



ПАЗАРНА ОЦЕНКА MARKET VALUATION

Обект на оценка	Пазарна стойност на наемни права за срочно ползване на самостоятелен обект - реална част от офис (Офис № 1-А19), находящ се в административно - търговски комплекс с подземни гаражи «Софарма Бизнес Тауърс - SBT», изграден в УПИ I от кв. 2 по устройствения план на гр. София, местност Дианабад, с административен адрес - гр. София, район Изгрев, ул. Лъчезар Станчев № 5.
Дата на оценка	01.11.2014 г.
Екземпляр	ОРИГИНАЛ - 1 / 1



Общи параметри на оценката

Настоящия доклад, както и съдържащите се в него данни, анализи и заключения са резултат от извършена пазарна оценка, третираща наемни права за срочно ползване на самостоятелен обект в сграда - офис, находящ се в административно - търговски комплекс с подземни гаражи «Софарма Бизнес Тауърс», изграден в УПИ I от кв.2 по устройствения план на гр. София, местност Дианабад, с административен адрес - гр. София, район Изгрев, ул. Лъчезар Станчев № 5, по възлагане на СОФАРМА АД, гр. София (ЕИК 831902088), в съответствие с изложените по-долу параметри и условия на изпълнение:

Изпълнител

инж. Румен Димитров Михайлов - Рег.№ 100100423 на КНОБ¹ с правоспособност за извършване оценка на недвижими имоти и Рег.№ 09939 на КИИП² с пълна правоспособност по части СК (Строителни конструкции) и ОИС (Организация и изпълнение на строителството), чрез АКТИКОН ООД (ЕИК 131359011).

Обект на оценка

Обект на оценка е пазарна стойност на наемни права за срочно ползване на самостоятелен обект - реална част от офис, находящ се в административно - търговски комплекс с подземни гаражи «Софарма Бизнес Тауърс», изграден в УПИ I от кв.2 по устройствения план на гр. София, местност Дианабад, с административен адрес - гр. София, район Изгрев, ул. Лъчезар Станчев № 5, а именно Офис № 1-А19, намиращ се на етаж 19 (кота +67.55) в Сграда А на Административно - търговски комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», при граници на етажа по скица, нотариален акт и одобрен проект спрямо сутерена: от изток - улица; от запад - блок Б; от север - улица и от юг - УПИ II отреден за Министерство на транспорта - ЦТК, отгоре - двадесети, отдолу - осемнадесети етаж; при граници на Офис № 1-А19: северо-запад - аварийно стълбище и фасада; североизток - фасада; югоизток - аварийно стълбище и фасада; югозапад - фасада, с брутна площ в размер на 312.12 кв.м, състояща се от 271.41 кв.м нетна площ и 40.71 кв.м придаваеми общи части на сградата, и отдаваема под наем реална част от същия обект, формираща Офис № 1-А19-1 с брутна наемна площ 155.72 кв.м, от които 135.41 кв.м нетна наемна площ и 20.31 кв.м придаваеми общи части на сградата, с граници: северозапад - фасада; североизток - аварийно стълбище, коридор, асансьорни клетки, коридор, аварийно стълбище; югоизток - фасада; югозапад - фасада.

Цел на оценката

Целта на настоящата оценка се дефинира като определяне на пазарна стойност на наемни права за срочно ползване на самостоятелен обект в сграда с оглед потенциалната ѝ приложимост като индикация за тяхната пазарна цена, в нормално ликвиден вариант за условията на съществуващата пазарна среда към фиксирания по-долу момент за извършване на оценката.

Актуалност и валидност на оценката

Настоящата оценка е ориентирана към текуща дата 01.11.2014 г., като валидността на съдържащите се в нея анализи, заключения и резултати, при условие за неизменност на констатираните и съобразени идентификационни характеристики за недвижимия имот, върху който се прилагат оценяваните права, се определя на 6 месеца, считано от фиксирания времеви момент, към който са актуални представените по-долу параметри за парична и лихвена политика на БНБ:

- текуща стойност на ОЛП³ - 0.02%
- приета средна годишна стойност на ОЛП - 0.05%
- обменен курс EUR/BGN - 1.95583

Ограничаващи условия

Съгласно чл.6 ал.3 на ЗНО, оценката на обект представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, което становище не е задължително за възложителя.

В конкретния случай индикацията за пазарна ценност на оценяван обект се изгражда върху приета база за стойността, която съгласно т.28(а) на приложимите стандарти⁴ за оценяване «Рамка на МСО», т.2(д) на МСО 101 «Обхват на оценката» и регулациите на МСО 230 «Права върху недвижимо имущество», следва да отразява цената, която може да бъде получена при продажба или отдаване под наем на актив/недвижим имот или заплатена за прехвърляне на пасив между участници на пазара чрез нормална сделка към датата на нейното измерване/оценяване.

¹ Камара на независимите оценители в България;

² Камара на инженерите в инвестиционното проектиране;

³ основен лихвен процент на БНБ;

⁴ Международни стандарти за оценяване 2011 г. (МСО), ISBN: 978-0-9569313-0-6;

Представената по-горе база за стойността, отразява в пълнота концептуалната рамка за дефиниране на същността и за приложимостта на оценяваната възмездност под дефиницията за пазарна стойност⁵ в съответствие с условията, съдържащи се в т. 30÷31 на приложимите стандарти за оценяване «Рамка на МСО». За оценката се използва комбинация от два базисни подхода (в т.ч. Подход на пазарните сравнения и Подход на базата на доходите) към стойността на оценявания обект, като в конкретика е приложена методика за остойностяване на настояща стойност, отразяваща изискванията по т.С16 = С21 на МСО 230 «Права върху недвижимо имущество».

Притежаването на настоящия доклад или копие от него не предполага наличие на права за цялостна или частична негова публикация, което изключва и възможността за използването му от трети лица без да са предварително упълномощени за това от възложителя на оценката или действащи по силата на надлежно приложен закон.

Представените в доклада параметри, анализи и стойности са приложими единствено и само за специфичните цели на настоящата оценка и имат актуален характер в рамките на фиксирания по-горе срок на валидност, през който очакванията за изменения в ценовите нива на пазара за обекти от подобно естество са граници на отклонението до ±10%.

