

# **ПАЗАРНА ОЦЕНКА**

**НА**

**НЕДВИЖИМ ИМОТ – АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА с кад. ид.  
68134.903.1417.5, находяща се в гр. София, бул. “Черни връх”  
№ 51Б, изградена в ПИ 68134.903.1417, както и съседните  
ПИ 68134.903.2446 и ПИ с идентификатор 68134.903.3005  
от кв. 3, местност „НПЗ Хладилника  
собственост на „ФЕЪРПЛЕЙ ИТЕРНЕТЪНЪЛ” АД**

**Идентиф. № 2205080508**



**ИМПАКТ оценители**

ул. “Врабча” 15Б  
София 1000  
тел: (02) 926 21 21  
(02) 926 21 10  
e-mail: [office@impact.bg](mailto:office@impact.bg)

Май 2022  
София

## СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
1.1. Описание на заданието .....	3
1.2. Ограничителни условия .....	4
1.3. Информационни източници .....	5
2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА .....	6
2.1. Местоположение .....	6
2.2. Правен статут .....	7
2.3. Архитектурно-строителна част .....	8
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТИТЕ ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ .....	12
3.1. Описание на методите за определяне на справедливата стойност .....	12
3.2. Оценка на имотите .....	13
3.2.1. Определяне пазарната стойност на земята.....	13
3.2.2. Оценка на сградите .....	14
4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ .....	16
4.1. Описание на метода .....	16
4.2. Оценка на обекта.....	17
6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА .....	18

## ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, № 40, том II, рег. № 2114, дело № 206 от 2004 г. на Нотариус Мариела Калоянова;
2. Учредителен акт, вписан с вх. Рег. № 25288, том LXII, № 162, от 2011 г.;
3. Разрешение за ползване № СТ-12-679 от 29.11.2005 г.;
4. Разрешение за ползване № СТ-05-1055 от 18.09.2017 год.
5. Договор за вливане от 18.01.2019г.;
6. Удостоверение за актуално състояние, вписано в Служба по вписванията към АВ с вх. Рег. № 25834, том V, акт. №128/2019г.;
7. Три броя скици на поземлените имоти и една скица на сградата;
8. Справка за наетите площи в сградата и наемите от тях;
9. Снимков материал;

## 1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

### 1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на следните обекти:

1. АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА (сграда „А“), с идентификатор 68134.903.1417.5, находяща се в гр. София, бул. “Черни връх” № 51Б, изградена в терен, представляващ ПИ с идентификатор 68134.903.1417 (стар номер 1417, парцел II, кв.11), находящ се в гр.София, местност „НПЗ Хладилника - Витоша”;
2. РЕКОНСТРУКЦИЯ И НАДСТРОЙКА НА СЪЩЕСТВУВАЩА ДВУЕТАЖНА АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА (сграда „Б“), с идентификатор 68134.903.1417.5, находяща се в гр. София, бул. “Черни връх” № 51Б, изградена в терен, представляващ ПИ с идентификатор 68134.903.1417 (стар номер 1417, парцел II, кв.11), находящ се в гр.София, местност „НПЗ Хладилника - Витоша”;
3. Поземлен имот, с идентификатор 68134.903.2446 (стар номер 2446, парцел VII, от кв. 11 по плана на гр. София, м. „НПЗ Хладилника – Витоша“, бул. “Черни връх” № 51А);
4. Поземлен имот с идентификатор 68134.903.3005, находящ се в гр. София, м. „НПЗ Хладилника – Витоша“, бул. “Черни връх”.

**Възложител:** „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ” АД

**Оценител:** “ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ” ООД, гр. София. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от експертите на дружеството инж. Татяна Тотева и Маруся Стефанова - лицензирани от Агенцията за приватизация и сертифицирани от КНОБ (копия от сертификатите са приложени към доклада).

**Цел на оценката:** Определяне на пазарната стойност на имота, която да послужи за продажба на имота.

**Приложими стандарти за оценяване:** Български стандарти за оценяване /БСО/, разработени от Камара на независимите оценители в България на ОС от 17-18/03/2018 год.;

### Пазарна стойност

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

***За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност“ не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.***

**Методи на оценка:** При извършване на оценката по целесъобразност са приложени метода на амортизираната възстановителна стойност и метод на капитализиране на бъдещите парични приходи. Определянето на пазарната стойност се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники.

**Извършен оглед на оценявания обект:** 10.05.2022 г.

**Дата на актуализация на оценката:** 10.05.2022г.

**Валутен курс на БНБ към датата на оценката:** 1 EUR = 1,95583 лв.

## ***1.2. Ограничителни условия***

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

- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ и не противоречи на Международните стандарти за оценяване.
- Оценката е възложена и изготвена единствено за посочената цел, поради което не може да бъде използвана за друга цел, различна от първоначалната. Изразеното в оценителския доклад становище за стойност не е задължително за Възложителя/ Потребителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни
- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценявания обект, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент за срока на валидност на оценката.
- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.
- Оценителският екип декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1 от ЗНО;
- Настоящата оценка е изготвена в съответствие с Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ и не противоречи на Международните стандарти за оценяване.

