

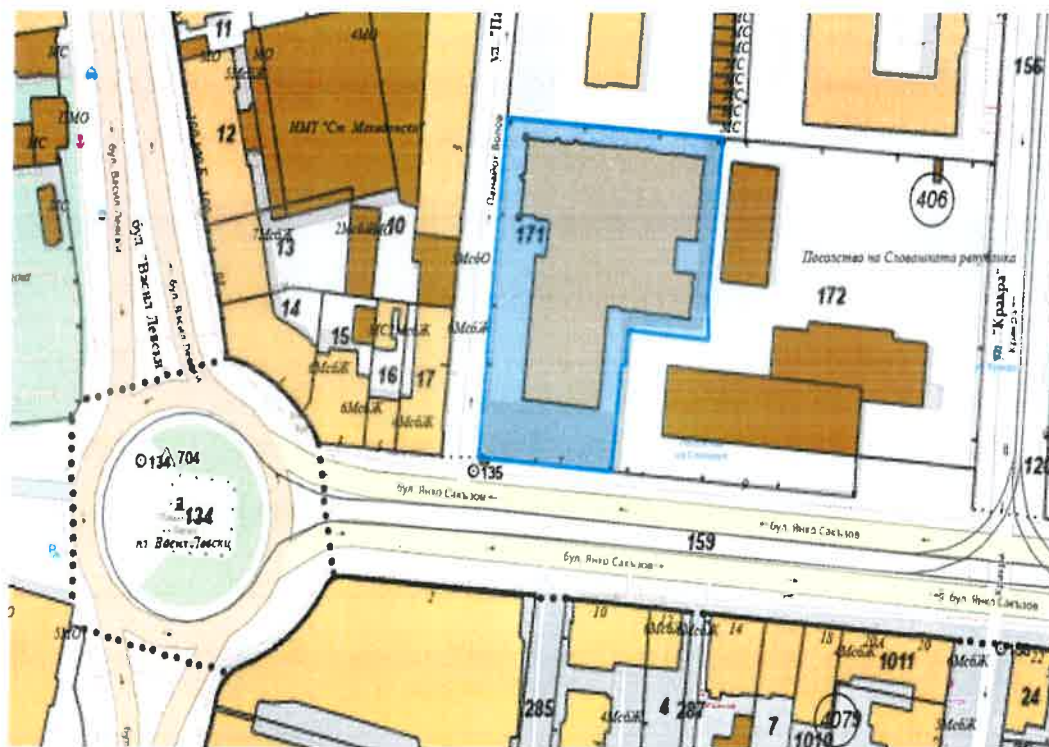
МОТИВИРАН ДОКЛАД

на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за предоставяне на право на лицата, които управляват и представляват „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ по реда на чл. 114а, ал. 1 във връзка с чл. 114, ал. 6 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗППЗК за сключване на сделка/и по т. 8 от дневния ред на насрочено за 18.05.2026 г. редовно годишно заседание на общото събрание на акционерите

1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДЛОЖЕНАТА/НИТЕ СДЕЛКА/И:

1.1. Договор/и за покупко – продажба на недвижими имоти в „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи“ (FPI City Tower), намираща се в поземлен имот с идентификатор 68134.406.171 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, с адрес: гр. София, район Оборище, бул. „Янко Сакъзов“ № 7.

Съветът на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите да му бъде предоставено правото да сключи договор/и с „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469 за покупко – продажба на недвижими имоти в „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи“ (FPI City Tower)/сградата, намираща се в поземлен имот с кадастрален идентификатор 68134.406.171 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, с адрес: гр. София, район Оборище, бул. „Янко Сакъзов“ № 7.



Поземлен имот с кадастрален идентификатор 68134.406.171 се намира в гр. София, в непосредствена близост до паметника на Васил Левски, Патриаршеската катедрала „Св. Александър Невски“, Софийски университет „Св. Климент Охридски“ и Националната библиотека „Св. Св. Кирил и Методий“. Районът е отлично обслужван от градски транспорт, включително автобуси, трамваи, тролейбуси. В непосредствена близост се намира метростанция „Театрална“. В близост до имота са разположени множество културни и административни обекти, включително паркове, театри, хотели и обществени институции.

В имота се изгражда сграда FPI City Tower, собственост на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ.

Сградата е със смесена функция и се състои от две секции – жилищна и офисна: два сутерена и тринадесет етажа.

Партер: съдържа търговски обекти, заведение за хранене с кухня, многофункционална зала, приемни фойета за офисната и жилищната части, входове към офисните и жилищните етажи, асансьори, рецепция, санитарни възли и обслужващи помещения.

Офисни етажи: от втори до шести етаж, със собствени фойета и достъп до асансьорите.

Жилищни етажи: от седми до тринадесети етаж, с вход откъм северната фасада на сградата.

Сградата разполага с две подземни нива, достъпни чрез рампа от ул. „Панайот Волов“ и отделен автомобилен асансьор. Подземните гаражи са оборудвани с индивидуални гаражни врати и монтирани бариери за контрол на достъпа.

Асансьори и вертикална комуникация: В сградата са монтирани 10 асансьора – пътнически, товарни и автомобилен.

Общо РЗП на сградата със сутерени: 22 869 кв.м.

Степен на завършеност на сградата към датата на доклада: Сградата е в строеж, като през 2025 г. е съставен констативен протокол съгласно чл. 181 от ЗУТ. Фасадата е изцяло затворена; непосредствено до пешеходния достъп по ул. „Панайот Волов“ е разположена рампата към подземните нива. В общите части частично са положени настилки, финашно покритие на стените, парпети и осветление. Сутерените са частично завършени – настилка от шлайфан бетон, стени с латекс и видими преградни тухли, всички инсталации са налични. Предстоят дейности по завършване на вертикалната планировка и довършителни работи в общите части.

Предложението на Съвета на директорите е общото събрание на акционерите да му предостави правото да сключи един или няколко договора с „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, ЕИК 831372469 за покупко – продажба на описаните по-долу имоти срещу сума съгласно посоченото в оценителския доклад на „Файнанс Консулт“ ЕООД и съобразно съответния етап на завършеност на сградата към момента на сключване на договора/договорите за покупко - продажба. Съветът на директорите да има право да сключи договора/договорите към всеки един от посочените етапи на завършеност на сградата – на етап издадено удостоверение по чл. 181 от ЗУТ, към Акт 15 и към датата на удостоверение за въвеждане в експлоатация на съответния имот (УВЕ), като да има правото да договори с купувача всички условия и срокове за плащане на продажната цена.

Имоти, за които се предлага да бъде предоставено право на Съвета на директорите, съгласно посоченото по-горе:

| ЕТАЖ | ИМОТ | ПЛОЩ | ОБЩО РЗП |
|--------------------------|---|---------|----------|
| 7 етаж/кота +23,27 м. | АПАРТАМЕНТ Е 7-01 | 279.518 | 344.03 |
| | АПАРТАМЕНТ Е 7-02 | 286.717 | 358.95 |
| | споделено пространство към ап. Е 7-02 | 3.764 | |
| | АПАРТАМЕНТ Е 7-03 | 282.562 | 352.18 |
| | споделено пространство към ап. Е 7-03 | 3.764 | |
| 12 етаж/кота +41,62 м. | АПАРТАМЕНТ Е 12-01 | 280.315 | 345.01 |
| | АПАРТАМЕНТ Е 12-02 | 286.775 | 359.02 |
| | споделено пространство към ап. Е 12-02 | 3.760 | |
| | АПАРТАМЕНТ Е 12-03 | 283.229 | 353.00 |
| | споделено пространство към ап. Е 12-03 | 3.760 | |
| сутерен -2/кота -6,40 м. | ГАРАЖ 2 | 53.162 | 131.32 |
| | ГАРАЖ 3 | 53.162 | 131.32 |
| | ГАРАЖ 9 | 54.461 | 134.53 |
| | ПАРКОМЯСТО Р2-04 | 12.500 | 30.88 |
| | ПАРКОМЯСТО Р2-05 | 12.500 | 30.88 |
| | ПАРКОМЯСТО Р2-06 | 12.750 | 31.50 |
| | ПАРКОМЯСТО Р2-07 | 12.750 | 31.50 |
| | ПАРКОМЯСТО Р2-08 | 12.500 | 30.88 |
| | ПАРКОМЯСТО Р2-09 | 12.750 | 31.50 |
| | ПАРКОМЯСТО Р2-10 | 12.750 | 31.50 |
| | ПАРКОМЯСТО Р2-11 | 12.500 | 30.88 |
| | ПАРКОМЯСТО Р2-12 | 12.500 | 30.88 |

Съгласно посоченото в оценителския доклад на независимия оценител „Файнанс Консулт“ ООД пазарната стойност на обектите, предмет на настоящото предложение е, както следва:

| ИМОТ | към датата на оценката – 09.04.2026 г. | Акт 15 | УВЕ |
|---|--|---------------------|---------------------|
| АПАРТАМЕНТ Е 7-01 | € 1 515 100 | € 1 579 000 | € 1 735 800 |
| АПАРТАМЕНТ Е 7-02 | € 1 580 800 | € 1 647 400 | € 1 811 100 |
| <i>споделено пространство към ап. Е 7-02</i> | | | |
| АПАРТАМЕНТ Е 7-03 | € 1 550 200 | € 1 615 600 | € 1 776 900 |
| <i>споделено пространство към ап. Е 7-03</i> | | | |
| АПАРТАМЕНТ Е 12-01 | € 1 519 300 | € 1 583 300 | € 1 740 700 |
| АПАРТАМЕНТ Е 12-02 | € 1 580 800 | € 1 647 400 | € 1 811 400 |
| <i>споделено пространство към ап. Е 12-02</i> | | | |
| АПАРТАМЕНТ Е 12-03 | € 1 554 400 | € 1 620 400 | € 1 781 000 |
| <i>споделено пространство към ап. Е 12-03</i> | | | |
| ГАРАЖ 2 | € 127 900 | € 133 400 | € 146 500 |
| ГАРАЖ 3 | € 127 900 | € 133 400 | € 146 500 |
| ГАРАЖ 9 | € 127 900 | € 133 400 | € 146 500 |
| ПАРКОМЯСТО Р2-04 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| ПАРКОМЯСТО Р2-05 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| ПАРКОМЯСТО Р2-06 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| ПАРКОМЯСТО Р2-07 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| ПАРКОМЯСТО Р2-08 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| ПАРКОМЯСТО Р2-09 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| ПАРКОМЯСТО Р2-10 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| ПАРКОМЯСТО Р2-11 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| ПАРКОМЯСТО Р2-12 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| ОБЩО | € 10 002 000 | € 10 423 600 | € 11 459 100 |

2. СТОЙНОСТ НА СДЕЛКАТА/СДЕЛКИТЕ:

Съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1. буква „б“ от ЗППЦК лицата, които управляват и представляват публичното дружество без да бъдат изрично овластени за това от общото събрание на публичното дружество, не могат да извършват сделки, в резултат на които дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, когато в сделките участват заинтересовани лица.

Предложените за сключване сделка/сделки по вид могат да се отнесат към сделките, чрез които публичното дружество прехвърля имущество. Съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК при сделки, в резултат, на които се прехвърля имущество, стойността на имуществото е по-високата между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК.

В сделката/сделките участват заинтересовани лица, посочени в т. 3 по-долу и в тази връзка следва да бъде извършена преценка съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК дали в резултат на предлаганата сделка/предлаганите сделки ще бъдат прехвърлени активи на обща стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК.

Съгласно чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК сделки в резултат на които дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи; или сделки, в резултат на които възникват задължения за дружеството към едно лице или към свързани лица; или сделки, в резултат на които възникват вземания на дружеството към едно лице или към свързани лица; или сделки

по прехвърляне на търговско предприятие или по прехвърляне на права, задължения или физически отношения, представляващи търговско предприятие, както и сделки по чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК, всяка от които е под праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1-3, 6 и 7 и чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период три календарни години и в полза на едно лице или на свързани лица, съответно ако страна по сделките е едно лице или свързани лица. В тези случаи на одобрение от общото събрание на акционерите, съответно при сделки по чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК – от управителния орган на публичното дружество, подлежи действието или сделката, с които се преминават праговете по чл. 114, ал. 1 и ал. 3 от ЗППЦК.

Съгласно чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1, в които участват заинтересовани лица, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. В случаите по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква "б" от ЗППЦК оценката се извършва от независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители в случаите.

Предвид посоченото по-горе следва да се има предвид следното:

Тъй като в предлаганата сделка/предлаганите сделки участват заинтересовани лица (подробни данни, за които са посочени по-долу), то приложим към сделката/сделките ще бъде прагът, посочен в чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, а именно 2% (два процента) от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Последният одитиран финансов отчет на дружеството е годишният финансов отчет за 2025 г., съответно последния изготвен и разкрит по реда на чл. 100т от ЗППЦК финансов отчет е този към 31.12.2025 г. (за четвърто тримесечие на 2025 г.).

| | <i>хил. лв.</i> | <i>хил. евро</i> |
|---|-----------------|------------------|
| Сума на активите съгласно одитиран ГФО към 31.12.2025 г. | 200 737 | 102 635 |
| Праг от два процента | 4 014 | 2 053 |
| Сума на активите, съгласно финансов отчет към 31.12.2025 г. (четвърто тримесечие) | 194 654 | 99 525 |
| Праг от два процента | 3 893 | 1 991 |

Предвид горепосоченото и в съответствие с чл. 114, ал. 1 т. 1, б. „б“ във връзка с чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК прага при преминаване, на който следва да се поиска предварително одобрение от страна на общото събрание на акционерите за сключване на предложената/ните по т. 1.1. сделка/и, е 1 991 хил. евро.

В настоящия случай, предложението на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ е да му бъде предоставено правото да сключи сделката/сделките по т. 1.1. с насрещна страна „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, общата стойност на която/които, при съответно прилагане на чл. 114 от ЗППЦК, преминава прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК, а именно:

| Обща стойност на сделката/сделките при степен на завършеност на имотите съгласно издадено удостоверение по чл. 181 от ЗУТ | Обща стойност на сделката/сделките при издаден Акт 15 | Обща стойност на сделката/сделките при издадено УВЕ за имотите |
|--|--|---|
| € 10 002 000 | € 10 423 600 | € 11 459 100 |

Общата определена съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК пазарна стойност на предлаганата сделка/предлаганите сделки преминава определения праг от 2%, посочен по-горе, а именно прага от 1 991 хил. евро и в тази връзка е необходимо наличието на предварително овластяване от страна на общото събрание на акционерите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ за сключването на тази сделка/ сделки.

3. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА/СДЕЛКИТЕ – 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 ОТ СДЕЛКАТА/СДЕЛКИТЕ

Страни по сделката/сделките ще са „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ – в качеството на продавач по бъдещ/и договор/и за покупко – продажба на недвижимите имоти, описани по-горе и „ФеърПлей Интернешънъл“ АД – в качеството на купувач на тези недвижими имоти.

Заинтересовани лица по сделката/сделките, за която се предлага Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ да бъде овластен, се явяват:

3.1. **„ФеърПлей Интернешънъл“ АД**, тъй като притежава пряко 30,78% от гласовете в Общото събрание на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и в същото време е насрещна страна по предлаганата сделка/предлаганите сделки.