Изложените данни, анализи и заключения имат неподвеждащ характер и представляват резултат на не-предубедено мислене в рамките на притежаваната от оценителя професионална компетентност, а тяхно-

⁵ Пазарната стойност е оценената сума, срещу която даден актив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда. Дефиницията на пазарна стойност следва да се прилага в съответствие със следната концептуална рамка:

- (а) «оценената сума» е цената в парично изражение, която е платима за актива в сделка при пазарни условия. Пазарната стойност е най-вероятната цена, която разумно може да се постигне на пазара към датата на оценката, спазвайки дефиницията за пазарна стойност. Това е най-добрата цена, разумно постижима от продавача и най-изгодната цена, разумно постижима от купувача. Тази оценена цена изрично изключва завишения или занижения поради специални условия или обстоятелства, като нетипично финансиране, разпродажба и споразумения за обратно наемане, специални възнаграждения или отстъпки предоставяни от всяко лице, свързано с продажбата, или всякакви елементи на специална стойност;
- (б) «даден актив може да смени собственика си» се отнася до обстоятелството, че стойността на актива е оценена сума, а не предварително определена сума или реална продажна цена. Това е цена при сделка, която отговаря на всички елементи от дефиницията на пазарна стойност на датата на оценката;
- (в) «към датата на оценката» изисква стойността да е позиционирана във времето - към определена дата. Тъй като пазарите и пазарните условия могат да се променят, към някоя друга дата оценената стойност може да е некоректна или неподходяща. Оценената сума отразява реалното състояние и обстоятелства на пазара към ефективната дата на оценката, а не към минала или бъдеща дата. За целите на дефиницията се приема също така, че смяната на собственика и подписването на договора за продажба се извършват едновременно, без отклонения в цената, каквато реално може да има;
- (г) «между желаещ купувач» се отнася до лице, което е мотивирано, но не и принудено да купи. Такъв купувач не е нито нетърпелив, нито решен да купи на всяка цена. Този купувач също така купува съобразно реалностите на текущия пазар и текущите очаквания за пазара, а не според въображаем или хипотетичен пазар, чието съществуване не може да бъде доказано или очаквано. Предполагаемият купувач няма да плати цена по-висока от тази, която иска пазарът. Сегашният собственик е сред тези, които съставляват „пазара“;
- (д) «и желаещ продавач», тоест не прекалено нетърпелив или изпаднал в принуда продавач, готов да продаде на всяка цена, нито пък готов да задържа продажбата до постигане на цена, считана за нереалистична при текущия пазар. Желаещият продавач е мотивиран да продаде актива при пазарни условия при най-добрата цена, която може да се постигне при открит пазар след подходящ маркетинг, каквато и да е тази цена. Фактическите обстоятелства на реалния собственик не са част от неговите съображения, тъй като желаещият продавач е хипотетичен собственик;
- (е) «чрез сделка при пазарни условия» означава сделка между страни, които нямат особена или специална връзка - например компания майка и дъщерни компании или собственик и наемател - която би направила ценовото равнище нетипично за пазара или завишено поради елемент на специална стойност. Приема се, че сделката по пазарна стойност е между несвързани лица, всяко от които действа независимо;
- (ж) «след подходящ маркетинг» означава, че активът е бил експониран на пазара по най-подходящия начин, за да бъде продаден на най-добрата цена, разумно постижима в съответствие с определения на пазарна стойност. Приема се, че начинът за извършване на продажбата е най-подходящ с оглед получаването на най-добрата цена на пазара, до който продавачът има достъп. Времето на експониране не е строго определен период, а варира според вида на актива и пазарните условия. Единственият критерий е този, че следва да е осигурено достатъчно време, за да може активът да стигне до вниманието на подходящ брой участници на пазара. Периодът на експониране е преди датата на оценката;
- (з) «при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно», т.е. приема се, че желаещият купувач и желаещият продавач са информирани в разумна степен за вида и характеристиките на актива, реалните и потенциални начини за използване на актива и състоянието на пазара към датата на оценката. Приема се също така, че всеки от тях използва тази информация благоразумно, за да постигне цена, която е най-изгодна за неговата позиция в сделката. Благоразумието се оценява на база състоянието на пазара към датата на оценката, а не от по-благоприятната позиция на по-късна дата, при която имаме поглед върху минали събития;
- (и) «и без принуда» изисква всяка страна да е мотивирана за встъпване на сделката, но без да е принудена или изнудена да я осъществи.

Концепцията за пазарна стойност предполага цена, договорена на открит и конкурентен пазар, където участниците действат свободно. Пазарът за даден актив може да е международен или местен. Пазарът може да се състои от множество купувачи и продавачи, или да се характеризира с ограничен брой участници. Пазарът, на който активът се експонира за продажба, е нормалният пазар за търговия с такива активи.

Пазарната стойност на актива отразява неговата най-пълноценна и най-добра употреба. Най-пълноценната и най-добра употреба е тази, при която активът постига своята максимална производителност и която е възможна, правно допустима и финансово реализуема. Най-пълноценната и най-добра употреба може да е продължение на съществуващото използване на актива или алтернативно използване. Тя се определя от употребата, която участникът на пазара би имал предвид за този актив при определяне на цената, която е готов да предложи.

Най-пълноценната и най-добра употреба на актив оценяван самостоятелно може да е различна от най-пълноценната и най-добра употреба на актива като част от група, когато трябва да се отчете приносът на този актив към общата стойност на групата. При определянето на най-пълноценната и най-добра употреба следва да се вземе предвид следното:

- (а) за да се установи дали употребата е възможна, трябва да се прецени какво би се считало за разумно от участниците на пазара,
- (б) за да се спази изискването за правна допустимост, необходимо е да се вземат предвид всички нормативни ограничения за използването на актива, например устройственото предназначение на територията,
- (в) изискването за финансова реализуемост налага да се прецени дали едно алтернативно използване, което е физически възможно и правно допустимо, може да донесе достатъчна възвръщаемост за един типичен участник на пазара, над възвръщаемостта при съществуващата употреба, след като се вземат предвид разходите по преустройство за такова използване.

то представяне под формата на писмен доклад, не нарушава по никакъв начин права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуална собственост.

Не съществуват каквито и да е лични интереси от страна на оценителя по отношение на обекта за оценка и към страни по евентуална сделка или други разпоредителни действия с него, в този смисъл крайното възнаграждение за изготвяне на оценката не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или умишлено направляване на стойността с цел облагодетелстване и/или постигане на финансови ефекти от бъдещи събития.

Оценителят не може да предоставя на трети лица информация свързана с данните и резултатите от настоящата оценка, както и косвена информация, която би могла да навреди на интересите и правата на възложителя, освен в случаите, определени от надлежно прилагане на закон или нарочни пълномощия.

Оценителят е извършил натурен визуален оглед на недвижимия имот, върху който се прилагат оценяваните права, като паралелно с този акт е направен и анализ за установяване на формално съответствие между фактическо състояние и идентификационни данни за същия имот, съдържащи се в представени от възложителя документи за собственост.

Предоставената информация за оценявания обект е приета, анализирана и интерпретирана от оценителя в съответствие със специфичните нужди на оценката и в констативно - установителен аспект не може да бъде потвърдена от него, с което никаква представителност, гаранция и/или отговорност не може да се очаква, че ще бъде официализирана чрез съдържанието на настоящия писмен доклад.

