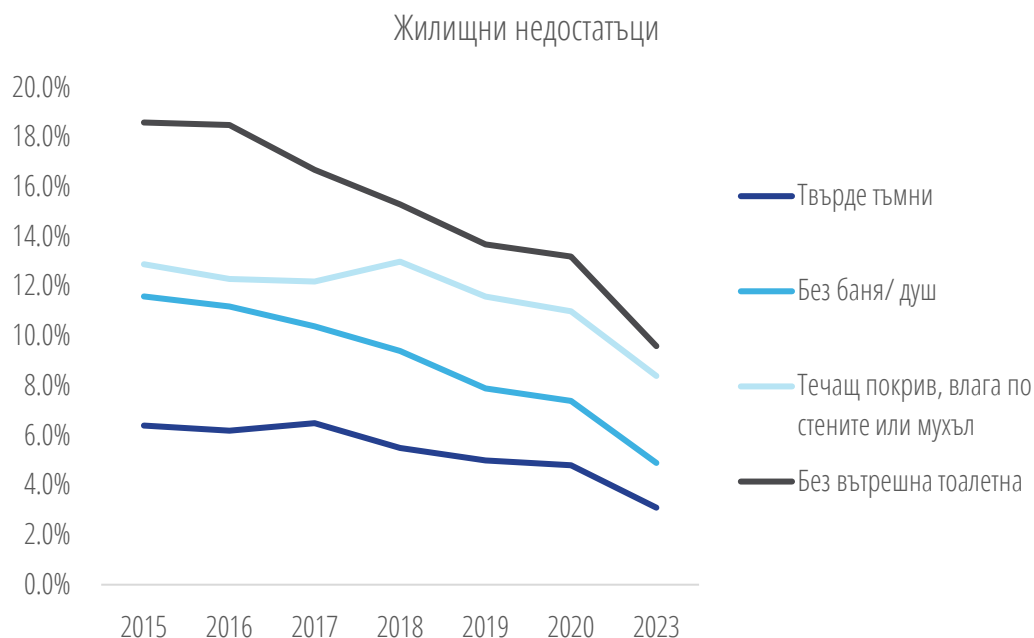


Източник: Eurostat

* Данните за 2021 г. за ЦИЕ са неналични само за Хърватия, Унгария, Полша и Словакия

* Данните за 2025 г. за Хърватия, Унгария, Полша и Словакия липсват

През 2025 г. България отбелязва значително по-висок растеж на цените в строителството от средното за ЦИЕ. Основната причина за това е общата инфлация, която се забелязва повсеместно на пазара.

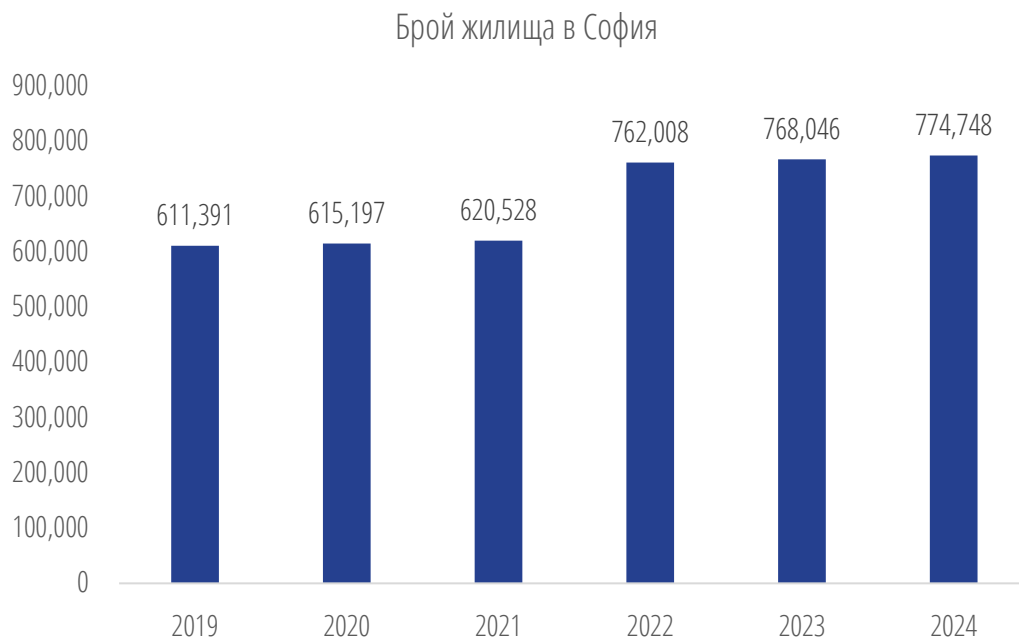


Източник: Eurostat

Има значителен дял от жилища в страната, които имат сериозни недостатъци. През 2023 г., например, над 9.6% от жилищата нямат вътрешна тоалетна, а 8.4% имат течащ покрив, влага по стените или мухъл.

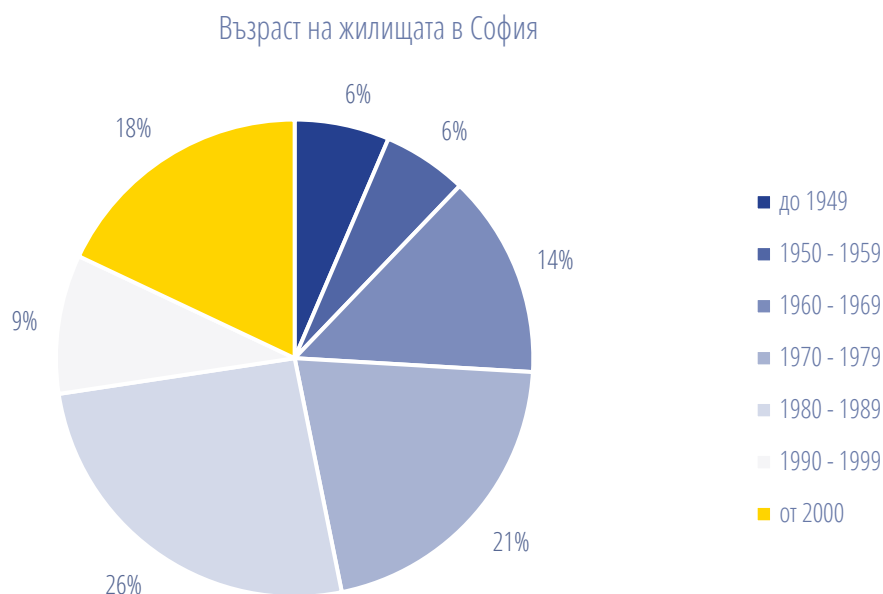
София

Единственият достоверен източник на статистически данни за общия брой жилища в София е Националният статистически институт. Според последната статистика към края на 2024 г. в София има общо 774,748 жилищни единици. Графиката по-долу представя развитието на предлагането на жилищни единици в София:



Източник: Национален статистически институт

Повечето от съществуващите жилищни сгради в София (над 66%) са построени по време на социалистическия режим в страната (1949-1989г.). По време на този период предпочитаното строителство беше панелно.



Източник: Национален статистически институт

Следващата графика представя разпределението на жилищните сгради в София по тип строителство:



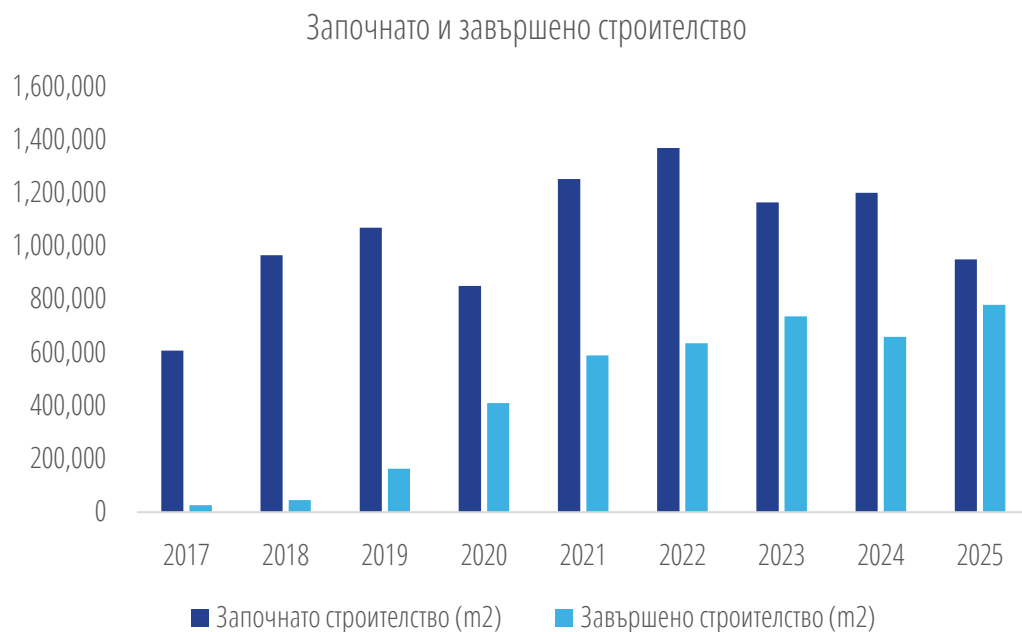
Източник: Национален статистически институт

Увеличаването на предлагането на нови жилищни единици е продължаваща тенденция в национален мащаб и се очаква да продължи през следващите няколко години, за да отрази забавянето във времето от издаването на разрешение за строеж до предаването на жилищния проект. Ограниченият капацитет за планиране, наличието на парцели за застрояване и бавните административни процедури означават, че предлагането изостава в търсенето и е предпоставка недостигът на жилища да продължи в обозримо бъдеще. Таблицата по-долу се фокусира върху София и представя издадените разрешения за строеж за жилищно строителство:



Източник: Национален статистически институт

Издадените разрешителни за строеж растяха до пандемичната 2019 г., след което отбелязват спад. През 2021 и 2022 г. се видя възстановяване от пандемичния шок с рекорден брой издадени разрешителни. През 2025 г. може да се наблюдава положителна тенденция на издадените разрешителни. Следващата графика представя броя на започнатото и завършено строителство в София.



Източник: Национален статистически институт

13.5 Анализ на търсенето

През изминалата година фокусът на купувачите се измести към по-големи жилища. Най-продаваните типове имоти бяха апартаменти с 3 спални (71%), следвани от апартаменти с 2 спални и къщи.

Желанието за подобряване на жилищния стандарт доведе не само до търсенето на по-просторни имоти, но и постави ясен фокус върху решаване на персоналните жилищни нужди, пред инвестиционните такива. Съществуващото търсене в сегмента е предимно за жилища за собствено ползване (83% от всички сделки) спрямо значително по-малък дял на покупките за инвестиция.

Въпреки засиления интерес от чуждестранни лица, които пребивават за дълъг срок в страната, в началото на годината доминантен дял сделки (над 80%) бяха сключени от български граждани.

Интересно е да се отбележи, че почти 86% от всички трансакции бяха сключени без банково финансиране, въпреки неговата достъпност.

Проучването на Colliers International, AFI Europe и Montecanal България показва, че паркирането, поддръжката на общите части и сигурността са нараснали по важност за купувачите през 2018 г. в сравнение с 2014 г., както е показано на следната диаграма:



Източник: Проучване на Colliers International, AFI Europe, Montecanal Bulgaria

През изминалата година новопостроените жилища продължиха да бъдат предпочитани от купувачите. Сделките се сключваха на ранна степен на строителство, тъй като с напредването на процеса изборът става по-ограничен. Купувачите се адаптираха към новата реалност и подхождаха прагматично към избора на имоти, преценявайки своите нужди и възможности, както и взимаха решение сравнително бързо. Основната част от купувачите са млади професионалисти с деца, с добро разбиране на използваните технологии и екологичните качества на проектите, ориентирани към лесно достъпни райони сред природата, предлагащи удобства и управление на собствеността.

Активността на жилищния пазар е в голяма степен обвързана с банковата политика. Рекордно ниски лихвени нива на кредитите стимулираха покупките с ипотека. Спестяванията растат, но нулевата възвръщаемост на банките, както и таксата свръхликвидност на някои банки, стимулираха пренасочването на тези пари в инвестиция в имоти. Друга тенденция, която определяше динамиката и растежа на пазара е желанието за преместване в по-голямо жилище. Като резултат на пандемичните мерки, търсенето на дом с повече стаи се увеличи, за да предложи възможност на семейството да учи или работи от вкъщи.

Елементи на „устойчиво“ строителство ще станат преобладаващи в съвременните жилищни проекти. Възобновяеми енергийни източници са често срещани и ще продължат да допринасят за оптимизация на разходите за енергия.

Тенденцията на по-взискателни купувачи се засили през последните години. Търсенето се фокусира върху надеждни строители с добра репутация и добри проекти. Инвеститорите са станали по-гъвкави с условията по плащане, докато банките са по-рестриктивни в техните кредитни политики. Тенденция, която ясно се отличава през последните години, е, че купувачите се насочват към покупка на дом в строеж.

От гледна точка на размер, най-търсените жилища са тези с една и две спални. Стандартно жилищата се предават на шпакловка и замазка.

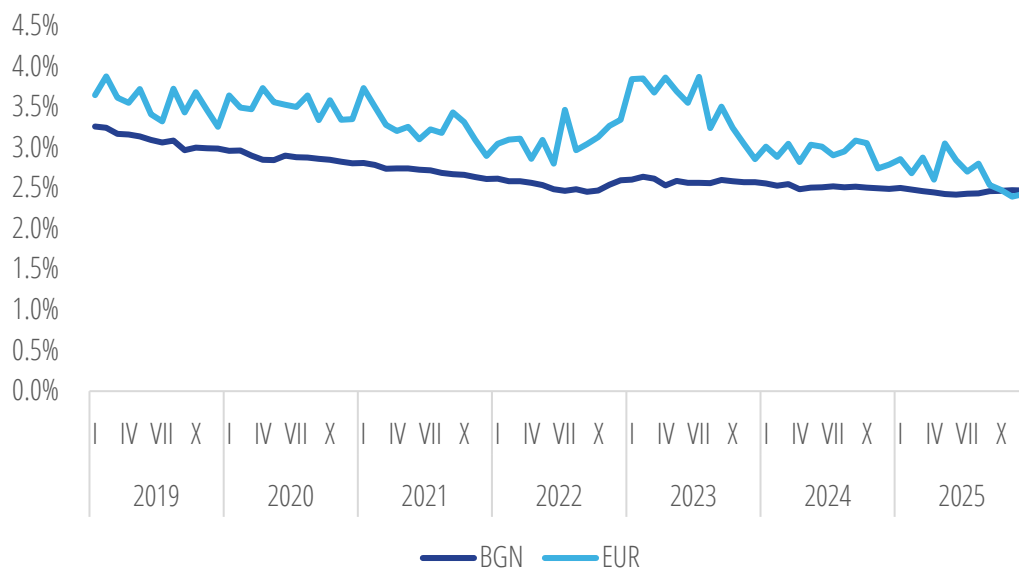
Търсенето на панелни апартаменти е намаляло значително. От една страна, това е заради добрите условия, предлагани на купувачи на ново строителство. От друга страна, разходът по покупка на панелен апартамент е станал много висок с оглед нуждата от основен ремонт, изолация, пр.

Изглежда, че положителните фактори на търсенето като нужда от осезаеми активи и сигурност, страх от инфлация, допълнително търсене, породено от работата от вкъщи неутрализираха негативните такива като разрыв в несигурност на работното място, която предизвикана от разрыв в някои индустрии, политическа нестабилност и цялостен страх. Един допълнителен фактор, който беше повлиян от пандемията, е прекъсването на вътрешния миграционен процес. През последните 10 години София има положителна нетна вътрешна миграция, тъй като хора от по-малки населени места се релокират в търсене на повече възможности и качество на живот. Пандемията ограничи притока на работни мигранти към София от други места на България и увеличи отлива (хора, които работят дистанционно в София предпочитат да живеят в провинцията). Трябва да бъде отбелязано, че имаше значителна вълна от български имигранти, които се завърнаха у дома, вследствие на Брекзит и несигурността, идваща от мерките срещу разпространението на вируса. Влиянието на Covid-19 и ускорението на промяната към гъвкава работа, предимно от вкъщи засега, увеличи доверието в жилищния сектор, докато икономиката се сви и обществото се фокусира върху основните си потребности.