- Оценката е възложена и изготвена единствено за посочената цел, поради което не може да бъде използвана за друга цел, различна от първоначалната. Изразеното в оценителския доклад становище за стойност не е задължително за Възложителя/ Потребителя, поради което оценителят не носи отговорност пред трети страни

### ***1.3. Информационни източници***

Оценката е изготвена на базата на извършен оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационните източници са следните:

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, № 40, том II, рег. № 2114, дело № 206 от 2004 г. на Нотариус Мариела Калоянова;
- Учредителен акт, вписан с вх. Рег. № 25288, том LXII, № 162, от 2011 г.;
- Разрешение за ползване № СТ-12-679 от 29.11.2005 г.;
- Разрешение за ползване № СТ-05-1055 от 18.09.2017 год.
- Договор за вливане от 18.01.2019г.;
- Удостоверение за актуално състояние, вписано в Служба по вписванията към АВ, с вх. рег. № 25834, том V, акт № 128/ 2019 г.
- Скици на 3 броя поземлени имоти и на сградата
- Справка за наетите площи в сградата;
- Разпределения по нива;
- Таблица с разпределение на площите;
- Проектна документация;
- Количествено стойностна сметка;
- Договор за продажба от 23.02.2016 год.;
- Извършен оглед на място на оценявания обект;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството” и “Строителен обзор”;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценяваните обекти;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

## 2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

### 2.1. Местоположение

Сградата се намира в Район „Лозенец“ на гр.София, до кръстовището на бул. „Черни връх“ и ул. „Сребърна“. Според строителния и регулационен план на столицата, сградата е разположена в урегулиран поземлен имот П-1417 от кв. 11, местност „НПЗ Хладилника - Витоша“. ПИ пл. № 2446 от кв. 3, м. „НПЗ Хладилника – Витоша“ е разположен непосредствено до УПИ II от западната му страна, към бул. „Черни връх“, а ПИ с идентификатор 68134.903.3005 е разположен между урегулиран поземлен имот П-1417 от кв. 3, м. „НПЗ Хладилника - Витоша“ и ПИ пл. № 2446 от кв. 3, м. „НПЗ Хладилника – Витоша“..

Квартал „Хладилника“ се намира в южната част на града, разположен южно от кв. „Лозенец“, северно от кв. „Кръстова вада“ и Околовръстен път, източно от Южен парк и западно от промишлена зона „Хладилника“. Районът е обособен като промишлен и търговско - административен, с напълно изградена инфраструктура и комуникативен по отношение на градската транспортна мрежа.

Местоположението се характеризира с много добра транспортна достъпност – пресечна точка на бул. „Черни връх“ и ул. „Сребърна“. Булевард „Черни връх“ е главна транспортна артерия, осигуряваща връзка с централната част на града и Околовръстен път. Транспортна осигуреност – автобуси: 122, 120, 83, 88, 64, 93, 10-ТМ и 98 (спирки на основни булеварди – бул. „Черни връх“ и ул. „Сребърна“). В непосредствена близост се изгражда и метростанция „Витоша“, която ще бъде завършено в средата на 2016 г. В непосредствена близост са разположени „Paradise Center“, хипермаркети „БИЛЛА“ и „ЛИДЛ“ и други обекти за обществено обслужване.



Автомобилният достъп до сградата се осъществява от ул.„Сребърна“.

## 2.2. Правен статут

Съгласно Удостоверение за актуално състояние, вписано в Служба по вписванията към АВ, с вх. рег. № 25834, том V, акт № 128/ 2019 г. „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ“ АД е собственик на следния недвижим имот: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с идентификатор 68134.903.1417 ( стар номер 1417, парцел II, кв.11), находящ се в гр. София, Столична община, район „Лозенец“, целият с площ по документ за собственост от 3 900 кв.м и с площ по скица от 3 873 кв.м., съставляващ съгласно скица урегулиран поземлен имот II-1417, в кв. 11 по плана на град София, местност НПЗ „Хладилника Витоша“, при съседни по скица: от две страни улици, УПИ III- за офиси и общ. обслужване, УПИ V-1528, УПИ VI- за администр. и жил. стр. и УПИ I за КОО и при съседни по документ за собственост: шосе София- Драгалевци, ж.п.линия, улица и парцели I, VI и III, видно от Нотариален акт № 40, том II, рег.№ 2114, дело №206 / 2004 г. на нотариус Мариела Калоянова, с район на действие РС - гр.София, с рег.№200 на Нотариалната камара, ЗАЕДНО с построената в имота АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА с идентификатор 68134.903.1417.5, с подземни гаражи, помещение за столова с кухненски бокс, помещение за лобибар, помещение за шоурум, помещения за конферентни зали, офис помещения, помещение за абонатна станция, съгласно разрешение за ползване № СТ - 12 - 679 / 29.11.2005 г. ДНСК, като административната сграда е със застроена площ от 1388 кв.м. и разгъната застроена площ общо над и под терена от 9332 кв.м. и се състои от две тела: СГРАДА „А“ / сутерен и осем етаж/ и СГРАДА „Б“ / сутерен и два етаж /;

Обектът „Административна сграда с подземни гаражи, помещение за столова с кухненски блок, помещение за лобибар, помещение за шоурум, помещения за конферентни зали, офис помещения, помещение за абонатна станция, външни ВиК връзки и кабели НН“ е изграден съгласно Разрешение за строеж № 737 от 23.08.2004 г. и е въведен в експлоатация с Разрешение за ползване № СТ-12-679 от 29.11.2005 г.

