

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

**на НЕДВИЖИМИ ИМОТИ - ОФИС СГРАДА и ВТОРО
/ДОЛНО/ НИВО НА ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ,
находящи се в гр.София, бул.“Джеймс Баучър” № 76,
Бизнес комплекс „HILL TOWER”,
собственост на
„ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕСЪНЪЛ” АД**

Идентиф. № 2110220502



ИМПАКТ оценители

ул. “Врабча” 15Б

София 1000

тел: (02) 926 21 21

(02) 926 21 10

e-mail: office@impact.bg

Октомври 2021
София

СЪДЪРЖАНИЕ:

| | |
|--|--|
| 1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ..... | |
| 1.1. <i>Описание на заданието.....</i> | |
| 1.2. <i>Ограничителни условия.....</i> | |
| 1.3. <i>Информационни източници.....</i> | |
| 2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТИТЕ..... | |
| 2.2. <i>Правен статут.....</i> | |
| 2.3. <i>Описание на сградата.....</i> | |
| 2.4. <i>Технически показатели.....</i> | |
| 3 ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТИТЕ ПО МЕТОДА НА ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ | |
| 3.1. <i>Описание на методите за определяне на справедливата стойност.....</i> | |
| 3.2. <i>Оценка на обектите.....</i> | |
| 3.2.1. <i>Оценка на правото на строеж.....</i> | |
| 3.2.2. <i>Оценка на имота.....</i> | |
| 4. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТИТЕ ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА ПРИХОДИТЕ. | |
| 5. ОЦЕНКА НА ОБОРУДВАНЕТО | |
| 6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА..... | |

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя:

1. Резултатите от оценката на ОФИС СГРАДА и ВТОРО /ДОЛНО/ НИВО НА ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ, находящи се в гр.София, бул.“Джеймс Баучър” № 76, Бизнес комплекс „HILL TOWER”, със следните параметри:

| № | Ниво | Площ /кв.м./ | Източник |
|----|--------------------------------------|----------------|----------|
| I | РЗП ОФИС СГРАДА | 6 064,78 | Нот. акт |
| II | Второ /долно/ ниво на подземен гараж | 1 710,40 | Нот. акт |
| | ОБЩО | 7775,18 | |

2. Резултата от определената на справедлива стойност на следните активи:

| |
|--|
| Климатична инсталация |
| Климатична сплит система TOSHIBA RAS22 SKV |
| Климатична сплит система TOSHIBA RAS22 SAV |
| Климатик FUJITSU |
| Ниско температурна хл. камера с агрегат |
| Абонатна станция |
| Комп. конфигур. Intel Core i5 7400.8GB |
| Проектор Acer P5530FHD |
| Протектор мултимедиен с екран |
| Цифров рекордер |
| Входно-изходна бариера |
| Тотем |
| Офис обзавеждане |

Възложител: „ФеърПлей Пропъртис“ АД СИЦ

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, която да послужи за придобиване 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: В настоящата оценка са приложени Стандартите за бизнес оценяване, одобрени от Камара на независимите оценители в България. При извършване на оценката по целесъобразност са приложени метода на амортизираната възстановителна стойност и метод на капитализиране на бъдещите парични приходи. Допълнително е изведена ликвидационна стойност. Определянето на пазарната стойност се основава на прилагането на стандартни подходи, методи и техники.

Дата на оценката: 08.10.2021 г.

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 извършения оглед на място и предоставената изходна информация. Използваните информационни източници са следните:

- Нотариален за прехвърляне на недвижим имот и учредяване на право на строеж, № 21, том III, рег. № 4275, дело № 365/2005 год. на Нотариус Мариела Калоянова;
- Разрешение за ползване № СТ-12-806 / 14.07.2007 год.;
- Удостоверение № 44 от 18.03.2008 год. за въвеждане в експлоатация;
- Устав на „ФЕЪРПЛЕЙ КЪМЪРШЪЛ” АД;
- Договор за вливане от 27.05.2020г.;
- Извършени огледи на недвижимите имоти;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценявания обект;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2.2. Правен статут

Съгласно Устав на „ФЕЪРПЛЕЙ КЪМЪРШЪЛ” АД, вписан с вх. Рег. № 59104, том СЛП, № 52, от 2010 г., дружеството е собственик на недвижим имот, а именно:

1. ВТОРО /ДОЛНО/ НИВО на подземен гараж, на две нива, находящ се в град София, бул."Джеймс Баучер" №76, на кота -7.00, със застроена площ от 1710,40 квадратни метра, включващо паркинг, машинно помещение и рампа, заедно със съответните идеални части от общите части на подземния гараж, заедно със съответното право на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изграден подземния гараж, представляващ съгласно скица урегулиран поземлен имот I /първи/ за хотел, общ, стр., КОО и трафопост, в квартал 244 по плана на град София, местност "Лозенец - I част", целият с площ от 8350 квадратни метра, при съседни по скица: от три страни улици и поземлени имоти номера: IV-374, III-138, V-общ. и II-358;