Интересът на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, в което дружество притежава пряко акционерно участие.

3.2. **Марио Захариев Захариев**, т.к:

3.2.1. Марио Захариев е лице, което притежава непряко над 25% от гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ по следния начин: Марио Захариев притежава пряко 80% от гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което дружеството притежава пряко 30,78% от гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ. Чрез контрола, който упражнява върху „ФеърПлей Интернешънъл“ АД Марио Захариев притежава непряко акционерно участие във „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ в същия размер, какъвто притежава „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, а именно в размер на 30,78%.

3.2.2. Марио Захариев Захариев е член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което дружество е насрещна страна по предлаганата сделка/предлаганите сделки.

3.2.3. Марио Захариев Захариев притежава пряко 80% от гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което дружество е насрещна страна по предлаганата сделка/предлаганите сделки.

Интересът на Марио Захариев Захариев се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, в което дружество притежава непряко над 25% от акциите с право на глас.

3.2. **Анна Петрова Захариева**, тъй като:

3.2.1. На основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК е свързано лице с Марио Захариев Захариев, който притежава непряко над 25% от гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и непряко упражнява контрол върху това дружество.

3.2.2. Член е на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което дружество е насрещна страна по предлаганата сделка.

Интересът на Анна Петрова Захариева се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, в което дружество управляваното от нея „ФеърПлей Интернешънъл“ АД притежава пряко над 25% от акциите с право на глас.

3.3. **Милена Марио Захариева**, тъй като:

3.3.1. На основание § 1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК е свързано лице с Марио Захариев Захариев, който притежава непряко над 25% от гласовете в общото събрание на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и непряко упражнява контрол върху това дружество.

3.3.2. Член е на Съвета на директорите на „ФеърПлей Интернешънъл“ АД, което дружество е насрещна страна по предлаганите сделки.

Интересът на Милена Марио Захариева се изразява в реализирането на приходи от „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, в което дружество „ФеърПлей Интернешънъл“ АД притежава пряко над 25% от акциите с право на глас.

Съгласно чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК акционерите, които се явяват заинтересовани лица, нямат право да упражнят правото си на глас при вземане на решението от общото събрание на акционерите.

При определяне на кворума за вземане на решението се вземат предвид всички представени на общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение не се включват гласовете на заинтересованите лица.

Съгласно чл. 114а, ал. 5 във връзка с чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК акционери, които нямат право да упражнят правото си на глас при вземане на решението от общото събрание на акционерите са Марио Захариев Захариев, Анна Петрова Захариева, Милена Марио Захариева и „ФеърПлей Интернешънъл“ АД.

4. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА СДЕЛКАТА/СДЕЛКИТЕ

Пазарната оценка на обектите/имотите в сграда FPI City Tower, описани по-горе, е изготвена от „Файнанс консулт“ ООД. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от сертифицираният оценител Григорина Григорова Михайлова (сертификат 100102541, издаден от Камара на независимите оценители в България).

Заклучението на оценителят е, че крайната пазарна оценка на обекти, разположени в сграда FPI City Tower (в строеж), намираща се в гр. София, бул. „Янко Сакъзов“ 7, е както следва:

| ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТИ В СИГУ TOWER - в строеж | | | | |
|---|---------------------|-----------------------------|------------------------|---------------------|
| № | ОБЕКТ | към момента - 89,42% | Акт 15 - 91,89% | УВЕ - 100% |
| 1 | Апартамент № E7-01 | € 1 515 100 | € 1 579 000 | € 1 735 800 |
| 2 | Апартамент № E7-02 | € 1 580 800 | € 1 647 400 | € 1 811 100 |
| 3 | Апартамент № E7-03 | € 1 550 200 | € 1 615 600 | € 1 776 900 |
| 4 | Апартамент № E12-01 | € 1 519 300 | € 1 583 300 | € 1 740 700 |
| 5 | Апартамент № E12-02 | € 1 580 800 | € 1 647 400 | € 1 811 400 |
| 6 | Апартамент № E12-03 | € 1 554 400 | € 1 620 400 | € 1 781 000 |
| 7 | Гараж № Г2 | € 127 900 | € 133 400 | € 146 500 |
| 8 | Гараж № Г3 | € 127 900 | € 133 400 | € 146 500 |
| 9 | Гараж № Г9 | € 127 900 | € 133 400 | € 146 500 |
| 10 | Паркомясто № P2-04 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| 11 | Паркомясто № P2-05 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| 12 | Паркомясто № P2-06 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| 13 | Паркомясто № P2-07 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| 14 | Паркомясто № P2-08 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| 15 | Паркомясто № P2-09 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| 16 | Паркомясто № P2-10 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| 17 | Паркомясто № P2-11 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| 18 | Паркомясто № P2-12 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| На обща стойност: | | € 10 002 000 | € 10 423 600 | € 11 459 100 |

5. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА ЗА „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ОТ ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА/СДЕЛКИ

5.1. Инвестиционните цели на дружеството.

- Запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти и парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на дружеството;
- Осигуряване на доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- Реализация на печалба от разликата в стойността на имотите на базата при придобиването и при евентуалната им продажба;
- Реализация на устойчиви доходи от управлението на придобитите имоти;
- Осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от дружеството, чрез регистрирането им за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;

5.2. Инвестиционна политика на дружеството и имотите, за които се изисква областяване на СД от ОСА

Първоначалният портфейл на дружеството се формира от покупката на недвижими имоти – земя, право на строеж и сгради, с цел изграждане на жилищни сгради в курортни комплекси, хотели, апартаментни къщи, търговски площи, офис сгради и сгради със смесено предназначение и др.

Посочените по-горе инвестиционни цели на дружеството включват реализация на доходи от управлението на придобитите имоти, като „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ запазва собствеността върху недвижимите имоти и в случай, че прецени като изгодно за дружеството и неговите акционери е възможно реализирането на доход и от продажбата на гореописаните имоти.

5.3. Икономическа изгода за „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ и неговите акционери

„ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ инвестира в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ формира и управлява своя портфейл в съответствие с текущите пазарни условия и възможните промени в тях, като изхожда от основния принцип – гарантиране интереса на акционерите и реализиране на печалба при управление на риска за акционерите на дружеството.

Сграда FPI City Tower се изгражда в централната градска част на гр. София, в близост до множество административни и културни обекти, паркове, театри, хотели и обществени институции. Парк „Займов“ е на кратко разстояние и предлага зелени зони и пространства за отдих. Районът е отлично обслужван от градски транспорт и предлага богата инфраструктура от услуги – банкови офиси, супермаркети, магазини, заведения за хранене и развлечения, финес центрове, образователни институции и др. Строежът на сградата е в своята заключителна част, като остават дейности по завършване на вертикалната планировка и довършителни работи в общи части.

Икономическата полза за „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ от сключване на предложената сделка/сделки е реализирането на печалба от продажбата на имотите, които са във високия ценови сегмент, възможност за предсрочно погасяване на използваното банково финансиране, с което ще се намали общият разход на проекта и реинвестиране на свободните средства в нови проекти.

6. 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, а именно заинтересованите членове на управителния орган да не участват в изготвянето на мотивирания доклад, Дружеството уведомява, че при изготвянето на мотивирания доклад не са идентифицирани заинтересовани членове, за които да е налице забрана за участие в изготвянето на мотивирания доклад.

Членове на СД на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ:

1. Кристина Димитрова Петрова
2. Светла Димитрова Ангелова
3. Нели Неделчева Динкова





Пазарна оценка на обекти, разположени в сграда FPI City Tower (в строеж) на бул. „Янко Сакъзов“ № 7, р-н Оборище, гр. София, както следва:

- Жилищни единици: 6 бр. четиристайни апартаменти, разположени на етаж 7 и етаж 12***
- Гаражи и паркоместа: 3 бр. тройни гаража и 9 бр. паркоместа, разположени на сутерен -2***

Оценителски доклад

Април 2026г.

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

Финанс консулт
www.financeconsult.bg
Тел.: +359 882 042 604
Имейл: office@financeconsult.bg



СЪДЪРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| I. ВЪВЕДЕНИЕ | 3 |
| II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА..... | 9 |
| III. АНАЛИЗ НА СТРАНИТЕ ПО СДЕЛКАТА..... | 11 |
| IV. ВЕЩНО-ПРАВЕН РЕЖИМ НА ИМОТА | 12 |
| V. ОЦЕНКА | 12 |
| VI. МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ | 15 |
| VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТНОСНО ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ | 19 |
| VIII. ПРИЛОЖЕНИЕ – изчислителни таблици..... | 20 |
| IX. ПРИЛОЖЕНИЕ – пазарни аналози..... | 29 |



FINANCE CONSULT

I. ВЪВЕДЕНИЕ

В съответствие с изискванията на действащата в страната нормативна уредба, оценката е извършена от оценители, притежаващи Сертификати за оценителски правоспособности – рег. № 100102541 от 25.01.2023 г., издаден от Камара на независимите оценители в България.

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

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

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

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

- Закон за собствеността;
- Закон за общинската собственост (ЗОС);
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за устройство на територията (ЗУТ) и свързаните с него наредби;
- БДС 163 - 86 - Площи и обеми на сгради;
- Европейски стандарти за оценяване и Български стандарти за

оценяване.

- Наредба № Н-3 от 7 ноември 2025 г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени

1.1. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

Използвани са предоставените от Възложителя:

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 29, т. I, рег. № 908, д.№ 25 от 01.02.2023г.
- Скица № 15-1181393-30.10.2021г. на поземлен имот с идентификатор 68134.406.171
- Акт за приемане на конструкцията (Образец № 14) от 10.11.2023г. на строеж: „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи, в ПИ с идентификатор 68134.406.171 - УПИ IV-171 „за смесено предназначение”, кв. 535, м. „Център- Зона А- север”, район „Оборище“, гр. София, бул. „Янко Сакъзов“ № 7
- Констативен протокол на основание чл. 181 от ЗУТ от 19.06.2025г.
- Площообразуване на „СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ И ПОДЗЕМНИ ГАРАЖИ“ , находящ се в УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № IV-171, кв. 535, м. "ЦЕНТЪР – ЗОНА А-СЕВЕР", район "Оборище", гр. София
- Разпределение по етажи
- Прогнозен бюджет, към 01.04.2026г.

1.2. ИЗПОЛЗВАНА ЛИТЕРАТУРА

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



FINANCE CONSULT

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

1.3. ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

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

1.4. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, ЕИК 131457471

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „Файнанс Консулт“ ЕООД, ЕИК: 201695368, чрез сертифициран оценител – Григорина Михайлова

ПРЕДМЕТ: оценка на недвижими имоти в строеж

1.5. ОБЕКТИ НА ОЦЕНКА

Описание на обекта: FPI City Tower

Проектираната сграда е със смесена функция и включва търговски, офисни и жилищни площи. Разпределението е следното:

- Партер: съдържа търговски обекти, заведение за хранене с кухня, многофункционална зала, приемни фойета за офисната и жилищната части, входове към офисните и жилищните етажи, асансьори, рецепция, санитарни възли и обслужващи помещения. Предвидени са отделни входни врати за директен достъп до търговските обекти от терена.
- Офисни етажи: от втори до шести етаж, със собствени фойета и достъп до асансьорите.
- Жилищни етажи: от седми до тринадесети етаж, с вход откъм северната фасада на сградата.
- Сградата разполага с две подземни нива, достъпни чрез

двулентова рампа от ул. „Панайот Волов“.

- Асансьори: В сградата са предвидени 10 асансьора – пътнически, товарни и автомобилен.
- Степен на завършеност към момента на оценката:

Сградата е в строеж, като констативният протокол е съставен на основание чл. 181 от ЗУТ през 2025 г. Фасадата е изпълнена, като прилежащите външни пространства и връзки с околната инфраструктура са в процес на доизграждане.

В общите части е изпълнена съществена част от довършителните работи, като към датата на оценката не може да се приеме пълна завършеност.

Подземните нива, включващи гаражи и обслужващи площи, са изпълнени по отношение на основните строително-монтажни работи и инсталации, като остават за изпълнение довършителни дейности, включително финални покрития, маркировка и обозначителни елементи.

В жилищата са изпълнени основни инсталационни разводки (електро и ВиК), като довършителните работи по вътрешните пространства са в процес на изпълнение.

Асансьорите са монтирани, а вертикалната планировка е в процес на изпълнение.

Забележка: Посочената степен на завършеност е определена въз основа на оглед към датата на оценката и предоставената информация, като е възможно наличие на неизпълнени или частично изпълнени строително-монтажни работи, които могат да окажат влияние върху крайната пазарна стойност.

Обектите на настоящата оценка включват:

На етаж 7 етаж/кота + 23,27 м:

АПАРТАМЕНТ Е 7-01, състоящ се от входно фойе, дневна с трапезария и кухненски бокс, три спални всяка с прилежаща баня с тоалетна, тоалетна и склад/техническо помещение, съгласно



FINANCE CONSULT

площообразуване със застроена площ от 279,52 кв.м. и обща площ от 344,03 кв.м.

АПАРТАМЕНТ Е 7-02, състоящ се от входно фоайе и коридор, дневна с трапезария и кухненски бокс, три спални, две от които с прилежащи баня с тоалетна, баня с тоалетна, тоалетна и склад/техническо помещение, съгласно площообразуване със застроена площ от 286,72 кв.м. и обща площ от 358,95 кв.м., заедно със споделено пространство към ап.Е 7-02 с площ от 3,76 кв.м.

АПАРТАМЕНТ Е 7-03, състоящ се от входно фоайе и коридор, дневна с трапезария и кухненски бокс, три спални всяка с прилежаща баня с тоалетна, тоалетна и склад/техническо помещение, съгласно площообразуване със застроена площ от 282,56 кв.м. и обща площ от 352,18 кв.м., заедно със споделено пространство към ап.Е 7-03 с площ от 3,76 кв.м.

На етаж 12 етаж/кота + 41,62 м:

АПАРТАМЕНТ Е 12-01, състоящ се от входно фоайе, дневна с трапезария и кухненски бокс, три спални всяка с прилежаща баня с тоалетна, тоалетна и склад/техническо помещение, съгласно площообразуване със застроена площ от 280,32 кв.м. и обща площ от 345,01 кв.м.

АПАРТАМЕНТ Е 12-02 състоящ се от входно фоайе и коридор, дневна с трапезария и кухненски бокс, три спални, две от които с прилежащи баня с тоалетна, баня с тоалетна, тоалетна и склад/техническо помещение, съгласно площообразуване със застроена площ от 286,78 кв.м. и обща площ от 359,02 кв.м., заедно със споделено пространство към ап.Е 12-02 с площ от 3,76 кв.м.

АПАРТАМЕНТ Е 12-03, състоящ се от входно фоайе и коридор, дневна с трапезария и кухненски бокс, три спални всяка с прилежаща баня с тоалетна, тоалетна и склад/техническо помещение, съгласно площообразуване със застроена площ от 283,23 кв.м. и обща площ от 353 кв.м., заедно със споделено пространство към ап.Е

12-03 с площ от 3,76 кв.м.