Съгласно Разрешение за строеж № 180 от 04.09.2015 год. се разрешава РЕКОНСТРУКЦИЯ И НАДСТРОЙКА НА СЪЩЕСТВУВАЩА ДВУЕТАЖНА АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА (сграда „Б“), в ПИ с идентификатор 68134.903.1417 ( стар номер 1417, парцел II, кв.11), находящ се в гр.София, местност „НПЗ Хладилника - Витоша“. За обектът е издаден Протокол за откриване на строителната площадка. Сградата е с Разрешение за ползване № СТ-05-1055 от 18.09.2017 год.

Съгласно Договор за продажба от 23.02.2016 год., „ФЕЪРПЛЕЙ РИЪЛ ИСТЕЙТ“ ЕООД е собственик на Поземлен имот с пл. № 2446, в УПИ VI „за обществено обслужване и административно строителство“, кв. 3 /стар кв. 11/, м. „НПЗ Хладилника – Витоша“ част „юг“, съгласно КП, одобрен със Заповеди с №№ РД-09-50-696/11.12.1998г., РД-50-09-41/22.01.1999г., РД-09-50-649/05.11.1999г., на Гл. архитект на гр. София, потвърдени с Решение № 85 по Протокол № 56 от 06.08.2003 г. на СОС и Заповед № РД-09-139/20.07.1999 г. за ПИ с пл. № 1562, кв. 3 на Гл. архитект на Район „Лозенец“ и РП, одобрен с Решение № 254 по Протокол № 17/31.05.2012 г., Решение № 326 по Протокол № 42/27.06.2013 г. на СОС и Заповед № РД-09-321/18.11.2015 г. за ПИ с пл. № 2446, к.л. № 546, кв. 3 на Гл.



архитект на Район „Лозенец“, находящ се в гр. София, бул. „Черни връх“ № 51А, с площ от 655 кв.м, с граници по ПУП: от изток - реална част от ПИ с пл. № 1417, к.л. № 546, влизаща в състава на УПИ VI, кв. 3; от северозапад - реална част от ПИ с пл. № 1562, к.л. № 546, влизаща в състава на УПИ VI, кв. 3, от запад - бул. „Черни връх“; от юг - УПИ V - 1528, кв. 3.

С Договор за преобразуване на търговско дружество чрез вливане от 18.01.2019г. „ФеърПлей Риъл Истейт“ ЕООД се влива във „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ“ АД със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх“ № 51Б, вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията, ЕИК 831372469. Правото на собственост върху поземлените имоти и сградата преминава във „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ“ АД с Удостоверение за актуално състояние, вписано в Служба по вписванията към АВ, с вх. рег. № 25834, том V, акт № 128/ 2019г.

### **2.3. Архитектурно-строителна част**

*Административен комплекс в ПИ с идентификатор 68134.903.1417 (стар номер 1417, парцел II, кв.11), находящ се в гр.София, местност „НПЗ Хладилника - Витоша”*

Урегулацията на поземлен имот, в който е разположен обекта, се намира до кръстовището на бул. „Черни връх“ и ул. „Сребърна“. Транспортното обслужване на обекта става през ул. „Сребърна“. Прилежащият парцел е с равнинен терен. Незастроената му част е с изпълнена вертикална планировка и озеленяване. Изпълнени са площадкови ВиК инсталации, площадково осветление, автоматизирано напояване и ажурна ограда на бетонова основа.

Строежът представлява административен комплекс състоящ се от две сгради: сграда А - административна сграда със сутерен и осем етажа, и сграда Б - административна сграда със сутерен и шест етажа. Основният достъп до имота за автомобили е решен от източната страна, а за хора - от северната страна, където са и главните входове към двете сгради. Застрояването в имота е свободно. В незастроената част на двора е обособен паркинг за 26 автомобила.

Подземното ниво на Сграда А и Сграда Б на к.-3.40 е предвидено за паркиране в две групи с общо 56 паркоместа и се състои от: подземен гараж с паркоместа, подземна улица, две рампи (основна и аварийна), както и:

Сутеренът към Сграда А се състои и от: Кухненски блок, складове, столова с 80 места за хранене, тоалетни, стълбищна клетка, технически и инсталационни помещения (гл. водомер, аб. станция, машинно асансьорно помещение, гл. ел. табло, резевно захранване).

Сутеренът към Сграда Б се състои и от: На подземно ниво са разположени складове, обходен коридор, гаражна клетка, стълбище и инсталационни помещения.

На к. ±0.00 са разположени следните помещения:



Сграда А: входно предверие с ветробран, входно фоайе, охрана, стълбищна клетка с два асансьора, тоалетни и складови помещения, инсталационно помещение, шоурум с възможност за обособяване на офис помещения.