Възложителят или крайният потребител на оценката, в съответствие с регулацията на цитирания по-горе чл.6, ал.3 на ЗНО, не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен или подразбиращ се съвет от оценителя по отношение на възможни решения за осъществяване на разпоредителни действия с оценявания обект в неговата цялост или частичост.

Удостоверяването на притежаваната от оценителя професионална компетентност се установява чрез положен подпис и индивидуален печат, чието издаване от КНОБ може да се установи чрез данните, които се съдържат в информационната база на публичния регистър към КНОБ, достъпен на интернет адрес:

<http://www.ciab-bg.com/>.



Характеристики на оценявания обект

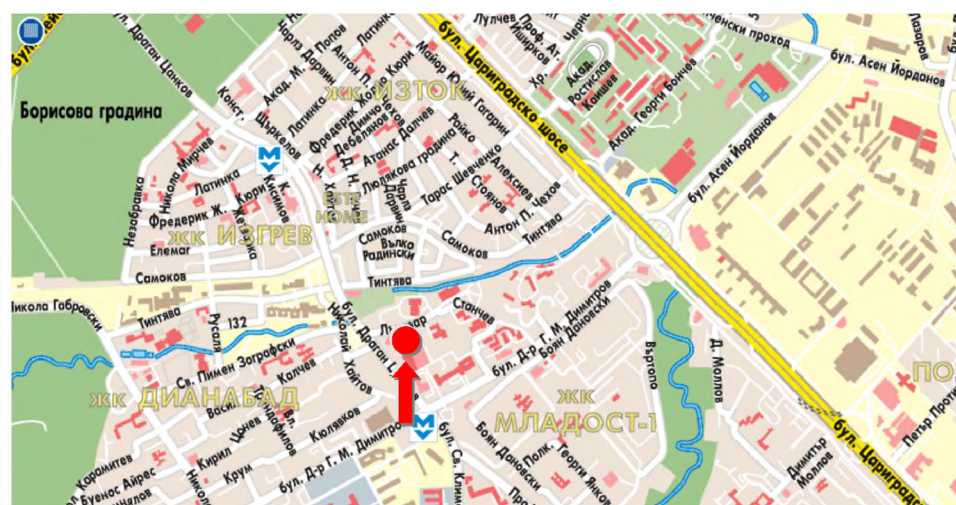
За нуждите на настоящата оценка и в съответствие с констатациите от направените проучвания за установяване на съответствие между фактическо състояние (ревизирано при извършен от оценителя натурен оглед) и данни от предоставена⁶ информация за недвижимия имот, върху функционално обособена част от който се прилагат оценяваните наемни права, са анализирани и съобразени представените по-долу идентификационни характеристики и параметри на имота и неговата среда:

Местоположение

Локализация

Населено място	:	гр. София, ЕКАТТЕ 68134, категория 0
Община	:	Столична (BG-SOF46) *, Район Изгрев
Област	:	София - град (BG-SOF)*
* съгласно Класификация на териториалните единици за статистически цели в България (NUTS), обн., ДВ, бр.11/10.02.2009		
Административен адрес	:	ул. Лъчезар Станчев № 5 (ж.к. Изток) п.к. 1756
Геогр. ширина (Latitude)	:	+42° 39' 56.76" N
Геогр. дължина (Longitude)	:	+23° 21' 24.36" E
Надм. височина (Altitude)	:	567.85 m (средна за нивото на терена в УПИ)

Схема на разположение



Характеристики на средата

Вид територия

Урбанизирана територия с многофункционално предназначение за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт, атракции и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделения и влияния.

Устройствена зона

Смесена многофункционална устройствена зона (предимно за комплексни центрове по главните градски булеварди), означена като Смф по ОУП на гр. София.

Допустимо застрояване

Застрояване с ниско и високо строителство, функционално предназначено за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт, атракции и други допълващи функции.

При застрояване на урегулирани поземлени имоти следва да се изпълняват всички изисквания за изграждане на достъпна среда. При доказване с ПУП и РУП (в т.ч. силуетни проучвания) се допуска височината на застрояването по непосредствената рамка на главните градски булеварди да надвиши предвидената кота корниз за зоната.

Допустими нормативи за застроителни показатели:

Плътност на застрояване (П застр.) : 60%

Интензивност на застрояване (К инт.) : 3.50 / max. Кота корниз : 26 м.

Минимална озеленена площ (П озел.) : 40% / 25% висока дървесна растителност

Текуща степен на развитие

Устройствено развитие в процес на развиващо се усвояване с висока степен на наситеност със съществуващо застрояване, реализирано основно през втората половина на миналия век и висока степен на наситеност с текущо изпълнявано застрояване с ново строителство, кореспондиращо на допустимите застроителни показатели за устройствената зона.

Транспортна достъпност

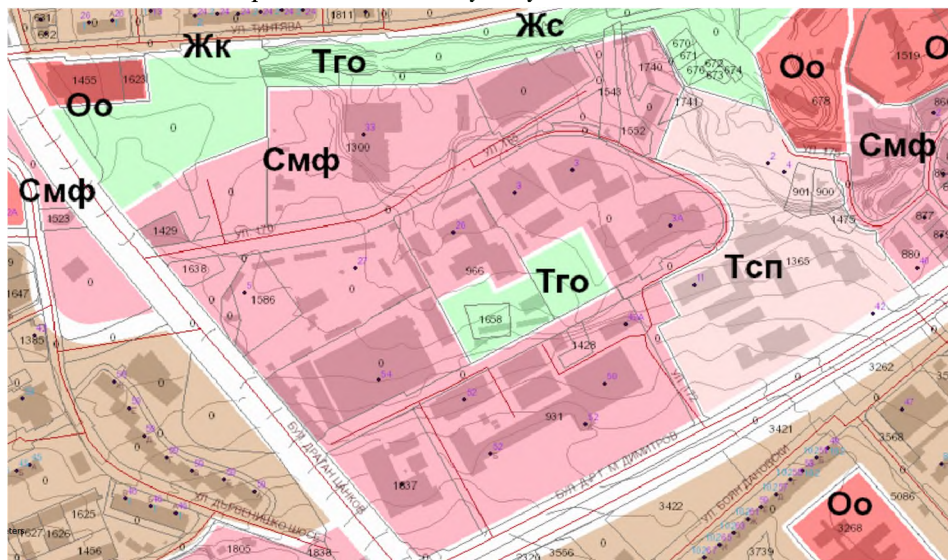
Обезпечена транспортна комуникативност, осигуряваща достъп (пешеходен, автомобилен и чрез средства за обществен транспорт) при условия на наситено развита улична транспортна мрежа в добро техническо състояние на пътните настилки и обслужващи системи и изразена недостатъчност на площи с организиран характер за паркиране на моторни превозни средства.