На сутерен 2 -кота - 6,40 м.:

ПАРКОМЯСТО Р2-04 – единично паркомясто със застроена площ 12,50 кв.м. и обща площ 30,88 кв.м.

ПАРКОМЯСТО Р2-05 – единично паркомясто със застроена площ 12,50 кв.м. и обща площ 30,88 кв.м.

ПАРКОМЯСТО Р2-06 – единично паркомясто със застроена площ 12,75 кв.м. и обща площ 31,50 кв.м.

ПАРКОМЯСТО Р2-07 – единично паркомясто със застроена площ 12,75 кв.м. и обща площ 31,50 кв.м.

ПАРКОМЯСТО Р2-08 – единично паркомясто със застроена площ 12,50 кв.м. и обща площ 30,88 кв.м.

ПАРКОМЯСТО Р2-09 – единично паркомясто със застроена площ 12,75 кв.м. и обща площ 31,50 кв.м.

ПАРКОМЯСТО Р2-10 – единично паркомясто със застроена площ 12,75 кв.м. и обща площ 31,50 кв.м.

ПАРКОМЯСТО Р2-11 – единично паркомясто със застроена площ 12,50 кв.м. и обща площ 30,88 кв.м.

ПАРКОМЯСТО Р2-12 – единично паркомясто със застроена площ 12,50 кв.м. и обща площ 30,88 кв.м.

ГАРАЖ G2 – гараж за три коли със застроена площ 53,16 кв.м. и обща площ 131,32 кв.м.

ГАРАЖ G3 – гараж за три коли със застроена площ 53,16 кв.м. и обща площ 131,32 кв.м.

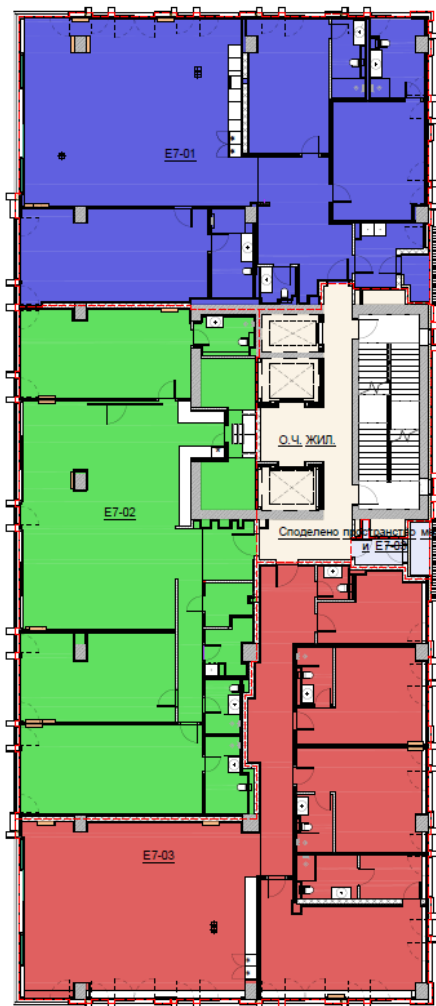
ГАРАЖ G9 – гараж за три коли със застроена площ 54,46 кв.м. и обща площ 134,53 кв.м.



FINANCE CONSULT

Технически параметри:

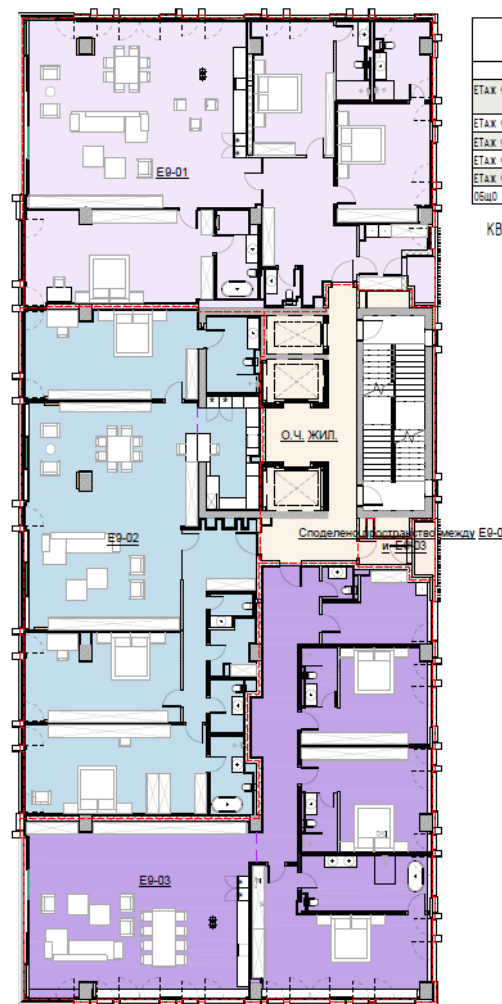
| № | ЕТАЖ | ИМОТ № | ПЛОЩ - имоти | Корекционни коефициенти | | | | | К ид.ч. от под.паркинг | ОБЩИ ЧАСТИ от под.паркинг | ОБЩИ ЧАСТИ от сутерени | ОБЩО | право на строеж | |
|----|-------------------------------|--|-----------------|-------------------------|------|------|------|------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|--------|--------------------|-------|
| | | | | F1/кв.м./ | Ки | Кв | Кив | Км | | | | | | Кпг |
| | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | |
| 1 | сутерен 2 - кота - 6,40 м. | ПАРКОМЯСТО P2-04 | 12,50 | | | 1,05 | | 0,65 | 0,632 | 18,38 | | 30,88 | 0,075 | |
| 2 | | ПАРКОМЯСТО P2-05 | 12,50 | | | 1,05 | | 0,65 | 0,632 | 18,38 | | 30,88 | 0,075 | |
| 3 | | ПАРКОМЯСТО P2-06 | 12,75 | | | 1,05 | | 0,65 | 0,645 | 18,75 | | 31,50 | 0,076 | |
| 4 | | ПАРКОМЯСТО P2-07 | 12,75 | | | 1,05 | | 0,65 | 0,645 | 18,75 | | 31,50 | 0,076 | |
| 5 | | ПАРКОМЯСТО P2-08 | 12,50 | | | 1,05 | | 0,65 | 0,632 | 18,38 | | 30,88 | 0,075 | |
| 6 | | ПАРКОМЯСТО P2-09 | 12,75 | | | 1,05 | | 0,65 | 0,645 | 18,75 | | 31,50 | 0,076 | |
| 7 | | ПАРКОМЯСТО P2-10 | 12,75 | | | 1,05 | | 0,65 | 0,645 | 18,75 | | 31,50 | 0,076 | |
| 8 | | ПАРКОМЯСТО P2-11 | 12,50 | | | 1,05 | | 0,65 | 0,632 | 18,38 | | 30,88 | 0,075 | |
| 9 | | ПАРКОМЯСТО P2-12 | 12,50 | | | 1,05 | | 0,65 | 0,632 | 18,38 | | 30,88 | 0,075 | |
| 10 | | | ГАРАЖ G2 | 53,16 | | | 1,05 | | 0,65 | 2,687 | 78,16 | | 131,32 | 0,318 |
| 11 | | | ГАРАЖ G3 | 53,16 | | | 1,05 | | 0,65 | 2,687 | 78,16 | | 131,32 | 0,318 |
| 12 | | | ГАРАЖ G9 | 54,46 | | | 1,05 | | 0,65 | 2,753 | 80,07 | | 134,53 | 0,326 |
| 13 | 7 етаж/кота + 23,27 м | АПАРТАМЕНТ Е 7-01 | 279,52 | 1,005 | 1,01 | 1,05 | 0,98 | 1 | 4,65 | 53 | 11,50 | 344,03 | 1,67 | |
| | | АПАРТАМЕНТ Е 7-02 | 286,72 | 1,04 | 1,01 | 1,05 | 0,98 | 1 | 4,94 | 56,26 | 12,21 | 358,95 | 1,74 | |
| 14 | | споделено пространство към ап. Е 7-02 | 3,76 | | | | | | | | | | | |
| | | АПАРТАМЕНТ Е 7-03 | 282,56 | 1,015 | 1,01 | 1,05 | 0,98 | 1 | 4,75 | 54,11 | 11,75 | 352,18 | 1,71 | |
| 15 | | споделено пространство към ап. Е 7-03 | 3,76 | | | | | | | | | | | |
| 16 | 12 етаж/кота + 41,62 м | АПАРТАМЕНТ Е 12-01 | 280,32 | 1,005 | 1,01 | 1,05 | 0,98 | 1 | 4,67 | 53,15 | 11,54 | 345,01 | 1,68 | |
| | | АПАРТАМЕНТ Е 12-02 | 286,78 | 1,04 | 1,01 | 1,05 | 0,98 | 1 | 4,94 | 56,27 | 12,21 | 359,02 | 1,74 | |
| 17 | | споделено пространство към Е ап. 12-02 | 3,76 | | | | | | | | | | | |
| | | АПАРТАМЕНТ Е 12-03 | 283,23 | 1,015 | 1,01 | 1,05 | 0,98 | 1 | 4,76 | 54,24 | 11,77 | 353,00 | 1,72 | |
| 18 | | споделено пространство, към Е ап. 12-03 | 3,76 | | | | | | | | | | | |



| ПЛОЩООБРАЗУВАНЕ ЕТАЖ 7 | | |
|------------------------|--|------------------------|
| ЕТАЖ 7 | Споделено пространство между Е7-02 и Е7-03 | 7520 m ² |
| ЕТАЖ 7 | О.ч. жил. | 103.720 m ² |
| ЕТАЖ 7 | Е7-01 | 279.510 m ² |
| ЕТАЖ 7 | Е7-03 | 202.562 m ² |
| ЕТАЖ 7 | Е7-02 | 206.717 m ² |
| Общо | | 960.045 m ² |

КВАДРАТУРА ПО ПРОЕКТ- 960m²

ЕТАЖ 7
МАЩАБ 1 : 200



| ПЛОЩООБРАЗУВАНЕ ЕТАЖ 8,9,10,11 и 12 -Тупов | | |
|--|--|------------------------|
| ЕТАЖ 8 | Споделено пространство между Е8-02 и Е8-03 | 7520 m ² |
| ЕТАЖ 9 | О.ч. жил. | 102.495 m ² |
| ЕТАЖ 9 | Е9-01 | 200.315 m ² |
| ЕТАЖ 9 | Е9-03 | 203.224 m ² |
| ЕТАЖ 9 | Е9-02 | 206.775 m ² |
| Общо | | 960.034 m ² |

КВАДРАТУРА ПО ПРОЕКТ- 960m²

ЕТАЖ 9
МАЩАБ 1 : 200



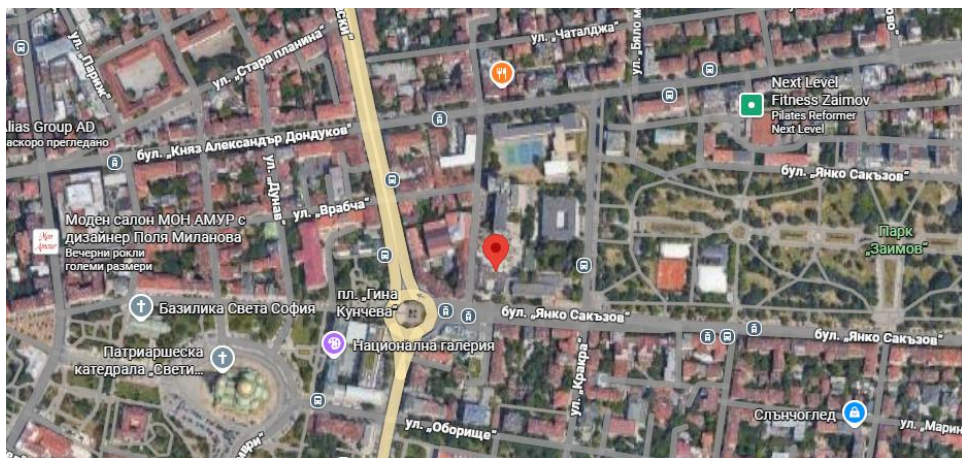
FINANCE CONSULT

II. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

Местоположение на обекта, предмет на оценка, както следва:

Гр. София, район Оборище, б ул. „Янко Сакъзов“ № 7



Адресът бул. Янко Сакъзов 7 се намира в централната градска част – квартал „Оборище“ на град София, който представлява престижна и добре развита градска зона с разнообразна функционална структура – административни, търговски, културни, образователни, офисни и жилищни обекти. Районът е характерен с висока градска стойност и установена инфраструктура.

Градски транспорт и комуникации:

Районът е отлично обслужван от градски транспорт, включително автобуси, трамваи и тролейбуси, което осигурява лесна връзка с различни части на града. В близост са няколко спирки на наземен транспорт.

В непосредствена близост (на няколко минути пеша) се

намира метростанция „Театрална“ (линия М3), която допълнително подобрява достъпността както за работещи, така и за посетители и жители и осигурява бърза връзка с други метролинии.

Обществени и културни функции:

В радиус от няколко метра се разполагат множество културни и административни обекти, включително паркове, театри, хотели и обществени институции. Парк „Займов“ е на кратко разстояние и предлага зелени зони и пространства за отдих, което допринася за качеството на градската среда в непосредствена близост до обекта.

Инфраструктура и услуги:

Районът предлага богата инфраструктура от услуги – банкови офиси, супермаркети, магазини, заведения за хранене и развлечения, фитнес центрове, образователни институции и други подобни, което подпомага удобното ежедневие на живеещите и работещите в района.

Транспортни и пътни условия:

Основни булеварди като бул. Янко Сакъзов, бул. Евлоги и Христо Георгиеви и бул. Васил Левски оформят ключови пътни артерии в централната част на София, като се поддържа и обновяване на трамвайното трасе, което е част от градската транспортна инфраструктура.

Градски контекст:

Локацията е част от обширна урбанизирана зона със смесено предназначение – административни, офисни сгради, хотели,



FINANCE CONSULT

търговски и развлекателни обекти, което създава динамична и градска среда с висока степен на функционалност и социална активност.

2.2. АНАЛИЗ НА ПАЗАРА НА ЖИЛИЩА И ГАРАЖИ/ПАРКОМЕСТА В СОФИЯ

Жилищният пазар в София през 2025–2026 г. остава активен, като се наблюдава стабилизация след периода на силен растеж. Търсенето се концентрира предимно върху ново строителство и модерни жилища с високо качество. Новото строителство формира приблизително 30–40% от сделките в София и включва предимно жилища с по-висока енергийна ефективност, модерни общи части и подземни паркинги.

Сегментацията на пазара показва, че около 75–80% от сделките са с жилища, като купувачите все повече предпочитат имоти с по-висок стандарт. Средните нива на цените за ново строителство в престижните райони варират между 4 900 и над 5 000 EUR/кв.м, което е с около 10–20% над цените на вторичния пазар за сравними локации. Пазарът на луксозни имоти навлиза в по-зрял етап, където купувачите оценяват качеството и дългосрочната стойност на жилищата.