На к +3.675 са разположени следните помещения:

Сграда А: конферентна зала с 42 места, фоайе за почивки пред залата и стълба от партер за директен достъп на външни лица. Офис с възможност за обособяване на два или повече кабинета.

На трети и четвърти етажи от Сграда А функционалната схема се повтаря. Централно ядро /стълбище, асансьори, тоалетни и кухненски помещения/. Предвидена е възможност за допълнително разделяне и обособяване на заседателни зали и канцеларии по желание и искане на наематели.

На пети, шести и седми етажи от сграда А са обособени на кабинети, места за секретарки, заседателни зали, зали за почивка и складове около централното ядро /стълбище, асансьори, тоалетни и кухненски помещения/. Преградните стени са леки, изпълнени със система за сухо строителство "Кнауф".

Последният осми етаж е представителен. На него има разположени 5 самостоятелни кабинета, две секретарски места, две заседателни зали, самостоятелни тоалетни и баня, покривни тераси.

Строителната конструкция е монолитна стоманобетонена с носещи колони и вертикални противоземетръсни шайби. Междуетажните подови конструкции са безредови от стоманобетон. За офис - площите е изпълнен инсталационен под. Стълбищната клетка е самостоятелно обособена като стоманобетонено ядро на сградата. Външните ограждащи стени са от зидарии 25см, мин. вата 10см. и вентилируема окачена фасада с керамична облицовка. Отвътре е изпълнена суха мазилка от гипсокартон. По външната страна на стоманобетоновите конструктивни елементи е положена необходимата топлоизолация.

Всяка секция от подземния гараж разполага с евакуационно стълбище отделена от обема на гаража, чрез предверие с две последователни врати самозатварящи се и димоуплътнени. Столовата е снабдена с 3 бр. евакуационни изхода, водещи в обема на незадимима стълбищна клетка или в обема на гаража и навън. Инсталационните помещения разположени в подземния етаж са отделени с пожарозащитни стени и негорими врати.

За сградата е изпълнена автоматична противопожарна инсталация за всички помещения, без санитарните възли, като централата е монтирана при охраната.

Изградена е вътрешна противопожарна инсталация с пожарни кранове, оборуудвани с шлангове и струйници и захранване с поцинковани тръби.

По пътищата за евакуация, както и над евакуационните изходи е монтирано евакуационно осветление с автономно захранване на осветителните тела. Всички врати по пътя на евакуацията се отварят по посока на евакуацията и са с необходимата ширина.

Изпълнени инсталации в сградата: ЕЛ, ВиК, отоплителна, слаботока, видеонаблюдение, система за контрол на достъпа с персонални магнитни карти, пожароизвестяване, централна климатизация и вентилация с опресняване на

въздуха с индивидуални регулатори, фиброоптичен кабел, структурно окабеляване категория, UPS, ISDN телефонна централа.

Сграда „Б“ е реконструирана и надстроена съгласно Разрешение за строеж № 180 от 04.09.2015 год. Към датата на оценка е въведена в експлоатация с Разрешение за ползване № СТ-05-1055 от 18.09.2017 год.

Сградата се намира в източната част на имота, със самостоятелен вход е и е отделена конструктивно с деформационна фуга. Достъпът е от северната страна, от открития паркинг.

В сутерена се запазват съществуващото функционално разпределение и помещения, като има минимални корекции заради новия асансьор и усилването на носещите елементи. В партера и надземните 6 етажа са обособени офиси с необходимите обслужващи помещения - тоалетни, стаи за почивка, архив, помещение за електроинсталации. Офисите са решени като общо отворено пространство, като единствено залите за срещи са обособени в отделни помещения. За адекватно обслужване на ползвателите на сградата и в съответствие с изискванията на Наредба № 4 за достъпна среда за хора с увреждания, е монтиран пътнически асансьор, който се движи между партера и останалите надземни нива. Тоалетна за инвалиди е осигурена в съществуващата осеметажна сграда.

Съществуващата вертикална планировка и озеленяване не са променени. Наличните паркоместа в сградата и в рамките на имота са достатъчни, за да удовлетворят законовите изисквания при увеличената площ и ползватели на сградата.

Материалите по фасадите за подбрани така, че да хармонират с тези, използвани при съществуващата постройка. Изпълнени са керамични облицовки в два цвята, мазилка за последното ниво и окачена фасада. Външните стени са изпълнени с тухлена зидария 25см, а вътрешните преградни стени - от гипсокартон. Парапетите по балкони, тераси и стълбища са от метал и стъкло, с височина 105см от нивото на готовия под.

Офисните помещения са с изпълнени довършителни и инсталационни работи, като се ползват по предназначение. В помещенията са монтирани окачените тавани с вградено осветление. Стените са измазани и боядисани с латекс. Подът е двоен с монтирано структурно окабеляване. Общите части са с положени настилки. Санитарните възли са изцяло завършени и с монтирана санитария. Монтирани са интериорните врати, пожарни кранове, двоен под и друго оборудване.

Изпълнени инсталации в сградата: ЕЛ, ВиК, отоплителна, слаботока, видеонаблюдение, система за контрол на достъпа с персонални магнитни карти, пожароизвестяване, централна климатизация и вентилация с опресняване на въздуха с индивидуални регулатори, фиброоптичен кабел, структурно окабеляване, UPS, ISDN телефонна централа.