2. ОФИС СГРАДА, долепена от западната страна на съществуваща сграда на БЧК, проектирана с два входа, от запад - непосредствено от уличния тротоар и от юг - от открития паркинг пред сградата на БЧК, включително и изграждането на рампа посредством, която се достига до второто ниво на съществуващия гараж, със застроена площ на сградата от 911,90 квадратни метра и разгънатата застроена площ съгласно ценообразуване от 6064,78 квадратни метра, състояща се от: сутерен на две нива, полуподземен етаж на две нива, партер, седем етажа /над партера или осем като се брой и партера за етаж/ и покривен етаж, като сградата е построена в урегулиран поземлен имот, находящ се в град София, бул. „Джеймс Баучер” №76, представляващ съгласно скица УПИ - I за хотел, общ. стр., КОО и трафопост в квартал 244, по плана на град София, местност „Лозенец - I /първа/ част”, целият с площ от 8350 кв.м., при съседни по скица: от три страни улици и поземлени имоти номера: III-138, IV-374, V- общ. и II-358, заедно с правото на строеж върху гореописания урегулиран поземлен имот.

Съгласно Разрешение за ползване № СТ-12-806 / 14.07.2007 год., се разрешава ползването на строеж: „Хотел с фитнес център, офис сграда 2/5/6/8 ет. с ресторант с кухня, банков офис, магазини за промишлени стоки, конферентни зали, ВиК връзки, МКТП 2x800kVA 10/0,4kV, външно ел. хранване с кабели Ср.Н. 10kV на МКТП, хранване с кабели Н.Н. на офис сграда и хотел, външно топлохранване и 2 абонатни станции за хотел и офис сграда“, с местонахождение: УПИ I, кв. 244 по плана на гр. София, м. “Лозенец I част”, СО Район “Лозенец”.

С Договор за преобразуване на търговско дружество чрез вливане от 27.05.2020г. „ФеърПлей Къмършъл” ЕООД се влива във „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ” АД със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Черни връх” № 51Б, вписано в Търговски регистър към Агенция по вписванията, ЕИК 831372469.

2.3. Описание на сградата и оценяваните имоти

Сградата на многофункционален Бизнес комплекс „HILL TOWER” е въведена в експлоатация през 2007 година. Офисната сграда е разположена в западната част на парцела, на fuga до съществуваща четириетажна сграда (бивш хотел “Орбита”). От източна страна урегулираният поземлен имот граничи с бул.

“Черни връх”, от юг – с бул. “Джеймс Баучър”, а от западна страна – с ул. “Петър Станчев”. Достъпът до обекта е от ул. “Петър Станчев”.

Сградата се състои от две сутеренни нива, партер и седем офисни етажа. Вертикалната комуникация между отделните нива се осъществява посредством една стълбищна клетка и два асансьора. Основният вход за сградата е от южна страна през паркинга и дворното пространство.

В долното сутеренно ниво (кота $-7,35\text{м}$) са разположени:

- ресторант с 48 места за посетители, съдържащ: основна зала, санитарни възли за посетители, бар плот, кухня, подготвителни помещения, складови и хладилни помещения, миялно помещение, стая за персонала, съблекални за персонала с душ и санитарни възли, и комуникационни коридори. Основният достъп до ресторанта е през сградното стълбище и асансьорите през двукрила самозатваряща се врата към залата. Осигурени са допълнителен изход за евакуация от залата на ресторанта, както и самостоятелен вход за зареждане и обслужване на кухненския тракт;

- помещение за абонатна станция;

- помещение за главно ел. табло;

- машинно помещение за двата асансьора, помещение за телекомуникации и складово помещение за инвентар;

- търговска площ и санитарен възел (долно ниво) към магазин за промишлени стоки, разположен на горното ниво, достъпна посредством вътрешна самостоятелна стълба. Към датата на оценката се ползва като център за пилатес.

- рампа за автомобили, водеща към сутерена на съществуващата сграда (бивш хотел “Орбита”) и към съществуващите подземни гаражи. Рампата излиза на нивото на тротоарната настилка на прилежащата от запад ул. “Петър Станчев”.

Горното сутеренно ниво (кота $-3,50\text{м}$) съдържа:

- магазин, заемащ основната част от нивото. Към магазина е обособен санитарен възел. Магазина е със самостоятелен вход от страна на ул. “П. Станчев”. Осигурени са допълнителни изходи – към сградното стълбище и самостоятелен външен вход от източната фасада. Към датата на оценката в тази част на сградата е обособен център за рехабилитация и входна зона към бизнес центъра.

- горното ниво на магазин за промишлени стоки, съдържащо търговска площ. Достъпът до магазина е посредством самостоятелен вход от страна на ул. “П. Станчев”. Към датата на оценката се ползва като център за пилатес.

- обем на рампата за автомобили.