Инфраструктура

Пълна инфраструктурна обезпеченост (техническа и социална), в съответствие с вида и характера на устройствената зона, включваща оценявания обект.

Перспективност за развитие

Район с ограничено устройствено развитие, в рамките на конкретното му устройствено отреждане, вследствие на стеснени условия за текущо застроително усвояване и устройствена невъзможност за бъдещо разширяване - района е ограничен в източна посока от зона Тсп (специални терени за сигурност и отбрана), в западна посока от трасето на бул. Др. Цанков, в северна посока от зона Тго (терени за локални градини и озеленяване) и в южна посока от трасето на бул. Г.М.Димитров, което е показано на приложената по-долу ситуационна схема:

**Екология**

Екологически необременен район с висок относителен дял на обществени площи за озеленяване.

Пазарна атрактивност

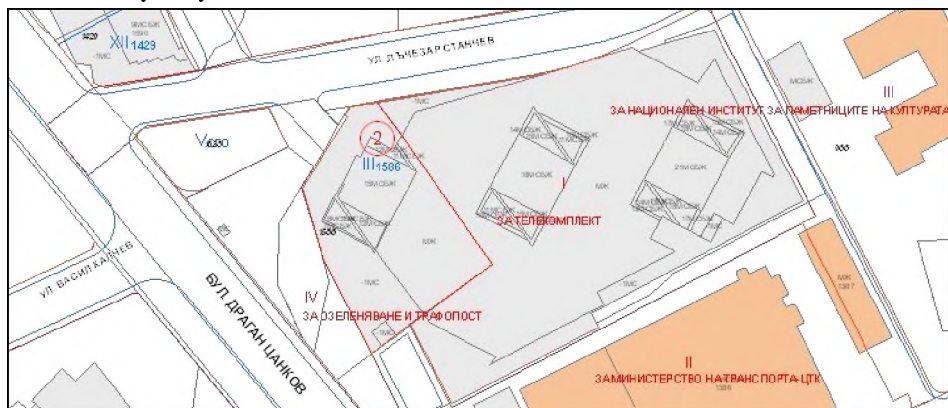
Изразена пазарна атрактивност с дебалансирано съотношение между пазарно търсене и предлагане, изразяващо се в ограничено предлагане на вакантни терени за инвестиционна разработка, голямо и разнообразно предлагане на застроени имоти (в т.ч. на обособени обекти в тях) и висока степен на усвояване на зоната, в резултат на което се очаква затихване с последващо задържане на интензивността в развитието на инвестиционните интереси към района и имотите в него.

Технически данни

Конкретните технически параметри на обекта, върху който се прилагат оценяваните наемни права, се изразяват в представените по-долу характеристики и данни, ориентирани към елементите на съдържащия го недвижим имот, а именно:

Терен

Земя в границите на УПИ I от кв. 2, по устройствения план на гр. София, местност Дианабад (утвърден със Заповед РД-09-50-56/1989 на Гл. Архитект и изменен със Заповед РД-09-50-1049/2005 на Кмета на р-н Изгрев), който е отразен на приложената по-долу ситуационна схема:



Характеристиките на конкретния поземлен имот, при отчитане на възможностите за неговото застрояване съгласно допустимите нормативи за застроителни показатели на съдържащата го устройствена зона, се изразяват в следното:

площ (кв.м)	плътност	интензивност	кота Корниз
по документ за собственост ⁷ : 7 862 кв.м	60.00%	3.50	26.00 м
по графични данни от скица : 9 200 кв.м			

Застрояване

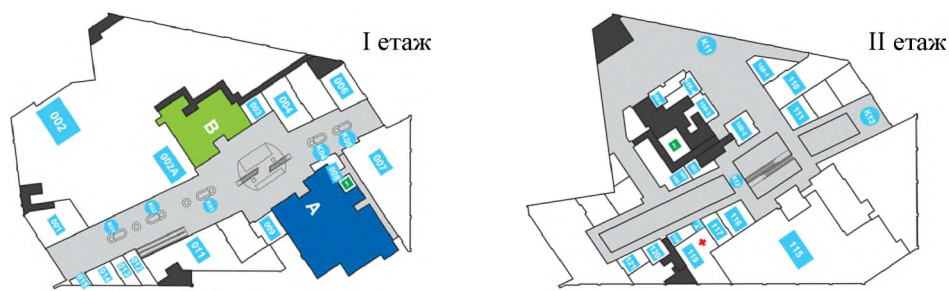
Реализирано основно застрояване върху урегулиран поземлен имот в резултат на осъществена (реализирана) инвестиционна разработка, изразяващо се в изграден и въведен в експлоатация административно - търговски комплекс с наименование Софарма Бизнес Тауърс (SBT).

Съгласно одобрения от ДАГ при СО технически проект и издаденото разрешение за строеж № 90/24.01.2007 (със заповеди за изменения по време на строителството РД-09-50-173/04.11.2010 и РД-09-50-1094/28.07.2011 на Гл.Архитект при СО), визирания административно - търговският комплекс Софарма Бизнес Тауърс се състои от ниско двуетажно тяло (Търговски център), със сключено застрояване спрямо двуетажната част на сграда в съседен урегулиран поземлен имот (УПИ III-1586), две високи свободностоящи тела (Офисни сгради - Блок А, на 21 етажа и Блок Б, на 18 етажа), както и две подземни нива (Подземен паркинг) в контура на високото застрояване върху прилежащия урегулиран поземлен имот.

Подходите за автомобилен транспорт към разработения инвестиционен имот са ориентирани към сутерена на комплекса и се осъществяват чрез две двупътни рампи - от ул.Лъчезар Станчев и от вътрешна алея за прилежащия урегулиран поземлен имот, находяща се алея в източната му част. Достъпа към високите тела е организиран от покрита пешеходна улица⁸, в зоната на която са разположени входните фойета на двата офисни блока (Блок А и Блок Б). Евакуационните изходи от стълбищните клетки на всяка от двете високи сгради, както и от сутерените нива се извежат през ниското тяло чрез самостоятелни незадимими коридори извън комплекса. Служебната зона за разполагане на технически помещения, трафопост, площадки за разтоварване и зареждане на ресторанти и други, е организирана в източната част на прилежащия урегулиран поземлен имот.