13.6 Статистика на Българска народна банка и Агенция по вписванията

Лихвеният процент по кредитите за жилищни покупки на нефинансовите предприятия и домакинствата по оригинален матуритет е представен на графиката по-долу:

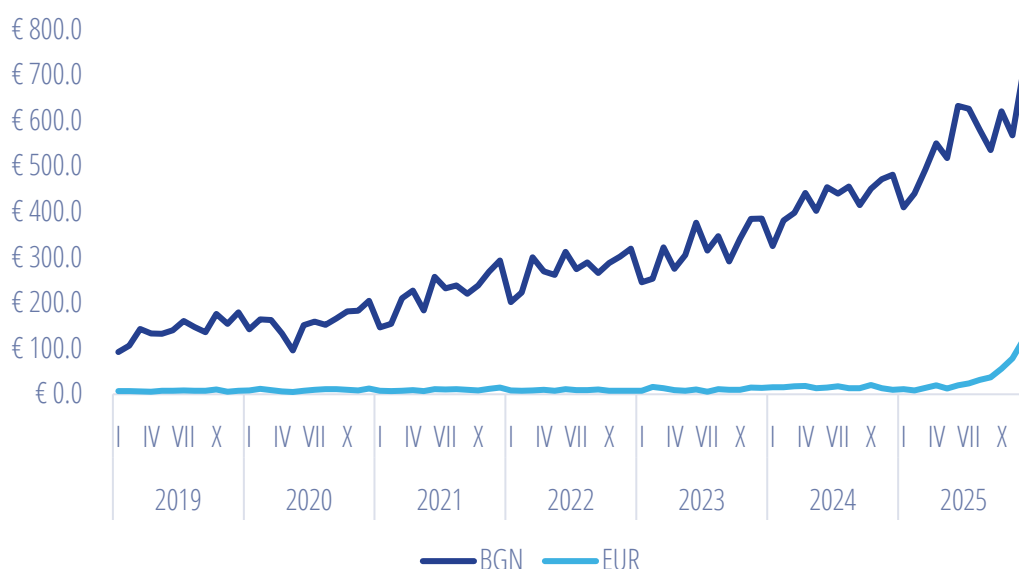
Ефективен лихвен процент по жилищни кредити



Източник: Българска народна банка

От началото на наблюдавания период лихвените проценти се понижават. Процентите в български лева обикновено са по-ниски от тези в евро. През декември 2025 година лихвеният процент в лева и евро е съответно 2.5% и 2.4%. Разликата между лихвения процент и годишния процент на разходите е около 0.4 процентни пункта. Обемът на кредитите за покупка на жилище на нефинансовите корпорации и домакинствата по оригинален матуриет е представен на графиката по-долу.

Обем нови ипотечи (показани в млн. EUR)



Източник: Българска народна банка

Общият обем на ипотечните кредити в български лева надмина ипотечните кредити в евро за първи път през ноември 2012 г. и тенденцията все още е в сила. През декември 2025 г. общият обем на новите ипотечи е почти EUR 710 милиона.

Средата с ниски лихвени проценти, тенденцията към нарастване на обема на кредитите и дори по-високите размери на индивидуалните заеми вероятно ще продължат и през следващите години.

Общият брой сделки се публикува на тримесечна база от Агенцията по вписванията. Годишните данни за сделки и ипотeki са представени на графиката по-долу. Трябва да се отбележи, че ипотеките се подновяват на всеки 10 години. По този начин някои от отчетените ипотeki са подновени, които първоначално са били договорени през пика на предишния цикъл.



Източник: Агенция по вписванията

Според официална статистика на НСИ през второто полугодие на 2025 година са продадени около 4,512 апартамента.

Сделки в София с апартаменти



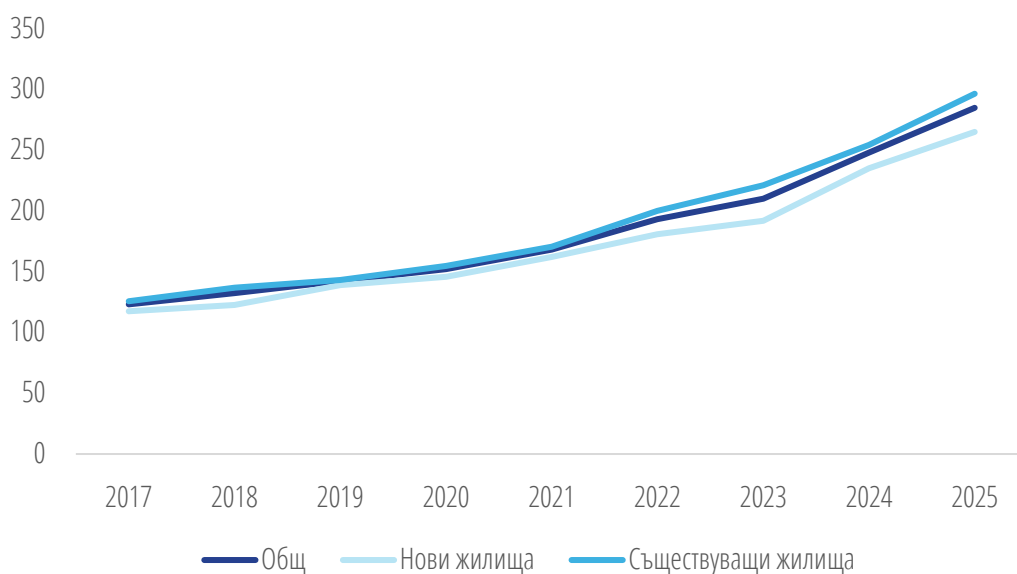
Източник: Национален статистически институт

13.7 Цени

ИНДЕКС НА ЦЕНИТЕ НА ЖИЛИЩАТА

Индексът на цените на жилищата е изготвен от Националния статистически институт на тримесечна база като 2015 година се равнява на 100. Следващата графика представя данните за индекса на годишна база.

Индекс на цените на жилищата



Източник: Национален статистически институт

ОФЕРТНИ ПРОДАЖНИ ЦЕНИ

По-долу сме представили настоящите офертни продажни цени за апартаменти във всички големи квартали в София. Трябва да се отбележи, че данните са хомогенни. Съществува т. нар. „старо строителство“, което не включва общи части в жилищната площ и „ново строителство“, което включва общите части. По този начин разбивката на цената на квадратен метър е изкривена. Допълнителни предизвикателства възникват поради разликата в довършителните работи (мазилка и замазка, частично завършени, напълно) и обзавеждането, което може да бъде включено в цената. Понякога има паркинг, който не е описан правилно в продажната цена (изключен или включен в общата). Някои публични оферти целенасочено не включват ДДС, докато той трябва да бъде платен от купувача.

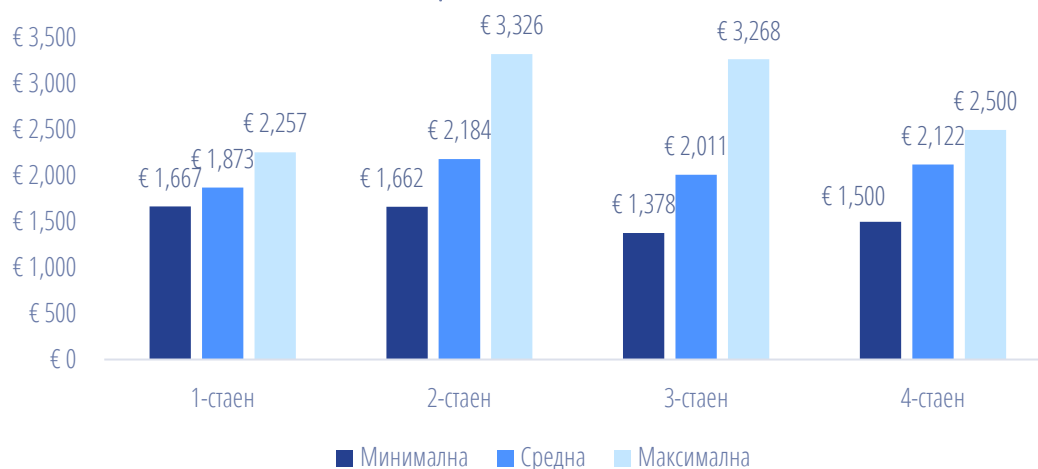
Опитали сме се да направим съответните корекции, въпреки това информацията е предразположена към гореизброените неточности. Следващата графика представя средните продажни цени за София през периода:



Източник: Проучване на Colliers

За целите на настоящия доклад сме проучили обявите с активно маркетирани имоти в района около имота, който сме дефинирали като квартали Зона Б-5, Зона Б-5-3 и Зона Б-19. Следващата графика представя средните продажни цени за района около имота.

Офертни продажни цена на апартаменти в строеж с фокус върху района на интерес (EUR / m2 без ДДС)



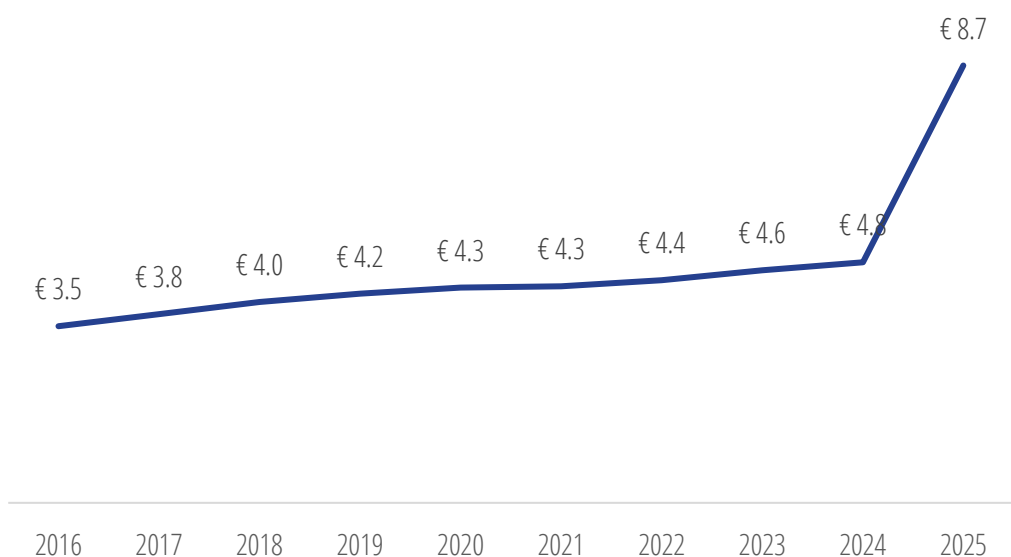
Източник: Проучване на Colliers

Бихме искали да отбележим, че поради липсата на публично оповестени сключени сделки, търсените продажни цени се използват за отразяване на общата пазарна тенденция. Имайки предвид текущата икономическа ситуация и познанията ни за пазара, смятаме, че текущите цени за жилищни имоти в района трябва да бъдат намалени с поне **3 до 5%**, за да се отчетат постижими отстъпки в процеса на договаряне преди сделка.

ОФЕРТНИ НАЕМНИ НИВА

Наемните цени са склонни към същите неточности като продажните. Следващата графика представя средните наемни нива за София:

Офертни наемни нива в София (EUR/m2 с ДДС)



Източник: Проучване на Colliers

Професионалното отдаване на жилища под наем (private rental sector) е начеваща индустрия в България. Жилището остава едно от най-важните потребности в живота, което гарантира, че готовността за плащане по наеми от страна на наемателите е висока. Дори и със спадащ приход наемът (или ипотеката) е едно от първите плащания, които домакинствата правят. Това донякъде обезпечава, че наемните просрочвания и лошите кредити ще имат сравнително ограничено въздействие на оперативния приход за наемодателите и инвеститорите, в сравнение с другите сектори.

Недостатък на това да се получават наемни плащания от множество наематели/ домакинства е нуждата от по-интензивен мениджмънт, в сравнение със зависимост от един или два корпоративни наемателя. Предимство е, че рискът от неполучаване на наема е разпределен.

Трябва да се отбележи, че няма подходящ механизъм за управление на отношенията между наемодател и наемател. В този смисъл този пазар все още е незрял.

Ниво на достъпност

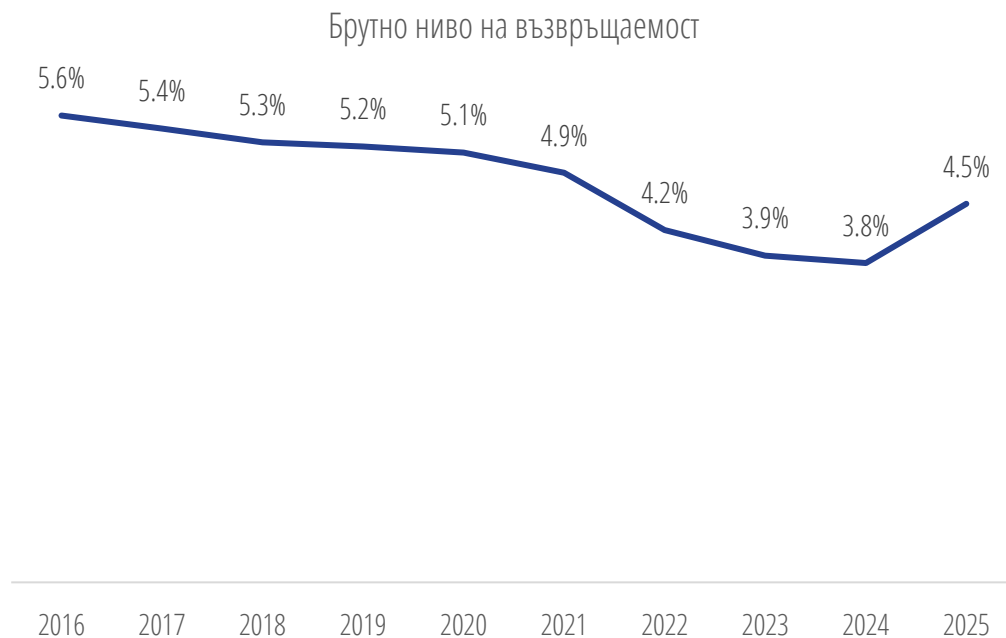
Достъпността на жилищата отразява възможността за закупуване на имот, като се вземат предвид цената на недвижимите имоти и доходите на населението. Процентът на достъпност се представя като съотношение между средната месечна заплата и цената на недвижимия имот на квадратен метър. Това означава колко площ може да бъде закупена с едномесечна заплата, при условие че целият доход отива за покупката.



Източник: Национален статистически институт, Colliers

13.8 Възвръщаемост

Брутното ниво на възвръщаемост се базира на офертните продажни цени и наемни нива. Представените нива не включват разходи по прехвърлянето, данъци или разходи по финансирането. Следващата графика показва намаляването на възвръщаемостта през последните години.



Източник: проучване на Colliers

14. Приложение IV – Дефиниции и методология

14.1 Дефиниции

Предположение

Предположението е допускане, прието за вярно. То се отнася до факти, условия или обстоятелства, които оказват влияние върху обекта на оценката или върху подхода на оценяване и които, по силата на споразумение, не е необходимо да бъдат проверявани от оценителя като част от процеса на оценяване. Предположението обикновено се прави в случаите, когато не се изисква извършването на конкретна проверка от страна на оценителя, за да се докаже истинността на даден факт или обстоятелство. (RICS Valuation – Global Standards)

База на стойността

Базата на стойността отразява основните принципи за измерване на оценката към определена дата. Тази оценка използва Пазарна стойност като основа на стойността. (RICS Valuation – Global Standards)

Настоящата оценка е изготвена съобразно дефиницията на **Пазарна стойност**, валидна за оценки на недвижими имоти на световно ниво. Дефиницията на Пазарна Стойност е определена от **International Valuation Standards Committee** (RICS Valuation – Global Standards). Според тях **Пазарна стойност** се дефинира като:

"Оценената сума, срещу която даден актив или задължение би трябвало да се прехвърли на датата на оценката в пряка сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг на имота, при която сделка всяко от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда."

Дефиницията на Пазарна стойност трябва да се прилага в съответствие със следната концептуална рамка:

- a) „Оценената сума“ е цена в парично изражение, платима за актива в сделка при пазарни условия. Пазарната стойност е най-вероятната цена, която разумно може да се постигне на пазара на датата на оценката, като се спазва дефиницията на пазарна стойност. Тя е най-добрата цена, разумно постижима от продавача, и най-изгодната цена, разумно постижима от купувача. Така оценената сума изрично изключва завишения или занижения, поради специални условия или обстоятелства като нетипично финансиране, споразумения за продажба и обратен лизинг, специални съображения или отстъпки, предоставени от свързани със сделката лица, както и какъвто и да е елемент от стойност, която е достижима само за конкретен собственик или купувач.
- b) „Даден актив или задължение би трябвало да се прехвърли“ се отнася до факта, че стойността на актива или задължението е оценена сума, а не предварително определена сума или реална продажна цена. Това е цена при сделка, която отговаря на всички елементи на дефиницията на Пазарна стойност към датата на оценката.
- c) „На датата на оценката“ изисква стойността да е определена към специфичната дата. Тъй като пазарите и пазарните условия могат да се променят, оценената стойност може да е невярна или неподходяща към друга дата. Оценената сума отразява състоянието на пазара и обстоятелствата към датата на оценката, а не към която и да е друга дата.