Партерното ниво на сградата – първи етаж (кота $\pm 0,00\text{м}$) е заето от:

- основно входно фоайе на офис сградата и комуникационен коридор около сградното стълбище и асансьорите. Достъпът е от южната страна на сградата през дворното пространство. На източната фасада на офис сградата е осигурен допълнителен вход с рампа за инвалиди;

- банков офис със самостоятелен вход от южна страна на сградата;

- офис в западната и северната част на партера, достъпен през входното фоайе и комуникационните коридори;
- търговски обект със самостоятелен вход от южна страна на сградата;
- конферентна зала, достъпна през входното фоайе и комуникационните коридори;
- машинно помещение за ОВК, санитарни възли и помещение за охрана.

На втория етаж (кота +3,90м) е обособен един офис на цялото ниво. Офиса е със свободна планировка, включва санитарни възли и техническо помещение.

Трети етаж (кота +7,10м) съдържа един офис с обособени основна работна зала, три канцеларии, заседателна зала, две учебни зали, стая за почивка, складово помещение, техническо помещение и санитарни възли.

Четвъртият етаж (кота +10,30м) се заема от един офис включващ кабинети, две заседателни зали, санитарни възли, помещение за сървър, помещение за ел. табло, и малък кухненски бокс.

Пети етаж (кота +13,50м) е разделен на два офиса със свободна планировка, всеки с по два самостоятелни входа от площадката пред асансьорите и стълбището. За всеки от офисите са осигурени санитарни възли. Обособено е и техническо помещение.

Цялата площ на шести етаж (кота +16,70м) е освоена за един офис със свободна планировка. Обособени са санитарни възли и техническо помещение.

Седми и осми етажи (коти +19,90м и 23,10м) съдържат по един офис със свободна планировка. На всеки от етажите са обособени санитарни възли, кухненско помещение, техническо помещение и санитарни възли.

Достъпът до всяко от офисните нива се осъществява през сградното стълбище и асансьорите.

Посредством сградното стълбище е осигурен директен излаз на покрива на сградата. На покрива е предвидена врата, необходима за осигуряване на удобен достъп до разположените на това ниво ОВК съоръжения и техническото им оборудване. Над стълбището е изпълнена покривна стоманобетонна монолитна конструкция. Покривът на сградата е неизползваем и на него са разположени климатичните съоръжения.

Сградата е с монолитна стоманобетонна скелетна конструкция. Ограждането на фасадата е решено като комбинация от структурна окачена фасада и каменна облицовка – сух монтаж. Ограждащите зидове са от тухлена зидария 25см, вътрешните преградни стени са също от тухлена зидария.

Таваните са оформени с окачен таван от гипсокартонни плоскости и пана от минераловатни плочи. Подовата настилка във входното фоайе и търговските площи е с плочи от гарнит, в офисите е изпълнен двоен под, а в санитарните помещения – подова керамика.

Покривът е плосък, като върху хоризонталната покривна стоманобетонна плоча е изпълнен топло- и хидроизолационен детайл. Терасите са неизползваеми

със завършен изолационен пакет. Монтирани са парапети. Отвеждането на дъждовните води е вътрешно.

Изпълнени инсталации в сградата:

- ЕЛ, ВиК, ОВК – централно топлоподаване от абонатна станция и климатизация с вентилаторни конвектори за открит подов монтаж. Топлоснабдяването става от абонатна станция, монтирана в самостоятелно помещение в сутерена насградата. От водоразпределители и помпа се подава топлоносител вода към отоплителните секции на климатичните камери. Студоснабдяването се осъществява с въздухоохлаждащ агрегат монтиран на покрива на сградата.

- Противопожарна и алармена система;
- Видеонаблюдение и контрол на достъпа;
- Компютърна и телекомуникационна структура;

На кота $-7,40 = 605,65$, е разположено ВТОРО /ДОЛНО/ НИВО на съществуващия подземен гараж. Автомобилният и пешеходният достъп към него се осъществява от разположената в рамките на офис-сградата стоманобетонена рампа, с вход от ул. "Петър Станчев". Общият брой на паркоместата на това ниво е 44, разделени в две отделни зони – Зона 1 = 498,2м² и Зона 2 = 473,8м². Двете зони са отделени една от друга с пожароустойчиви врати – негорими, димоуплътнени и самозатварящи се, и с тухлени зидове 25см., двустранно измазани. Съществуващата, вътрешна, стоманобетонена рампа осигурява вътрешна връзка с Ниво -1.

2.4. Технически показатели

| № | Ниво | Площ /кв.м./ | Източник |
|----|--------------------------------------|--------------|----------|
| I | ОФИС СГРАДА | 6 064,78 | |
| II | Второ /долно/ ниво на подземен гараж | 1 710,40 | |
| | ОБЩО | 7775, 18 | |

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТИТЕ ПО МЕТОДА НА АМОРТИЗИРАНАТА ВЪЗСТАНОВИТЕЛНА СТОЙНОСТ

3.1. Описание на методите за определяне на пазарна стойност

Пазарната стойност на недвижимите имоти 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 информация 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 справедливата 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 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 всички разходи за изграждане на обекта.