Пазарът на гаражи и паркоместа в София също остава стабилен и търсен. В централни райони единичните паркоместа и гаражи се предлагат в диапазона около 25 000–60 000 EUR, в зависимост от местоположението, размера и типа (подземен или открит). В по-отдалечени райони цените могат да бъдат по-ниски, около 20 000 EUR. Основни фактори, определящи стойността на паркоместата, са локацията, типът паркинг и свързаността му с жилищния проект. Подземните паркоместа в нови луксозни сгради са най-търсени и обикновено се предлагат на по-високи цени.

Луксозното ново строителство в София демонстрира специфични пазарни особености. Купувачите търсят по-висок

стандарт на живот, модерни инсталации и удобства, като подземни паркинги и асансьори. Поради ограниченото предлагане на качествени имоти в престижни райони, тези проекти запазват стойността си и не се предлагат на значителни отстъпки. Наличието на паркоместа и гаражи като част от проекта допълнително увеличава търсенето и стойността на имотите.

В заключение, пазарът на луксозно ново строителство и съпътстващите паркоместа в София се характеризира с високо качество, стабилно търсене и премия за новост и престижна локация.

2.3. ИКОНОМИЧЕСКИ УСЛОВИЯ, ВЛИЯЕЩИ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Икономическата среда в България през периода 2025–2026 г. се характеризира със сравнителна стабилност на основните макроикономически индикатори, която оказва влияние върху активността и ценовите нива на имотния пазар. Според данни на НСИ, инфлацията в началото на 2026 г. остава умерена, с годишна стойност около 3.3% за февруари 2026 г., което е показател за относително стабилни потребителски цени и намаляване на волатилността на пазара като цяло.

Икономическият растеж на страната се очаква да бъде положителен, с прогнози за увеличение на БВП около 2.3–2.6% през 2025–2026 г., подкрепен от потреблението на домакинствата и инвестиционната активност, което създава благоприятни предпоставки за пазара на недвижими имоти.

В същото време, глобалната икономическа и геополитическа среда остава несигурна. Ескалацията на конфликти в Близкия изток, включително напрежението около Иран, създава допълнителни рискове за енергийните пазари, инфлационните процеси и инвестиционната среда в Европа. Тази неясна външна обстановка води до по-предпазливо поведение както от страна на инвеститорите, така и на крайните купувачи.



FINANCE CONSULT

През 2025 г. пазарът на недвижими имоти отбеляза значителен растеж на цените, като този тренд продължи въпреки очакванията за забавяне на ръста на сделките през 2026 г. Анализите показват, че ръстът на цените остава положителен, но с по-умерена динамика в сравнение с предходни периоди. Едновременно с това се наблюдава намаляване на броя на сделките и удължаване на периода за тяхното сключване, което е индикатор за по-балансиран и по-малко динамичен пазар.

Допълнителен фактор за това развитие е затягането на условията по кредитирането. Банковите институции прилагат по-консервативен подход при отпускането на ипотечни кредити, което ограничава част от търсенето и води до по-внимателна преценка от страна на купувачите. Това, в комбинация с повишените изисквания към самоучастието и доходите, оказва пряко влияние върху достъпността на финансирането.

Въвеждането на евро като национална валута от 1 януари 2026 г. създава нов икономически и финансов контекст, който има потенциал да увеличи прозрачността за инвеститорите и да намали валутния риск. Тази промяна може да доведе до засилен интерес както от страна на вътрешни, така и на чуждестранни инвеститори, въпреки че ефектите върху лихвените проценти по ипотечните кредити и разхода за финансиране остават умерени и се очаква да се проявят постепенно.

Комбинацията от умерена инфлация, стабилен, макар и забавящ се икономически растеж, външна геополитическа несигурност, охлаждане на пазара и по-строги условия за финансиране създава условия за по-зряло и балансирано развитие на пазара на недвижими имоти, в това число на сегмента на новото строителство с висок стандарт.

III. АНАЛИЗ НА СТРАНИТЕ ПО СДЕЛКАТА

В съответствие с изискванията на Наредба № Н-3 от 7

ноември 2025 г., следва да се анализира икономическото и финансово състояние на страните по сделката – „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ и „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНESHЪНЪЛ“ АД.

1. Основна информация

| Показател | „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ | „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНESHЪНЪЛ“ АД |
|-------------------------|--|--|
| ЕИК | 131457471 | 831372469 |
| Юридическа форма | АДСИЦ (акционерно дружество със специална инвестиционна цел) | АД (акционерно дружество) |
| Седалище | София | София |
| Дата на регистрация | 2005 г. | 1994 г. |
| Предмет на дейност | Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба | Покупка, строеж, обзавеждане и продажба на недвижими имоти; проектиране, управление и развитие на имотни проекти |
| Капитал | 40 058 154 евро | 26 399 667,03 евро |
| Публичен/бор сов статут | Публично дружество (емисии на акции, допуснати до търговия на BSE) | Частно акционерно дружество |

Източници: Търговски регистър, ukazatelite.com, companybook.bg, infostock.bg

2. Финансово и икономическо състояние

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ е специализирано дружество с капиталова база и публичен характер, което намалява оперативния риск при участие в сделки с недвижими имоти. Дейността е ограничена до управление и инвестиране в недвижими



FINANCE CONSULT

имоти чрез законово регламентирани механизми, което повишава стабилността.

ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНESHЪНЪЛ АД е традиционно акционерно дружество с дългогодишна история, инвестиращо в недвижими имоти, продажба и управление на имоти. Капиталът и финансовата структура позволяват участие в капитално интензивни проекти.

3. История и опит

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ има опит в структурирането на портфейл от недвижими имоти като дългосрочен инвеститор, с прозрачна структура и публично следене на емисиите.

ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНESHЪНЪЛ АД участва в реализиране на множество строителни и инвестиционни проекти с висок стандарт, включително офисни и жилищни сгради, което показва пазарна устойчивост и опит.

4. Рисков профил и заключение

И двете дружества имат значителен капитал и доказана история на дейност, което намалява риска от невъзможност да изпълнят задълженията си по сделката.

Правната форма на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ предоставя допълнителна защита и стабилност за инвеститорите.

ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНESHЪНЪЛ АД, с по-широк предмет на дейност, притежава оперативен опит в управлението и реализацията на имотни проекти.

Страните по сделката са стабилни и правоспособни юридически лица, способни да участват и реализират инвестиционни сделки с недвижими имоти. Наличната публична информация не показва съществени финансови или правни рискове.

Източници за анализа:

Търговски регистър на РБ: ukazatelite.com – ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

Companybook.bg – ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНESHЪНЪЛ АД: companybook.bg

Борсово присъствие на ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ: infostock.bg

Корпоративна информация и история: fpi.bg

IV. ВЕЩНО-ПРАВЕН РЕЖИМ НА ИМОТА

4.1. СОБСТВЕНОСТ: „ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, ЕИК 131457471

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 29, т. I, рег. № 908, д.№ 25 от 01.02.2023г.

- Акт за приемане на конструкцията (Образец № 14) от 10.11.2023г. на строеж: „Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи, в ПИ с идентификатор 68134.406.171 - УПИ IV-171 „за смесено предназначение“, кв. 535, м. „Център- Зона А- север“, район „Оборище“, гр. София, бул. „Янко Сакъзов“ № 7

- Констативен протокол на основание чл. 181 от ЗУТ от 19.06.2025г.

4.2. РЕСТИТУЦИОННИ ПРЕТЕНЦИИ: няма данни за постъпили реституционни претенции за имота от бивши собственици; няма данни за вписани възбрани; няма висящи съдебни или изпълнителни производства.

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

V. ОЦЕНКА

5.1. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Целта на настоящия оценителски доклад е да изведе пазарната стойност (Market Value) на оценяваните имоти във връзка с текущата



FINANCE CONSULT

степен на завършеност на строежа. Докладът представя стойности за три етапа: към момента на оценката, към акт 15 и към акт 16, с цел подпомагане на възложителя при вземане на управленски решения, включително за продажба на имота. Заклученията и препоръките, съдържащи се в оценителския доклад, имат препоръчителен характер и не представляват правно обвързваща оферта или договорна стойност.

5.2. ВИД НА ОЦЕНКАТА

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

5.3. СТАНДАРТ ЗА СТОЙНОСТ

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

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

- „Пазарна 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

- **Недвижими имоти** - в БСО под понятието „недвижим и имоти“ се разбират недвижимите имоти в урбанизирани територии, както и сгради и строителни съоръжения в други територии.

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

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

5.4. ДАТА НА ОЦЕНКАТА

За дата на оценката е приета 09.04.2026 г.

5.5. ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

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

5.6. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

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

- Оценителят, който участва в оценката, не поема отговорност за въпроси от правен характер;

- Стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на



FINANCE CONSULT

условията, очертани в него, включително текущата степен на завършеност на строежа, и са валидни само за заявените цели;

- Полученото възнаграждение от Изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад;
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от длъжностни лица на Възложителя и се приема от Изпълнителя за вярна и надеждна;
- Оценката може да бъде използвана и публикувана във връзка с материалите за Общото събрание на Възложителя;
- Оценката е изготвена за конкретна цел и към конкретна дата и не следва да се използва за други цели без изричното писмено съгласие на Оценителя;
- Оценителят не носи отговорност към трети лица, които не са възложители на оценката, независимо от начина на достъп до документа;
- Публикуването на оценката не създава договорни отношения между Оценителя и трети лица;
- Оценителят декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл. 21, ал.1 от ЗНО;
- Оценителят декларира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката;
- По отношение на вещно-правния статут на обекта, оценката се базира изцяло на предоставените от Възложителя документи;
- Отговорността на оценителя е ограничена до правилното използване и интерпретиране на представените изходни данни и документи;
- Оценителят не поема ангажимент за промяна на решаващи пазарни фактори, като валутни курсове, инфлация и други;
- Оценката се базира на предоставената техническа документация, включително проекти и налични разрешителни, като пълната завършеност на имота ще се отрази на крайната пазарна стойност;

- Оценката се изготвя с допускането, че степента на завършеност ще се промени към акт 15 и акт 16 съгласно предоставените проекти и разрешителни, и съответните стойности отразяват тези етапи на строителството.

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

5.7. ДОПУСКАНИЯ ПРИ ОЦЕНКАТА

При изготвяне на настоящия оценителски доклад са направени следните допускания:

- Получената изходна информация относно имота е пълна, вярна и надеждна, включително предоставената техническа документация и проектна документация;
- Няма спорни въпроси относно вещно-правния режим на имота;
- Купувачът ще заплати за предлаганото имущество съобразно текущата степен на завършеност и използваемост, и не повече от колкото би платил за подобни активи със същата годност и функционалност;
- Имотът ще бъде завършен и готов за използване съгласно проектната документация и издадените разрешителни за строеж;
- Оценката е представена за три етапа на завършеност: към момента на оценката, към акт 15 и към акт 16, с цел подпомагане на възложителя при вземане на управленски решения и определяне на стойността към датата на бъдеща сделка;
- Оценката се изготвя с допускането, че степента на завършеност ще се промени към акт 15 и акт 16 съгласно предоставените проекти и разрешителни, и съответните стойности отразяват тези етапи на строителството;



FINANCE CONSULT

- Всички изведени стойности се базират на условията и информацията, описани в доклада, и са валидни само за заявените цели на оценката;

- Оценителят не носи отговорност за промяна на пазарни фактори, като валутни курсове, инфлация и други икономически условия, които могат да повлияят на бъдещата стойност на имота;

- Допусканията се прилагат само за целите на настоящата оценка и не представляват гаранция за реализацията на имота на посочените стойности.

5.8. МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

Съгласно Наредба № Н-3 от 07.11.2025 г. за реда и начините за прилагане на методите за определяне на пазарните цени, пазарната стойност (Market Value) на имота се извежда чрез един или комбинация от следните методи:

1. Метод на сравнимите неконтролирани цени;
2. Метод на пазарните цени;
3. Метод на увеличената стойност;
4. Метод на разпределената печалба;
5. Метод на транзакционната нетна печалба.

За целите на настоящата оценка е приложен Метод на сравнимите неконтролирани цени (сравнителен подход), съгласно изискванията на Наредба № Н-3.

Тъй като оценяваните имоти са в строеж, пазарната стойност е изведена за три етапа на завършеност: към момента на оценката, към акт 15 и към акт 16. Процентът на завършеност за стойностите към акт 15 и акт 16 е определен въз основа на техническата документация, плановата степен на завършеност и констатациите от

извършения оглед. Това позволява да се изведе обективна пазарна стойност за всеки етап, която подпомага възложителя при вземане на управленско решение и определяне на стойността към датата на бъдеща сделка.

5.9. ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКАТА

Определено е ценовото поле и е направено предложение за пазарна стойност на имотите.

5.10. ПОДГОТОВКА НА ОЦЕНКАТА И ПОДХОД

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

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

VI. МЕТОД НА СРАВНИМИТЕ НЕКОНТРОЛИРАНИ ЦЕНИ

Методът на сравнимите неконтролирани цени се основава на съпоставяне на цената на оценявания имот с цената на независими пазарни сделки или оферти, осъществени при съпоставими условия. Сделка се счита за съпоставима, ако различията между оценявания имот и аналогичния обект не влияят съществено на цената или могат да бъдат коригирани чрез подходящи коефициенти.

При установяване на съществени различия между оценявания имот и аналога (например локация, тип, характеристики на имота) се извършват корекции за постигане на необходимата степен на съпоставимост, които отразяват влиянието на различията върху цената. Основните фактори за корекции включват: физически



FINANCE CONSULT

характеристики, качество, използвани материали, технология на строителство, нематериални активи, местоположение и др.

За целите на настоящата оценка е приложена таблица със събраните пазарни оферти за близки по време и локация имоти. В таблицата са направени корекции по отношение на местоположение, тип на имота и други съществени характеристики, като за определяне на тежестта на отделните корекции са използвани тежестни коефициенти, базирани на професионалната преценка на оценителя.

Методът се основава на Принципа на замяната и Принципа на търсене и предлагане, като прилага анализа на пазарни оферти на сходни имоти с цел извеждане на пазарната стойност на оценявания имот. Прилагането на метода предполага наличието на достатъчно представителна извадка от реални сделки и/или оферти, които позволяват надеждно сравнение.

Поради специфичните обстоятелства на оценяваните имоти – новострояща се сграда – стойността е извеждана за три етапа на завършеност: към момента на оценката, към акт 15 и към акт 16. Процентът на завършеност за стойностите към акт 15 и акт 16 е определен въз основа на техническата документация, констатации от извършения оглед и еталонни данни от СЕК. Това позволява да се получат обективни стойности, съответстващи на реалната степен на готовност на имота, които подпомагат възложителя при вземане на управленско решение и определяне на стойността към датата на бъдеща сделка.

При използване на офертни данни за аналози оценителят прилага сконтиране на стойността на офертите с минимум 5%, преди да бъдат въведени в таблицата на оценката. Така наличните пазарни данни се комбинират с характеристиките на оценявания имот и експертния опит на оценителя, с цел извеждане на обективна и защитима пазарна стойност.

От направените проучвания за района могат да се направят следните изводи:

- Предлагането на четиристайни и многостайни апартаменти в

ново строителство от по-висок клас в центъра на столицата е ограничено. В района се реализират нови проекти, предимно в ранен етап на строителство. Завършените и въведени в експлоатация жилища са сравнително малко, с различни площи, като по-често се предлагат с изпълнени довършителни работи.