Отделните подобекти от административно - търговския комплекс са обособени по функционален признак на разграничимост, съобразно режима за тяхното ползване и в обемно - планировъчен аспект са решени както следва:

Търговски център, организиран на първите два етажа от комплекса, изключвайки преминаващите през тях стълбищни клетки и сервизни помещения на двете високи офисни тела. На партерния етаж от така обособения търговски център са разположени голям магазин за хранителни стоки, магазини за промишлени стоки и услуги, ресторант и входни фойета на двете високи офисни сгради (Блок А и Блок Б). От това етажно ниво е осигурен подход с ескалатори към втория етаж на търговския център и травелатори към първи сутерен на подземните гаражи. На втория етаж от търговския център са разположени магазини за промишлени стоки и услуги, ресторант тип Bar & Dinner със собствена кухня, Food Court, със 7 секции, обща зала за хранене и индивидуални подготвителни помещения, детски център, здравен център, спортен център и обществени тоалетни. С оглед изпълнение на устройствените изисквания при застрояване на прилежащия урегулиран поземлен имот, покривната конструкция на ниското тяло от комплекса е изпълнена като озеленен покрив. Реализираното планировъчно решение на търговския център е отразено в приложените по-долу схеми:



⁷ Нотариален акт № 82, т. III, Рег.№ 10873, дело № 430/2008, с вписване по ЗС/ПВ Вх.рег.№ 70104/26.09.2008, Акт № 34, т. CLXXII, дело № 48473;

⁸ така организираната покрита улица пресича ниското тяло на комплекса и осигурява подходи към търговските обекти, а също така и преминаване на пешеходния поток от квартала в посока към кръстовището на бул. Драган Цанков с ул. Лъчезар Станчев (в т.ч. и към разположените в тази зона спирки на градския транспорт);

Офисни сгради Блок А и Блок Б. съставени от двете високи свободностоящи тела на административно - търговския комплекс. На първите два етажа (трети и четвърти етаж) от офисните сгради са разположени по две многофункционални конферентни зали и прилежащи към тях фойета, тоалетни и бокс - офиси. Вратите, отделящи фойетата на залите от пространството пред асансьорите и стълбищата са димоуплътнени и самозатварящи се.

Офисните площи са организирани на всички останали етажи, като преградните стени са подвижни и предоставят различни възможности за организация на офисните пространства. На всеки етаж има два евакуационни изхода, тоалетни помещения, малка кухня и сървърно помещение. Реализираното планировъчно решение на типове етажи от офисните сгради е отразено в приложените по-долу схеми:

Офисна сграда Блок А



5-13 етаж: Площ 604 кв. м.



14 етаж: Площ 548 кв. м.



15-17 етаж: Площ 434 кв. м.



19-21 етаж: Площ 277 кв. м.

Офисна сграда Блок Б



5-10 етаж: Площ 608 кв. м.



11 етаж: Площ 552 кв. м.



12-14 етаж: Площ 438 кв. м.



16-18 етаж: Площ 280 кв. м.

Подземен паркинг. развит на две подземни нива (коти -3.60 и -7.60) в контура на високото застрояване върху прилежащия урегулиран поземлен имот с организирани 32 надземни и 377 подземни паркоместа, складове, складови зони и технически помещения. До тези помещения и зони е предвиден достъп от приземното ниво на комплекса чрез две двулентови рампи и четири евакуационни стълбища. Организирани паркоместа и на двете подземни нива имат връзка с входните лобита на офисните сгради от комплекса.

Носещите конструкции на сградните тела от административно - търговския комплекс са скелетно - гредови и са съставени със стоманобетонни носещи елементи, изпълнени по монолитен строителен способ.

Административно - търговския комплекс е в състояние нормална експлоатация (в начален етап след строително изпълнение и разрешение за ползване⁹) при пълна архитектурно строителна завършеност по отношение на сградни конструкции, архитектурно оформление (вътрешно и външно) и изградени външни площадкови мрежи и вътрешни инсталации.

Строителното изпълнение и оборудване на сградния комплекс се определя като луксозно с високо качество. Прилаганият тип изпълнение на груби, довършителни и инсталационни строителни и монтажни работи е от висока степен на техническа и технологична сложност и в този смисъл е с условна съпоставителна алтернативност спрямо масовите модели на подобен вид ново строителство.

Изпълнените елементи на вертикалната планировка и благоустрояването на имота се изразяват в оформлението на прилежащия терен с различни видове настилки (унипаваж, паркоелементи на тревна фуга, бордюри, градински ивици, бетонови стъпала и линейни отводнители - водосборни решетки пред стъпалата и изходите на рампите), озеленяване (полагане на хумос и тревни чимове, засаждане на широколистни и иглолистни дървета, широколистни и иглолистни храсти и декоративни растения), изграждане на вградена система за топене на сняг/лед - вградена в рампите към сутерена (в т.ч. електрически нагревателни кабели Deviflex, електронен термостат Devireg и монтажни ленти Devifast).

Външните връзки на имота с комуналните мрежи и системи са реализирани, както следва:

- Електрозахранването се осъществява от 2 подстанции, като е осигурена връзка и към 2 отделни трафопоста. Захранващата електроинсталация е съставена от кабели средно напрежение, тръбна мрежа и трафопост с 4 трансформатора.
- Захранването на комплекса с вода е осъществено с едно водопроводно отклонение (СВО Ф160) от градската улична мрежа, като водопроводната инсталация на комплекса е разпределена в две зони - Ниска (захранваща с вода етажните нива до VII етаж чрез налягането в уличната мрежа) и Висока (захранваща с вода етажните нива над VII етаж чрез допълнителни помпени групи).
- Отвеждането на водите от комплекса се осъществява от 2 бр. сградни канализационни отклонения към уличната мрежа и дренажна система под застрояването, състояща се от 16 бр. канализационни помпи, монтирани в отводнителни шахти на ниво II сутерен от подземния паркинг.

Освен типичните сградни инсталации за подобен тип строителство, в изградения административно - търговски комплекс Софарма Бизнес Тауърс (SBT) са проектно заложили и съответно функционират следните специфични инсталации и съоръжения:

- Система за отопление, вентилация и климатизация (ОВК):
Основен топлоизточник за имота са два броя абонатни станции за високите сгради на Бл.А и Бл.Б, които са свързани към градската топлофикационна мрежа. Поради наличие на връзки извън сградата (хладилни центрове на стопанската част и високите тела), топлоносителят е разтвор на етилен гликол с работни температури 75/650°C.

Абонатните станции са с 3 топлообменни възела (в т.ч. за стопанска част, високи тела и битова гореща вода). За подаване на студоносител щранговете на абонатните станции са свързани с хладилни центрове и хладилни термпомпни агрегати (чилъри), монтирани върху сградите на Бл. А и Бл. Б.

Отоплението и климатизацията в сградите от комплекса се осъществява чрез таванни конвектори и термпомпени рекуперативни климатични и нагнетателно - смукателни камери.

Вентилационна система на сградите е съставена от смукателни боксове, нагнетателни противодимни боксове, въздуховоди, решетки и клапи към камери и вентилационни боксове.