Пазарната стойност на сградата е нейната амортизирана възстановителна стойност, при която са отразени влиянието на обезценяването от възраст, строителни недостатъци и повреди, функционално и икономическо обезценяване.

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 сградата, на база на експертен оглед и налична информация.

Пазарна стойност на правото на строеж

За определяне на пазарната стойност на правото на строеж е ползвана методика съгласно Закон за местните данъци и такси – Чл.22.

Правото на строеж (ДОПС) се определя в левове по следната формула:

$$\text{ДОПС} = \text{РЗП} \cdot 0.25 \cdot \text{БС} \cdot \text{Км} \cdot \text{Ки} \cdot \text{Кс}$$

където: РЗП е разгънатата застроена площ на сградата в кв. м;

БС - базисната данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на сградата;

Км - коефициент за местонахождение според предназначението;

Ки - коефициент за инфраструктура;

Кс - коефициент, отчитащ срока, за който е учредено правото, с точност до три знака след десетичната запетая.

$$Kc = (1 - 1,05^{-n}),$$

където "n" е броят години, за които е учредено правото. За над 100 години коефициентът приема значение единица.

Стойността на ДОПС е приведена в пазарна като е ползван смисъла на чл.88, гл.VII, разд..I, от Правилника за Приложение на ЗДС.

3.2. Оценка на обектите

3.2.1. Определяне на стойността на правото на строеж

Стойността на правото на строеж е определена като е приложена посочената по-горе методика. Изчисленията за определяне пазарната стойност на правото на строеж са показани в следващата таблица:

| | | | | | |
|--|--------------------|--------------------|--------------------------------|--------------------|---------------------------|
| Вид на имота | обществена сграда | обществена сграда | обществена сграда | обществена сграда | |
| Населено място | София | София | София | София | |
| предназначение | офиси, ресторант | магазини | паркинг и технически помещения | второ ниво паркинг | по НА |
| Вид на застрояване | нежилищно | нежилищно | нежилищно | нежилищно | по проект |
| Разгъната застроена площ (РЗП), м ² | 4 964 | 201 | 900 | 1 710 | |
| Категория на НМ, строит. зона | София, зона II | София, зона II | София, зона II | София, зона II | ЕКАТТЕ |
| Тип конструкция | масивна к-ция - МЗ | масивна к-ция - МЗ | масивна к-ция - МЗ | масивна к-ция - МЗ | чл.5, Таблица № 1 |
| Базисна Стойност (БС) лв/кв.м. | 18,70 | 18,70 | 18,70 | 18,70 | чл.5, Таблица № 2 |
| Корекция за вид помещения | 100% | 100% | 80% | 80% | чл.5, ал.4-6 |
| Корекция за предназначение | 100% | 140% | 100% | 100% | чл.6, ал.1, т.2 |
| Коеф. за местоположение (Км) | 74,90 | 74,90 | 74,90 | 74,90 | чл.6, Таблица № 3, зона V |
| Коеф. за инфраструктура (Ки) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | чл.15, табл.10 |
| Коеф. за срок на пр. на строеж, (Кс) | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | чл.16 |
| Данъчна стойност (лв) | 1 738 105 | 98 707 | 252 244 | 479 128 | |
| Процент на увеличение - по ППЗДС | 10% | 10% | 10% | 10% | гл.VII, разд. I, чл.88 |
| Стойност на ОПС (лв) | 1 911 915 лв | 108 578 лв | 277 468 лв | 527 040 лв | гл.VII, разд. I, чл.88 |

3.2.2. Оценка на сградата

За определяне на възстановителната стойност на сградите са използвани осреднени цени (лв/кв.м) за изграждане на ново строителство, според типа конструкция на сградата, изпълнените довършителни и инсталационни работи. Източниците на информация за единичните цени са оферти на строителни фирми, специализирана литература като издания на “Стройексперт - СЕК”, статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството” и “Строителен обзор”.

Така изчислената възстановителна стойност е намалена с обезценката от възраст, техническото и стопанско обезценяване. Общият и остатъчният експлоатационен срок е съобразен с нормите по БДС и експертния оглед.

Обезценяването на сградите от строителни недостатъци и повреди, се определя в зависимост от състоянието на носещата конструкция на сградата, качеството на изпълнение на строително-монтажните и довършителни работи, степента на поддръжка на сградата през годините на експлоатация. Стойността на необходимите инвестиции за ремонтни работи по сградите е определена на базата на извършения оглед и наличната информация за цени на строителни материали и услуги.