- В района на оценяваните имоти не се установява предлагане на тройни гаражи. Офертите за гаражи в централната част на столицата са силно ограничени, поради което е разширен обхватът на проучването. Наличните предложения са предимно за единични и двойни гаражи, разположени основно в подземни нива, с различни размери и функционалност. Тройните гаражи се срещат изключително рядко на пазара, като същите се отличават с по-висока функционалност и съответно по-висока пазарна привлекателност.

- Оферираните високи цени за предлаганите имоти могат да се обосноват с по-доброто местоположение на същите.

- Инж. Инфраструктура и елементи на КОО: ДА
- Електрификация: ДА
- Водопровод: ДА
- Канализация: ДА
- Топлофикация: ДА
- Телефонизация и/или друга кабелна мрежа: ДА
- Улична/пътна мрежа: ДА
- Достъп до имотите: Асфалтов път
- Градоустройство, регулационен и кадастрален статут: ПУП-ПРЗ и КК
- Промяна на предназначението: Възможна
- Транспортна достъпност: ДОБРА

Въз основа на изготвения анализ, оценителят заключава, че стойността на оценяваните имоти, към датата на оценката, по Метода, възлиза на обща стойност:



FINANCE CONSULT

Към УВЕ:

Апартамент № Е7-01: **1 735 800 евро (Един милион седемстотин тридесет и пет хиляди и осемстотин евро)**

Апартамент № Е7-02: **1 811 100 евро (Един милион осемстотин и единадесет хиляди и сто евро)**

Апартамент № Е7-03: **1 776 900 евро (Един милион седемстотин седемдесет и шест хиляди и деветстотин евро)**

Апартамент № Е12-01: **1 740 700 евро (Един милион седемстотин и четиридесет хиляди и седемстотин евро)**

Апартамент № Е12-02: **1 811 400 евро (Един милион осемстотин и единадесет хиляди и четиристотин евро)**

Апартамент № Е12-03: **1 781 000 евро (Един милион седемстотин осемдесет и една хиляди евро)**

Троен гараж - Гараж № Г2, Гараж № Г3, Гараж № Г9, всеки на стойност: **146 500 евро (Сто четиридесет и шест хиляди и петстотин евро)**

Единично паркомясто - Паркомясто № Р2-04, Паркомясто № Р2-05, Паркомясто № Р2-06, Паркомясто № Р2-07, Паркомясто № Р2-08, Паркомясто № Р2-09, Паркомясто № Р2-10, Паркомясто № Р2-11, Паркомясто № Р2-12, всяко на стойност: **40 300 евро (Четиридесет хиляди и триста евро)**

Подробни таблици с изчисления в Приложение.

Пазарната стойност на обектите като завършени (към Удостоверение за въвеждане в експлоатация) е определена по метода на сравнителните неконтролирани сделки. За целта са използвани актуални данни от реални оферти на сходни апартаменти и гаражи в същия район, като са направени корекции за площ, етаж, изложение

и други релевантни характеристики.

Степента на завършеност на обекта е определена въз основа на фактическото изпълнение на строително-монтажните работи и прогнозния бюджет за изграждане на сградата, като същата е потвърдена чрез оглед на място. Към датата на оценката процентът на завършеност е определен на 89,42%, а към етап Акт 15 – на 91,89%, съгласно еталонни стойности за изпълнение. Посочените проценти отразяват съотношението между извършените строително-монтажни и довършителни работи и общия обем дейности, необходим за цялостното завършване на обекта.

При формиране на стойността е съобразена връзката между разходите за изграждане на обекта и неговата пазарна реализуемост към съответния етап на завършеност.

Стойността на незавършените обекти е формирана чрез редуциране на пазарната стойност на напълно завършен аналогичен имот с разходите, необходими за довършване на строителството до степен на въвеждане в експлоатация. Върху така определената стойност е приложена корекция, отразяваща пазарния риск, съответно с коефициент 0,95 към датата на оценката и 0,97 към етап Акт 15, като намаляването на риска е съобразено с напредъка на строителния процес.

В резултат на приложените корекции стойностите на обектите са изчислени както следва:

Към акт 15 – 91,89%:

Апартамент № Е7-01: **1 579 000 евро (Един милион петстотин седемдесет и девет хиляди евро)**

Апартамент № Е7-02: **1 647 400 евро (Един милион шестстотин четиридесет и седем хиляди и четиристотин евро)**

Апартамент № Е7-03: **1 615 600 евро (Един милион шестстотин и петнадесет хиляди и шестстотин евро)**

Апартамент № Е12-01: **1 583 300 евро (Един милион петстотин**



FINANCE CONSULT

осемдесет и три хиляди и триста евро)

Апартамент № E12-02: **1 647 400 евро (Един милион шестстотин четиридесет и седем хиляди и четиристотин евро)**

Апартамент № E12-03: **1 620 400 евро (Един милион шестстотин и двадесет хиляди и четиристотин евро)**

Троен гараж - Гараж № Г2, Гараж № Г3, Гараж № Г9, всеки на стойност: **133 400 евро (Сто тридесет и три хиляди и четиристотин евро)**

Единично паркомясто - Паркомясто № P2-04, Паркомясто № P2-05, Паркомясто № P2-06, Паркомясто № P2-07, Паркомясто № P2-08, Паркомясто № P2-09, Паркомясто № P2-10, Паркомясто № P2-11, Паркомясто № P2-12, всяко на стойност: **36 700 евро (Тридесет и шест хиляди и седемстотин евро)**

Подробни таблици с изчисления в Приложение.

Към момента на оценката – 89,42% :

Апартамент № E7-01: **1 515 100 евро (Един милион петстотин и петнадесет хиляди и сто евро)**

Апартамент № E7-02: **1 580 800 евро (Един милион петстотин и осемдесет хиляди и осемстотин евро)**

Апартамент № E7-03: **1 550 200 евро (Един милион петстотин и петдесет хиляди и двеста евро)**

Апартамент № E12-01: **1 519 300 евро (Един милион петстотин и деветнадесет хиляди и триста евро)**

Апартамент № E12-02: **1 580 800 евро (Един милион петстотин и осемдесет хиляди и осемстотин евро)**

Апартамент № E12-03: **1 554 400 евро (Един милион петстотин**

петдесет и четири хиляди и четиристотин евро)

Троен гараж - Гараж № Г2, Гараж № Г3, Гараж № Г9, всеки на стойност: **127 900 евро (Сто двадесет и седем хиляди и деветстотин евро)**

Единично паркомясто - Паркомясто № P2-04, Паркомясто № P2-05, Паркомясто № P2-06, Паркомясто № P2-07, Паркомясто № P2-08, Паркомясто № P2-09, Паркомясто № P2-10, Паркомясто № P2-11, Паркомясто № P2-12, всяко на стойност: **35 300 евро (Тридесет и пет хиляди и триста евро)**

Подробни таблици с изчисления в Приложение.



FINANCE CONSULT

ВИ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТНОСНО ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ

С оглед на всичко изложено в оценителския доклад, направеният пазарен анализ и изведените резултати по избраните методи на оценка, оценителите считат, че крайната пазарна оценка на обекти, разположени в сграда FPI City Tower (в строеж) на бул. „Янко Сакъзов“ № 7, р-н Оборище, гр. София, както следва: 6 бр. четиристайни апартаменти, разположени на етаж 7 и етаж 12 и 3 бр. тройни гаража и 9 бр. паркоместа, разположени на сутерен -2, както следва:

| ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТИ В CITY TOWER -в строеж | | | | |
|---|---------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| № | ОБЕКТ | към момента - 89,42% | Акт 15 - 91,89% | УВЕ - 100% |
| 1 | Апартамент № E7-01 | € 1 515 100 | € 1 579 000 | € 1 735 800 |
| 2 | Апартамент № E7-02 | € 1 580 800 | € 1 647 400 | € 1 811 100 |
| 3 | Апартамент № E7-03 | € 1 550 200 | € 1 615 600 | € 1 776 900 |
| 4 | Апартамент № E12-01 | € 1 519 300 | € 1 583 300 | € 1 740 700 |
| 5 | Апартамент № E12-02 | € 1 580 800 | € 1 647 400 | € 1 811 400 |
| 6 | Апартамент № E12-03 | € 1 554 400 | € 1 620 400 | € 1 781 000 |
| 7 | Гараж № Г2 | € 127 900 | € 133 400 | € 146 500 |
| 8 | Гараж № Г3 | € 127 900 | € 133 400 | € 146 500 |
| 9 | Гараж № Г9 | € 127 900 | € 133 400 | € 146 500 |
| 10 | Паркомясто № P2-04 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| 11 | Паркомясто № P2-05 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| 12 | Паркомясто № P2-06 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| 13 | Паркомясто № P2-07 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| 14 | Паркомясто № P2-08 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| 15 | Паркомясто № P2-09 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| 16 | Паркомясто № P2-10 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| 17 | Паркомясто № P2-11 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| 18 | Паркомясто № P2-12 | € 35 300 | € 36 700 | € 40 300 |
| На обща стойност: | | € 10 002 000 | € 10 423 600 | € 11 459 100 |

На обща стойност, със закръгление:

Към УВЕ: 11 459 100 евро

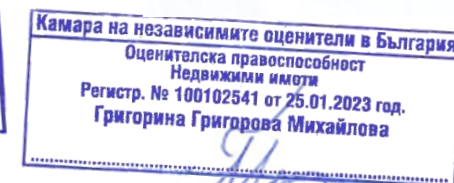
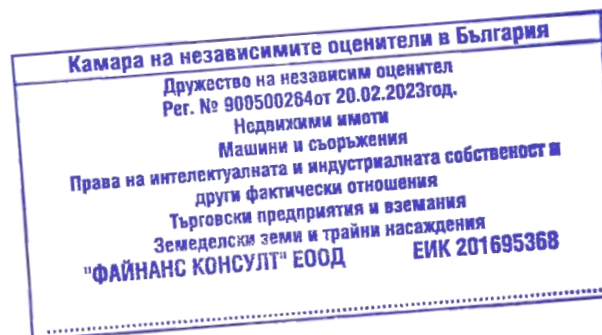
(Единадесет милиона четиристотин петдесет и девет хиляди и сто евро)

Към акт 15 – 91,89%: 10 423 600 евро

(Десет милиона четиристотин двадесет и три хиляди и шестстотин евро)

Към момента на оценката – 89,42%: 10 002 000 евро

(Десет милиона и две хиляди евро)



Оценител:

/Григорина Михайлова/

Не сме проучвали правото на собственост или задълженията по отношение на оценяваната собственост, и по тези въпроси не се поема никаква отговорност.

Отбелязваме, че може да има различия между очакваните и действителните финансови данни в бъдеще.

Настоящата оценка представлява обоснована преценка на пазарната стойност към датата на оценката и стойността във всеки друг момент в бъдещето може да бъде по-висока или по-ниска, под въздействие на обкръжаващата среда на дружеството, и поради неизменно променящите се условия за бизнес.

Стойността, представена в настоящия доклад, се базира на посочените предварителни условия и изложените в настоящия доклад цели. Определената стойност не е валидна за други цели.



VIII. ПРИЛОЖЕНИЕ – изчислителни таблици

| Аналог | Източник | Размер, кв.м. | Цена | Цена, €/кв.м. | Коректив за Офертна Цена | Коректив за Местоположение | Коректив за Размер | Общ Коректив за несъответствие | Коригирана стойност на кв.м (евро) | Обосновка на приложените коефициенти |
|--|--------------------------------|---------------|-------------|---------------|--------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|------------------------------------|---|
| Кв. Изгрев, уникален панорамен апартамент в сграда ДИАМАНТ 2, Апартамент, с обзавеждане, Изгрев, София, € 1 025 000 без ДДС. Параметри: 2 Спални; 2 Бани; РЗП: 189 кв.м.; Етаж: 15 / 16; Състояние: Луксозно; Изложение: ЮГ; Двоен гараж, за две коли със зарядна станция и охранителни камери - 100 000 Е без ДДС; С ключ; Разпределение: Жилището предлага просторна дневна с панорамни прозорци, комбинирана с трапезария и кухненски бокс, голяма родителска спалня с гардеробна и собствена баня, втора спалня с отделено гардеробно пространство и втора баня с тоалетна. Unique Estates Christie's International Real Estate има удоволствието да Ви представи тристаен апартамент за продажба с южно изложение, напълно обзаведен и оборудван, с впечатляваща панорамна гледка. Имотът се намира в престижната нова сграда ДИАМАНТ 2 в квартал Изгрев, която предлага денонощна охрана, отлично поддържани общи части и непосредствена близост до Ловен парк и Борисовата градина, съчетавайки сигурност, комфорт и връзка с природата. Жилището впечатлява с просторно и функционално разпределение: дневна зона с трапезарна част и кухня с панорамна гледка, голяма родителска спалня с гардеробна и баня, втора спалня с отделено гардеробно пространство и втора баня с тоалетна. Към имота се предлага просторен гараж за две коли, оборудван със зарядна станция за електромобили и охранителни камери, наличен на отделна цена от 100 000 Е без ДДС, осигурявайки максимално удобство за собствениците. Съчетавайки престижна локация, модерен интериор и впечатляващи гледки, имотът представлява отлична възможност както за лично ползване, така и за инвестиция. | оферта / обява | 189 | € 1 025 000 | € 5 423 | 0,95 | 1,03 | 0,93 | 1,00 | € 4 935 | Направени са корекции за ползване на оферта, по-атрактивно местоположение, по-малка площ на аналога, несъответствие -5% за налични довършителни работи, -5% за обзавеждане вкл. в цената, +7% за аналог с 2 спални, +3% за качествени характеристики (вкл. устойчивост и енергийна ефективност) |
| Продава 4-СТАЕН, град София, Лозенец, Площ: 181 m2, Етаж: 11-ти от 11, Газ: ДА, Строителство: Тухла, Въведен в експлоатация 2025 г. ВЕЧЕ С АКТ 16! Представяме на вашето внимание отличен пентхаус в луксозна нова сграда. Намира в близост до метростанция Витоша, MALL PARADISE, магазини от големи хранителни вериги, уютни ресторанти, елитни частни училища, недалеч от Южен парк. Сградата е изключително качествено изпълнение, всички помещения са много светли, просторни и с правилни форми. Дневните са с френски прозорци. Предават се с монтирани климатизи във всички помещения, монтирани радиатори и и френско газово котле. Конструкцията е монолитна бетонна анτισейсмична, зидария с тухла Wienerberger с дебелина 25 см и допълнителни обшивки, със звукоизолация между апартаментите. Дограмата е последно поколение алуминиеви профили троен стъклопакет с прекъснат термомост и два цвята. Два безшумни асансьора Schindler с мотор и кабина от най-новата гама. Застроената площ е 153,20 кв.м АСАНСЬОРЪТ ВЛИЗА ДИРЕКТНО В АПАРТАМЕНТА! Разпределение: входно антре, просторен хол с кухненски бокс около 50 кв.м, три непреходни спални около 15, 16 кв.м, две бани с тоалетни и четири тераси с панорама във всички посоки. Към апартаментата има мазе. Възможност за покупка на подземен гараж. Предава се на фина гипсова шпакловка и циментова замазка. | оферта / обява | 181 | € 926 500 | € 5 122 | 0,95 | 1,07 | 0,93 | 1,03 | € 4 987 | Направени са корекции за ползване на оферта, по-атрактивно местоположение, по-малка площ на аналога, несъответствие +3% за качествени характеристики (вкл. устойчивост и енергийна ефективност) |
| Луксозен четиристаен апартамент в Център за продажба, град София, Център, Площ: 239 m2, спални: 3, бани: 3 1/2, етаж: 14/23, € 1 400 000 без ДДС. Описание на имота: BULGARIA SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY ви представя ексклузивен четиристаен апартамент в луксозна сграда в Центъра на столицата. Сградата е от 23 етажа, като на всеки етаж са разположени само по два апартаментата, разкриващи панорамни гледки към цяла София и Витоша планина. ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ИМОТА: Апартаментите се издават първокласно завършени „до ключ“ с подови настилки и фаянс. Висококачествените материали за довършителни работи са по избор на клиента. Разпределение: дневна с трапезария и кухненски бокс, балкон към дневната, три спални, три бани, дрешник и мокро помещение. Такаса поддръжка - 1 евро на кв.м. без ДДС, която включва денонощна охрана и портиер , както и измиване на фасадните прозорци два пъти в годината. В цената са включени 200 EUR на кв.м. довършителни работи. ТЕХНИЧЕСКИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ИМОТА: Забележителното архитектурно решение на обекта е изградено от едно общо 5-етажно тяло, от което израстват три високи сгради, като комплексът е със смесено предназначение - офис кула, 5-звезден хотел, жилищна сграда, търговски помещения и 5 подземни етажа с паркоместа. Сградата е с изключително модерна висия, със стъклена фасада Reunaers, отразяваща градските пейзажи и небето. Изградена е с най-висок клас енергоефективност, топло- и шумоизолация. ЛОКАЦИЯ НА ИМОТА: Комплекс , разположен на стратегическа и престижна локация - до НДК, между бул. Витоша и бул. България, с лесен инфраструктурен достъп. ПРЕДИМСТВА НА ИМОТА: • Собствениците на жилищните апартаменти имат право да ползват премиум клас СПА и уелнес център в комплекса, както и модерен фитнес на преференциални цени. • Изключителна локация. • Южно изложение. • Градска гледка | оферта / обява | 239 | € 1 352 200 | € 5 658 | 0,95 | 1,00 | 0,97 | 1,00 | € 5 214 | Направени са корекции за ползване на оферта, сходно местоположение, по-малка площ на аналога, сходно общо състояние. |
| | | | | | | | | | | € 5 045 |