#### ***Технико-икономически показатели:***

След запознаване с предоставената проектна документация бяха определени следните параметри:

Етаж	Сграда А	Сграда Б
Сутерен	2300,22	646,2
етаж 1	943,42	406,3
етаж 2	800,58	447,4
етаж 3	720,46	454,2
етаж 4	713,21	454,2
етаж 5	604,25	454,2
етаж 6	604,25	428,3
етаж 7	604,32	23,6
етаж 8	606,16	
Общо по сгради	<b>7896,87</b>	<b>3314,4</b>
<b>ОБЩО</b>	<b>11211,27</b>	

Технически параметри (общо за комплекса):

Застроена площ (ЗП) 1392 м<sup>2</sup>

Разгъната застроена площ (РЗП) 8242 м<sup>2</sup>

Площ, на имота 3 873 м<sup>2</sup>

Плътност на застрояване 35.9%

Кинт. 2.13

Паркоместа - изискуеми съгласно Наредба 2 на МРРБ:

за офиси 82

за гости (20%) 16

общо 98

налични по проект:

в сутерен 57

на ниво партер 41

общ брой паркоместа 98

УПИ II-1417 от кв. 3, м. НПЗ "Хладилника - Витоша" 3873.00 кв.м

Поземлен имот, с идентификатор 68134.903.2446 (стар номер 2446, парцел VII, от кв. 11), находящ се в гр. София, м. „НПЗ Хладилника – Витоша“, бул. “Черни връх” № 51А

Поземлен имот 68134.903.2446 е разположен на бул. „Черни връх“, до ул. „Сребърна“. За поземления имот е отреден УПИ VI „за обществено обслужване и административно строителство“, кв. 3, м. „НПЗ Хладилника – Витоша“, част „юг“. Няма данни за уреждане на сметките по регулация.

Теренът е равнинен, неограден, с автомобилен достъп от ул. „Сребърна“. Към датата на оценката се ползва за паркинг.

Съгласно ОУП на Столична Община, приет с Решение №697 от Протокол 51/19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009 от Министерски Съвет и одобрен ПУП със заповед № РД-09-50-879 от 24.06.2008 год., имотът попада в устройствена зона „Смф” – Смесена многофункционална устройствена зона.

Площ на имота: ПИ пл. № 2446 от кв. 3, м. НПЗ "Хладилника - Витоша" 655.00 кв.м

Поземлен имот с идентификатор 68134.903.3005, находящ се в гр. София, м. „НПЗ Хладилника – Витоша“, бул. “Черни връх”. Площ на имота: 38кв.м.

### 3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТИТЕ ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

#### 3.1. Описание на методите за определяне на справедливата стойност

Пазарната стойност е определена като са приложени изложените по-долу методи за оценка.

**Методът на сравнителната стойност** се прилага при оценката на земята и се базира на информацията за действително извършени продажби или оферти за продажби на подобни имоти, с характеристики близки до тези на оценявания имот като: големина на парцела, степен на застрояване, местоположение, степен на изграденост на елементите на комплексното обществено обслужване, инженерна инфраструктура, степен на транспортна достъпност, екологични условия, привлекателност на населеното място и района.

**Методът на вещната стойност** е основен при определяне на пазарната стойност на сградите и се базира на калкулиране на възстановителната стойност на сградата към момента на оценката. За целта е използвана единична цена на квадратен метър разгъната застроена площ или цена на кубичен метър застроен обем на новоизградени обекти с аналогично функционално предназначение, конструкция, особености на изпълнение на допълнителните, довършителни, инсталационни и други работи. Единичната цена включва разходите по проектиране и всичките разходи по изграждането на обекта.

Пазарната стойност на обекта е неговата амортизирана възстановителна стойност, при която са отразени влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди, функционално и икономическо обезценяване. Към така определената стойност на сградата е прибавена пазарната стойност на дворното място.

Обезценяването на сградата от възраст е определено по формулата:

$$WM = \left( \frac{A^2}{GND^2} + \frac{A}{GND} \right) * \frac{1}{2} * 100 [\%]$$

където:

WM - обезценяване в %;

A - възраст, год.;

GND - общ експлоатационен срок, год.;

Строителните недостатъци и повреди и икономическото обезценяване се определят в проценти от възстановителната стойност на апартамента, на базата на експертен оглед и налична информация.

### 3.2. Оценка на имотите

#### 3.2.1. Определяне пазарната стойност на земята

За определяне пазарната стойност на земята по метода на пазарните сравнения е използвана информация от агенции за недвижими имоти в гр. София. За сравнение са избрани незастроени поземлени имоти, предлагани на пазара, намиращи се в района на оценявания. Прието е допускането, че офертната цена на сравнимите имоти ще се намали с 10% при постигане на пазарна реализация.