Пазарната стойност на обектите е определена съгласно описаната по-горе методика, като резултатите от оценката са показани в следващите таблици:

1. ОФИС СГРАДА

| № | Общи данни | Измер. | Стойност | Забележка |
|---|--|--------|----------|-----------|
| 1 | Година на въвеждане на сградата в експлоатация | год. | 2007 | |
| 2 | Обща икономическа годност на сградата | год. | 80 | |
| 3 | Остатъчна икономическа годност на сградата | год. | 66 | |
| 4 | Разгънатата застроена площ на сградата | кв.м. | 6 064,78 | |

Разходи за изграждане:

| | | | | |
|---|---|----------|-----------|----------------|
| 5 | Уедрена цена на изграждане приета в изчисл. за сградата (Ет. 7 адаптиран) | лв./кв.м | 1 147 | Опред. за сгр. |
| | Коеф. за инвестиционен интерес | | 1,20 | |
| 6 | Възстановителна стойност на сградата | лв. | 8 344 652 | |

Техническо обезценяване:

| | | | | |
|----|---------------------------------------|-----|-----------|--|
| 7 | Обезценяване от възраст на сградата | % | 8,63 | |
| 8 | Разходи за довършителни работи | % | 0 | |
| 9 | Всичко техническо обезценяване | лв. | 719 726 | |
| 10 | Стойност на сградата в деня на оценка | лв. | 7 624 926 | |

Пазарна стойност на попадащо се право на строеж:

| | | | | |
|----|---|----------|-----------|--|
| 11 | Единична стойност на право на строеж | лв./кв.м | 344,46 | |
| 12 | Пазарна стойност на правото на строеж за сградата | лв. | 2 089 056 | |

| | | | | |
|-----------|--|------------|------------------|--|
| 13 | Стойност на обекта в деня на оценка | лв. | 9 714 000 | |
| 14 | Стойностна оборудването (виж т.6 на оценката) | Лв. | 200 000 | |
| 15 | Стойност на обекта в деня на оценка, намалена със стойността на оборудването от т.7 | | 9 514 000 | |

2. Второ /долно/ ниво на подземен гараж

| № | Общи данни | Измер. | Стойност | Забележка |
|---|--|--------|----------|-----------|
| 1 | Година на въвеждане на сградата в експлоатация | год. | 2007 | |
| 2 | Обща икономическа годност на сградата | год. | 80 | |
| 3 | Остатъчна икономическа годност на сградата | год. | 66 | |
| 4 | Застроена площ на обекта | кв.м. | 1 710,40 | Съгл. НА |

Разходи за изграждане:

| | | | | |
|---|---|----------|-----------|--------------------|
| 5 | Уедрена цена на изграждане приета в изчисл. за сутерен на кота -7,00 м. | лв./кв.м | 599 | Опред. за сутерена |
| | Коеф. за инвестиционен интерес | | 1,00 | |
| 6 | Възстановителна стойност на подземен гараж | лв. | 1 025 247 | |

Техническо обезценяване:

| | | | | |
|---|--|---|------|--|
| 7 | Обезценяване от възраст на сградата | % | 8,63 | |
| 8 | Разходи за довършителни работи в гараж | % | 0 | |

| | | | |
|---|---|------------|------------------|
| 9 | Всичко техническо обезценяване | лв. | 88 428 |
| 10 | Стойност на сградата в деня на оценка | лв. | 936 819 |
| <i>Пазарна стойност на правото на строеж:</i> | | | |
| 11 | Единична стойност на право на строеж | лв./кв.м | 280,13 |
| 12 | Пазарна стойност на правото на строеж за сградата | лв. | 479 128 |
| 13 | Стойност на обекта в деня на оценката | лв. | 1 415 900 |

Рекапитулация:

| <i>Недвижим имот</i> | <i>Площ на обекта</i> | <i>Стойност по подхода на разходите</i> |
|---|-----------------------|---|
| | <i>кв.м.</i> | <i>Лева</i> |
| <i>1. ОФИС СГРАДА</i> | <i>6 064,78</i> | <i>9 514 000</i> |
| <i>2. Стойност на оборудването (виж т. 6 от оценката)</i> | <i>По списък</i> | <i>200 000</i> |
| <i>2. Второ /долно/ ниво на подземен гараж</i> | <i>1 710,40</i> | <i>1 415 900</i> |
| ОБЩО | 7 775,18 | 11 129 900 |

Пазарната стойност на недвижимите имоти – ОФИС СГРАДА и ВТОРО /ДОЛНО/ НИВО НА ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ, в гр.София, бул.“Джеймс Баучър” № 76, Бизнес комплекс „HILL TOWER”, собственост на „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ” АД, изчислена по метода на амортизираната възстановителна стойност, към 08.10.2021г. възлиза на:

11 129 900 лв.