- Системи за вътрешен транспорт:
Система от 12 бр. високоскоростни асаньорни уредби в сградите на Бл.А и Б, управляеми от система Destination selection control, 4 бр. асаньорни уредби в търговския център, 2 бр. товарни асаньори от I сутерен до III етаж, 2 бр. травелаторни ленти от I сутерен до партер и 2 бр. ескалатори - от партер до II етаж (мечанин).
- Противопожарна инсталация:
Пожарогасителна инсталация, включваща спринклерна инсталация (състояща се от девет гасителни секции, захранване от две противопожарни помпени групи, разположени на II сутерен и контролно сигнални клапани), ръчни пожарогасителни средства (в т.ч. вътрешни противопожарни хидранти в противопожарни касети, оборудвани с маркуч и струйник).

Пожароизвестителна система, състояща се от пожароизвестителни централи с

два контура и два акумулатора (разположени партера на Блок А), термични и оптични датчици/димни датчици (инсталирани във всяко помещение), вътрешни сирени (адресируеми за всяка конкретна зона) и външни сирени (разположени по фасадите на комплекса).

- **Оповестителна система:**
Система за многозонов оповестителен режим и фоново еднопрограмно музикално озвучаване за фойетата, коридорите и асансьорите, както и локално озвучаване в супермаркета, ресторантите и другите обществени заведения и помещения, състояща се от усилвателна централа (в т.ч. RAC шкаф 19"42U, тунер, CD/MP3 плеър, централен процесор със съобщителен модул, усилватели в зависимост от зоните и групите, контролер, релейна платка с цифрово управление, логическа платка, микрофонни пултове и акумулатор със заряден токоизправител), високоговорители и атенюатор със селектор.
- **BMS (Building Management System):**
BMS се реализира чрез отделен сървър за всяка сграда от комплекса, софтуер базиран на LabView (National Instruments) и над 100 локални контролерни конфигурации Beckhoff. Системата обхваща пълно наблюдение и управление на енергийните съоръжения в сградата, управление на микроклимата и осветлението в общите части и работните помещения, и управление на слънцезащитните щори в сградите, в зависимост от позицията на слънцето и интензитета на слънчевата светлина.
- **Система за контрол на достъп, видеонаблюдение и СОТ:**
Системата се състои от преносна мрежа, компоненти, захранване, сървърни и работни станции.
- **Автоматизирана система за паркинг контрол в подземния паркинг:**
Системата включва автоматизирани Ticket колонки за вход и изход, LOOP детектори на входните колонки и четци за Hi-security безконтактни карти, модули за автоматично заплащане, електромеханични бариери с LOOP детектори, ултразвукови паркинг сензори за контрол на паркоместата с LCD индикатор и софтуер за управление на паркинга, ултразвуковите сензори и модули за заплащане.
- **Аудио - визуална система за оборудване на конферентни зали в Блок А и Б:**
Системата включва моторизирани екрани, мултимедийни проектори върху мотажни стойки за таван, контролери за управление на проектори и екрани, видеокомутатор, панели за стена, двулентови озвучителни тела, усилватели за мощност, процесорни смесителни матрици, двуканални приемници за безжични микрофони, предаватели за безжични микрофони, кабели, конектори и монтажни аксесоари.
- **Сателитно оборудване:**
Сателитна антена, приемници, монтирани в сървърните помещения на Бл. А и Бл. Б и кабелна мрежа - вертикални клонове в двете сгради.
- **Системи за почистване:**
Система за външно почистване на фасадите (състояща се от 2 бр. крана с хоризонтални платформи, монтирани върху високите сгради на Блок А и Блок Б) и система за централно вътрешно почистване на сградите (включваща мобилни машини и изградени за целта зони за позициониране и обслужване).
- **Автоматизирана напоителна система зелен покрив:**
Системата включва програматор с три станции, трансформатор и разширителни модули, датчик за дъжд, електромагнитни клапани, дефлекторни разпръсвачи с дюзи, тръбна мрежа със спирателни кранове, шахти за клапани и дисков филтър.
- **Рекламни съоръжения и указателни табели:**
Светещи обемни букви с LED осветление (LED диоди, захранващи устройства и окабеляване) със светещ фриз (изработен от алуминий и плексиглас с LED осветление), рекламни стойки, табели и тотеми в търговския център, светещи стелки за паркинг, указателни табели и пътна маркировка.

Площни параметри на реализираното застрояване:

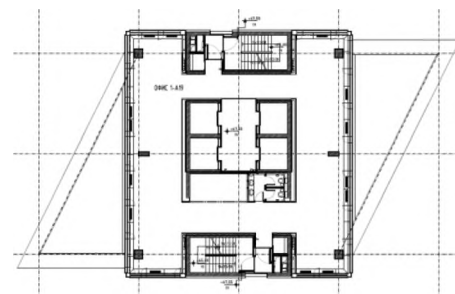
Плътност на застрояване (П застр.) : **55.57%** / при ЗП = **5 204.50** кв.м
Интензивност на застрояване (К инт.) : **3.97** / при РЗП = **36 545.19** кв.м
Разпределението на застроените и полезните площи по обособените подобекти на административно - търговски комплекс Софарма Бизнес Тауърс е както следва:

Обект, върху който се прилагат оценяваните наемни права

Административно - търговски комплекс Софарма Бизнес Тауърс	РЗП (кв.м)	полезна площ (кв.м)
Търговски център	13 534.94	7 500.41
Офисна сграда Блок А	12 667.12	10 034.18
Офисна сграда Блок Б	10 334.13	8 042.50
Подземен паркинг	16 630.60	-
Бруто застроена площ на комплекса	53 175.79	-

Оценяваните права са приложими за планировъчно организирана застроена площ в сградата на Бл.А от представения по-горе административно - търговски комплекс, дефинирана като наеман обект за срочно ползване, както следва:

Реална част от офис, находящ се в административно - търговски комплекс с подземни гаражи «Софарма Бизнес Тауърс», изграден в УПИ I, кв.2 по устройствения план на гр. София, местност Дианабад, с административен адрес - гр. София, район Изгрев, ул. Лъчезар Станчев № 5, а именно Офис № 1-А19, намиращ се на етаж 19 с кога +67.55 в Сграда А на комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», при



граници на етажа по скица, нотариален акт и одобрен проект спрямо сутерена: от изток - улица; от запад - блок Б; от север - улица и от юг - УПИ II отреден за Министерство на транспорта - ЦТК, отгоре - двадесети, отдолу - осемнадесети етаж; при граници на Офис № 1-А19: северозапад - аварийно стълбище и фасада; североизток - фасада; югоизток - аварийно стълбище и фасада; югозапад - фасада, с брутна площ в размер на 312.12 кв.м, състояща се от 271.41 кв.м нетна площ и 40.71 кв.м придаваеми общи части на сградата, и отдаваема под наем реална част от същия обект, формираща Офис № 1-А19-1 с брутна наемна площ 155.72 кв.м, от които 135.41 кв.м нетна наемна площ и 20.31 кв.м придаваеми общи части на сградата, с граници: северозапад - фасада; североизток - аварийно стълбище, коридор, асансьорни клетки, коридор, аварийно стълбище; югоизток - фасада; югозапад - фасада.