Изчисленията на пазарната стойност на имота по Метода на пазарните аналози са показани в следната таблица:

Местоположение и описание на сравнимите имоти	Източник
<p><b>АНАЛОГ № 1.</b> ПАРЦЕЛ град София, Лозенец 777 998 EUR Площ: 2000 m2 Регулация: ДАТок: ДАВода: ДАТерен от 692 кв.м. с узаконен проект и разрешително за строеж. РЗП 2000 кв.м., може веднага да започне да се строи. Намира се на тихо и спокойно място: карето бул. Черни връх, бул. Свети Наум и бул. Джеймс Баучер. • За жил.строителство За контакти: 0887 770927 Агенция: БЪЛГАРИЯ РИАЛ ЕСТЕЙТС <a href="http://rbland.imot.bg">http://rbland.imot.bg</a></p>	<p><a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r138295992932599&amp;link=81g2y4&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r138295992932599&amp;link=81g2y4&amp;fl=1</a></p>
<p><b>АНАЛОГ № 2.</b> ПАРЦЕЛ град София, ПЗ Хладилника, ул. Филип Кутев 480 000 EUR Коригирана на 19 май, 2022 год. Поземлен имот с 50м. лице на ул. Филип Кутев. Попада в устройствена зона Зп - Зона за градски паркове и градини, но тенденцията в целия район е за жилищно или смесено застрояване. Допуска се изграждането на обекти със спортни и атракционни функции при спазване на устройствените параметри: плътност 1%, кинт 0,06, мин. озеленяване 85%. Има перспектива за промяна на устройствената зона в Оз1 с параметри: плътност 30%, кинт 1,2; /оферта 61/ За контакти: 0888504830 Агенция: ОРБИТА <a href="http://orbита97.imot.bg">http://orbита97.imot.bg</a></p>	<p><a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r160426005462235&amp;link=81g2y4&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r160426005462235&amp;link=81g2y4&amp;fl=1</a></p>
<p><b>АНАЛОГ № 3.</b> ПАРЦЕЛ град София, Лозенец 1 300 000 EUR Площ: 4418 m2 Регулация: ДАТок: ДАВода: ДА Парцел в ж.к.'Лозенец', в з.'ВЕЦ 'Симеоново', УПИ, на 'Околовръстен път', в близост до 'Домко'. Парцелът е в Устройствовна зона - 'За обществено обслужващи дейности - ЗА МЕДИЦИНСКИ ЦЕНТЪР'- КИНТ 0.8, ПЛ.20%, ОЗЕЛ.-60%. Площ- 4 418 кв.м. Цена- 1 300 000 евро • За пром.строителство За контакти: 0886 84 54 14 Агенция: ЕМИМА <a href="http://emima.imot.bg">http://emima.imot.bg</a></p>	<p><a href="https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r164286806532968&amp;link=81g2y4&amp;fl=1">https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=5&amp;adv=1r164286806532968&amp;link=81g2y4&amp;fl=1</a></p>

АНАЛОГ №	Офертна цена (EUR)	Коеф. за източник	Коеф. за съответствие	Коеф. за показатели за застр.	Коеф. за локация	Дворно място (кв.м.)	Стойност на земята (€/кв.м.)
<b>АНАЛОГ № 1.</b>	648 332	0,80	1,00	1,00	0,95	2 000	246,37
<b>АНАЛОГ № 2.</b>	400 000	0,80	1,15	1,20	1,20	3 000	176,64
<b>АНАЛОГ № 3.</b>	1 083 333	0,80	1,00	1,20	1,15	4 418	270,71

#### ПИ с идентификатор 68134.903.1417, м. НПЗ "Хладилника - Витоша"

Осреднена цена на 1 кв.м (лв./кв.м)	452,26
Площ на ПИ с идентификатор 68134.903.1417 (кв.м)	-0,75
Корекция за реализирано застрояване на терена	3 873
<b>Пазарна стойност на оценявания имот (лв.)</b>	<b>437 900</b>
<b>Пазарна стойност на оценявания имот (EUR)</b>	<b>223 895</b>

#### ПИ 68134.903.2446, м. НПЗ "Хладилника - Витоша"

Осреднена цена на 1 кв.м (лв./кв.м)	452,26
Площ на ПИ 68134.903.2446, м. НПЗ "Хладилника - Витоша" (кв.м)	655
Корекционен коефициент за уредени сметки по регулация	-30%
Корекционен коефициент за инв. потенциал	-15%
Коригирана осреднена пазарна стойност на земята (лв./кв.м)	248,75
<b>Пазарна стойност на оценявания имот (лв.)</b>	<b>162 900</b>
<b>Пазарна стойност на оценявания имот (EUR)</b>	<b>83 289</b>

#### ПИ 68134.903.3005, м. НПЗ "Хладилника - Витоша"

Осреднена цена на 1 кв.м (лв./кв.м)	452,26
Площ на ПИ 68134.903.3005, м. НПЗ "Хладилника - Витоша" (кв.м)	38
Корекционен коефициент за инв. потенциал	-50%
Коригирана осреднена пазарна стойност на земята (лв./кв.м)	226,13
<b>Пазарна стойност на оценявания имот (лв.)</b>	<b>8 600</b>
<b>Пазарна стойност на оценявания имот (EUR)</b>	<b>4 397</b>

### 3.2.2. Оценка на сградите

При оценката на СМР на АДМИНИСТРАТИВЕН КОМПЛЕКС в гр. София, бул. "Черни връх" № 51Б, изграден в терен, съставляващ 68134.903.1417, находящ се в гр.София, местност „НПЗ Хладилника - Витоша”, избраният базов еталон е № 7 – Пететажна административна сграда – стандарт „подобрен”.