- d) „Между желаещ купувач“ се отнася до лице, което е мотивирано, но не е принудено да купи. Такъв купувач не е нито прекалено нетърпелив, нито решен да купи на всяка цена. Такъв купувач също така купува съобразно реалностите на текущия пазар и текущите очаквания за пазара, а не в съответствие с въображаем или хипотетичен пазар, чието съществуване не може да бъде доказано или очаквано. Предполагаемият купувач не би платил цена по-висока от тази, изисквана от пазара. Настоящият собственик се включва в групата, която съставлява „пазарът“.
- e) „И желаещ продавач“ се отнася до лице, което е мотивирано, но не е нито прекалено нетърпеливо, нито принудено да продава и готово да продава на всяка цена, нито някой, готов да задържи продажбата до постигане на цена, която не се счита за разумна при текущия пазар. Желаещият продавач е мотивиран да продаде актива при пазарни условия за най-добрата постижима цена на открит пазар, след подходящ маркетинг, независимо каква може да е цената. Фактическите обстоятелства на реалния собственик не се вземат предвид, тъй като желаещият продавач е хипотетичен собственик.
- f) „В сделка при пазарни условия“ се отнася до сделка между страни, които нямат конкретни или специални взаимоотношения, например компания-майка и дъщерни компании или наемодател и наемател, което може да доведе до ценови нива, които са нетипични за пазара или завишени. Приема се, че сделката по Пазарна стойност е между несвързани лица, всяко от които действа независимо.
- g) „След подходящ маркетинг“ означава, че активът е бил предложен на пазара по най-подходящия начин, за да се постигне продажбата му на най-добрата цена, разумно постижима в съответствие с дефиницията на Пазарна стойност. Приема се, че методът на продажба е най-подходящият за достигане на най-добрата цена на пазара, до който продавачът има достъп. Времето за маркетинг на актива не е фиксиран период, а варира според вида на актива и пазарните условия. Единственият критерий е, че трябва да е осигурено достатъчно време, за да може активът да достигне до вниманието на достатъчен брой пазарни участници. Периодът на предлагане на актива е преди датата на оценката.
- h) „При която всяка от страните е действала информирано, благоразумно“ предполага, че желаещият купувач и желаещият продавач са информирани в разумна степен за естеството и характеристиките на актива, реалните и потенциалните му приложения, както и за състоянието на пазара към датата на оценката. Също така се приема, че купувачът и продавачът използват знанието си благоразумно, за да постигнат най-благоприятната цена, в зависимост от тяхната позиция на по-късна дата, когато има информация за минали събития. Например, не е непременно неблагоприятно на пазара с падащи цени продавач да продава активи на цена, която е по-ниска от предходни пазарни нива. В такива случаи, както и при други покупко-продажби на пазари с променящи се цени, благоразумният купувач или продавач ще действа въз основа на най-добрата пазарна информация, налична към момента.
- i) „И без принуда“ изисква всяка страна да е мотивирана да сключи сделката, но никоя страна не е принудена или заставена да я осъществи.

Външен оценител

Оценител, който няма материална връзка с клиента, представителите на клиента или обекта на оценка. (RICS Valuation – Global Standards)

Дата на доклада

Датата, на която оценителят подписва доклада. (RICS Valuation – Global Standards)

Дата на оценката

Договорената с клиента дата, към която е определена стойността на имота. (RICS Valuation – Global Standards) Тази дата може да бъде преди или да съвпада с датата на доклада, но тя не може да бъде след тази дата.

Оглед на имота

Посещение на имота, за да бъде изследван и да бъде получена съответната информация, необходима за изразяване на професионално мнение за стойността му. (RICS Valuation – Global Standards) Освен ако не е изрично уговорено друго с Клиента, терминът предполага, че оценителите ще извършат вътрешна и външна визуална инспекция на имота, където е възможен достъп.

Оценка

Мнение за стойност на актив или пасив, съгласно определена база към конкретна дата. (RICS Valuation – Global Standards)

Пазарна Стойност

Стойността, за която следва да се размени актив или пасив към датата на оценката между желаещ купувач и желаещ продавач при сделка по тяхно желание и от позицията на добра воля, след подходящо маркетизиране на имота, като страните са действали информирани, разумно и без принуда. (RICS Valuation – Global Standards)

Предположение

Допускане, прието за истина. То включва факти, условия и ситуации, засягащи обекта на или метода за оценка, които по силата на споразумението за оценка не трябва да бъдат проверени от оценителя. Обикновено, предположение се прави там, където специфично проучване от оценителя не се изисква с цел да се докаже, че нещо е вярно. (RICS Valuation – Global Standards)

Специално предположение

Предположение, което или предполага факти, които се различават от действителните, съществуващи към датата на оценката, или които не могат да бъдат направени от типичен пазарен участник в сделка към датата на оценката. (RICS Valuation – Global Standards)

Трета страна

Всяка страна, различна от клиента, която би могла да има интерес към оценката или резултатите от нея. (RICS Valuation – Global Standards)

Ликвидационна стойност

Ликвидационната стойност е сумата, която може да се постигне, когато актив или група активи се продават при ликвидационна продажба, в която продавачът е принуден да реализира продажбата към конкретна дата. Ликвидационната стойност може да бъде определена при условията на две предпоставки на стойността:

- (а) Обичайна сделка с нормален период на маркетинг; или
- (б) Принудителна сделка със съкратен период на маркетинг.

14.2 Подходи за оценка

Подходът за оценка е процедура или техника, използвани за изчисляване на стойността, описана от базата на стойността (представяне на основните условия, при които се предполага, че ще се осъществи хипотетична сделка).

Методите за оценка включват приходен подход, пазарен подход и разходен подход.

Опитът и подготовката на оценителите, местните стандарти, характеристиките на пазара, както и наличната пазарна информация определят кои метод(и) да бъдат използвани при определяне на пазарната стойност на имота.

По-долу са представени подробно приложимите подходи:

Метод на остатъчната стойност

Остатъчната стойност е хибрид на Пазарния подход, Приходния подход и Разходния подход. Методът се основава на брутната стойност при завършване и приспадането на разходите за строителство и възвръщаемостта на предприемача на хипотетична сграда, за да се получи остатъчната стойност на поземления имот. Този метод е най-подходящ, когато се оценява обект, който има разрешение за строителство или е вероятно да получи такова.

Първо, оценихме стойността на потенциалната сграда, която може да бъде построена на място, според строителните параметри на района. От изчислената стойност на потенциалния проект бяха извадени всички разходи за строителство. Предполага се, че те включват: преки и непреки строителни разходи, печалба на инвеститора, разходи за финансиране, както и правни такси и разходи по отдаването.

15. Приложение V – Сертификат за оценителска правоспособност и декларация

Декларация по чл. 21 от Закона за независимите оценители

Долуподписаният, Николай Николаев Георгиев, ЕГН 8807156827, с адрес: гр. София, ул. „Маестро Михаил Милков“ 4, във връзка с извършената настояща оценка на недвижим имот, декларирам, че:

1. не съм свързано лице с възложителя на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. аз или свързано с мен лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Клиента на оценката.

Декларатор:




НИКОЛАЙ ГЕОРГИЕВ, MRICS
МЕНИДЖЪР, ОЦЕНКИ И КОНСУЛТАНСКИ УСЛУГИ
COLLIERS INTERNATIONAL

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ
СЕРТИФИКАТ РЕГ. No 100102189, с дата 17.11.2014



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100102189 от 17 ноември 2014 год.

НИКОЛАЙ НИКОЛАЕВ ГЕОРГИЕВ

роден на 15 юли 1988 год. в гр. София, община Столична

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**Настоящият Сертификат е издаден на основание
Протокол № 44 от 06.08.2014 год. на Управителния съвет на КНОБ

Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ

Декларация по чл. 21 от Закона за независимите оценители

Долуподписаната, Валерия Валериева Каленска, ЕГН 9512140512, с адрес: гр. Бургас, кв. „Изгрев“, бл. 59, ет. 14 във връзка с извършената настояща оценка на недвижим имот, декларирам, че:

1. не съм свързано лице с възложителя на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. аз или свързано с мен лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Клиента на оценката.

Декларатор:




ВАЛЕРИЯ КАЛЕНСКА
ОЦЕНИТЕЛ, ОЦЕНКИ И КОНСУЛТАНТСКИ УСЛУГИ
COLLIERS INTERNATIONAL

НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ
СЕРТИФИКАТ РЕГ. No 101102584, с дата 25.10.2024



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 101102584 от 25 октомври 2024 год.

ВАЛЕРИЯ ВАЛЕРИЕВА КАЛЕНСКА

родена на 14 декември 1995 год. в град Бургас, община Бургас

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протокол № 223/25.10.2024 г. на Управителния съвет на КНОБ.
Георги Георгиев

Председател на УС на КНОБ

16. Приложение VI – Копия на документи

ДРУЖЕСТВЕН ДОГОВОР
на
„СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН” ООД, с ЕИК 207285543

Днес, 05.05.2023 г., в гр. София, се сключи настоящият дружествен договор между следните страни:

1. Жозеф Абдо Фегали, ЕГН: 5707087080;
2. Десислава Крумова Паломбини, ЕГН: 7210276655;
3. Димитър Христов Балджиев, ЕГН: 6908120500;
4. “СИС ИНДУСТРИЙС” ООД, ЕИК: 040275584, представлявано от управителя Рени Михайлова Стайкова

като всеки от тях наричан по-долу “Съдружник”, а заедно “Съдружници”,

Съдружниците се споразумяха за следното:

I. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

Предмет на договора

Чл. 1. (1) С настоящият дружествен договор Съдружниците учредяват дружество с ограничена отговорност по смисъла на чл. 113 от Търговския закон, наричано по-долу “Дружеството”.

(2) Дружеството е самостоятелно юридическо лице, отделно от Съдружниците.

(3) Дружеството не поема отговорност за задълженията на Съдружниците. Отговорността на Съдружниците за задълженията на Дружеството е ограничена до размера на дела им в капитала.

Фирма

Чл. 2. (1) Фирмата на Дружеството е: „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН”

Фирмата ще се изписва и на латиница, както следва: “SKOBELEV CONSTRUCTION”

(2) Фирмата на Дружеството и адреса му на управление се посочват във всички документи на Дружеството.

Седалище и адрес на управление

Чл. 3. (1) Седалището на Дружеството е: гр. София, Република България.

(2) Адресът на управление на Дружеството е: гр. София, п.к. 1407, жк Лозенец, Район Лозенец, бул. Джеймс Баучер №77, ет. 1.

Предмет на дейност

Чл. 4. (1) Предмета на дейност на Дружеството е: Строителство и обзавеждане на недвижими имоти, отдаване под наем и покупко-продажба, управление и поддръжка на недвижими имоти; консултантски услуги, строителна, предприемаческа, търговска и информационна дейност, проектиране, търговско представителство, посредничество на местни и чуждестранни физически и юридически лица в страната и чужбина, вътрешно и външно-търговска дейност, както и всяка друга стопанска дейност в страната и чужбина, която не е забранена със закон.

**Срок на дружеството****Чл. 5.** Дружеството се учредява без срок.**II. КАПИТАЛ НА ДРУЖЕСТВОТО****Учредителен капитал**

Чл. 6. Капиталът на Дружеството е внесен изцяло и е в размер на 7 664 800 лв. /седем милиона шестстотин шестдесет и четири хиляди осемстотин лева/ лв., от които:

- парична вноска в размер на 10 000 /десет хиляди лева/ лв., разпределени в 10 000 /десет хиляди лева/ дяла, всеки един от които дялове с номинална стойност 1 лв. /един лева/.

- непарична вноска в размер на 7 654 800 лв. /седем милиона шестстотин петдесет и четири хиляди осемстотин лева/ извършена на основание чл. 148, ал. 1, т. 2 от ТЗ чрез записване на нови 7 654 800 / седем милиона шестстотин петдесет и четири хиляди осемстотин / дяла, всеки от които от по 1 /един/ лева, от „СИС ИНДУСТРИЙС“ ООД, с ЕИК 040275584, представляваща апорт на Поземлен имот с идентификатор № 68134.304.326 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка триста и четири, точка триста двадесет и шест/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-32/ 01.04.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ по кадастралната карта - 5 468,00 /пет хиляди четиристотин шестдесет и осем/ квадратни метра, а по документи за собственост- 5 480,00 (пет хиляди четиристотин и осемдесет) квадратни метра, с адрес на поземления имот: гр. София, район Възраждане, с начин на трайно предназначение- урбанизирана територия и начин на трайно ползване - за друг вид застрояване, при съседни по скица с идентификатори 68134.304.335, 68134.304.327, 68134.304.331, 68134.304.328, 68134.304.315, 68134.304.316, 68134.304.325, който имот съгласно документи за собственост представлява поземлен имот с планоснимачен № 24 /двадесет и четири/ с площ от 5 480 кв.м. /пет хиляди четиристотин и осемдесет квадратни метра/, като реална част от УПИ 1 /първи/- за КСЖ, КОО и ТП кв.242, местност „Зона Б-5“, район Възраждане, гр. София, при съседни на имота: изток - ул. "Средна гора", запад - бул. "Ген. Скобелев", север - останалата част от УПИ-I и юг - ул. "Партений Нишавски", съгласно Договор за продажба от 11.12.2008 г., вписан в СВ- гр. София под №64, том XXVIII, вх.рег. № 93203, партида 539731 и Скица на поземлен имот № 15- 260941-01.06.2016 г., издадена от СГКК- гр. София и презаверена на 02.12.2016 г.

Непаричната вноска е предмет на изготвена по реда на чл. 72 от ТЗ оценка на непарична вноска въз основа на Акт за назначаване на вещи лица № 20230308120348-2/13.03.2023г. и е оценена на 7 654 800 лв. (седем милиона шестстотин петдесет и четири хиляди осемстотин лева).

Като основание за правото на собственост на недвижимия имот, обект на непаричната вноска се посочва Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 9, т. IV, рег. №5450, д. 525 от 22.05.2017 г. на нотариус Ивайло Светославов Николов, с рег. номер 040, с район на действие – района на Софийски районен съд, вписан под вх. номер 30443 от 22.05.2017 г. на Службата по вписванията, Акт № 97, том LXVII, дело № 21496.

Описаният по-горе недвижим имот се апортира в капитала на „СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН“ ООД с учредена и действаща по отношение на последното, първа по ред законна ипотека в полза на „Юробанк България“ АД, която е вписана в СВ – София с входящ рег. № 30444/22.05.2017 г., акт № 174, т. 5.



Дялове

Чл. 7. (1) Капиталът на Дружеството е разпределен в 7 664 800 /седем милиона шестстотин шестдесет и четири хиляди осемстотин / дружествени дяла, всеки от който е с номинална стойност от 1 /един/ лев.

(2) Съдружниците притежават следните дружествени дялове в капитала:

№	Съдружник	Брой дялове	Обща стойност в лева
1.	Жозеф Абдо Фегали	4500	4500
2.	Десислава Крумова Паломбини	1000	1000
3.	Димитър Христов Балджиев	4500	4500
4.	„СИС ИНДУСТРИЙС“ ООД	7 654 800	7 654 800
Общо:		7 664 800	7 664 800

Удостоверение за участие

Чл. 8. Дружеството издава на всеки Съдружник удостоверение за участието на същия в Дружеството. Удостоверението не е ценна книга.

Съсобственост на дял

Чл. 9. Ако един дял в капитала принадлежи на няколко лица, те могат да упражняват правата по него само съвместно. Те отговарят солидарно за задълженията по този дял. Съпритежателите на дяла определят лице, което ги представлява пред Дружеството.

Печалби и плащания

Чл. 10. (1) Съдружниците имат право на част от печалбата съразмерно на дяловете, които притежават в капитала на Дружеството.

(2) Не могат да се уговарят лихви за дяловете на Съдружниците.

Дружествен дял

Чл. 11. (1) Всеки Съдружник има дружествен дял от имуществото на Дружеството, който се определя съобразно дела му в основния капитал.

(2) Докато Дружеството съществува Съдружниците не могат да искат връщане на дружествените си дялове, освен при прекратяване на участието им в Дружеството.

Прехвърляне на дялове

Чл. 12. (1) Дружественият дял може да се прехвърля и наследява. Прехвърлянето на дружествения дял от един Съдружник на друг се извършва свободно, а на трети лица – при спазване на изискванията за приемане на нов съдружник.

(2) Прехвърлянето на дружествения дял се извършва с нотариално заверени подписи на договора и се вписва в Търговския регистър.

(3) Правоприемникът е отговорен солидарно с праводателя си за дължимите към момента на прехвърлянето вноски срещу дела в капитала.

Допълнителни парични вноски

Чл. 13. (1) По решение на Общото събрание за покриване на загуби и при временна необходимост от парични средства Съдружниците могат да бъдат задължени да направят допълнителни парични вноски за определен срок. Допълнителните вноски са съразмерни на






дяловете в капитала, освен ако Общото събрание реши с единодушие, дължимите от Съдружниците вноски да не са съразмерни на дяловете им.

(2) Допълнителните вноски не се отразяват в капитала на Дружеството. За тях може да се уговори Дружеството да плаща лихви.



III. УВЕЛИЧАВАНЕ И НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Увеличаване на капитала

Чл. 14. (1) Увеличаването на капитала се извършва чрез:

1. увеличаване на дяловете;
2. записване на нови дялове;
3. приемане на нови съдружници.

(2) Съдружниците увеличават дяловете си съразмерно на притежаваните, ако в решението на Общото събрание не е предвидено друго.

Намаляване на капитала

Чл. 15. (1) Капиталът може да бъде намален до установения в закона минимум с решение за изменение на настоящия дружествен договор при спазване на изискванията на чл. 150 и 151 от Търговския закон.

(2) В решението се посочват целта на намаляването, размерът му и начинът, по който ще се извърши.

(3) Намаляването може да се извърши чрез:

1. намаляване на стойността на дела в капитала;
2. връщане на дела от капитала на прекратилия участието си Съдружник;
3. освобождаване от задължение за внасяне на неизплатената част от дела в капитала.

Изплащания поради намаляването

Чл. 16. На Съдружниците могат да се правят изплащания поради намаляване на капитала само след като намаляването бъде вписано в Търговския регистър и след като кредиторите, изразили несъгласие с намаляването, са получили обезпечение или плащане.

IV. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Приемане на нов съдружник

Чл. 17. Нов съдружник се приема от Общото събрание по негова писмена молба, в която той заявява, че приема условията на дружествения договор. Решението за приемане се вписва в Търговския регистър.