Правен режим

Всички субективни преценки, анализи и заключения, свързани в изготвянето на настоящата оценка се базират на приет режим за абсолютност по отношение на притежавани вещни права на собственост и ползване, от страна на имотен титуляр СОФАРМА ИМОТИ АДСИЦ, гр. София (ЕИК 175059266), върху пълната имуществена съставност на недвижимия имот, съдържащ обекта, върху който се прилагат оценяваните наемни права за срочно ползване. В този смисъл настоящата оценка не изследва текущия правен статут върху така дефинирания обект и в анализите по определяне на пазарна наемна стойност за неговото ползване не е отчетено действие на тежести, ограничения и възбрани върху вещните права на собственост, в т.ч. и искиове за установяване на собственост - различна от тази на действителния притежател.



Методи за оценка, анализи и резултати

Приложимата оценъчна методика се основава върху пазарни принципи, които отразяват едиствено и само пазарния ѝ характер, който не е обвързан и респективно - не съобразява регулации, произтичащи от нормативни изисквания, свързани с вида на вещните права, техния собственик и правните възможности за тяхното упражняване и в този смисъл са ориентирани към съчетано използване на сравнителен и инвестиционен подход към наемната стойност на разглежданите обекти, което в конкретиката на разглеждания случай се базира върху изложените по-долу условия (работни приемания и хипотези):

- приложимата пазарна стойност на наема за срочно ползване на разглеждания обект се формира като стойност на дохода, обезпечаваш нормалната инвестиционна възвръщаемост по текущата пазарна стойност на капитала, съответстващ на вещните права за собственост и ползване върху същия обект, третиран като самостоятелен недвижим имот;
- пазарната стойност на вещните права на собственост и ползване върху разглеждания обект се приема на база сравнителен подход и чрез анализ за нормално очаквана ликвидност на налична информация от пазарно предлагане на съпоставими обекти (пазарни аналози) в района;
- нормалната инвестиционна възвръщаемост на капитала, съответстващ на обекта, върху който се прилагат оценяваните наемни права за срочно ползване, се приема еквивалентна на пазарната норма за възвръщаемост при всички рискове на инвестиция в идентични или съпоставими по функционално предназначение и режим на ползване обекти, а когато няма данни за такава, се приема в размера на лихвена ставка, формирана на база основен лихвен процент, нормативно разрешен допуск за рискова надбавка от 10% върху приетия лихвен базис и добавка за отчитане специфичния риск на инвестицията в условията на съществуващата пазарна среда и стопанска конюнктура;

Конкретните анализи, свързани с оценката на месечната наемна стойност за разглежданите обекти, са съобразени с изложената по-горе работна методика и заедно с изведените в тях резултати, са представени в таблици от **Приложение 1** към настоящия раздел на доклада.

Пазарна стойност на месечен наем за самостоятелен обект в сграда - офис (Офис № 1-А19-1) в Бл.А на административно - търговски комплекс с подземни гаражи Софарма Бизнес Тауърс, изграден в УПИ I от кв.2 по устройствения план на гр. София, местност Дианабад, с административен адрес гр. София, район Изгрев, ул. Лъчезар Станчев № 5.

Елементи и параметри на оценъчния анализ	стойност	мярка
единична сравнителна стойност на аналог (вещни права на собственост и ползване върху аналогичен самостоятелен обект)	1,260.00	€/кв.м
очакван срок за нормална реализация на сделка с аналог	12.00	мес.
мораторна лихва за пропуснати ползи от отлагане на сделката спрямо момента на оценка	10.05%	%
добавъчна рискова премия	3.50%	%
дисконтов фактор за мораторната лихва и предвидения срок за реализация на сделка	0.8740	-
текуща единична стойност на аналог в условия на пазарна сделка	1,101.24	€/кв.м
разпределени разходи по подготовка и осъществяване на сделка	16.52	€/кв.м
текуща единична пазарна стойност на аналог	1,084.72	€/кв.м
корективен коефициент за привеждане на сравнителните данни към спецификата на оценявания обект	1.10	-
сравнителна пазарна стойност на вещни права на собственост и ползване върху разглеждания обект	1,193.20	€/кв.м
нормално изискуема инвестиционна печалба при отделяне правото на ползване от правото на собственост	119.32	€/кв.м
ед. пазарна стойност на разглеждания обект, подлежаща на финасова амортизация за изплащане чрез доход от наем	1,312.52	€/кв.м
отдавана площ под наем в разглеждания обект	155.72	кв.м
пазарна стойност на разглеждания обект, подлежаща на финасова амортизация за изплащане чрез доход от наем	204,385.62	€
очакван срок за експлоатация на разглеждания обект	75.00	год.
приложима пазарна норма на възвръщаемост за инвестиция в разглеждания обект	6.62%	%
доходен мултипликатор на паричния поток от очаквани годишни доходи от наем	14.98	-
годишна стойност на очаквания нетен доход от наем за разглеждания обект	13,640.35	€
годишна стойност на очаквания брутен доход от от наем за разглеждания обект	22,423.68	€
месечна наемна стойност за ползване на разглеждания обект (Офис № 1-А19-1)	1,868.64	€

Рекapитyлация на резултатите от оценъчния анализ:

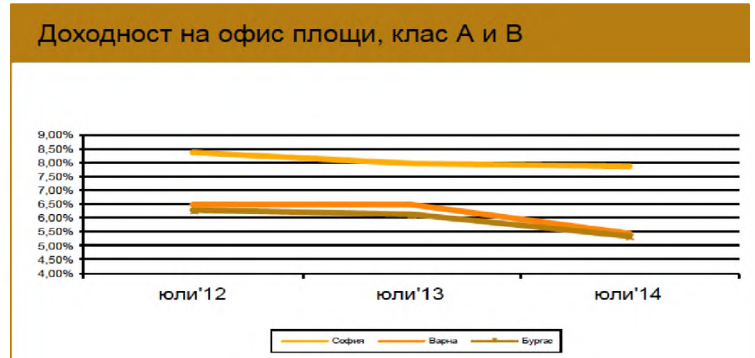
единична стойност на месечния наем за обект - Офис № 1-А19-1 (без ДДС)	12.00	€/кв.м
относителен дял на основна полезна площ за обект - Офис № 1-А19-1	86.96%	
месечна такса за обслужване на придаваеми общи части към обекта (със закръгление към цяло число, без ДДС)	2.00	€/кв.м

Изведените по-горе стойности, в случай на приложимост като индикация за пазарна ценност при възмездна сделка между свързани лица, съответстват на резултатите от прилагане на метода на сравнимите неконтролирани цени по Наредба № Н-9 от 14.08.2006 г. на Министерство на финансите, при който се съпоставя цената за продукти и услуги по контролирана сделка с цената за продукти или услуги по съпоставима неконтролирана сделка, осъществена при съпоставими условия.