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЕКТИТЕ ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ

4.1. Описание на метода

Резултатът от оценка на офисите и гаражните паркоместа по *метода на капитализиране на бъдещите парични приходи*, представлява справедлива стойност, която се получава на базата на оценката на очакваната бъдеща доходност от имотите. Като индикатор за дохода на оценяваните офиси и гаражни паркоместа, за целите на настоящата оценка, са приети реалните приходи от отдаването им под наем. Изчисленията са извършени в следната последователност:

- * Определяне на brutния приход, от счетоводната справка на отдадените под наем обекти в сградата;
- * Изчисляване на приспаданията от brutния приход, които са риск от отпадане от наем; оперативни разходи - за управление, за подържане на сградата и съоръженията; постоянни разходи - данък сгради, такса смет, застраховка;
- * Изчисляване на чистия приход от наем на обектите;
- * Определяне на нормата на капитализация за обектите;
- * Определяне на множителя на капитализация на очаквания доход на базата на остатъчния живот на сградата и нормата на капитализация;
- * Преобразуване на чистия доход в стойност на недвижимия имот;
- * Приспадане на необходимите инвестиционни разходи за довършителни или ремонтни работи (ако това е необходимо);
- * Определяне крайната стойност на офисите и гаражните паркоместа по подхода на приходите.

4.2. Оценка на обектите

| НАЕМИ м.10 / 2021 г | Етаж/кота | кв.м | Цена кв.м/ евро без ДДС | Общо НАЕМ в лева без ДДС | Общо парко места /лева без ДДС | срок на договор |
|----------------------------------|-----------|--------|-------------------------|--------------------------|--------------------------------|-----------------|
| БЕСТ КАРС ЛОГИСТИКС | -3,15 | 220,00 | 2,93 | 1 260,73 | 0,00 | 1.11.2024 |
| МВ – ХЕЛТИ ФУУДС ЕООД | -2,00 | 399,60 | | 0,00 | | 11.12.2022 |
| ПЕИНЕТИКС АД / от 01.10.2020 | ет.1 | 446,36 | 10,50 | 9 166,54 | 0,00 | 28.2.2025 |
| свободни площи от 23.05./Юробанк | ет.1 | 112,51 | | | | |
| МАЙПОС.БГ | ет.1 | 56,04 | 27,34 | 2 996,59 | 0,00 | 31.12.2025 |
| ФОС Б-Я | ет.2 | 428,00 | 10,50 | 8 789,50 | | 28.2.2025 |

| | | | | | | |
|----------------------------------|------|----------|-------|-------------------|------------------|------------|
| ХАРМОНИ ГРУП ЕООД | ет.2 | 396,00 | 12,45 | 9 642,63 | 833,97 | 1.5.2023 |
| РЕАЛ ПРАЙЗ | ет.3 | 245,61 | 8,00 | 3 842,97 | 606,31 | 31.3.2022 |
| МИКРО ФОКУС ЕИ ПИ ЕМ СОЛЮШЪНС | ет.3 | 578,00 | 12,98 | 14 673,50 | 782,33 | 30.4.2022 |
| ГАН СОФТУЕР СЪРВИС | ет.4 | 823,00 | 13,86 | 22 309,72 | 1 908,23 | 5.9.2023 |
| МИКРО ФОКУС ЕИ ПИ ЕМ СОЛЮШЪНС | ет.5 | 154,00 | 12,98 | 3 909,55 | 977,92 | 30.4.2022 |
| МИКРО ФОКУС ЕИ ПИ ЕМ СОЛЮШЪНС | ет.5 | 124,00 | 13,33 | 3 232,83 | | 30.4.2022 |
| МИКРО ФОКУС ЕИ ПИ ЕМ СОЛЮШЪНС | ет.5 | 412,00 | 13,33 | 10 741,34 | 2 796,84 | 30.4.2022 |
| МИКРО ФОКУС ЕИ ПИ ЕМ СОЛЮШЪНС | ет.6 | 698,93 | 13,33 | 18 221,95 | 997,47 | 30.4.2022 |
| ХЕПИ ЕАД | ет.7 | 233,49 | 13,45 | 6 142,17 | 528,07 | 1.9.2023 |
| КОФАС СЪРВИС Б-Я ЕООД | ет.7 | 233,32 | 10,00 | 4 563,34 | 469,40 | 1.4.2026 |
| АЙКАРТ СЪРВИСИЗ АД | ет.8 | 421,01 | 13,67 | 11 256,21 | 1 134,38 | 30.11.2023 |
| МАЙПОС АД от 01.09.19 | ет.8 | 46,58 | 13,67 | 1 245,37 | 195,58 | 30.11.2023 |
| ЦЕТИН Б-Я / Теленор | | 30,00 | 45,12 | 2 647,47 | 0,00 | 17.1.2024 |
| ЕМКО ЕООД | | | | | 1 624,12 | 1.1.2022 |
| ЕКОРЕНТИМПЕКС ООД | | | | | 782,33 | безсрочен |
| Болкан Инвестмънтс | | | | | 782,33 | 10.5.2022 |
| ПЕЙНЕТИКС/ | | | | | 723,66 | 28.2.2025 |
| Васил Стамов / паркомъсто | | | | | 234,70 | 1.7.2022 |
| К. Веселинов / ПМ № 24 | | | | | 195,58 | 1.7.2022 |
| К. Костадинов / ПМ № 10 | | | | | 195,58 | 10.5.2022 |
| | | 6 058,45 | | 134 642,42 | 15 768,80 | |