Права на Съдружника

Чл. 18. (1) Всеки Съдружник има следните права:

1. право на част от печалбата;
2. право на ликвидационен дял;
3. право да участва в Общото събрание;
4. право на глас;
5. право да избира и да бъде избран за Управител или Контролор;
6. право да бъде осведомяван за хода на Дружествените дела;
7. право да преглежда книгата на Дружеството;
8. право да оспорва актовете на Управителя пред Общото събрание;



9. право да предяви иск за отмяна на решение на Общото събрание.

(2) В случаите по т. 9 от предходната алинея искът се предявява срещу Дружеството пред окръжния съд по регистрация в 14-дневен срок от деня на провеждане на събранието, когато ищецът е присъствал или е бил редовно поканен, а в останалите случаи – в 14-дневен срок от узнаването, но не по-късно от три месеца от деня на провеждане на заседанието на Общото събрание.

Задължения на Съдружника

Чл. 19. Съдружникът е длъжен:

1. да изплати или внесе дяловата си вноска;
2. да участва в управлението на Дружеството;
3. да оказва съдействие за осъществяването на дейността на Дружеството;
4. да изпълнява решенията на Общото събрание;
5. да изплати допълнителните парични вноски, за които е взето решение по реда, предвиден в настоящия дружествен договор;
6. да бъде лоялен към Дружеството и да пази фирмената тайна, включително пет години след напускане на Дружеството.

Прекратяване на участието в Дружеството

Чл. 20. (1) Участието на Съдружника в Дружеството се прекратява:

1. при смърт или поставяне под пълно или ограничено запрещение – за физически лица;
2. при изключване;
3. при прекратяване с ликвидация – за юридически лица;
4. при обявяване в несъстоятелност – за юридически лица.

(2) Съдружникът може да прекрати участието си в Дружеството с писмено предизвестие, направено най-малко три месеца преди датата на прекратяването.

(3) Имушествените последици се уреждат въз основа на счетоводен баланс към края на месеца, през който е настъпило прекратяването.

Изключване на съдружник

Чл. 21. (1) Общото събрание може да изключи Съдружник, който не е изплатил или внесъл дела си. То може да му даде допълнителен срок, след изтичането на който Съдружникът се смята за изключен. Управителят уведомява Съдружника писмено за решението на Общото събрание.

(2) В случая по ал. 1 Съдружникът губи правото си върху направените вноски.

(3) Съдружникът може да бъде изключен от Общото събрание след писмено предупреждение, когато:

1. не изпълнява задълженията си за оказване на съдействие за осъществяване на дейността на Дружеството;
2. не изпълнява решенията на Общото събрание;
3. действа против интересите на Дружеството.
4. при невнасяне на допълнителна парична вноска, в случай, че не е упражнил правото си за напускане по чл. 134, ал. 2 от ТЗ.

АТЕНЦИЯ! ИДЕНТИФИКАЦИЯТА
Създа по регистрация
Гр. София
Идентично с електронния образ



У. УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Видове органи

Чл. 22. (1) Органи на управление на Дружеството са:

1. Общо събрание;
2. Управител (Управители).

(2) Управителят може и да не е съдружник.

Общо събрание на Съдружниците

Чл. 23. (1) Общото събрание се състои от всички Съдружници.

(2) Управителят на Дружеството участва в заседанията на Общото събрание със съвещателен глас, ако не е съдружник.

Компетентност на Общото събрание

Чл. 24. (1) Общото събрание:

1. изменя и допълва дружествения договор;
 2. приема и изключва съдружници, дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов съдружник;
 3. приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане;
 4. взема решения за увеличаване и намаляване на капитала;
 5. избира Управителя (Управители), определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;
 6. избира Контрольор (Контрольори);
 7. отзовава Управителя и Контрольора;
 8. взема решения за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;
 9. взема решения за предявяване на иски на Дружеството срещу Управителя или Контрольора и назначава представител за водене на процеси срещу тях;
 10. дава съгласие на Управителя и Контрольора за извършване на конкурентна на Дружеството дейност;
 11. избира проверители;
 12. взема решение за прекратяване на Дружеството;
 13. взема решение за преобразуване на Дружеството в друг вид дружество, както и предприемане на друга форма на реорганизация (вливане, сливане, разделяне или отделяне);
 14. взема решение за внасяне на допълнителни парични вноски;
 15. назначава ликвидатор (ликвидатори) при прекратяването на Дружеството освен в случай на несъстоятелност;
 16. приема основните насоки и програми за дейността на Дружеството и възнаграждението им на Управителя (Управители);
- (2) Всеки Съдружник има толкова гласа в Общото събрание, колкото е неговият дял в капитала.
- (3) Всички решения по ал. 1 се вземат с единодушие от Съдружниците. Изключваният Съдружник не гласува.
- (4) Решенията по точки 1, 2, 5, 12, 13, 14, 15 на ал. 1 се вземат с мнозинство повече от $\frac{3}{4}$ от капитала, а решенията по т. 4, 8 – с единодушие от всички съдружници. Изключваният






съдружник не гласува и неговите дялове се приспадат от капитала при определяне на мнозинството. Всички останали решения се вземат с повече от $\frac{1}{2}$ от капитала.

(5) Съдружниците могат да гласуват чрез представител само при изрично писмено упълномощаване, освен за съдружници – юридически лица и законни представители. Представителят може и да не е съдружник.

(6) Решения по чл. 137, ал. 1, т. 2, т. 4, т. 5 – предложение първо и т. 7, във връзка с чл. 137, ал. 4 от Търговския закон следва да бъдат вземани в обикновена писмена форма, без да е необходимо нотариално удостоверяване на подписите и съдържанието за тяхната действителност.

Свикване на Общото събрание

Чл. 25. (1) Общото събрание се свиква на редовно заседание от Управителя най-малко веднъж годишно. Управителят прави отчет за дейността на Дружеството за изминалата година.

(2) Управителят е длъжен да свика Общото събрание и по писмено искане на Съдружниците с дялове над $\frac{1}{10}$ от капитала. Ако Управителят не свика събраниято в двуседмичен срок, Съдружниците, поискали свикването му, имат право сами да го свикат.

(3) Управителят е длъжен да свика Общото събрание веднага щом загубите надхвърлят $\frac{1}{4}$ от капитала, както и когато чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от ТЗ спадне под размера на вписания капитал.

Покана за Общо събрание

Чл. 26. (1) Общото събрание се свиква с писмена покана, получена от всеки Съдружник най-малко 7 (седем) дни преди датата на заседанието. В поканата се посочва и дневния ред.

(2) Решенията на Общото събрание могат да се вземат неприсъствено, ако всички Съдружници са заявили писмено съгласието си за приемане на решенията.

(3) Правилото на ал. 1 не се прилага, ако всички Съдружници присъстват на Общото събрание и никой не възрази относно свикването му.

Кворум

Чл. 27. (1) Общото събрание може да взема решения, когато Съдружниците са били редовно поканени и на заседанието е представено необходимото мнозинство за вземане на решения по въпросите от дневния ред. Заседанието се ръководи от председател, избран с обикновено мнозинство.

(2) За всяко заседание на Общото събрание се изготвя протокол за взетите решения, който се подписва от присъствалите Съдружници.

Управление и представителство

Чл. 28. (1) Управителят организира и ръководи дейността на Дружеството съобразно закона и решенията на Общото събрание.

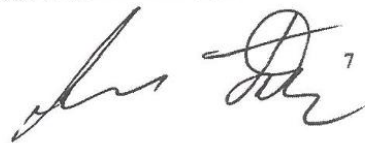
(2) Дружеството се управлява и представлява от Управителят.

(3) В случай, че са назначени повече от един управител, то те могат да управляват и представляват Дружеството заедно, поотделно или по друг начин, определен по решение на Общото събрание.

Правомощия на Управителя

Чл. 29. (1) Управителят (Управителите) има следните правомощия:

1. представлява Дружеството и управлява дейността му;
2. организира и провежда изпълнението на решенията на Общото събрание;
3. сключва договори с трети лица във връзка с изпълнението на дейност на Дружеството;

4. сключва и прекратява трудовите договори на работниците и служителите на Дружеството;

5. определя и контролира разходите на Дружеството и ги представя на Общото събрание за одобрение;

7. отчита дейността си пред Общото събрание, като при поискване е длъжен да дава обяснение и представя съответните документи на Съдружниците;

8. организира и поддържа счетоводната дейност и документация и отговаря за опазване на имуществото на Дружеството.

(2) Управителят има право на възнаграждение в размер, определен от Общото събрание.

(3) При осъществяване на правомощията си по ал. 1, ако Дружеството има повече от един Управител, то Управителите действат заедно и/или поотделно.

Забрана за конкурентна дейност

Чл. 30. (1) Без съгласието на Дружеството Управителят няма право:

1. от свое или от чуждо име да сключва търговски сделки;

2. да участва в събирателни и командитни дружества и в дружества с ограничена отговорност;

3. да заема длъжност в ръководни органи на други дружества.

(2) Ограниченията по ал.1 се прилагат, когато се извършва дейност, сходна или конкурентна с тази на Дружеството.

Дружествени книги

Чл. 31. (1) Дружеството води книга за дружествените дялове и протоколна книга за решенията на Общото събрание.

(2) В книгата за дружествените дялове се вписват размера на дружествения дял на всеки Съдружник, направените вноски и всички промени в тях.

(3) Управителят отговаря за редовното водене на дружествените книги.

Контрольор

Чл. 32. (1) Общото събрание на Дружеството може да избере Контрольор (Контрольори), който да следи за спазване на дружествения договор и за опазване на имуществото на Дружеството, като за тази си дейност той представя отчет пред Общото събрание.

(2) Не могат да бъдат Контрольори:

1. Управителите на Дружеството, техните заместници и наетите лица в Дружеството;

2. съпрузите, роднините по права линия и по съребрена линия до трета степен на лицата по предходната точка;

3. лишените с присъда от правото да заемат материално-отчетническа длъжност.

(3) Контрольорът носи имуществена отговорност за виновно причинените от него вреди на Дружеството при осъществяване на дейността си.

VI. ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ НА ДЕЙНОСТТА

Проверители

Чл. 33. (1) Годишният счетоводен отчет на Дружеството се проверява от един или няколко проверители – дипломирани експерт-счетоводители, в случай че закон или друг акт поставят изискване за това. Тази проверка е условие за приемането на годишния счетоводен отчет от Общото събрание на Дружеството.






(2) Проверителите се избират от Общото събрание преди изтичането на календарната година. Те отговарят за добросъвестната и безпристрастна проверка и за запазване на фирмената тайна.

Начин на разпределение на печалбата

Чл. 34. Печалбата, получена от дейността на Дружеството се разпределя между Съдружниците в края на всяка финансова година по решение на Общото събрание, взето с необходимото мнозинство.

ВИ. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Прекратяване на Дружеството

Чл. 35. (1) Дружеството се прекратява:

1. по единодушно решение на Съдружниците;
2. чрез сливане и вливане в акционерно или друго дружество с ограничена отговорност;
3. при обявяване в несъстоятелност;
4. по решение на окръжния съд по регистрация на Дружеството в предвидените от закона

случаи.

(2) Прекратяване на участието на един Съдружник не води до прекратяване на Дружеството.

Ликвидация

Чл. 36. (1) При прекратяване на Дружеството на основание т. 1 и 4 от предходния член се открива производство за ликвидация.

(2) Ликвидатор на Дружеството е Управителят, освен ако по решение на Общото събрание е определено друго лице.

Относно неуредените в настоящия дружествен договор въпроси се прилагат разпоредбите на Търговския закон и действащото законодателство в Република България.

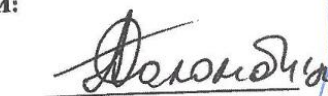
СЪДРУЖНИЦИ:



/ Жозеф Абдо Фегали /



/ Димитър Балджиев /



/ Десислава Паломбини /



/ За „СИС ИНДУСТРИЙС“ –
Рени Стайкова /



23.06.2017
Рени Стайкова

Нотариална такса по ЗНот.	Вписване по ЗС/ПВ
Удостоверяван материален интерес	Служба по вписванията
0811618.00 лв.	Вх. рег. № 30443 от 22.05.2017 г.
Пропорц. такса: 6000.00 лв.	Акт. № 94 том LXVII дело № 21496 г.
Обикн. такса: 19.00 лв.	Партидна книга: том..... стр. 10146
Доп. такса: лв.	Такса за вписване по ЗДТ: 5811.60 лв.
Всичко: 6019.00 лв.	Кв. №..... от 22.05.2017 г.
Сметка № от 22.05.2017 г.	СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Кв. № от..... г.	

НОТАРИАЛЕН АКТ

за ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

акт № 9 том IV рег. № 525 от 2017 година

Днес, 22.05.2017 /двадесет и втори май две хиляди и седемнадесета/ година, пред мен Ивайло Светославов Николов – Нотариус, вписан в регистъра на Нотариалната камара под рег. № 040, с район на действие - района на Софийски районен съд, в кантората ми на бул. "Патриарх Евтимий" № 31, ет.2, гр. София, се явиха: ЛЮДМИЛА МИЛЧЕВА ЛОЗАНОВА от гр. София, с лична карта № 645534252, издадена на 12.11.2014 г. от МВР-София, ЕГН 7209052833, действаща в качеството си на постоянен синдик и представляващ „**КОНСОРЦИУМ АСТУЛИДИС**“ ООД – в несъстоятелност по т.д. №64/2013 г. по описа на Софийски окръжен съд, ТО, I-ви състав, ЕИК: 175141126, със седалище и адрес на управление: гр. Костенец, ул. "Янтра" №24 - **ПРОДАВАЧ**, от една страна, и ЕЛИЦА КРАСИМИРОВА МИЦОВА от гр. София, с лична карта № 644325649, издадена на 20.06.2012 г. от МВР-София, ЕГН 8606192870, действаща в качеството си пълномощник с нотариално заверено пълномощно 6733, 6734 акт 51, том 5 от 2017г. на нотариус Валери Манчев рег. № 053 СРС на РЕНИ МИХАЙЛОВА СТАЙКОВА от гр. София, с лична карта № 645868066, издадена на 01.06.2015 г. от МВР-София, ЕГН 6805170490 в качеството си на управител и представляващ „**СИС ИНДУСТРИЙС**“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Джеймс Баучър“ № 77, ет. 2, вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК: 040275584 - **КУПУВАЧ**, от друга страна, и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че сключват следния договор:-----

1. „**КОНСОРЦИУМ АСТУЛИДИС**“ ООД в несъстоятелност, представлявано от постоянния синдик ЛЮДМИЛА МИЛЧЕВА ЛОЗАНОВА, продава на „**СИС ИНДУСТРИЙС**“ ООД, представлявано от пълномощника ЕЛИЦА КРАСИМИРОВА МИЦОВА, следния собствен на ПРОДАВАЧА недвижим имот, а именно: -----

Поземлен имот с идентификатор 68134.304.326 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка триста и четири, точка триста двадесет и шест/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-32/ 01.04.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ по кадастралната карта – 5 468,00 /пет хиляди четиристотин шестдесет и осем/ квадратни метра., а по документи за собственост- 5 480,00 (пет хиляди четиристотин и осемдесет) квадратни метра, с адрес на поземления имот: гр. София, район Възраждане, с начин на трайно предназначение- урбанизирана територия и начин на трайно ползване – за друг вид застрояване, при съседни по скица с идентификатори No: 68134.304.335, 68134.304.327, 68134.304.331, 68134.304.328, 68134.304.315, 68134.304.316, 68134.304.325, който имот съгласно документи за собственост представлява

поземлен имот с планоснимачен № 24 /двадесет и четири/ с площ от 5 480 кв.м. /пет хиляди четиристотин и осемдесет квадратни метра/, като реална част от УПИ I /първи/- за КСЖ, КОО и ТП кв.242, местност „Зона Б-5“, район Възраждане, гр. София, при съседни на имота: изток - ул.“Средна гора“, запад - бул.“Ген. Скобелев“, север - останалата част от УПИ-I и юг - ул.“Партений Нишавски“, съгласно Договор за продажба от 11.12.2008 г., вписан в СВ- гр.София под №64, том XXVIII, вх.рег. № 93203, партида 539731 и Скица на поземлен имот №15-260941-01.06.2016 г., издадена от СГКК- гр. София и презаверена на 02.12.2016 г., ЗА СУМАТА от **5 811 618 лв. /пет милиона осемстотин и единадесет хиляди шестстотин и осемнадесет лева/**, от която сума представителят на ПРОДАВАЧА заявя, че е получил 10% /десет процента/ при подписване на предварителен договор, а именно: **581 161,80 лв. /петстотин осемдесет и една хиляди сто шестдесет и един лева и осемдесет стотинки/** по банков път като безлихвен задатък, а останалата част от продажната цена в размер на **5 230 456.20 лв. /пет милиона двеста и тридесет хиляди четиристотин петдесет и шест лева и двадесет стотинки/** е изплатена на ПРОДАВАЧА по особената банкова сметка в „Алианц Банк България“ АД, IBAN: BG06BUIN95611800417692 преди сключване на настоящия окончателен договор за продажба на недвижим имот, като част от тази сума в размер на 4 640 000/четири милиона шестстотин и четиридесет хиляди/ лева, са средства от отпуснат на купувача банков кредит от «Орбанк България» АД, съгласно подписан договор за предоставяне на инвестиционен кредит № 100-2048/18.05.2017г.-----

Данъчната оценка на продавания имот е в размер на 346 336 /триста четиридесет и шест хиляди триста тридесет и шест / лева, съгласно Удостоверение за данъчна оценка № 7203014718 от 03.04.2017 г. на СО, Дирекция Общински приходи, отдел ОП "Възраждане".