Използвани пазарни данни за оценъчните анализи

Цени и доходност на офис площи, клас А и В

Град	Продажна цена, Euro/кв.м	Наем, Euro/кв.м	Доходност, %
Юли 2012			
София	1047	7,30	8,37%
Варна	1185	6,40	6,48%
Бургас	755	3,94	6,26%
Юли 2013			
София	1037	6,90	7,98%
Варна	1130	6,10	6,48%
Бургас	747	3,80	6,10%
Юли 2014			
София	1037	6,81	7,88%
Варна	1078	4,90	5,46%
Бургас	788	3,50	5,33%



Корпоративен бюлетин на Sollers, брой 46, 2014

Списък Карта

Резултат от Вашето търсене на: Вид имот: ОФИС.
Средна цена на имотите в извадката: 224961 евро
Средна цена на кв.м: 1262 евро.

Запази търсенето
On-line известяване

Страница на резултата от търсене: <http://www.imot.bg/1memcx>

Списък Карта

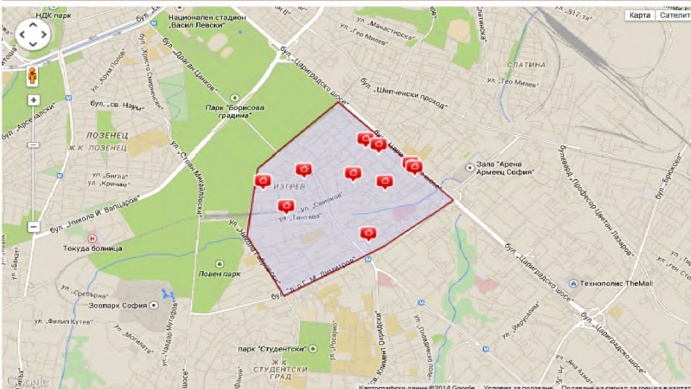
Резултат от Вашето търсене на: Вид имот: ОФИС,
Да не се показват обяви, докладвани за проблем, Без офери на АГЕНЦИИ ОТ ЧЕРНИЯ МИ СПИСЪК.

Средна цена на имотите в извадката: 1616 евро
Средна цена на кв.м: 6.63 евро.

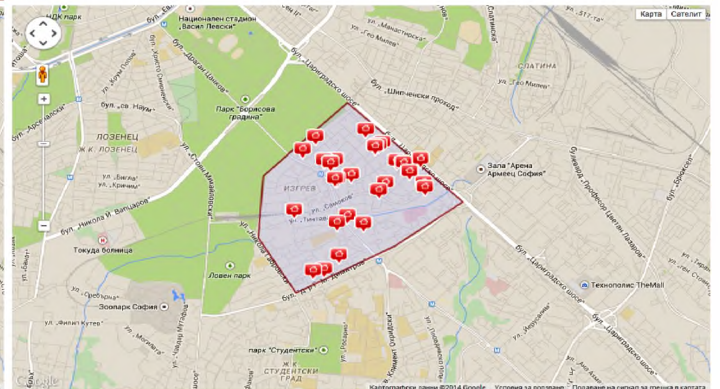
Запази търсенето
On-line известяване

Страница на резултата от търсене: <http://www.imot.bg/1menkf>

17 имота с точно местоположение на картата - Продава



33 имота с точно местоположение на картата - Дава под наем



Калкулативна пазарна норма на възвръщаемост 5.36%
Сравнителна пазарна норма на възвръщаемост 7.88%
Приложима пазарна норма на възвръщаемост 6.62%



Заклучение

Резултатите от извършения оценъчен анализ, по основанията на приложените оценъчни подходи, отразяват индикативно текущата пазарна ценност на оценяваните наемни права и позволяват в рекапитулативен аспект на бъде изведено представеното по-долу заключение за тяхната очаквана пазарна стойност (без ДДС и с подходящо закръгление), актуална за фиксирания времеви момент на оценката и съобразена с условията за постигане на нормална ликвидност в съществуващата пазарна среда:

► **Обект на оценявани наемни права:**

Реална част от офис, находящ се в административно - търговски комплекс с под-земни гаражи «Софарма Бизнес Тауърс», изграден в УПИ I, кв.2 по устройствения план на гр. София, местност Дианабад, с административен адрес - гр. София, район Изгрев, ул. Лъчезар Станчев № 5, а именно Офис № 1-А19, намиращ се на етаж 19 с кота +67.55 в Сграда А на комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», при граници на етажа по скица, нотариален акт и одобрен проект спрямо сутерена: от изток - улица; от запад - блок Б; от север - улица и от юг - УПИ II отреден за Министерство на транспорта - ЦТК, отгоре - двадесети, отдолу - осемнадесети етаж; при граници на Офис № 1-А19: северозапад - аварийно стълбище и фасада; североизток - фасада; югоизток - аварийно стълбище и фасада; югозапад - фасада, с брутна площ в размер на 312.12 кв.м, състояща се от 271.41 кв.м нетна площ и 40.71 кв.м придаваеми общи части на сградата, и отдаваема под наем реална част от същия обект, формираща Офис № 1-А19-1 с брутна наемна площ 155.72 кв.м, от които 135.41 кв.м нетна наемна площ и 20.31 кв.м придаваеми общи части на сградата, с граници: северозапад - фасада; североизток - аварийно стълбище, коридор, асансьорни клетки, коридор, аварийно стълбище; югоизток - фасада; югозапад - фасада.

Месечна наемна стойност за срочно ползване:

1 868.64 Euro (без ДДС) или **12.00 Euro/кв.м** и препоръчителна стойност от **2.00 Euro/кв.м** на такса за обслужване на общи части в сградата.

Изведените по-горе стойности, в случай на приложимост като индикация за пазарна ценност при вземзна сделка между свързани лица, съответстват на резултатите от прилагане на метода на сравнимите неконтролирани цени по Наредба № Н-9 от 14.08.2006 г. на Министерство на финансите, при който се съпоставя цената за продукти и услуги по контролирана сделка с цената за продукти или услуги по съпоставима неконтролирана сделка, осъществена при съпоставими условия.

В съответствие с изискванията на чл.21 ал.1 от ЗНО, долуподписаният инж. Румен Димитров Михайлов, в качеството на независим оценител с правоспособност за извършване на оценки на недвижими имоти (Рег.№ 100100423 на КНОБ), при извеждане на своето заключение по извършената по-горе оценка, декларирам че:

- Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на §1, т.3 от ДОПК¹⁰;
- Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на §1, т.3 от ДОПК;
- Аз и свързаните с мен лица по смисъла на §1, т.3 от ДОПК нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката в настоящия доклад;
- Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

Оценител:



¹⁰ Данъчно - осигурителния процесуален кодекс;