| № | Идентификация | Идентификация с/но кадастралната карта | РЗП, кв.м | Коригирана пазарна стойност на кв.м. | Пазарна стойност |
|---|---------------|--|-----------|--------------------------------------|------------------|
| 1 | СОС | Апартамент № Е7-01 | 344,03 | 1 € 5 045 | € 1 735 800 |
| 2 | СОС | Апартамент № Е7-02 | 358,95 | 1 € 5 045 | € 1 811 100 |
| 3 | СОС | Апартамент № Е7-03 | 352,18 | 1 € 5 045 | € 1 776 900 |
| 4 | СОС | Апартамент № Е12-01 | 345,01 | 1 € 5 045 | € 1 740 700 |
| 5 | СОС | Апартамент № Е12-02 | 359,02 | 1 € 5 045 | € 1 811 400 |
| 6 | СОС | Апартамент № Е12-03 | 353,00 | 1 € 5 045 | € 1 781 000 |

| Аналог | Източник | Размер, кв.м. | Цена | Цена, €/кв.м. | Коректив за Офертна Цена | Коректив за Местоположение | Коректив за размер | Общ Коректив за несъответствие | Коригирана стойност на бр. (евро) | Обосновка на приложените коефициенти |
|--|--------------------------------|--|----------------|------------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--|
| Продава ГАРАЖ, град София, Дружба 1, Монс Пропъртис има удоволствието да Ви представи за продажба двоен гараж в гр. София, кв. Дружба 1. Имотът е с площ от 63 м2. Намира се на ниво -1 от пететажна тухлена сграда, построена през 2025г. Разполага с ток и вода. Подходящ за обособяване на 2-3 паркоместа. Широк вход и удобна маневрена зона за по-големи автомобили. Отлична инвестиция търсено местоположение и лесна реализация при наем. Ново строителство модерни стандарти и дългосрочна стойност. | оферта / обява | 63 | € 79 000 | € 1 254 | 0,95 | 1,20 | 1,00 | 1,00 | € 90 060 | Направена е корекция за ползване на оферта, по-атрактивно и комуникативно местоположение на оценявания имот. |
| Продава ГАРАЖ, град София, Люлин 6, Собственик продава подземен гараж, подходящ за склад. Гаража е двоен и е със застроена площ 50м2. С общите части по документ е 87,04 м2. Блока е с акт.16 от 2011г. Към имота има идеални части отделно от блока и от земята върху която е построен. Перфектни документи, без тежести, един собственик частно лице. Готови документи за сделка. В същия гараж предлагам още гаражи подходящи за складове или за гараж на различна цена. Гаража е с адрес Люлин 6 - бл.644. | оферта / обява | 50 | € 80 000 | € 1 600 | 0,95 | 1,20 | 1,00 | 1,00 | € 91 200 | Направена е корекция за ползване на оферта, по-атрактивно и комуникативно местоположение на оценявания имот. |
| Кв. Изгрев, сграда ДИАМАНТ 2, Двоен гараж, за две коли със зарядна станция и охранителни камери - 100 000 Е без ДДС | оферта / обява | - | € 100 000 | | 0,95 | 1,03 | 1,00 | 1,00 | € 97 850 | Направена е корекция за ползване на оферта, по-атрактивно и комуникативно местоположение на оценявания имот. |
| За 1 бр. двоен гараж | | | | | | | | | € 93 000 | |
| За 1 бр. автомобил | | | | | | | | | € 46 500 | |
| Корекция за по-висока функционална стойност | | | | | | | | | 1,05 | |
| За 1 бр. троен гараж | | | | | | | | | € 146 500 | |
| № | Идентификация | Идентификация с/но кадастралната карта | ЗП / РЗП, кв.м | Коригирана пазарна стойност на бр. | Пазарна стойност | | | | | |
| 4.1. | СОС | Гараж № Г2 | 53,16 / 131,32 | 1 € 146 500 | € 146 500 | | | | | |
| 5.1. | СОС | Гараж № Г3 | 53,16 / 131,32 | 1 € 146 500 | € 146 500 | | | | | |
| 6.1. | СОС | Гараж № Г9 | 54,46 / 134,53 | 1 € 146 500 | € 146 500 | | | | | |



FINANCE CONSULT

| Аналог | Източник | Размер, кв.м. | Цена | Цена, €/кв.м. | Коректив за Офертна Цена | Коректив за Местоположение | Коректив за размер | Общ Коректив за несъответствие | Коригирана стойност на бр. (евро) | Обосновка на приложените коефициенти |
|--|--------------------------------|--|----------------|--------------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--|
| Продава ПАРКОМЯСТО, град София, Център, Площ: 14 m2, Етаж: ниво -1 от 5, Имотен Център България представя на Вашето внимание подземно паркомясто в Центъра. Паркомястото се намира на ниво -1, с удобен достъп чрез асансьор, което осигурява бързо и лесно придвижване. Чистата му площ е 13,47 кв.м., като е разположено в дъното на подземното ниво. Подходящо е за ежедневно ползване, както и за инвестиция с цел отдаване под наем. Локацията и практичното разпределение правят това паркомясто отличен избор за живущи в сградата или района, които търсят удобство и надеждно място за паркиране. | оферта / обява | 13 | € 35 000 | € 2 598 | 0,95 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | € 36 575 | Направена е корекция за оферта, по-атрактивно местоположение на оценявания имот. |
| Продава ПАРКОМЯСТО, град София, Център, Площ: 16 m2, Етаж: ниво -1 от 6, Предлагаме на вашето внимание подземно място в центъра на София на тъгъла ул. Веслец и ул. Поп Богомил. Паркомястото е на ниво -1 с удобен достъп. Прекрасна инвестиция за ежедневно ползване или отдаване под наем. | оферта / обява | 16 | € 42 500 | € 2 656 | 0,95 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | € 42 394 | Направена е корекция за оферта, по-атрактивно местоположение на оценявания имот. |
| Продава ПАРКОМЯСТО, град София, Зона Б-19, бул. Ал. Стамболийски, Площ: 13 m2, Етаж: ниво -1 от 7, ТЕЦ: Лок.отопл., ПАРКОМЯСТО В ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ !!! Перфектна локация , ул. ' Перник ' - 123 , директен достъп до автобусни , трамвайни , тролейбусни линии , както и Софийското метро ! Застроена площ - 13кв.м.! Достъп , чрез платформа !!! Сградата се характеризира с модерно и качествено строителство при спазване на съвременните европейски стандарти в бранша , висок клас на използваните материали , монолитна стоманобетонна конструкция и стилна фасада с класическа градска архитектура . Районът е предпочитан , поради централното му местоположение , близостта на удобни и бързи комуникации и градски удобства , като същевременно е тихо и зелено място. Характеризира се с отлична инфраструктура , лесен достъп до центъра на града , посредством булевардите ' Константин Величков ' , ' Александър Стамболийски ' , ' Тодор Александров ' , ' Инж. Иван Иванов ' и ' Опълченска ' . | оферта / обява | 13 | € 40 000 | € 3 077 | 0,95 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | € 41 800 | Направена е корекция за оферта, по-атрактивно местоположение на оценявания имот, по-голям размер на аналога. |
| | | | | | | | | | € 40 300 | |
| Площ на имота | | | | | | | | | | |
| № | Идентификация | Идентификация с/но кадастралната карта | ЗП / РЗП, кв.м | Коригирана пазарна стойност на кв.м. | | Пазарна стойност | | | | |
| 1.1. | | Паркомясто № P2-04 | 12,50 / 30,88 | 1 | € 40 300 | € 40 300 | | | | |
| 1.2. | | Паркомясто № P2-05 | 12,50 / 30,88 | 1 | € 40 300 | € 40 300 | | | | |
| 1.3. | | Паркомясто № P2-06 | 12,75 / 31,50 | 1 | € 40 300 | € 40 300 | | | | |
| 2.1. | | Паркомясто № P2-07 | 12,75 / 31,50 | 1 | € 40 300 | € 40 300 | | | | |
| 2.2. | | Паркомясто № P2-08 | 12,50 / 30,88 | 1 | € 40 300 | € 40 300 | | | | |
| 2.3. | | Паркомясто № P2-09 | 12,75 / 31,50 | 1 | € 40 300 | € 40 300 | | | | |
| 3.1. | | Паркомясто № P2-10 | 12,75 / 31,50 | 1 | € 40 300 | € 40 300 | | | | |
| 3.2. | | Паркомясто № P2-11 | 12,50 / 30,88 | 1 | € 40 300 | € 40 300 | | | | |
| 3.3. | | Паркомясто № P2-12 | 12,50 / 30,88 | 1 | € 40 300 | € 40 300 | | | | |



FINANCE CONSULT

| № | Характеристики / показатели | Апартамент № Е7-01 | Апартамент № Е7-02 | Апартамент № Е7-03 | Апартамент № Е12-01 | Апартамент № Е12-02 | Апартамент № Е12-03 | 1 бр. троен гараж | 1 бр. паркоместо |
|----|--|--------------------|--------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| 1 | Година на изграждане | 2026 год. | 2026 год. | 2026 год. | 2026 год. | 2026 год. | 2026 год. | 2026 год. | 2026 год. |
| 2 | Вид на конструкцията | Монолитна | Монолитна | Монолитна | Монолитна | Монолитна | Монолитна | Монолитна | Монолитна |
| 3 | Амортизационен срок /експертно мнение / | 80 год. | 80 год. | 80 год. | 80 год. | 80 год. | 80 год. | 80 год. | 80 год. |
| 4 | Остатъчна експлоатационна годност | 80 год. | 80 год. | 80 год. | 80 год. | 80 год. | 80 год. | 80 год. | 80 год. |
| 5 | Застроена площ - РЗП | 344,03 кв.м | 358,95 кв.м | 352,18 кв.м | 345,01 кв.м | 359,02 кв.м | 353,00 кв.м | 131,32 кв.м | 30,88 кв.м |
| 6 | Преки разходи за изграждане | | | | | | | | |
| 7 | Стойност за изграждане | 560 €/кв.м | 560 €/кв.м | 560 €/кв.м | 560 €/кв.м | 560 €/кв.м | 560 €/кв.м | 560 €/кв.м | 560 €/кв.м |
| 8 | Припадаща се Застр. площ от Общи части | | | | | | | | |
| 9 | Стойност за изграждане Общи части | | | | | | | | |
| 10 | Застроена площ складово помещение | | | | | | | | |
| 11 | Стойност за изграждане складово помещение | | | | | | | | |
| 12 | Стойност на обекта като нов | 192 674 € | 201 029 € | 197 238 € | 193 222 € | 201 069 € | 197 697 € | 73 546 € | 17 294 € |
| 13 | Стойност на елементи подлежащи на допълн. калкулация - подобрения, % | | | | | | | | |
| 14 | Стойност на елементи подлежащи на допълн. Калкулация, изчисление | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| 15 | Непреки разходи за изграждане | | | | | | | | |
| 16 | Допълнителни разходи, % (разходи за проектиране, и др.) | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% | 3% |
| 17 | Допълнителни разходи, изчисление | 5 780 € | 6 031 € | 5 917 € | 5 797 € | 6 032 € | 5 931 € | 2 206 € | 519 € |
| 18 | Стойност на обекта като нов | 198 454 € | 207 060 € | 203 155 € | 199 019 € | 207 101 € | 203 628 € | 75 752 € | 17 813 € |
| 19 | Обезценяване поради остаряване | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| 20 | Стойност на обезценяването поради остаряване | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| 21 | Строителни недостатъци, % | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 22 | Строителни недостатъци, изчисление | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| 23 | Неизпълнени СМ и довършителни работи | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| 24 | Функционално/морално обезценяване, % | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 25 | Функционално/морално обезценяване, изчисление | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| 26 | Икономическо обезценяване, % | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 27 | Икономическо обезценяване, изчисление | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| 28 | Строителна себестойност | 198 454 € | 207 060 € | 203 155 € | 199 019 € | 207 101 € | 203 628 € | 75 752 € | 17 813 € |
| 29 | Стойност на терена / право на строеж | 59 536 € | 62 118 € | 60 947 € | 59 706 € | 62 130 € | 61 088 € | 22 726 € | 5 344 € |