2. Страните по настоящия нотариален акт декларират, че продажната цена, посочена в пункт първи на същия е действително уговореното плащане по сделката. -----

3. ЛЮДМИЛА МИЛЧЕВА ЛОЗАНОВА, като постоянен синдик и представляващ „**КОНСОРЦИУМ АСТУЛИДИС**“ ООД/н/ декларира, че в периода на назначаването ѝ като синдик на дружеството – продавач /в несъстоятелност/, същото е единствен собственик и притежава изцяло и в пълен обем правото на собственост върху гореописания недвижим имот, че не е прехвърляла в качеството си на синдик същия в собственост на трети лица, не ѝ е известно : имотът да е апортиран в търговски дружества, да са предявявани реституционни претенции от трети лица, да са учредявани тежести под формата на договорни и законни ипотеки (с изключение на договорна ипотека, вписаната с вх. №129, том V, № 164 от 13.03.2009, двойно вх. № 8305, учредена в полза на „УНИКРЕДИТ БУЛБАНК“ АД с ЕИК: 831919536), както и възбрани (с изключение на възбрана, вписана с вх. № 5058/13.02.2013, том III, № 238, дата: 13.02.2013, двойно вх. № 4987; възбрана, вписана с вх. № 8192, том V, № 30, дата: 01.03.2013, двойно вх. № 8026) , както и че не ѝ е известно в момента да има заведени административни преписки; декларира, че дружеството е сключило договор от 29.08.2016 г. за наем на имота и че не е сключвала в качеството ѝ на синдик предварителни договори за продажбата му с трети лица, като при съдебно отстраняване на купувача от недвижимия имот, предмет на настоящия договор, вследствие на горепосочените обстоятелства или обективно установяване, че някое от тях е налице, както и при наличие на противопоставими претенции и права от страна на трети лица, продавачът дължи на купувача връщане от масата на несъстоятелността в пълен размер на продажната цена и разносните по сключване на настоящия договор по установения в закона ред. Продавачът декларира, че не му е известно към настоящия момент, върху продавания имот да е наложена обезпечителна мярка по Закона за отнемане в полза на държавата на имущество, придобито от престъпна дейност, както и че не притежава други документи, касаещи продавания по настоящата сделка имот, не знае за съществуването на други такива, освен представените по сделката, и че представените документи са автентични и с вярно съдържание. -----

4. Продавачът се задължава да предаде владението на продавания имот на купувача в деня на пълното изплащане на продажната цена.-----

5. Купувачът се задължава да заплати всички разходи, възникващи от настоящата сделка. --

6. ЕЛИЦА КРАСИМИРОВА МИЦОВА като пълномощник на управителя на дружеството купувач „СИС ИНДУСТРИЙС“ ООД заяви, че е съгласна и дружеството купува описания в пункт първи от настоящия нотариален акт недвижим имот, за цената и при условията на пункт първи, втори, трети, четвърти и пети от акта. -----

Като се уверих от представените ми документи, че продавачът е собственик на продавания недвижим имот, описан в пункт първи на настоящия нотариален акт, и че са изпълнени особените изисквания на закона, съставих този нотариален акт по проект представен ми от страните, който се прочете на страните и след одобрението му се подписа от тях и от мен – НОТАРИУСА.-----

За съставянето на акта се представиха следните документи, установяващи правото на собственост и изпълнението на особените изисквания на закона: Договор за продажба от 11.12.2008 г., вписан в СВ - гр.София под №64, том XXVIII, вх.рег. №93203, партида 539731; Скица на поземлен имот №15-260941-01.06.2016 г., издадена от СГКК- гр. София и презаверена на 02.12.2016 г.; Удостоверение за данъчна оценка № 7203014718 от 03.04.2017 г. на СО, Дирекция Общински приходи, отдел ОП "Възраждане"; Протокол от ОС на съдружниците на „СИС ИНДУСТРИЙС“ ООД; Справка от ТР относно актуалното състояние на дружеството продавач; Справка от ТР относно актуалното състояние на дружеството купувач; Пълномощно с нотариална заверка на подписа – описано ; квитанции за платени такси.

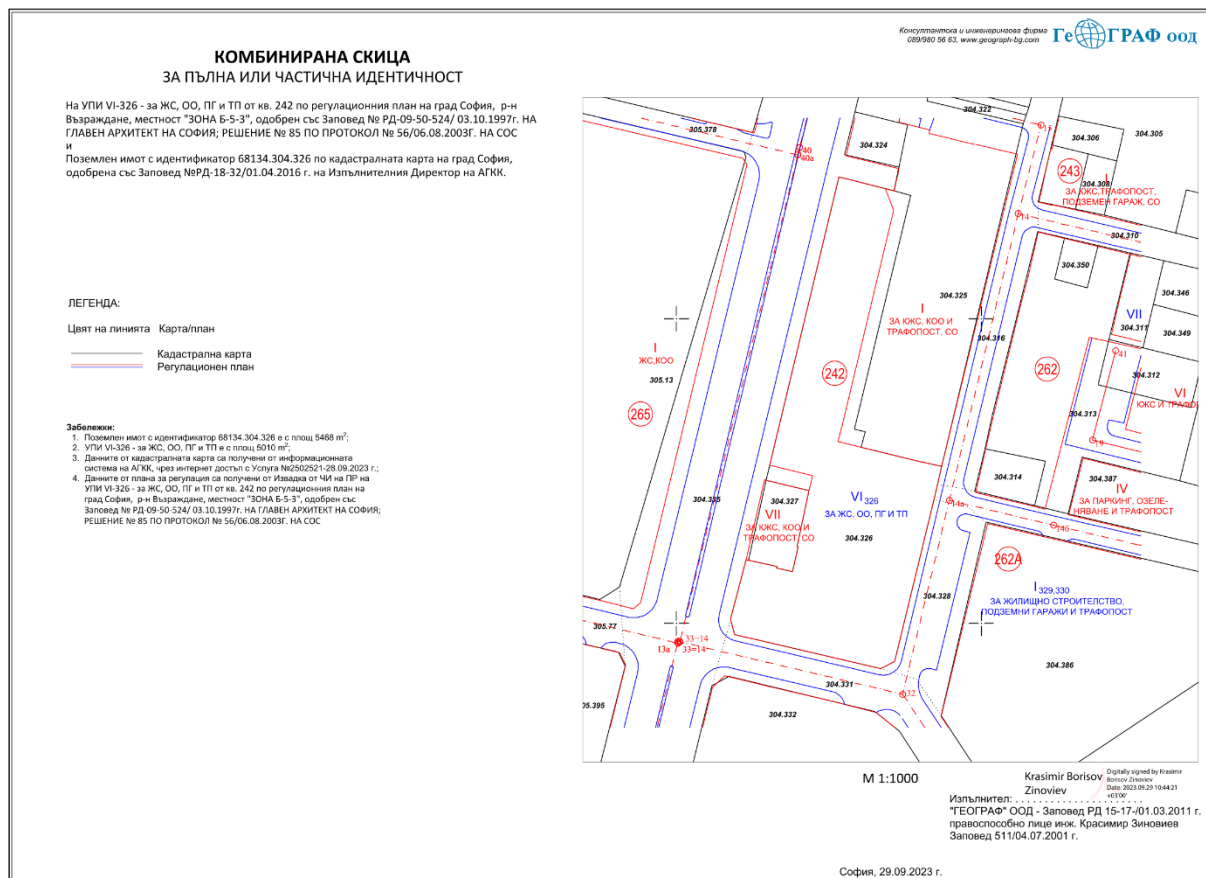
ПРОДАВАЧ:

Людмила Митрева Мозанова

КУПУВАЧ:

Елица Красимирова Мицова

НОТАРИУС:





АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ,
КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

стр. 1 от 1

СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. СОФИЯ

1618, кв. "ПАВЛОВО", Ул. "МУСАЛА" №1, 02/8188338,
sofia@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-1028266-27.09.2023 г.

Поземлен имот с идентификатор **68134.304.326**

Гр. **София**, общ. **Столична**, обл. **София (столица)**

По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-32/01.04.2016 г.**
на **ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 27.09.2023 г.

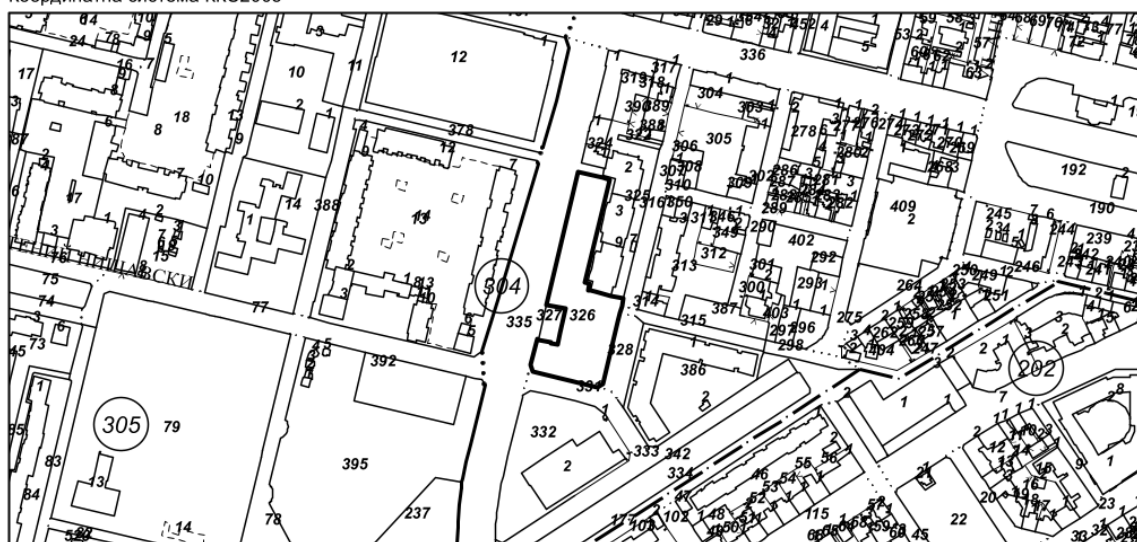
Адрес на поземления имот: **гр. София, район Възраждане**

Площ: 5468 кв. м

Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**

Начин на трайно ползване: **За друг вид застрояване**

Координатна система KKC2005



M 1:5000

Предишен идентификатор: няма

Номер по предходен план: **24**, квартал: **242**, парцел: **I-част**

Съседи: 68134.304.335, 68134.304.327, 68134.304.331, 68134.304.328, 68134.304.315, 68134.304.316,
68134.304.325

Собственици по данни от КРНИ:

1. 207285543, "СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН" ООД

Няма данни за идеалните части

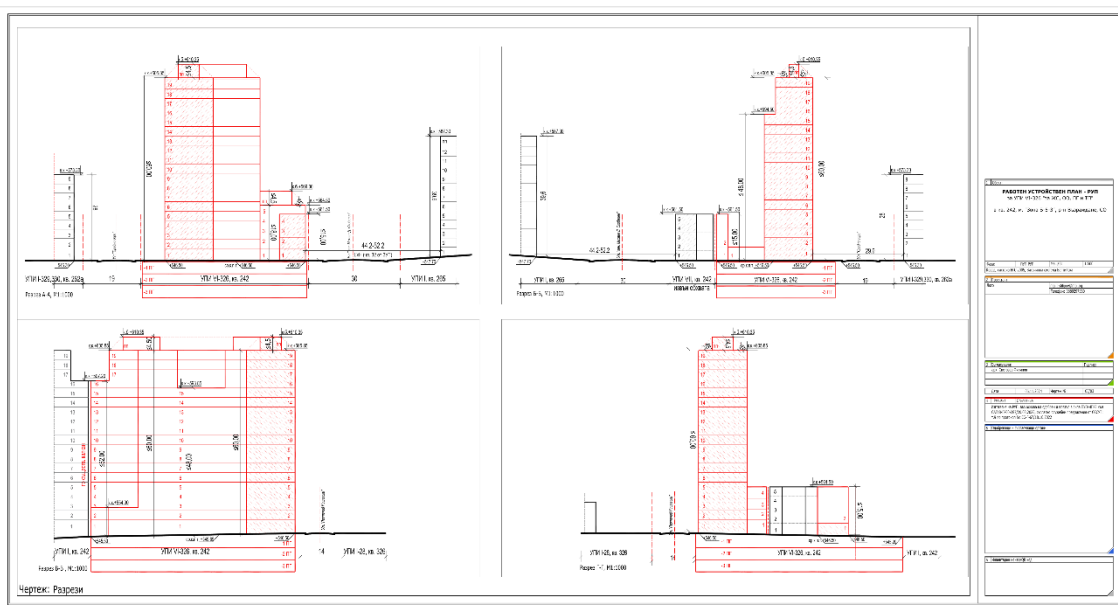
Други Удостоверение-дружествен договор № 80 том СХХХIV рег. 54431 дело 41721 от 03.08.2023г., издаден от Служба по вписванията - гр.София

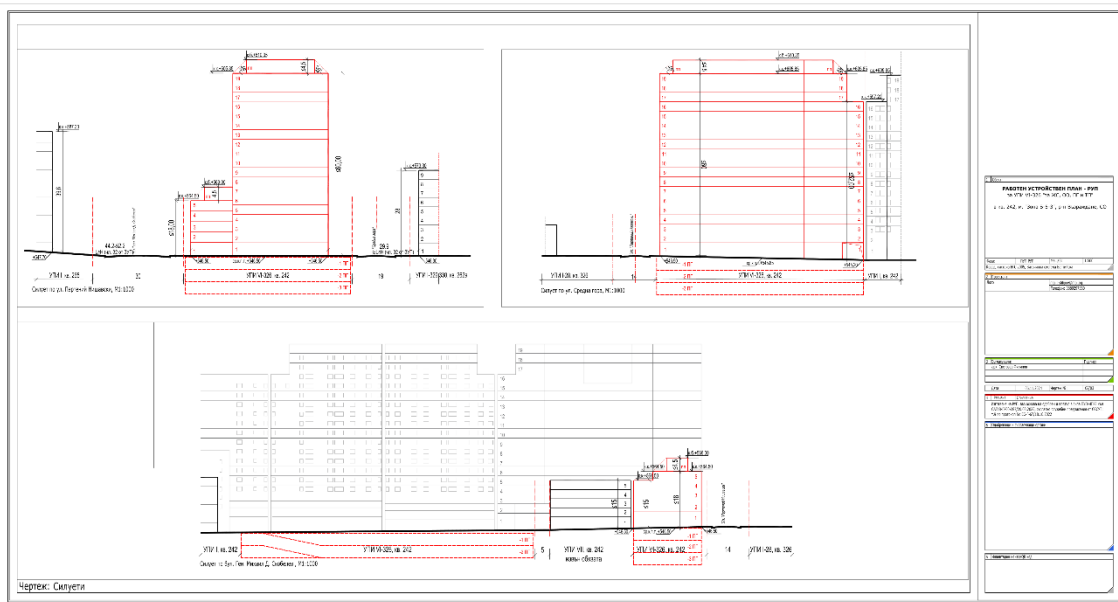
Носители на други вещни права по данни от КРНИ:

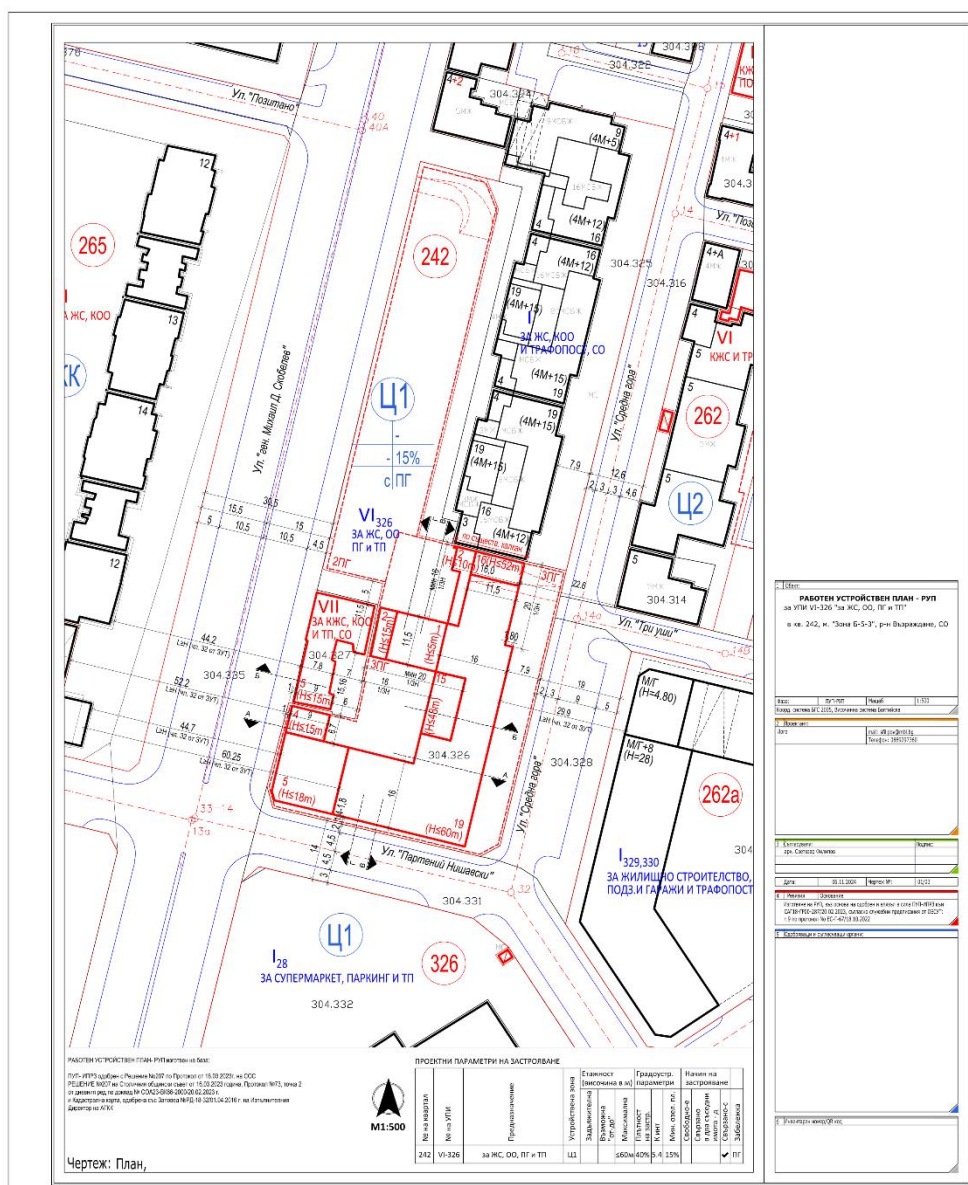
няма данни

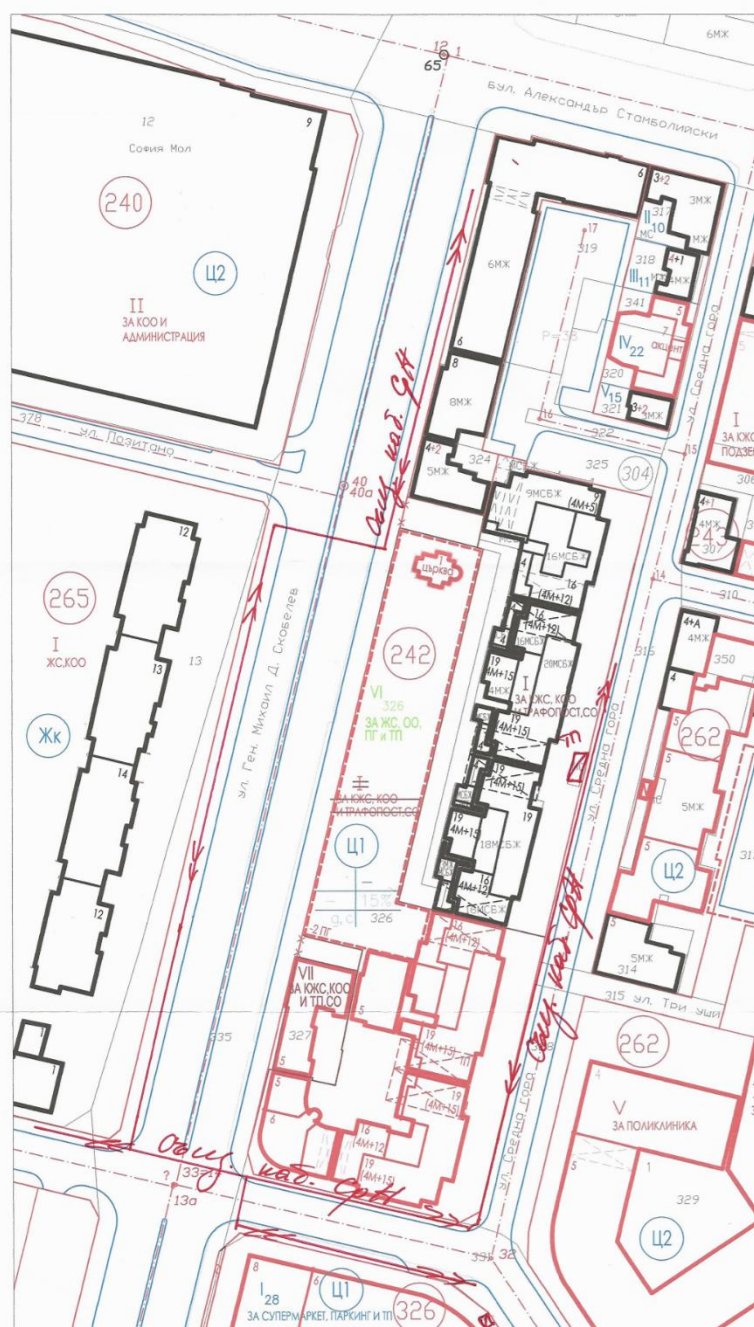
Скица № 15-1028266-27.09.2023 г. издадена въз основа на
заявление с входящ № 01-531844-21.09.2023 г.

Подписан с цифров сертификат Rositsa Yankova Dilkovska, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency,
OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, SN=Dilkovska, G=Rositsa,
CN=Rositsa Yankova Dilkovska, E=Dilkovska.R@cadastre.bg









1:1000

ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ
за УПИ I-за КЖС, КОО и ТРАФПОСТ,СО
за създаване на нов УПИ VI-326 „за ЖС, ОО и ПГ и ТП“
за П.И. с идентификатор 68134.304.326
кв. 242, м. „Зона Б-5-3“, район "Възраждане", СО

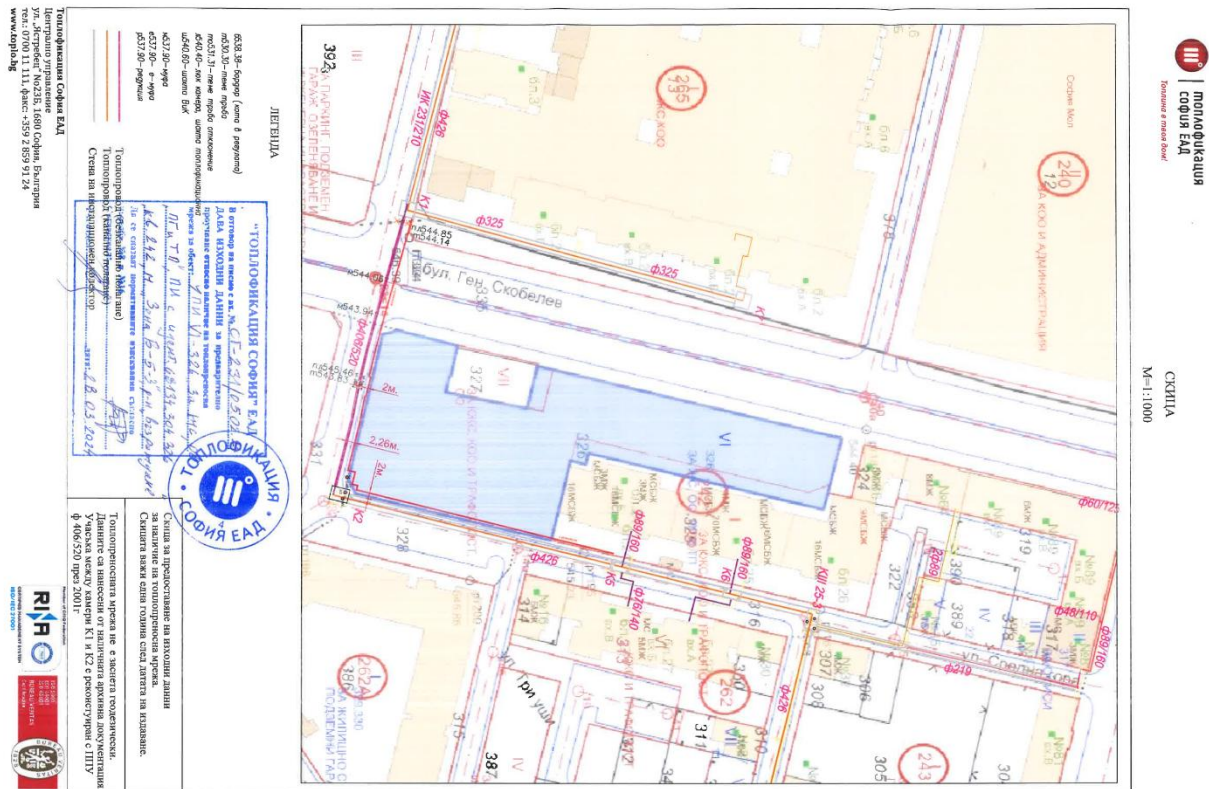
ЧЕЗ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ БЪЛГАРИЯ АД
Дирекция "Стратегическо планиране и
развитие на мрежата"

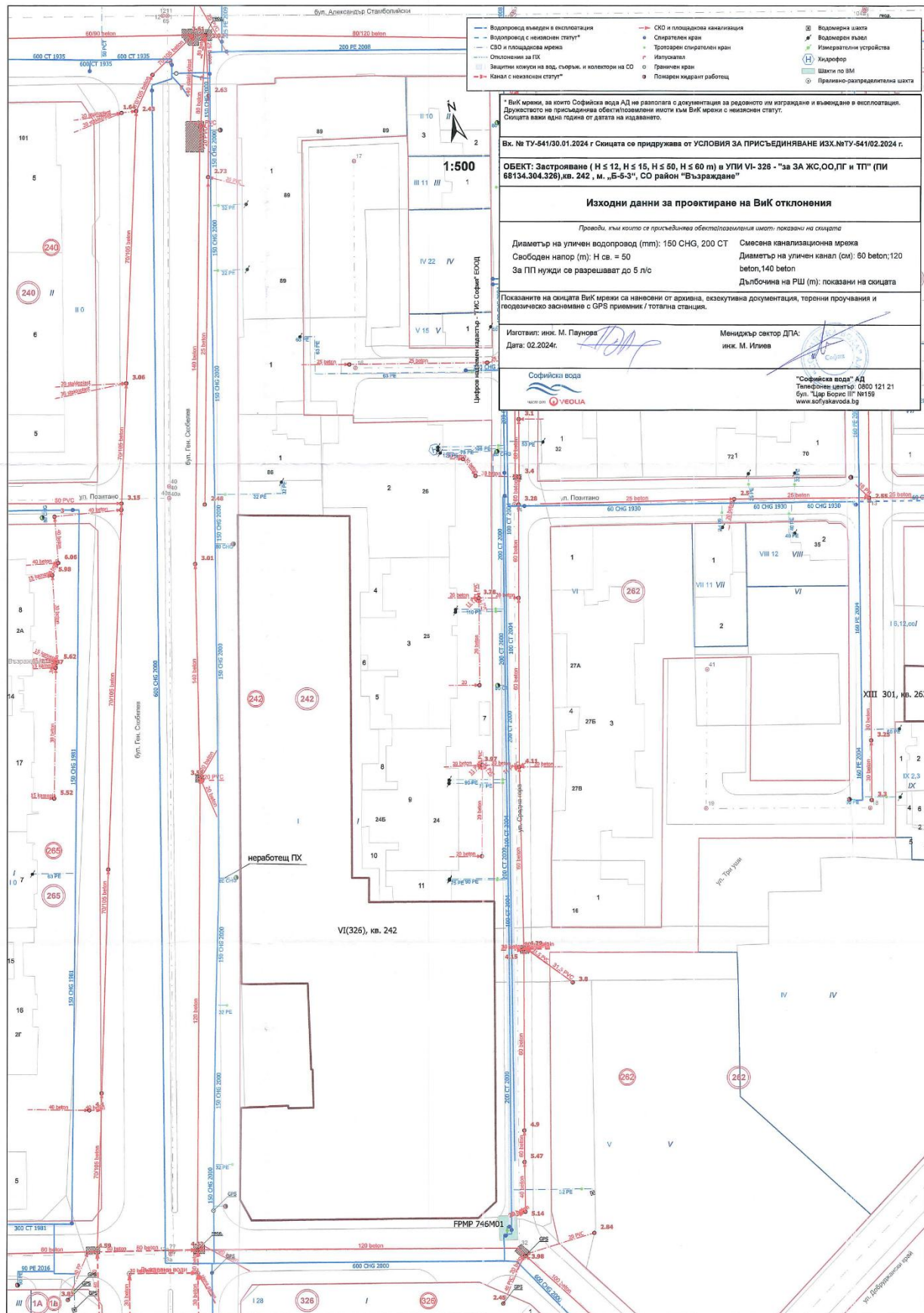
СЪГЛАСУВАНО

Дата: 30.06.2020г.

№ 124









СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, <https://council.sofia.bg>

РЕШЕНИЕ № 207

на Столичния общински съвет

от 16.03.2023 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план /ПУП/ - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в териториален обхват: УПИ I-, за КЖС, КОО и трафопост, СО", кв.242, м. „Зона Б-5-3", по отношение на ПИ с идентификатор 68134.304.326 по КККР и образуване на нови УПИ VI-326 „за ЖС, ОО, ПГ и ТП“ и остатъчни УПИ I-, за КЖС, КОО и ТП, СО" и УПИ VII „за КЖС, КОО и ТП, СО", кв.242, м. „Зона Б-5-3", и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) в участъка между о.т.1 и о.т.33=14 за регулационно регламентиране на алеи, обособени от ПИ с идентификатори 68134.304.335 и 68134.304.326, м. „Зона Б-5-3", Район „Възраждане“.

В Направление „Архитектура и градоустройство" (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх.№ САГ18-ГР00-287/06.02.2018г., подадено от „СИС ИНДУСТРИЙС“ ООД, с управител Рени Стайкова с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I-, за КЖС, КОО и ТП, СО", кв.242, м. „Зона Б-5-3", Район „Възраждане“.

Със заявление вх.№ САГ19-ГР00-1739/02.08.2019г., подадено от „СИС ИНДУСТРИЙС“ ООД, с управител Рени Стайкова, чрез Яни Вълканов - упълномощено лице, е постъпило ново искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I-, за КЖС, КОО и ТП, СО", кв.242, м. „Зона Б-5-3", по отношение на ПИ с идентификатор 68134.304.326 по КККР, Район „Възраждане“.

Със заповед № РА50-384/14.05.2020 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработването на проект за ПУП - ИПРЗ и РУП в териториалния обхват на УПИ I-, за КЖС, КОО и ТП, СО", по отношение на ПИ с идентификатор 68134.304.326, кв. 242, м. „Зона Б-5-3", Район „Възраждане“.

С писмо изх.№ САГ18-ГР00-287-[4]/18.05.2020г. на началник отдел „Устройствено планиране" издадената заповед е изпратена на кмета на

Район „Възраждане“ за разгласяване по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ на заинтересованите лица по чл.131, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

Видно от писмо изх.№ РВЕ18-ВК08-1104-[4]/02.07.2020 г. от главния архитект на Район „Възраждане“ и приложените към него доказателства заповедта е редовно съобщена по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ на заинтересованите лица по чл.131, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, като е удостоверено, че в законоустановения 14-дневен срок няма постъпили жалби срещу заповедта.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-287-[6]/01.06.2021 година от упълномощен представител на заявителя, е представен проект за ПУП - ИПРЗ за УПИ I-,за КЖС, КОО и ТП, СО“ и образуване на нови УПИ VI-326 „за ЖС, ОО, ПГ и ТП“ /ПИ с идентификатор 68134.304.326/ и остатъчни УПИ I-,за КЖС, КОО и ТП, СО“ и УПИ VII-,за КЖС, КОО и ТП, СО“ /ПИ с идентификатор 68134.304.327/, кв.242, м. „Зона Б-5-3“, Район „Възраждане“ с обяснителна записка, извадка от действащ ПУП и топографски план.

Проектът за ПУП-ИПРЗ е съгласуван с „Топлофикация София“ ЕАД на 06.07.2020г., „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 30.06.2020г., „Софийска вода“ АД на 06.07.2020г. и са представени изходни данни от дружеството.

Представен е проект за организация на движението, съгласуван със СДВР-ПП на 10.11.2020г. и Дирекция „УАТ“ при СО на 05.10.2020г., съгласно становище по т.14 от протокол № 48 от 15.09.2020 г. на ПКТОВД при СО.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-287-[7]/03.06.2021 година от упълномощен представител на заявителя е внесено заснемане на съществуващата растителност, съгласно изискването на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, заверено на 01.07.2021 г. от отдел БДПП при НАГ-СО, със забележка „дървета № 13, 14, 16÷18 да се запазят“.

Със заявление вх.№САГ18-ГР00-287-[8]/23.08.2021г. от упълномощен представител на заявителя е поискано прекратяване на производството по одобряване на РУП.

Проектът е съгласуван от отделите и дирекции в НАГ-СО.

Служебно е установено съответствие на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове на СО.

С писмо изх.№ САГ18-ГР00-287-[9]/01.09.2021г. проектът за ПУП - ИПРЗ е изпратен в Район „Възраждане“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ.