1. ОФИС СГРАДА

| № | Показател | Измер. | Стойност |
|------------|--|------------|-------------------|
| 1 | Остатъчна икономическа годност на сградата | год. | 66 |
| 2 | Приходна площ - офиси, търг. обекти, ресторант | кв.м. | 4 573,22 |
| 3 | Брутен месечен наем от имота | лв. | 134 642 |
| 4 | Брутен годишен приход | лв. | 1 615 704 |
| 5 | Разходи за стопанисване | % | 25,00 |
| 6 | Незаеетост, риск от отпадане на наем | % | 10,00 |
| 7 | Чист годишен приход | лв. | 1 050 208 |
| 8 | Норма на капитализация | % | 10,00 |
| 9 | Множител | | 9,9815 |
| 10 | Приходна стойност на ОФИС СГРАДАТА | лв. | 10 482 600 |
| 11 | Стойност на оборудването (виж т.6 на оценката) | лв. | 200 000 |
| 12. | Приходна стойност на ОФИС СГРАДАТА, намалена със стойността на оборудването | лв. | 10 282 600 |

2. Второ /долно/ ниво на подземен гараж

| № | Показател | Измер. | Стойност |
|-----------|--|------------|------------------|
| 1 | Остагъчна икономическа годност на сградата | год. | 66 |
| 2 | Брой паркоместа в подземен гараж | бр. | 44,00 |
| 3 | Брутен месечен наем от имота | лв. | 15 769 |
| 4 | Брутен месечен наем от имота | EUR | 8 062 |
| 5 | Брутен годишен приход | лв. | 189 226 |
| 6 | Разходи за стопанисване | % | 25,00 |
| 7 | Чист годишен приход | лв. | 141 919 |
| 8 | Норма на капитализация | % | 10,00 |
| 9 | Множител | | 9,9815 |
| 10 | Приходна стойност на имота | лв. | 1 416 600 |

Рекапитулация:

| <i>Недвижим имот</i> | <i>Площ на обекта</i> | <i>Стойност по подхода на приходите</i> |
|---|-----------------------|---|
| | <i>кв.м.</i> | <i>Лева</i> |
| 1. ОФИС СГРАДА | 6 064,78 | 10 282 600 |
| 2. Стойност на оборудването (т.б) | По списък | 200 000 |
| 2. Второ /долно/ ниво на подземен гараж | 1 710,40 | 1 416 600 |
| ОБЩО | 7 775,18 | 11 899 200 |

Пазарната стойност на недвижимите имоти – ОФИС СГРАДА и ВТОРО /ДОЛНО/ НИВО НА ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ, в гр.София, бул.“Джеймс Баучър” № 76, Бизнес комплекс „HILL TOWER”, собственост на „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ” АД, определена по метода на капитализиране на паричните приходи към 08.10.2021г. възлиза на:

11 899 200 лв.

5. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОБОРУДВАНЕТО ПО МЕТОДА НА РАЗХОДИТЕ.

5.1. Описание на метода

Методът по разходите се основава на принципа на оценката на разходите за замяна на даден актив с друг такъв със същото предназначение и полезност за инвеститора.

Пазарната стойност се определя на база стойността на оценявания актив като нов към датата на оценката и обезценена, поради физическото, моралното и икономическото му изхабяване.

За определяне на стойността на актива като нов се прилагат следните концептуални подхода:

Методът на възстановителната (заместителна) стойност се прилага при оценката на машини и съоръжения, за които в момента се произвеждат и продават аналози. В основата на метода е така наречената стойност на замяната на оценяваното оборудване с ново, със същото или близко функционално предназначение, технически и икономически параметри.

Методът на възпроизводителната стойност се прилага основно при оценка на съоръженията. В основата на метода е възпроизводителната стойност на актива, изчислена чрез калкулиране на разходите за вложените материали (по текущи пазарни цени) и актуалната стойност на видовете работи по отделни елементи - разходи за работната сила (възнаграждения и осигуровки), амортизации, други разходи и полагащата се част от извънпроизводствените разходи. Обемът на извършените работи е определен посредством проектна документация или непосредствени замервания.

Справедливата стойност на отделния актив е обезценената възстановителна или възпроизводителна стойност (към датата на оценката), вследствие на физическото, моралното и икономическото му изхабяване. Изчислява се по следната принципната схема:

Възстановителна (възпроизводителна) стойност

- Физическо изхабяване
- Техническо и технологично изхабяване
- Икономическо изхабяване

= Справедлива стойност

За определяне на *физическото изхабяване* се прилагат следните техники:

- наблюдения (експертен оглед) - по разработена качествена скала се определя физическото изхабяване, респективно годност на активите;

- изчисляване на съотношенията - определя се коефициент на физическа годност като съотношение на експертно определения остатъчен срок и общия експлоатационен срок по следната формула:

$$D_f = \frac{A_e}{L_t} * 100 = \frac{A_e}{A_e + L_r} * 100 [\%]$$

където:

- D_f - физическо изхабяване;
- A_e - ефективна възраст;
- L_t - общ експлоатационен срок;
- L_r - остатъчен експлоатационен срок.