Еталонът е разработен на базата на най-често изпълняваните проекти през последните години с различни вариации на фасади, инсталации, топлоизолации, облицовки и дограми.

В настоящата оценка, избраният еталон № 7 е с различни обемно-планировъчни параметри, поради това еталонът е ползван за базов при определяне на адаптиран еталон, отговарящ на характеристиките на оценявания обект.

Пазарната стойност на имотите, е определена съгласно описаната по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в следващата таблица:

**Сгради в гр.София, бул."Черни връх" № 51Б**

№	Общи данни	Измер.	Сграда А	Сграда Б
1	Година на въвеждане на сградата в експлоатация	год.	2005	2017
2	Обща икономическа годност на сградата	год.	50	50
3	Остатъчна икономическа годност на сградата	год.	33	45
4	Застроена площ на ниво сутерен		2 300,22	646,20
5	Застроена площ на приемна зона на партерно ниво		943,42	406,30
6	Разгъната застроена площ над партер		4 653,23	2 261,90
7	Разгъната застроена площ на сградата		7 896,87	3 314,40

*Разходи за изграждане:*

8	Уедрена цена приета в изчисленията	лв./кв.м	941	941
9	Коеф. за инвестиционен интерес		1,00	1,00
10	Възстановителна стойност на сградата	лв.	7 433 245	3 119 812

*Техническо обезценяване:*

11	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	%	22,78	2,08
	Обезценяване от възраст на строителната конструкция	лв.	1 693 290	64 890
12	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	%	0,00	0,00
	Обезценяване от строителни недостатъци и повреди	лв.	0	0
13	Всичко техническо обезценяване	лв.	1 693 290	64 890

*Разходи за завършване*

14	Разходи за завършване	%	0,00%	0,00%
	Разходи за завършване	лв	0	0

15	Стойност на сградите в деня на оценката	лв.	5 739 955	3 054 922
16	Стойност на сградите в деня на оценката	EUR	2 934 792	1 561 957

Изчислена по метода на осъвременената възстановителна стойност, пазарната стойност на АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА с идентификатор 68134.903.1417.5, находяща се в гр. София, бул. "Черни връх" № 51Б, изградена в ПИ с идентификатор 68134.903.1417, както и съседните ПИ с идентификатор 68134.903.244 и ПИ с идентификатор 68134.903.3005 в местност „НПЗ Хладилника - Витоша”, собственост на „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ” АД, към 10.05.2022г. възлиза на:

№	Наименование	Площ кв.м.	Вещна стойност
1	Сграда "А"	7 896,87	5 740 000 лв
2	Сграда "Б"	3 314,40	3 054 900 лв
	<b>Общо сгради:</b>		<b>8 794 900 лв</b>
3	ПИ 68134.906.1417, м. НПЗ "Хладилника - Витоша"	3 873	437 900лв
4	ПИ 68134.906.244, м. НПЗ "Хладилника - Витоша"	655	162 900лв
5	ПИ 68134.906.3005, м. НПЗ "Хладилника - Витоша"	38	8 600 лв.
	<b>Общо парцели:</b>		<b>609 400 лв.</b>
	<b>Общо за имотите:</b>		<b>9 404 300 лв</b>



## 4. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ИМОТИТЕ ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ

### 4.1. Описание на метода

Резултатът от оценка на оценявания обект по *метода на капитализиране на бъдещите парични приходи*, представлява пазарна стойност, която се получава на базата на оценката на очакваната бъдеща доходност от обекта. Като индикатор за дохода на недвижимия имот, за целите на настоящата оценка, са приети реалните доходи от отдаването му под наем, на базата на предоставена счетоводна справка.

#### Справка за месечните приходи от наем и паркоместа

##### FPI BUSINESS CENTER - HLADILNIKA

СГРАДА А	КВ.М.	НАЕМ ЛЕВА	ПАРКОМЕСТА ЛЕВА
	4 639.08	84 262.83	5 791.86

СГРАДА Б	КВ.М.	НАЕМ ЛЕВА	ПАРКОМЕСТА ЛЕВА
	2 679.35	66 701.46	5 057.07

<b>ОБЩО ЗА АДМИН.СГРАДА ХЛАДИЛНИКА</b>		<b>150 964.29</b>	<b>10 848.93</b>
--	--	-------------------	------------------

*Посочените суми представляват приходи от отдаване под наем на офис площи и парко места и не включват такса поддръжка*

Феърплей Интернешънъл АД : .....



Изчисленията са извършени в следната последователност:

- Сумиране на чистия месечен приход от наемите на офисите и паркоместата, посочени в счетоводната справка;
- Определяне на чистия годишен приход от наемите на офисите и паркоместата;
- Определяне на приспаданията от чистия приход, които са за данъци, за реинвестиции и риск от отпадане от наем;
- Изчисляване на чистия приход от наем на имота.
- Определяне на нормата на капитализация.
- Определяне на множителя на капитализация на очаквания доход на базата на остатъчния живот на имота и нормата на капитализация.
- Преобразуване на чистия доход в стойност на недвижимия имот.