Видно от писмо изх.№ РВЕ18-ВК08-1104-[21]/30.03.2020г. от главния архитект на Район „Възраждане“ и приложените към него доказателства, проектът е редовно съобщен по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ на заинтересованите лица по чл.131, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, като в

законоустановения срок по чл.128, ал.5 са постъпили 6 бр. възражения - възражение вх.№РВЕ18-ВК08-1104-(7)/04.10.2021г. от етажна собственост на бл.25, находящ се ПИ с идентификатор 68134.304.325 по КККР, с твърдение, че проектът за ПУП не съответства на ОУП на СО, тъй като съгласно т.2 към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО устройствена зона „Жк“ - жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване изисква спазване на разпоредбите на чл. 22 от ЗУТ и провеждане на обществено обсъждане; възражение вх.№ РВЕ18-ВК08-1104-(8)/12.10.2021г. от собственик на имот 68134.304.325.9.93 /офис/ в бл.24, находящ се ПИ с идентификатор 68134.304.325 по КККР и 2 бр. допълнения към него от 14.10.2021г. и 19.10.2021г. с твърдения, че с предвиденото с проекта ИПУР се ограничава достъпа до имота на жалбоподателя и съседните имоти; възражение вх.№ РВЕ18-ВК08-1104-(14)/25.10.2021г. от управител на ЕС на бл.24, вх. Б, ПИ с идентификатор 68134.304.325 с твърдение, че „предвиденото застрояване в нов УПИ VI-326 на подземен гараж излиза извън границите на УПИ VI-326 и навлиза в очертаванията на УПИ I-325“ и е изразено становище за необходимост от анализ на трафика; възражение вх.№ РВЕ18-ВК08-1104-(10)/12.10.2021г. от управител на ЕС на бл.24, вх.А, ПИ с идентификатор 68134.304.325, без изложени мотиви; възражение вх.№ РВЕ18-ВК08-1104-(13)/21.10.2021г. от Красимир Моллов, касаещо ПИ с идентификатор 68134.304.327 и 2 бр. допълнения към него от 25.10.2021г. и 03.02.2022г., в което се настоява за ПИ с идентификатор 68134.304.327 да се предвиди високо застрояване и са изложени твърдения за занижен Кинт и засенчване на имота и възражение вх.№ РВЕ18-ВК08-1104-(20)/08.02.2022г. от Павел Велков - и.д. управител на ЕС на блок в ПИ с идентификатор 68134.304.324, с което се възражава срещу предвидената в имота църква.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-287-[11]/14.10.2022г. е приложено становище на ГД „ГВА“ с рег.№ 56-02-143 от 13.10.2022г., с което съгласува макс. абсолютната проектна кота на най-високата точка на сградите да не надвишава 611,00 м (включително и съоръженията, разположени върху покривите) по Балтийска височинна система.

Проектът за подробен устройствен план и постъпилите възражения са разгледани на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с решение по протокол № ЕС-Г-67/18.10.2022г., т. 9 от дневния ред и са направени служебни предложения: „Да се представи становище на директора на РИОСВ-гр.София; Да се представи удостоверение от СГКК-гр.София за приемане на проекта на основание чл.65, ал.5 от НССПККР; На чертежите да се покажат графично чупките на новообразуваните УПИ, съгласно изискванията на Наредба № 8 за ОСУП; В застроителния план да се нанесат проходите, съгласно мотивирано предложение за транспортен достъп, което е съгласувано с компетентните органи“, а постъпилите възражения са разгледани и частично уважени, със следните мотиви: - възражение вх.№ РВЕ18-ВК08-

1104-(7)/04.10.2021г. не се уважава, тъй като с проекта не се предвижда преструктуриране на квартал и също така имотите, предмет на настоящата разработка не попадат в устройствена зона „Жк“, а в „Зона централна със смесено застрояване“ (Ц1), съгласно т.9 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, в която не се предвижда провеждане на обществено обсъждане. Неоснователно е твърдението за нарушаване „правото на зелени площи“, тъй като с проекта е спазен минималния процент озеленяване, предвиден за устройствената зона, видно от таблицата с параметри на застрояване към проекта в част ИПЗ. Не е налице нарушение на чл.108, ал.5 от ЗУТ; - възражение вх.№ РВЕ18-ВК08-1104-(8)/12.10.2021г. частично уважено. Предложено е да се коригира североизточната граница на нов УПИ VI-326 „за ЖС, ОО, ПГ и ТП“, както и предвиденото подземно застрояване, по изградената на място пешеходна алея, която да остане в рамките на нов УПИ I-„за КЖС, КОО и ТП, СО“;

- възражение вх.№ РВЕ18-ВК08-1104-(14)/25.10.2021г. разгледано и частично уважено с предходното възражение. По отношение на изразената необходимост от анализ на трафика, следва да се има предвид, че ПОД вече е изготвен и представен по преписката, съгласуван от СДВР-ПП и ПКТОБД - СО;

- възражение вх.№ РВЕ18-ВК08-1104-(10)/12.10.2021г. не се уважава. Липсват мотиви за възражението;

- възражение вх.№ РВЕ18-ВК08-1104-(13)/21.10.2021г. не се уважава. ИПЗ за нов УПИ VI-326 е съобразено с действащия ПЗ за ПИ с идентификатор 68134.304.327. Промяна в характера на застрояване е възможен в отделно административно производство.

По отношение на твърденията за занижен Кинт, в зона Ц1 няма ограничение на Кинт;

- възражение вх.№ РВЕ18-ВК08-1104-(20)/08.02.2022г. уважено е. Да отпадне предвиденото застрояване за църква.

С решение по протокол № ЕС-Г-67/18.10.2022г., т.9 на ОЕСУТ е предложено след корекции по частично уважените възражения и служебни предложение, да се издаде административен акт за одобряването му.

С писмо изх.№ САГ18-ГР00-287-[12]/23.11.2022г. заявителят е уведомен за решението на ОЕСУТ, като му е изпратено копие от протоколното решение.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-287-[13]/13.12.2022г. от упълномощен представител на заявителя е внесен коригиран проект и са представени изисканите документи, в изпълнение на решението на ОЕСУТ.

Със заявление вх.№ САГ18-ГР00-287-[14]/01.02.2023г. е внесен чертеж - схема „Паркоустройство и благоустройство“.

Проектът е допълнен съгласно протокол № ЕС-Г-67/18.10.2022г., т.9 на ОЕСУТ.

По административната преписка са отстранени всички недостатъци и са изпълнени изискванията на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община.

При горната фактическа обстановка от правна страна се установява следното:

Искането за одобряване на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от „СИС ИНДУСТРИЙС“ ООД, с управител Рени Стайкова, като собственик на ПИ с идентификатор 68134.304.326 по КККР, Район „Възраждане“, което се установява от приложените документи за собственост и скици, издадени от СГКК- гр.София.

Действащият подробен устройствен план е одобрен със заповед № РД-09-50-524/03.10.1997г. на главния архитект на Столична община, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС; ЧИЗП и ЧКЗСП за кв.242, УПИ I е одобрен със заповед № РД-09-50-429/24.07.1998г. на главния архитект на София.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-32/01.04.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Проектът за изменение на плана за регулация (ИПР) е в териториалния обхват на УПИ I-„за КЖС, КОО и трафопост, СО”, кв. 242, м. „Зона Б-5-3” по отношение на ПИ с идентификатор 68134.304.326 по КККР, като се създава нов УПИ VI-326 „за ЖС, ОО, ПГ и ТП” по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.304.326 по КККР, с изключение на частта, попадаща в новопредвидена алея и частта от североизточната граница, приобщена към УПИ I-„за КЖС, КОО и трафопост, СО“ за осигуряване на свободен достъп до входовете на съществуващия блок в УПИ I-„за КЖС, КОО и трафопост, СО”. В следствие на образуването на нов УПИ VI-326 „за ЖС, ОО, ПГ и ТП” по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.304.326 по КККР се образуват нови остатъчни УПИ I- „за КЖС, КОО и трафопост, СО” и УПИ VII-„за КЖС, КОО и ТП, СО“, без промяна в предназначението им, което остава в съответствие с действащия ПУП.

Изменя се плана за улична регулация между о.т.1 и о.т.33=14, като се уширява тротоара и се създават пешеходни алеи: северно на новообразувания УПИ, ситуирана по границата на ПИ с идентификатор 68134.304.335 - публична общинска собственост и южно на новообразувания УПИ за осигуряване на достъп до вътрешно-кварталното пространство за сметка на ПИ с идентификатор 68134.304.326 по КККР.

Предназначението и отреждането на новосъздадените УПИ са в съответствие с одобрената кадастрална карта и определени със ЗУТ нормативи за улица съгласно чл.81, ал.1 от ЗУТ и изискванията на чл.14, ал.4 от ЗУТ.

За одобряване на ПУП-ИПР и ИПУР е налице основание по чл.15, ал.1, във връзка с чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 от ЗУТ относно привеждането на регулационните граници по имотни за ПИ с идентификатор 68134.304.326 по КККР, отреждането на нов УПИ VI за имота по КК и изменението на уличната регулация и чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ - относно промяната в предназначението за нов УПИ VI.

Лицето (изход) към улица на новите УПИ се осигурява по действаща и изменена улична регулация, с което е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ.

С изменението на плана за застрояване (ИПЗ) в нов УПИ VI се предвижда изграждането на нова сграда, която е разположена свързано, като начин на застрояване със сградата на общата регулационна граница с остатъчен УПИ I- „за КЖС, КОО и трафопост, СО” и УПИ VII-„за КЖС, КОО и ТП, СО” и е указана като високо застрояване, като характер на застрояване, с преход в етажността и височината, съответно: 4 ет., 5 ет., 6 ет., 19 ет., 16 ет. с макс. $H_{kk} \leq 60\text{м}$, 2 нива ПГ и ТП.

С ИПЗ не се изменя характера застрояване, предвиден с действащия ПУП. Променя се само начина на застрояване - от свободностоящо към свързано застрояване между нови УПИ VI и VII, като ИПЗ за нов УПИ VI е съобразен с одобреното застрояване по действащ ПУП с нови остатъчни УПИ I и УПИ VII.

Проектът е изработен при спазване на нормите на чл.21, ал.2 от ЗУТ във връзка с покриване на калкана на новопредвидената сграда в нов УПИ VI-326 със съществуващите сгради в УПИ I „за КЖС, КОО и трафопост, СО” и застрояването в УПИ VII „за КЖС, КОО и ТП, СО” в хоризонтално и във вертикално отношение, на чл.32 от ЗУТ относно разстоянието между сградите на основното застрояване през дъно и улица, чл.82, ал.2 и 8 от Наредба № 7/2003 г. на МРРБ за ПНУОВТУЗ, на чл.24, ал.2 от ЗУТ и на устройствена категория по т.9 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО по ОУП на СО.

Предвид горното е налице основанието за изработването на проект за ПУП - ИПЗ по чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ - съгласие на собственика на ПИ с идентификатор 68134.304.326 по КККР относно предвиденото ново застрояване в УПИ VI, а за УПИ VII - чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 от ЗУТ - промяна в устройствените условия с урегулиране в самостоятелен УПИ на ПИ 68134.304.326, като се запазва в максимална степен предвиденото застрояване по действия ПЗ.

В нов УПИ VI-326 се предвиждат две нива подземни гаражи (ПГ), с което е спазено изискването на чл.43, ал.1 от ЗУТ за осигуряване на места за паркиране в границите на УПИ.

С проекта за изменение на плана за застрояване се цели осигуряване на законосъобразно и целесъобразно застрояване в съответствие с

максимално допустимите показатели и допустими функции, съгласно предвиденията на ОУП на СО и в съответствие с правото на собственост.

Показателите в матрицата върху графичната част на плана отговарят на устройствените правила и норми за зоната, съгласно ОУП на СО.

Предвид горното с проекта за ИПЗ не се допускат намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради, включително през улица.

На основание т.9 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО и на основание чл.114, ал.1, т.1, във връзка с чл.113, ал.2 от ЗУТ в частта му относно наличието на свързано застрояване в повече от два урегулирани поземлени имота, изработването на РУП в случая е задължително за определяне на конкретното разположение на строежа и начина на застрояване, както и на параметрите на застрояване, но предвид заявеното от собственика на ПИ 68134.304.326 по КKKP искане за прекратяване на производството в частта на проекта за ПУП-РУП, обективизирано в заявление вх. № САГ18-ГР00-287-[8]/23.08.2021 година с настоящия административен акт не се одобрява проект за ПУП-РУП. С оглед на разпоредбата на чл.124а, ал.8 от ЗУТ, съгласно която за изработване на РУП по прилагане на действащ ПУП не е необходимо разрешаване, то с настоящото производство не се дължи изрично прекратяване. Няма процесуална пречка производството по одобряване на ПУП-РУП, който е задължителен в случая, да се проведе в отделно производство, след влизането в сила на настоящия ПУП.

В настоящото производство се одобрява само изменение на плана за регулация и застрояване.

Съгласно ОУП на СО, приет с Решение № 960/16.12.2009г. на Министерския съвет, имотът - предмет на плана, попада в устройствена зона: „Зона на новия делови център“ (Ц1), съгласно т.9 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, в която предвиденото ново застрояване и предназначение на нов УПИ VI- 326 е допустимо.

С горното е спазено изискването на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изр.2 от ЗУТ.

Съобразно изискванията на отделите на Направление „Архитектура и градоустройство“, проектът е съгласуван от „Топлофикация София“ ЕАД на 06.07.2020 г., „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 30.06.2020 г., „Софийска вода“ АД на 06.07.2020 г. и са представени изходни данни от дружеството.

Представен е проект за организация на движението, съгласуван със СДВР-ПП на 10.11.2020г. и Дирекция „УАТ“ при СО на 05.10.2020 г., съгласно становище по т.14 от протокол № 48 от 15.09.2020 г. на ПКТОБД при СО.

Спазено е изискването на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, като е внесено заснемане на съществуващата растителност, заверено на 01.07.2021 г. от

отдел „БДПП“ при НАГ-СО, със забележка „дървета № 13, 14, 16÷18 да се запазят“.

Представено е становище изх. № 20182-11289/05.12.2022 г. на директора на РИОСВ, съгласно което няма вероятност от отрицателно въздействие върху защитени зони от мрежата „Натура 2000“ и не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

Представено е удостоверение № 25-380674-28.11.2022 г., с което на основание чл.65, ал.4 от Наредба № РД-02-20- 5/15.12.2016г. СГКК-гр. София съгласува проекта за изменение на КККР.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересовано лице по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ, разрешено е изработването на проект за ПУП от компетентния за това орган, внесеният проект е съобщен на заинтересованите лица, проектът е разгледан и постъпилите възражения са разгледани и частично уважени, а проектът е приет от ОЕСУТ със служебни забележки, които са отстранени и е внесен коригиран чертеж в съответствие с уважените частично възражения.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/ 2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл.108, ал.5 от ЗУТ.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет (СОС) на основание чл.21, ал.7, във връзка с ал.1 от ЗОС, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на недвижим имот, собственост на юридическо лице за изграждане на обект - публична общинска собственост - алея.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.21, ал.1 и ал.7 от ЗОС, чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 и т.6, чл.21, ал.2 от ЗУТ, чл.32 от ЗУТ, чл.82, ал.2 и ал.8 от Наредба № 7/2003 г. на МРРБ за ПНУОВТУЗ, чл.24, ал.2 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, изр.2, чл.115, ал.1 и ал.2, чл.108, ал.5 от ЗУТ, устройствена категория по т.9 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-67/18.10.2022 г., т.9

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на плана за регулация на УПИ I-„за КЖС, КОО и трафопост, СО“, кв.242, м. „Зона Б-5-3“, по отношение на ПИ с идентификатор 68134.304.326 по КККР, като се образува нов УПИ VI-326 „за ЖС, ОО, ПГ и ТП“, кв.242, м. „Зона Б-5-3“, с изключение на частта, попадаща в новопредвидена алея и частта от североизток, приобщена към УПИ I „за КЖС, КОО и трафопост, СО“, кв.242, м. „Зона Б-5-3“, Район „Възраждане“ и остатъчни нови УПИ I „за КЖС, КОО и трафопост, СО“ и УПИ VII „за КЖС, КОО и ТП, СО“, по зелените и кафявите линии, цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация между о.т.1 и о.т.33=14, като се уширява тротоара и се създават пешеходни алеи: северно на новообразувания УПИ, ситуирана по границата на ПИ с идентификатор 68134.304.335 - публична общинска собственост и южно на новообразувания УПИ за осигуряване на достъп до вътрешно-кварталното пространство за сметка на ПИ с идентификатор 68134.304.326 по кафявите линии и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. Изменение на плана за застрояване (ИПЗ) за нов УПИ VI-326 „за ЖС, ОО, ПГ и ТП“, ПИ с идентификатор 68134.304.326 по КККР и нов УПИ VII „за КЖС, КОО и ТП, СО“, кв.242, м. „Зона Б-5-3“, Район „Възраждане“, без допускане на намалени разстояния към вътрешно-регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект.

В информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“ (sofia-agk.com) на основание чл.129, ал.5 от ЗУТ.

Решението да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл.129, ал.1 от ЗУТ.

Решението може да бъде обжалвано по реда на чл.215, ал.4 от ЗУТ пред Административен съд София-град в 30-дневен срок от съобщаването.

Жалбите се подават в Район „Възраждане“, адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда от Дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 16.03.2023 г., Протокол № 73, точка 2 от дневния ред,

по доклад № СОА23-ВК66-2000/20.02.2023 г. и е подпечатано с
официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО”
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

PP5D-384/14.05.2020

(регистрационен индекс/дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община е постъпило заявление вх.№ САГ19-ГР00-1739/02.08.2019г. от „СИС ИНДУСТРИЙС” ООД с управител Р С , чрез Я В – упълномощено лице, с искане разрешаване изработването на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ I- „за КЖС, КОО и трафопост, СО”, кв.242, м. „Зона Б-5-3”, район „Възраждане“.