FINANCE CONSULT

| ПРОГНОЗЕН ОБЩ БЮДЖЕТ | | платено | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| | евро | евро | % на изпълнение |
| покупка на имота | | - | |
| Разрешение за строеж | | | |
| проектиране | | | |
| общо земя + проекти и РС | 6 442 278 | 6 442 278 | 100% |
| оценка и надзор | 72 092 | 41 554 | 57,64% |
| разрушаване съществуваща сграда | 219 344 | 219 344 | 100,00% |
| изкопи | 105 735 | 105 735 | 100,00% |
| укрепване на строителен изкоп | 498 699 | 498 699 | 100,00% |
| груб строеж | 5 303 221 | 5 303 221 | 100,00% |
| груб строеж - ФПИ | 3 293 686 | 3 293 686 | 100,00% |
| груб строеж - АДСИЦ | 2 009 535 | 2 009 535 | 100,00% |
| фасада | 5 288 601 | 5 288 601 | 100,00% |
| ВиК | 925 076 | 540 146 | 58,39% |
| ОиВ | 2 337 105 | 2 135 595 | 91,38% |
| Електро | 1 694 503 | 1 003 603 | 59,23% |
| асансьори 9 + 1 | 573 081 | 521 037 | 90,92% |
| довършителни работи АС част | 4 707 976 | 4 189 959 | 89,00% |
| вертикална планировка | 462 208 | 218 168 | 47,20% |
| външни връзки | 163 613 | 137 633 | 84,12% |
| временно строителство | 153 698 | 153 537 | 99,90% |
| зелен сертификат | 65 915 | 39 739 | 60,29% |
| сондаж | 3 656 | 3 656 | 100,00% |
| финансови разходи | 500 000 | | 0,00% |
| непредвидени | 500 000 | | 0,00% |
| бюджет СМР | 23 574 522 | 20 400 226 | 86,54% |
| | евро | | |
| общо земя + СМР | 30 016 800 | 26 842 504 | 89,42% |

| Констативен протокол за извършено строителство | | |
|--|----------------------------|---------------|
| № | Вид работа по СЕК | % |
| 1 | Груб строеж, общо | 50,06% |
| 1.1. | в т.ч. земни работи | 1,35% |
| 1.2. | конструкция | 33,95% |
| 1.3. | стени | 8,01% |
| 1.4. | покриване и водоотвеждане | 3,72% |
| 1.5. | изравнителни замазки | 1,47% |
| 1.6. | железарски изделия | 0,93% |
| 1.7. | неописани | 0,63% |
| 2 | Дограми | 8,20% |
| 2.1. | прозорци | 3,90% |
| 2.2. | врати | 4,30% |
| 3 | Довършителни работи | 26,95% |
| 3.1 | мазилки, вкл. шпакловки | 9,02% |
| 3.2 | топло- и хидроизолация | 3,69% |
| 3.3 | бойдисване | 5,13% |
| 3.4 | подови настилки | 5,33% |
| 3.5 | облицовки | 2,99% |
| 3.6 | неописани | 0,79% |
| 4 | Инсталации | 14,00% |
| 4.1 | водопроводна инсталация | 1,83% |
| 4.2 | канализация | 0,96% |
| 4.3 | санитарни прибори | 1,35% |
| 4.4 | ел.инсталация | 4,74% |
| 4.6 | отопление и вентилация | 3,01% |
| 4.10 | асансьори | 1,29% |
| 4.11 | неописани | 0,82% |
| 5 | Комунални връзки | 0,79% |
| | Общо за СМР | 100,00% |

| акт 15 | |
|--------------|-------------------------------|
| Изпълнение % | Общо изпълнение на работите % |
| | 50,06% |
| 100% | 1,35% |
| 100% | 33,95% |
| 100% | 8,01% |
| 100% | 3,72% |
| 100% | 1,47% |
| 100% | 0,93% |
| 100% | 0,63% |
| | 8,20% |
| 100% | 3,90% |
| 100% | 4,30% |
| | 20,19% |
| 100% | 9,02% |
| 100% | 3,69% |
| 50% | 2,57% |
| 50% | 2,67% |
| 50% | 1,50% |
| 95% | 0,75% |
| | 12,65% |
| 100% | 1,83% |
| 100% | 0,96% |
| 0% | 0,00% |
| 100% | 4,74% |
| 100% | 3,01% |
| 100% | 1,29% |
| 100% | 0,82% |
| 100% | 0,79% |
| | 91,89% |



FINANCE CONSULT

| Показател: | Ст-ст към момента: | Ст-ст към Акт 15: |
|--|--------------------|-------------------|
| Стойност на изпълнените работи: | | |
| Апартамент № E7-01 | 198 454 | 198 454 |
| процент завършени СМР | 89,42% | 91,89% |
| Общо: | 177 500 | 182 400 |
| Банково обезпечение: | | |
| Земя, € | 59 536 | 59 536 |
| Стара сграда | - | - |
| Стойност на изпълнените работи, € | 177 500 | 182 400 |
| Общо: | 237 036 | 241 936 |
| Стойност на оставащите СМР: | | |
| Обща стойност СМР, € | 198 454 | 198 454 |
| Изпълнени работи, € | 177 500 | 182 400 |
| Оставаща стойност, € | 20 954 | 16 054 |
| Стойност към момента: | | |
| Строителна себестойност (като завършен), € | 257 990 | 257 990 |
| Пазарна стойност (като завършен), € | 1 735 800 | 1 735 800 |
| Коефициент на риск R, използван за изчисляване на пазарната стойност (както е) | 95% | 97% |
| Пазарна стойност в строеж, €: | 1 515 100 | 1 579 000 |

| Показател: | Ст-ст към момента: | Ст-ст към Акт 15: |
|--|--------------------|-------------------|
| Стойност на изпълнените работи: | | |
| Апартамент № E7-02 | 207 060 | 207 060 |
| процент завършени СМР | 89,42% | 91,89% |
| Общо: | 185 200 | 190 300 |
| Банково обезпечение: | | |
| Земя, € | 62 118 | 62 118 |
| Стара сграда | - | - |
| Стойност на изпълнените работи, € | 185 200 | 190 300 |
| Общо: | 247 318 | 252 418 |
| Стойност на оставащите СМР: | | |
| Обща стойност СМР, € | 207 060 | 207 060 |
| Изпълнени работи, € | 185 200 | 190 300 |
| Оставаща стойност, € | 21 860 | 16 760 |
| Стойност към момента: | | |
| Строителна себестойност (като завършен), € | 269 178 | 269 178 |
| Пазарна стойност (като завършен), € | 1 811 100 | 1 811 100 |
| Коефициент на риск R, използван за изчисляване на пазарната стойност (както е) | 95% | 97% |
| Пазарна стойност в строеж, €: | 1 580 800 | 1 647 400 |



| Показател: | Ст-ст към момента: | Ст-ст към Акт 15: |
|--|--------------------|-------------------|
| Стойност на изпълнените работи: | | |
| Апартамент № Е7-03 | 203 155 | 203 155 |
| процент завършени СМР | 89,42% | 91,89% |
| Общо: | 181 700 | 186 700 |
| Банково обезпечение: | | |
| Земя, € | 59 536 | 59 536 |
| Стара сграда | - | - |
| Стойност на изпълнените работи, € | 181 700 | 186 700 |
| Общо: | 241 236 | 246 236 |
| Стойност на оставащите СМР: | | |
| Обща стойност СМР, € | 203 155 | 203 155 |
| Изпълнени работи, € | 181 700 | 186 700 |
| Оставаща стойност, € | 21 455 | 16 455 |
| Стойност към момента: | | |
| Строителна себестойност (като завършен), € | 262 691 | 262 691 |
| Пазарна стойност (като завършен), € | 1 776 900 | 1 776 900 |
| Коефициент на риск R, използван за изчисляване на пазарната стойност (както е) | 95% | 97% |
| Пазарна стойност в строеж, €: | 1 550 200 | 1 615 600 |

| Показател: | Ст-ст към момента: | Ст-ст към Акт 15: |
|--|--------------------|-------------------|
| Стойност на изпълнените работи: | | |
| Апартамент № Е12-01 | 199 019 | 199 019 |
| процент завършени СМР | 89,42% | 91,89% |
| Общо: | 178 000 | 182 900 |
| Банково обезпечение: | | |
| Земя, € | 59 706 | 59 706 |
| Стара сграда | - | - |
| Стойност на изпълнените работи, € | 178 000 | 182 900 |
| Общо: | 237 706 | 242 606 |
| Стойност на оставащите СМР: | | |
| Обща стойност СМР, € | 199 019 | 199 019 |
| Изпълнени работи, € | 178 000 | 182 900 |
| Оставаща стойност, € | 21 019 | 16 119 |
| Стойност към момента: | | |
| Строителна себестойност (като завършен), € | 258 725 | 258 725 |
| Пазарна стойност (като завършен), € | 1 740 700 | 1 740 700 |
| Коефициент на риск R, използван за изчисляване на пазарната стойност (както е) | 95% | 97% |
| Пазарна стойност в строеж, €: | 1 519 300 | 1 583 300 |



FINANCE CONSULT

| Показател: | Ст-ст към момента: | Ст-ст към Акт 15: |
|--|--------------------|-------------------|
| Стойност на изпълнените работи: | | |
| Апартамент № E12-02 | 207 101 | 207 101 |
| процент завършени СМР | 89,42% | 91,89% |
| Общо: | 185 200 | 190 300 |
| Банково обезпечение: | | |
| Земя, € | 62 130 | 62 130 |
| Стара сграда | - | - |
| Стойност на изпълнените работи, € | 185 200 | 190 300 |
| Общо: | 247 330 | 252 430 |
| Стойност на оставащите СМР: | | |
| Обща стойност СМР, € | 207 101 | 207 101 |
| Изпълнени работи, € | 185 200 | 190 300 |
| Оставаща стойност, € | 21 901 | 16 801 |
| Стойност към момента: | | |
| Строителна себестойност (като завършен), € | 269 231 | 269 231 |
| Пазарна стойност (като завършен), € | 1 811 400 | 1 811 400 |
| Коефициент на риск R, използван за изчисляване на пазарната стойност (както е) | 95% | 97% |
| Пазарна стойност в строеж, €: | 1 580 800 | 1 647 400 |

| Показател: | Ст-ст към момента: | Ст-ст към Акт 15: |
|--|--------------------|-------------------|
| Стойност на изпълнените работи: | | |
| Апартамент № E12-03 | 203 628 | 203 628 |
| процент завършени СМР | 89,42% | 91,89% |
| Общо: | 182 100 | 187 200 |
| Банково обезпечение: | | |
| Земя, € | 61 088 | 61 088 |
| Стара сграда | - | - |
| Стойност на изпълнените работи, € | 182 100 | 187 200 |
| Общо: | 243 188 | 248 288 |
| Стойност на оставащите СМР: | | |
| Обща стойност СМР, € | 203 628 | 203 628 |
| Изпълнени работи, € | 182 100 | 187 200 |
| Оставаща стойност, € | 21 528 | 16 428 |
| Стойност към момента: | | |
| Строителна себестойност (като завършен), € | 264 717 | 264 717 |
| Пазарна стойност (като завършен), € | 1 781 000 | 1 781 000 |
| Коефициент на риск R, използван за изчисляване на пазарната стойност (както е) | 95% | 97% |
| Пазарна стойност в строеж, €: | 1 554 400 | 1 620 400 |



| Показател: | Ст-ст към момента: | Ст-ст към Акт 15: |
|--|--------------------|-------------------|
| Стойност на изпълнените работи: | | |
| 1 бр. троен гараж | 75 752 | 75 752 |
| процент завършени СМР | 89,42% | 91,89% |
| Общо: | 67 800 | 69 700 |
| Банково обезпечение: | | |
| Земя, € | 22 726 | 22 726 |
| Стара сграда | - | - |
| Стойност на изпълнените работи, € | 67 800 | 69 700 |
| Общо: | 90 526 | 92 426 |
| Стойност на оставащите СМР: | | |
| Обща стойност СМР, € | 75 752 | 75 752 |
| Изпълнени работи, € | 67 800 | 69 700 |
| Оставаща стойност, € | 7 952 | 6 052 |
| Стойност към момента: | | |
| Строителна себестойност (като завършен), € | 98 478 | 98 478 |
| Пазарна стойност (като завършен), € | 146 500 | 146 500 |
| Коефициент на риск R, използван за изчисляване на пазарната стойност (както е) | 95% | 97% |
| Пазарна стойност в строеж, €: | 127 900 | 133 400 |

| Показател: | Ст-ст към момента: | Ст-ст към Акт 15: |
|--|--------------------|-------------------|
| Стойност на изпълнените работи: | | |
| 1 бр. паркомясто | 17 813 | 17 813 |
| процент завършени СМР | 89,42% | 91,89% |
| Общо: | 16 000 | 16 400 |
| Банково обезпечение: | | |
| Земя, € | 5 344 | 5 344 |
| Стара сграда | - | - |
| Стойност на изпълнените работи, € | 16 000 | 16 400 |
| Общо: | 21 344 | 21 744 |
| Стойност на оставащите СМР: | | |
| Обща стойност СМР, € | 17 813 | 17 813 |
| Изпълнени работи, € | 16 000 | 16 400 |
| Оставаща стойност, € | 1 813 | 1 413 |
| Стойност към момента: | | |
| Строителна себестойност (като завършен), € | 23 157 | 23 157 |
| Пазарна стойност (като завършен), € | 40 300 | 40 300 |
| Коефициент на риск R, използван за изчисляване на пазарната стойност (както е) | 95% | 97% |
| Пазарна стойност в строеж, €: | 35 300 | 36 700 |



FINANCE CONSULT

IX. ПРИЛОЖЕНИЕ – пазарни аналози

<https://ues.bg/bg/bgr/sofia-izgrev/tristaen-apartament-26717>



Описание

Unique Estates | Christie's International Real Estate има удоволствието да Ви представи тристаен апартамент за продажба с южно изложение, напълно обзаведен и оборудван, с впечатляваща панорамна гледка.

Имотът се намира в престижната нова сграда ДИАМАНТ 2 в квартал Изгрев, която предлага денонощна охрана, отлично поддържани общи части и непосредствена близост до Ловен парк и Борисовата градина, съчетавайки сигурност, комфорт и връзка с природата.

Жилището впечатлява с пространно и функционално разпределение: дневна зона с трапезарна част и кухня с панорамна гледка, голяма родителска спалня с гардеробна и баня, втора спалня с отделено гардеробно пространство и втора баня с тоалетна.

Към имота се предлага просторен гараж за две коли, оборудван със зарядна станция за електромобили и охранителни камери, наличен на отделна цена от 100 000 Е без ДДС, осигурявайки максимално удобство за собствениците.

Съчетавайки престижна локация, модерен интериор и впечатляващи гледки, имотът представлява отлична възможност както за лично ползване, така и за инвестиция.

[Снимки](#)

Параметри

2 Спални

2 Бани

РЗП: 189 кв.м.

Етаж: 15 / 16

Състояние: Луксозно

Изложение: Юг

Двоен гараж, за две коли със зарядна станция и охранителни камери - 100 000 Е без ДДС

С ключ

Разпределение

Жилището предлага пространна дневна с панорамни прозорци, комбинирана с трапезария и кухненски бокс, голяма родителска спалня с гардеробна и собствена баня, втора спалня с отделено гардеробно пространство и втора баня с тоалетна.

Кв. Изгрев, уникален панорамен апартамент в сграда ДИАМАНТ 2

Ref.ID K26717

За продажба

Апартамент, с обзавеждане

Изгрев, София

€ 1 025 000 без ДДС

0882 600 600

callcenter@ues.bg

Заспипане / Оглед

Кредитен калкулатор

<https://www.imot.bg/obiava-1d169279623876466-prodava-chetiristaen-apartament-grad-sofiya-lozenets>

imot.bg

Продава 4-СТАЕН

1 111 080 €

2 173 083.60 лв.