#### 4.2. Оценка на обекта

Резултатите от оценката на сградите по метода на капитализиране на бъдещите парични приходи са показани в следващата таблица:

№	Показател	Измер.	Сграда "А"	Сграда "Б"
1	Остатъчна икономическа годност на сградата	год.	33	45
2	Брой паркоместа в сутерен	бр.	50	6
3	Брой паркоместа в двор	бр.	26	0
4	Приходна офисна площ	кв.м.	5 313,97	2 690,48
5	Приходна търговска площ (банкови офиси)	кв.м.	259,18	176,72
6	Приходна площ на ресторант в сутерен	кв.м.	388,90	0,00
7	Брутен месечен наем от имота	лв.	95 112	66 701
8	Брутен месечен наем от имота	EUR	48 630	34 104
9	Брутен годишен приход	лв.	1 141 341	800 418
10	Участие на земята	%	8,50	8,50
11	Разходи за данъци	%	12	12
12	Разходи за реинвестиции	%	18	18
13	Незаемот, риск от отпадане на наем	%	20	20
14	Чист годишен приход	лв.	467 950	328 171
15	Норма на капитализация	%	8,50	8,50
16	Множител		10,9678	11,4653
17	Степен на завършеност	%	100,0	100,0
18	Дисконтов фактор		1,00	1,00
19	<b>Приходна стойност на имота</b>	<b>лв.</b>	<b>5 132 400</b>	<b>3 762 600</b>

Определена по метода на капитализиране на бъдещите парични приходи, пазарната стойност на АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА с идентификатор 68134.903.1417.5, находяща се в гр. София, бул. "Черни връх" № 51Б, изградена в ПИ с идентификатор 68134.903.1417, както и съседните ПИ с идентификатор 68134.903.244 и ПИ с идентификатор 68134.903.3005 в местност „НПЗ Хладилника - Витоша“, собственост на „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ“ АД, към 10.05.2022г. възлиза на:

№	Наименование	Площ кв.м.	Пазарна стойност по метода
1	Сграда "А"	7 896,87	5 132 400 лв
2	Сграда "Б"	3 314,40	3 762 600 лв
	<b>Общо сгради:</b>		<b>8 895 000 лв</b>
3	ПИ 68134.906.1417, м. НПЗ "Хладилника - Витоша"	3 873	437 900лв
4	ПИ 68134.906.244, м. НПЗ "Хладилника - Витоша"	655	162 900лв
5	ПИ 68134.906.3005, м. НПЗ "Хладилника - Витоша"	38	8 600 лв.
	<b>Общо парцели:</b>		<b>609 400 лв.</b>
	<b>Общо за имотите:</b>		<b>9 504 400 лв</b>

## 5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

Становището е формирано в следствие на прилагането на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО и е резултат от цялостния процес на оценяването.

С оглед отчитане на възможностите за реализация към настоящия момент и състоянието на пазара, оценителският екип е използвал теглови коефициенти на оценките на базата на вещната стойност и на базата на капитализиране на бъдещите парични приходи съответно 0%:100%.

Получената по този начин крайна оценка на **АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА С** идентификатор **68134.903.1417.5**, находяща се в гр. София, бул. "Черни връх" № 51Б, изградена в ПИ с идентификатор **68134.903.1417**, както и съседните ПИ с идентификатор **68134.903.244** и ПИ с идентификатор **68134.903.3005** в местност „НПЗ Хладилника - Витоша“, собственост на „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНESHЪНЪЛ“ АД, към **10.05.2022г.**, е съответно:

№	Наименование	Площ кв.м.	Пазарна стойност
1	Сграда "А"	7 896,87	5 132 400 лв
2	Сграда "Б"	3 314,40	3 762 600 лв
	<b>Общо сгради:</b>		<b>8 895 000 лв</b>
3	ПИ 68134.906.1417, м. НПЗ "Хладилника - Витоша"	3 873,00	437 900лв
4	ПИ 68134.906.244, м. НПЗ "Хладилника - Витоша"	655,00	162 900лв
5	ПИ 68134.906.3005, м. НПЗ "Хладилника - Витоша"	38,00	8 600 лв.
	<b>Общо парцели:</b>		<b>609 400 лв.</b>
	<b>Общо за имотите:</b>		<b>9 504 400 лв</b>

### Експерт оценители:

#### Извършил оценката:

Инж. Татяна Тотева  
Серт. № 100100911/14.12.2009г.



София  
10.05.2022г.

#### Проверил:

Маруся Стефанова  
Серт. № 100100957/14.12.2009г.



## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

НЕДВИЖИМ ИМОТ – АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, находяща се в гр. София, бул. “Черни връх” № 51Б, изградена в УПИ II-1417, кв.11, находящ се в гр. София, местност „НПЗ Хладилника - Витоша”, собственост на „ФЕЪРПЛЕЙ РИЪЛ ИСТЕЙТ” ЕООД