Към заявлението са приложени мотивирано предложение за ПУП-ИПРЗ, документи за собственост, скица за поземлен имот с идентификатори 68134.304.326, издадена от СГКК- гр.София, документ за платена такса за административна услуга и пълномощно.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1739-[1]/03.10.2019г. е внесена комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и схема-план за застрояване към внесеното мотивирано предложение.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1739-[2]/20.03.2020г. заявителят е представил искане административното производство по преписка № САГ18-ГР00-287/2018г., по която е внесено мотивирано предложение със същия предмет – поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.304.326 от същия заявител „СИС ИНДУСТРИЙС” ООД, да бъде присъединено към настоящото административно производство, като искането е административният орган да се произнесе по мотивираното предложение по преписка № САГ19-ГР00-1739. Заявителят К М към момента на подаване на заявление вх. № САГ18-ГР00-287/06.02.2018г. няма качеството на заинтересовано лице по отношение на ПИ 68134.304.326 и 68134.304.327.

Представено е становище от кмета на район „Възраждане“ с изх. № РВЕ18-ВК08-1104/15.08.2018 г. за целесъобразност на мотивираното предложение.

Мотивираното предложение, заедно с приложените писмени документи са разгледани от отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“ и са приложени техните становища.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в устройствена зона: „Зона на новия делови център“ (Ц1), съгласно т.9 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Заявлението за разрешаване изработването на ПУП-ИПРЗ е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал.2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Сис Индустрийс“ ООД- собственик на ПИ с идентификатор 68134.304.326, което се установява от приложените документи за собственост и скици, издадени от СГКК – гр. София.

Действащият подробен устройствен план е одобрен със заповед № РД-09-50-524/03.10.1997г. на главния архитект на Столична община, потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003г. на СОС; ЧИЗП и ЧКЗСП за кв.242, УПИ I е одобрен със заповед № РД-09-50-429/24.07.1998г. на главния архитект на София.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-32/01.04.2016г. на изпълнителния директор на АГКК.

Горното се установява от приложената по преписката комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

С мотивираното предложение за ПУП-ИПР се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ I- „за КЖС, КОО и трафопост, СО“, кв.242, м. „Зона Б-5-3“, като ПИ с идентификатор 68134.304.326 се урегулира по имотни граници, с изключение на частта, попадаща в уличната регулация, като се образува нов УПИ VI-326 „за ЖС, ОО, ПГ и ТП“ в кв.242, м. „Зона Б-5-3“, район „Възраждане“.

В резултат на урегулирането се получават остатъчни УПИ I- „за КЖС, КОО и трафопост, СО“ и УПИ VII-„за КЖС, КОО и ТП, СО“, които запазват границите си, предназначението си и съществуващото в тях застрояване.

Изменя се планът за улична регулация между о.т.40 и о.т.33=14, като се уширява тротоара върху част от площта на ПИ 68134.304.326 и тротоара между ПИ 68134.304.326 и ПИ 68134.304.324.

Лицето (изход) към улица на новообразуваните УПИ ще се осигури по действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

За разрешаване изработването на ПУП-ИПР е налице основание по чл. 15, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 от ЗУТ относно привеждането на регулационните граници по имотни за ПИ 68134.304.326 – собственост на заявителя, отреждането на нов УПИ VI за имота по КК, образуването на остатъчните УПИ I и VII и изменението на уличната регулация и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ – съгласие на заинтересова-

ното лице по чл. 131, ал. 1 и чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ относно промяната в предназначението за нов УПИ VI.

С мотивираното предложение за ПУП-ИПЗ в нов УПИ VI се предвижда изграждането на нова сграда, която е разположена свързано, като начин на застрояване със сградата на общата регулационна граница с остатъчен УПИ I- „за КЖС, КОО и трафопост, СО” и УПИ VII-„за КЖС, КОО и ТП, СО” и е указана като високо застрояване, като характер на застрояване, с преход в етажността и височината, съответно: 5 ет., 6 ет., 19 ет. /4М+15/, 16 ет. /4М+12/, 2 нива ПГ и ТП. Предвижда се и изграждането на едноетажна свободностояща сграда – църква.

В нов УПИ I се потвърждава съществуващото застрояване, като същото се предвижда на свързано застрояване със застрояването в нов УПИ VI. В нов УПИ VII се запазва предвиденото по действащ план застрояване върху ПИ 68134.304.327, като същото се предвижда на свързано застрояване със застрояването в нов УПИ VI.

С мотивираното предложение за ИПЗ не се изменя застрояване, предвидени с действащия ПУП; променя се само начина на застрояване.

С проекта за изменение на плана за застрояване се цели осигуряване на законосъобразно и целесъобразно застрояване в съответствие с максимално допустимите показатели и допустими функции, съгласно предвижданията на ОУП на СО и в съответствие с правото на собственост.

Съгласно ОУП на СО, приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, имотите - предмет на плана, попадат в устройствена зона: „Зона централна със смесено застрояване“ (Ц1), съгласно т.9 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в която предвиденото ново застрояване е допустимо.

С горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Проектът следва да се изработи при спазване на нормите на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ във връзка с покриване на калкана на новопредвидената сграда в нов УПИ VI-326 със съществуващите сгради в УПИ I- „за КЖС, КОО и трафопост, СО” и застрояването в УПИ VII-„за КЖС, КОО и ТП, СО” в хоризонтално и във вертикално отношение, на чл.32 от ЗУТ относно разстоянието между сградите на основаното застрояване през дъно и улица, чл. 82, ал. 2 и 8 от Наредба № 7/2003 г. на МРРБ за ПНУОВТУЗ, на чл. 24, ал. 2 от ЗУТ и на устройствена категория по т. 9 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО по ОУП на СО.

На основание т.9 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и на основание чл. 114, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 113, ал. 2 от ЗУТ в частта му относно наличието на свързано застрояване в повече от два урегулирани поземлени имота, изработването на РУП в случая е задължително за определяне на конкретното разположение на строежа и начина на застрояване, както и на параметрите на застрояване.

Проектът за РУП следва да се изработи при спазване изискванията на чл.113, ал. 2 и 4 от ЗУТ.

Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта при условията на чл. 116а от ЗУТ.

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план.

Направеното предложение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017г. на кмета на Столична община, изменена и допълнена със заповед № СОА19-РД09-69/10.01.2019г. на кмета на СО, чл. 135, ал. 3, чл. 15, ал. 1, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, чл. 21, ал. 2 от ЗУТ, чл.32 от ЗУТ, чл. 113, ал. 2 от ЗУТ, чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 от АПК, устройствена категория по т. 9 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в териториален обхват: УПИ I- „за КЖС, КОО и трафопост, СО”, кв.242, м. „Зона Б-5-3”, район „Възраждане“, ПИ с идентификатор 68134.304.326.

2. Да се изработи проект за подробен устройствен план -работен устройствен план (РУП) в териториалния обхват на нов УПИ VI-326 „за ЖС, ОО, ПГ и ТП” в кв.242, м. „Зона Б-5-3”.

3. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“:

2.1. Отдел „Устройствено планиране“:

По ОУП на СО - „Зона на новия делови център” (Ц1), съгласно т. 9 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО). Параметрите на застрояване се определят с ПУП и РУП, като минималната озеленена площ е 15%.

Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

При изработването на проекта за изменение на плана за регулация и застрояване и работен устройствен план, следва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ и Наредба №8 за ОСУП. Да се укаже етажност и максимална височина „Н” на новото застрояване, като на чертежа се покаже и застрояването в съседните УПИ, съгласно одобрените и влезли в сила ПУП.

2.2. Отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“:

- „Комуникации и транспорт“ – Бул. „Ген. Михаил Д. Скобелев“ е част от първостепенната улична мрежа, III-ти функционален клас (районни артерии). УПИ VI-326 да се обслужва само от второстепенната улична мрежа. Относно УПИ VII- следване разпоредбите на чл.43 от ЗУТ.

Да се представи ПОД, съгласуван със СДВР-ПП и ПКТОБД при СО.

- „Инженерни мрежи“ – Проектът подлежи на съгласуване с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, „Топлофикация София“ ЕАД и със „Софийска вода“ АД, от която следва да се представят изходни данни.

Съгласуваните проекти за ИПРЗ и РУП, заедно с изходните данни от „Софийска вода“ АД могат да бъдат внесени от заявителя с внасяне на проекта за одобряване. В противен случай се прилага реда за съгласуване по чл. 128а, ал. 3 и 4 от ЗУТ.

2.3. Отдел „Правно-нормативно обслужване“:

Проектът да съдържа таблица с постигнатите параметри на застрояване, които да се отразят и в матрицата, съгласно т. 9 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Да се представи становище на СРИОСВ относно необходимостта от изработване на ЕО и ОС към ПУП.

Проектът да се съгласува с ГД „ГВА“.

Да се представи удостоверение от СГКК-София за приемане на проекта на основание чл. 65, ал. 5 от НССПКСР.

3. Разрешавам заявителят да изработи за своя сметка проекта за изменение на подробния устройствен план в обхвата и при спазване на изискванията по т. 1 и т. 2.

4. Контрол по изпълнението на заповедта възлагам на Директор на Дирекция „Териториално планиране“ на Столична община.

5. Заповедта да се съобщи на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ от общинската администрация на район „Възраждане“ с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия – предмет на плана, и да се публикува на интернет страницата на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

6. Екземпляр от заповедта да се връчи на заявителя, след представяне на доказателства за платена на такса от 100 лв. (сто лева), съгласно т. 12 от Приложение № 9 към Наредба за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община.

7. Екземпляр от заповедта да се изпрати на кмета на район „Възраждане“ за сведение и изпълнение.

8. Заповедта подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ пред Административен съд – София град. Жалбите се подават в район „Възраждане“ и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА
СТОЛИЧНА ОБЩИНА:
арх. Здравко Здравков



МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА

София 1111, ул. Елисавета Багряна №20
www.registryagency.bg

тел.: 9486 181, факс: 9486 194
office@registryagency.bg

Агенция по вписванията гр. София

Вх. рег. № 51151 / 20 г.

Акт № 80 том 1 дело № 71121 / 20 г.

Партидна книга: том _____ стр. _____

Имотна карта № _____

Д.Т. _____ кв. № _____

Седия по вписванията: _____

УДОСТОВЕРЕНИЕ

изх. № 20230623163939 / 23.06.2023г.

Агенция по вписванията удостоверява, че в търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ по партидата на **"СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН" ООД, ЕИК 207285543** в част „Вписани обстоятелства” и част „Обявени актове” към 23.06.2023 г. са вписани следните обстоятелства и са обявени следните актове:

Част "Вписани обстоятелства"

Раздел **Обща информация**

Идентификация

1.ЕИК/ПИК **207285543**
"СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН" ООД

Раздел **Общ статус**

Основни обстоятелства

2.Фирма/ Наименование	СКОБЕЛЕВ КОНСТРАКШЪН
3.Правна форма	Дружество с ограничена отговорност
4.Изписване на чужд език	SKOBELEV CONSTRUCTION
5.Седалище и адрес на управление	БЪЛГАРИЯ гр. София 1407, Област София (столица); Община Столична, Район р-н Лозенец, ж.к. Лозенец Джеймс Баучер, № 77, ет. 1
6.Предмет на дейност	Строителство и обзавеждане на недвижими имоти, отдаване под наем и покупко-продажба, управление и поддръжка на недвижими имоти; консултантски услуги, строителна, предприемаческа, търговска и информационна дейност, проектиране, търговско представителство, посредничество на местни и чуждестранни физически и юридически лица в страната и чужбина, вътрешно и външно-търговска дейност, както и всяка друга стопанска дейност в страната и чужбина, която не е забранена със закон
7.Управители	Десислава Крумова Паломбини, ЕГН 7210276655, държава: БЪЛГАРИЯ Димитър Христов Балджиов, ЕГН 6908120500, държава: БЪЛГАРИЯ

1 / 2

11. Начин на представяване	Заедно
19. Съдружници	Жозеф Абдо Фегали, ЕГН 5707087080, 4500 лв., държава: БЪЛГАРИЯ Десислава Крумова Паломбини, ЕГН 7210276655, 1000 лв., държава: БЪЛГАРИЯ Димитър Христов Балджиев, ЕГН 6908120500, 4500 лв., държава: БЪЛГАРИЯ „СИС ИНДУСТРИЙС“ ООД, ЕИК 040275584, 7654800 лв., държава: БЪЛГАРИЯ
Капитал	
31. Размер	7664800 лева
32. Внесен капитал	7664800 лева
33. Непарична вноска	Поземлен имот с идентификатор № 68134.304.326 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка триста и четири, точка триста двадесет и шест/ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-32/ 01.04.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ по кадастралната карта - 5 468,00 /пет хиляди четиристотин шестдесет и осем/ квадратни метра., а по документи за собственост- 5 480,00 (пет хиляди четиристотин и осемдесет) квадратни метра, с адрес на поземления имот: гр. София, район Възраждане, с начин на трайно предназначение- урбанизирана територия и начин на трайно ползване - за друг вид застрояване, при съседни по скица с идентификатори 68134.304.335, 68134.304.327, 68134.304.331, 68134.304.328, 68134.304.315, 68134.304.316, 68134.304.325, който имот съгласно документи за собственост представлява поземлен имот с планоснимачен № 24 /двадесет и четири/ с площ от 5 480 кв.м. /пет хиляди четиристотин и осемдесет квадратни метра/, като реална част от УПИ 1 /първи/- за КСЖ, КОО и ТП кв.242, местност „Зона Б-5“, район Възраждане, гр. София, при съседни на имота: изток - ул "Средна гора", запад - бул. "Ген. Скобелев", север - останалата част от УПИ-І и юг - ул. "Партений Нишавски", съгласно Договор за продажба от 11.12.2008 г., вписан в СВ- гр. София под №64, том XXVIII, вх.рег. № 93203, партида 539731 и Скица на поземлен имот № 15- 260941-01.06.2016 г., издадена от СГКК- гр. София и презаверена на 02.12.2016 г. 7654800 лв.

Част "Обявени актове"

Раздел Обявени актове

Актуален учредителен акт

1001. Описание на обявения акт Вид : Актуален дружествен договор/учредителен акт/устав
Описание :

(Име и фамилия)



(подпис и печат)

**ПРАВИЛА ЗА ГЛАСУВАНЕ ЧРЕЗ ПЪЛНОМОЩНИК НА СВИКАНОТО ЗА
31.08.2026 Г. ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА
„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ**

В случай на представителство на акционер на общото събрание (ОСА) на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ упълномощаването трябва да е за конкретно общо събрание, да е изрично и да е с минималното съдържание, определено в закона.

Акционерите, юридически лица се представляват в общото събрание от техните представителни органи или от специално упълномощени за събранието лица.

Пълномощниците на акционери – юридически лица се легитимират с писмено изрично пълномощно, издадено за това ОСА, подписано саморъчно от законния представител на акционера и отговарящо на изискванията на чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) (образец на пълномощното е приложен към материалите за ОСА на хартиен и електронен носител и е на разположение на интернет страницата на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ <https://bravohome.bg/#investor>), документ за самоличност, удостоверение за актуално състояние, съответно актуално удостоверение за вписване в търговския регистър или друг подобен документ за акционери – чуждестранни юридически лица.

Пълномощниците на акционерите – физически лица се легитимират с представяне на документ за самоличност и писмено, изрично пълномощно, издадено за това ОСА, подписано саморъчно от упълномощителя – акционер и отговарящо на изискванията на чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК (образец на пълномощното е приложен към материалите за ОСА на хартиен и електронен носител и е на разположение на интернет страницата на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ: <https://bravohome.bg/#investor>).

При представителство на акционер на дружеството от юридическо лице – пълномощник се представя освен документ за самоличност на представляващия дружеството - пълномощник, оригинал на актуално удостоверение за търговска регистрация на съответното дружество – пълномощник и изрично писмено пълномощно за конкретното общо събрание със съдържанието по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, съответно горепосочените документи според вида на акционера (физическо или юридическо лице).

Удостоверението за търговска регистрация, както и пълномощното за представителство в ОСА, издадени на чужд език, трябва да бъдат придружени с легализиран превод на български език, в съответствие с изискванията на действащото законодателство. При несъответствие между текстовете, за верни се приемат данните в превода на български език.

Всеки, който е упълномощен да представлява акционер/и в ОСА, следва да уведоми за това „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ и да представи на адреса на управление на дружеството оригинал на пълномощното, въз основа на което ще се осъществи представителството, най-късно до 17:00 ч. (14:00 UTC), на работния ден, предхождащ деня на ОСА, а именно най-късно до 28.08.2026 г.

Преупълномощаването с правата по предоставените пълномощни, както и пълномощно, дадено в нарушение на правилата на ЗППЦК, е нищожно.

Ако бъдат представени повече от едно пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК издадени от един и същ акционер, валидно е по-късно издаденото пълномощно.

„БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ ще получава и приема за валидни уведомления и пълномощни по електронен път на следната електронна поща: alexander_tz@irsbg.info.

Електронните съобщения следва да бъдат подписани с универсален електронен подпис от упълномощителя и към тях да бъде приложен електронен документ (електронен образ) на пълномощното, който също да е подписан с универсален

електронен подпис от упълномощителя, съгласно изискванията на действащото законодателство.

Гласуването чрез кореспонденция не е допустимо съгласно действащия устав на „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ.

Гласуването чрез електронни средства не е приложимо за конкретното заседание на общото събрание на акционерите.

За „БРАВО ХОУМ“ ЕАДСИЦ:

Асен Лисев
Изпълнителен директор