Цената е с включено ДДС
(6138.56 €, 12 005.98 лв./кв.м)

Местоположение:

Местоположение: град София
Район: Лозенец

Данни:

Квадратура: 181 кв.м

Етаж: 11-ти от 11

Газ: ДА

Въведен в експлоатация 2025 г.

Допълнителна информация:

БЕЗ КОМИСИОН ОТ КУПУВАЧА! ВЕЧЕ С АКТ 16! Представяме на вашето внимание отличен пентхаус в луксозна нова сграда. Намира в близост до метростанция Витоша, MALL PARADISE, магазини от големи хранителни вериги, уютни ресторанти, елитни частни училища, недалеч от Южен парк. Сградата е изключително качествено изпълнение, всички помещения са много светли, просторни и с правилни форми. Дневните са с френски прозорци. Предават се с монтирани климатизи във всички помещения, монтирани радиатори и с френско газово котле. Конструкцията е монолитна бетонна антиземетръсна, зидария с тухла Wienerberger с дебелина 25 см. и допълнителни обшивки, със звукоизолация между апартаментите. Дограмата е последно поколение алуминиеви профили троен стъклопакет с прекъснат термомост и два цвята. Два безшумни асансьора Schindler с мотор и кабина от най-новата гама. Застроената площ е 153,20 кв.м АСАНСЬОРЪТ ВЛИЗА ДИРЕКТНО В АПАРТАМЕНТА! Разпределение: входно антре, просторен хол с кухненски бокс около 50 кв.м, три непреходни спални около 15, 16 кв.м, две бани с тоалетни и четири тераси с панорама във всички посоки. Към апартаментата има мазе. Възможност за покупка на подземен гараж. Предава се на фина гипсова шпакловка и циментова замазка. Цената е с включен ДДС.

Особености:

Тухла, Асансьор, С гараж, Контрол на достъпа

Продавач:

Тел.: 0885029266

<http://temenuga.imot.bg>

Лице за контакти:

Мая Фунева

Личен телефон:

0885029266, 02/9803599

e-mail:

maqfuneva@gmail.com



публикувана в 14:22 часа
на 23 март, 2026 год.

Непълни данни





FINANCE CONSULT

<https://sothebys-realty.bg/luksozen-chetiristaen-apartament-v-centar-za-prodazhba-offer168.html>



Луксозен четириетажен апартамент в Център за продажба

graa София, България
23940 693 3 1423

Описание на имота

BULGARIA SOTHEBY'S INTERNATIONAL REALTY ви представя ексклузивен четириетажен апартамент в луксозна сградата в Центъра на столицата. Сградата е от 23 етажа, като на всеки етаж са разположени само по два апартамента, разкриващи панорамни гледки към цяла София и Витоша планина.

ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ИМОТА:

Апартаментите се издават първокласно завършени „до ключ“ с подови настилки и фаянс. Висококачествените материали за довършителни работи са по избор на клиента.

Разпределение: дневна с трапезария и кухненски бокс, балкон към дневната, три спални, три бани, дрешник и мокро помещение.

Такса поддръжка - 1 евро на кв.м. без ДДС, която включва денонощна охрана и портиер, както и измиване на фасадните прозорци два пъти в годината.

В цената са включени 200 EUR на кв.м. довършителни работи.

ТЕХНИЧЕСКИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ИМОТА:

Забележителното архитектурно решение на обекта е изградено от едно общо 5-етажно тяло, от което израстват три високи сгради, като комплексът е със смесено предназначение - офис кула, 5-звезден хотел, жилищна сграда, търговски помещения и 5 подземни етажа с паркоместа. Сградата е с изключително модерна висия, със стъклена фасада Reynaers, отразяваща градските пейзажи и небето. Изградена е с най-висок клас енергоефективност, топло- и шумоизолация.

ЛОКАЦИЯ НА ИМОТА:

Комплекс, разположен на стратегическа и престижна локация - до НДК, между бул. Витоша и бул. България, с лесен инфраструктурен достъп.

ПРЕДИМСТВА НА ИМОТА:

- Собствениците на жилищните апартаменти имат право да ползват премиум клас СПА и уелнес център в комплекса, както и модерен фитнес на преференциални цени.
- Изключителна локация.
- Южно изложение.
- Градска гледка

Обявената цената е без ДДС!

<https://www.imot.bg/obiava-1o176960382492565-prodava-garazh-parkomyasto-grad-sofiya-druzhiba-1>

imot.bg

Непълни данни

Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО

79 000 €

154 510.57 лв.

Не се начислява ДДС
(1253.96 €, 2 452.53 лв./кв.м)

Местоположение:

Местоположение: град София
Район: Дружба 1

Данни:

ГАРАЖ
Квадратура: 63 кв.м
Етаж: ниво -1 от 5

Допълнителна информация:

Монс Пропъртис има удоволствието да Ви представи за продажба двоен гараж в гр. София, кв. Дружба 1.

Имотът е с площ от 63 м².

Намира се на ниво -1 от пететажна тухлена сграда, построена през 2025г.

Разполага с ток и вода.

Подходящ за обособяване на 2-3 паркоместа

Широк вход и удобна маневрена зона за по-големи автомобили

Отлична инвестиция търсено местоположение и лесна реализация при наем

Ново строителство модерни стандарти и дългосрочна стойност

За квартала:

Дружба 1 е развит район с магазини, услуги и зелени площи, предпочитан заради удобството и инфраструктурата.

Отлична свързаност с градски транспорт и метро, бърз достъп до центъра и ключови булеварди.

Продавач:

Тел.: 0887801805
<http://mons.imot.bg>

публикувана в 16:34 часа
на 6 април, 2026 год.





FINANCE CONSULT

<https://www.imot.bg/obiava-1o175431327106154-prodava-garazh-parkomyasto-grad-sofiya-lyulin-6>



Непълни данни

Продава **ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО**

80 000 €

156 466.40 лв.

Не се начислява ДДС
(919.54 €, 1 798.46 лв./кв.м)

Местоположение:

Местоположение: град София
Район: Люлин 6

Дани:

ГАРАЖ

Квadrатура: 87 кв.м

Етаж: ниво -1 от 9

Допълнителна информация:

Собственик продава подземен гараж, подходящ за склад. Гаража е двоен и е със застроена площ 50м2. С общите части по документ е 87,04 м2. Блока е с акт.16 от 2011г. Към имота има идеални части отделно от блока и от земята върху която е построен. Перфектни документи, без тежести, един собственик частно лице. Готови документи за сделка. В същия гараж предлагам още гаражи подходящи за складове или за гараж на различна цена. Гаража е с адрес Люлин 6 - бл.644.

Особени:

Автоматична врата, Асансьор, Вода, Контрол на достъпа, Отделен електромер, Ток, Ел. зарядна станция, Осветен

Продавач:

Тел.: 0876768778

публикувана в 11:10 часа
на 5 април, 2026 год.

[Затвори прозорца](#)



<https://ues.bg/bg/bgr/sofia-izgrev/tristaen-apartament-26717>



Описание

Unique Estates | Christie's International Real Estate има удоволствието да Ви представи тристаен апартамент за продажба с южно изложение, напълно обзаведен и оборудван, с впечатляваща панорамна гледка.

Имотът се намира в престижната нова сграда **ДИАМАНТ 2** в квартал Изгрев, която предлага денонощна охрана, отлично поддържани общи части и непосредствена близост до Ловен парк и Борисовата градина, съчетавайки сигурност, комфорт и връзка с природата.

Жилището впечатлява с просторно и функционално разпределение: дневна зона с трапезарна част и кухня с панорамна гледка, голяма родителска спалня с гардеробна и баня, втора спалня с отделено гардеробно пространство и втора баня с тоалетна.

Към имота се предлага просторен гараж за две коли, оборудван със зарядна станция за електромобили и охранителни камери, наличен на отделна цена от 100 000 € без ДДС, осигурявайки максимално удобство за собствениците.

Съчетавайки престижна локация, модерен интериор и впечатляващи гледки, имотът представлява отлична възможност както за лично ползване, така и за инвестиция.

[Снимки](#)

Кв. Изгрев, уникален панорамен апартамент 8 сграда ДИАМАНТ 2

Ref.ID K26717

За продажба

Апартамент, с обзавеждане

Изгрев, София

€ 1 025 000 без ДДС

0882 600 600

callcenter@ues.bg

[Заявка / Оглед](#)

[Кредитен калкулатор](#)

Параметри

2 Спални

2 Бани

РЗП: 189 кв.м.

Етаж: 15 / 16

Състояние: Луксозно

Изложение: Юг

Двоен гараж, за две коли със зарядна станция и охранителни камери - 100 000 € без ДДС

С ключ

Разпределение

Жилището предлага просторна дневна с панорамни прозорци, комбинирана с трапезария и кухненски бокс, голяма родителска спалня с гардеробна и собствена баня, втора спалня с отделено гардеробно пространство и втора баня с тоалетна.



FINANCE CONSULT

<https://www.imot.bg/obiava-1o176578935467898-prodava-garazh-parkomyasto-grad-sofiya-tsentar>

imot.bg

Непълни данни

Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО

35 000 €
68 454.05 лв.

Не се начислява ДДС
(2 500 €, 4 889.58 лв./кв.м)

Местоположение:
Местоположение: град София
Район: Център

Данни:
ПАРКОМЯСТО
Квадратура: 14 кв.м
Етаж: ниво -1 от 5

Допълнителна информация:
Имотен Център България представя на Вашето внимание подземно паркомясто в Центъра.

Паркомястото се намира на ниво -1, с удобен достъп чрез асансьор, което осигурява бързо и лесно придвижване. Чистата му площ е 13,47 кв.м., като е разположено в дъното на подземното ниво. Подходящо е за ежедневно ползване, както и за инвестиции с цел отдаване под наем.

Локацията и практичното разпределение правят това паркомясто отличен избор за живущи в сградата или района, които търсят удобство и надеждно място за паркиране.

При интерес обадете се на посочения телефон.
Водещ брокер: Пламен Дойчев

Особенисти:
Асансьор, Контрол на достъпа, Осветен

Продавач:
Тел.: 0877050888
http://home_center.imot.bg



Лице за контакти:
Пламен Дойчев

Личен телефон:
0877050888
e-mail:
imoten_centerbg@abv.bg

публикувана в 11:23 часа
на 18 март, 2026 год.

[Затвори прозореца](#)



<https://www.imot.bg/obiava-1o177485842788082-prodava-garazh-parkomyasto-grad-sofiya-tsentar>

imot.bg

Непълни данни

Продава ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО

51 000 €
99 747.33 лв.

Цената е с включено ДДС
(3187.5 €, 6 234.21 лв./кв.м)

Местоположение:
Местоположение: град София
Район: Център

Данни:
ПАРКОМЯСТО
Квадратура: 16 кв.м
Етаж: ниво -1 от 6

Допълнителна информация:
Предлагаме на вашето внимание подземно място в центъра на София на ъгъла ул. Веслец и ул. Поп Богомил. Паркомястото е на ниво - 1 с удобен достъп. Прекрасна инвестиция за ежедневно ползване или отдаване под наем. За повече информация тел. 0885058989

Особенисти:
Автоматична врата, Контрол на достъпа, Осветен

Продавач:
Тел.: 0885058989
<http://dedrakonsult.imot.bg>

публикувана в 11:13 часа
на 30 март, 2026 год.

[Затвори прозореца](#)





FINANCE CONSULT

<https://www.imot.bg/obiava-1o173873445634873-prodava-garazh-parkomyasto-grad-sofiya-zona-b-19-bul-al-stamboliyski>

imot.bg

Непълни данни

Продава **ГАРАЖ, ПАРКОМЯСТО**

40 000 €

78 233.20 лв.

Не се начислява ДДС
(3076.92 €, 6 017.93 лв./кв.м)

Местоположение:

Местоположение: град София
Район: Зона Б-19
Под район: бул. Ал. Стамболийски

Данни:

ПАРКОМЯСТО

Квadrатура: 13 кв.м
Етаж: ниво -1 от 7
ТЕЦ: Лок.отопл.

Допълнителна информация:

ПАРКОМЯСТО В ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ !!! Перфектна локация , ул. ' Перник ' - 123 , директен достъп до автобусни , трамвайни , тролейбусни линии , както и Софийското метро ! Застроена площ - 13кв.м.! Досъп , чрез платформа !!! Сградата се характеризира с модерно и качествено строителство при спазване на съвременните европейски стандарти в бранша , висок клас на използваните материали , монолитна стоманобетонна конструкция и стилна фасада с класическа градска архитектура . Районът е предпочитан , поради централното му местоположение , близостта на удобни и бързи комуникации и градски удобства , като същевременно е тихо и зелено място. Характеризира се с отлична инфраструктура , лесен достъп до центъра на града , посредством булевардите ' Константин Величков ' , ' Александър Стамболийски ' , ' Тодор Александров ' , ' Инж. Иван Иванов ' и ' Опълченска ' . Агенцията разполага с КЛЮЧ от имота !
За повече информация и оглед - Христина Георгиева , 0884 42 05 44 , 0876 98 35 14



Особености:

Асансьор, Контрол на достъпа, Ток, Осветен, Отопляем

Продавач:

Тел.: 0884420544
[http://: kris.imot.bg](http://kris.imot.bg)

публикувана в 11:27 часа
на 16 март, 2026 год.

[Затвори прозореча](#)

ДЕКЛАРАЦИЯ

На основание чл. 22, ал. 4 във връзка с ал. 2 и 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация

Долуподписаната Григорина Михайлова, в качеството ми на лицензиран оценител Сертификат № 100102541 от 25.01.2023 г., издаден от Камара на независимите оценители в България

ДЕКЛАРИРАМ:

- Притежавам правоспособност за оценка на недвижими имоти съгласно Закона за независимите оценители;
- не ми е отнемана правоспособността на независим оценител за оценка на недвижими имоти през последните три години преди датата, за която се отнася приложената оценка;
- като оценител на имоти не съм извършвала нарушения на чл. 17, ал. 2, чл. 18, т. 1-3 и т. 6 и 7 и чл. 21 от Закона за независимите оценители през последните три години преди датата, за която се отнася оценката;
- имам най-малко три години професионален опит при оценяване на инвестиционни имоти;
- не притежавам пряко или непряко участие в капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ или на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ;
- не съм член на Съвета на директорите на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ или на трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ;
- не съм свързано лице с „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ, с лице по чл. 10, ал. 2 и 4 от ЗДСИЦДС на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ или с лице, което притежава пряко или непряко над 5 на сто от капитала на „ФеърПлей Пропъртис“ АДСИЦ;
- не съм продавач или купувач на недвижимите имоти, не съм член на управителен или контролен орган, съдружник или акционер в продавача или в купувача, не съм свързано лице с продавача или купувача, с член на управителните или контролните им органи, с техен съдружник или акционер;
- не бих била повлияна от друга форма на зависимост или интерес при извършване на оценката.

Дата: 09.04.2026 г.


Григорина Михайлова