Ефективната възраст (A_e) е броят години (или друга количествена мярка), която отразява фактическото използване на машината.

При определяне на остатъчния експлоатационен срок се взема предвид - използваемостта на оборудването, условията на експлоатация, броя и вида на ремонтите.

Техническо и технологично изхабяване отразява загубата на стойността на актива вследствие на разлики: в конструкцията, материалите, точността, заложените технически новости, капацитета, производителността, обслужването и други функционални характеристики на новопроизвежданата машина или оборудване спрямо оценяваната такава.

Икономическото изхабяване е намаление на стойността на актива вследствие на актива външни фактори: конкуренция, инфлация, лихвен процент, законови промени, ограничения, свързани с опазване на околната среда и др.

5.2. Оценка на оборудването

| АКТИВ | година | Цена на нов актив | Корекция за физическо изхабяване - Кф | Корекция за техн. изхабяване - Кн | Корекция за иконом. изхабяване - Ки | Пазарна стойност, лв. |
|--|------------|-------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Климатична инсталация | 01.01.2008 | 991 600,00 | 0,85 | 0,80 | 0,20 | 134 858 |
| Климатична сплит система TOSHIBA RAS22 SKV | 01.09.2008 | 2 800,00 | 0,90 | 0,90 | 0,70 | 1 588 |
| Климатична сплит система TOSHIBA RAS22 SAV | 01.09.2008 | 2 800,00 | 0,90 | 0,90 | 0,70 | 1 588 |
| климатик FUJITSU | 01.09.2018 | 3 700,00 | 0,97 | 0,95 | 0,70 | 2 387 |
| Ниско температурна хл. камера с агрегат | 01.08.2008 | 6 800,00 | 0,80 | 0,70 | 0,25 | 952 |
| Абонатна станция | 01.12.2008 | 85 000,00 | 0,85 | 0,80 | 0,25 | 14 450 |
| комп. конфигур. Intel Core i5 7400.8GB | 01.07.2017 | 1 300,00 | 0,90 | 0,90 | 0,85 | 895 |
| Проектор Acer P5530FHD | 01.02.2020 | 2 800,00 | 0,99 | 1,00 | 0,90 | 2 495 |
| Протектор мултимедиен с екран | 01.11.2007 | 2 100,00 | 0,90 | 0,85 | 0,60 | 964 |
| цифров рекордер | 01.04.2018 | 1 500,00 | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 1 286 |
| входно-изходна барьера | 01.12.2018 | 2 300,00 | 0,95 | 0,90 | 0,95 | 1 868 |
| тотем | 01.04.2008 | 5 500,00 | 0,90 | 0,80 | 0,95 | 3 762 |
| офис обзавеждане | 01.05.2009 | 182 855,40 | 0,80 | 0,75 | 0,30 | 32 914 |
| | | | | | | 200 007 |

Пазарната стойност на оборудването, определена по метода на разходите към 08.10.2021г. общо възлиза на:

200 000 лв.

6. 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.

В резултат на осъществените оценки по избраните методи бяха получени следните стойности на оценяваните имоти: ОФИС СГРАДА и ВТОРО /ДОЛНО/ НИВО НА ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ, в гр.София, бул.“Джеймс Баучър” № 76, Бизнес комплекс „HILL TOWER”, към 08.10.2021г.:

| Недвижим имот | Площ на обекта /кв.м./ | Стойност по подхода на разходите | Стойност по подхода на приходите |
|---|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | Лева | Лева |
| 1. ОФИС СГРАДА | 6064,78 | 9 514 000 | 10 282 600 |
| 2.Стойност на оборудването (т.б) | По списък | 200 000 | 200 000 |
| 3. Второ /долно/ ниво на подземен гараж | 1 710,40 | 1 415 900 | 1 416 600 |
| ОБЩО: | 7775,18 | 11 129 900 | 11 899 200 |

Оценителският екип е използвал тегловни коефициенти на оценките на базата на вещната стойност и по доходността съответно 0,50:0,50. Получената по този начин крайна оценка на недвижимите имоти – **ОФИС СГРАДА и ВТОРО /ДОЛНО/ НИВО НА ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ, в гр.София, бул.“Джеймс Баучър” № 76, Бизнес комплекс „HILL TOWER”, собственост на „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ” АД, към 08.10.2021г., е съответно:**

| Недвижим имот | Площ на обекта /кв.м./ | Пазарна стойност |
|---|------------------------|-------------------|
| | | Лева |
| 1. ОФИС СГРАДА | 6064,78 | 9 898 300 |
| 2.Стойност на оборудването (т.б) | По списък | 200 000 |
| 3. Второ /долно/ ниво на подземен гараж | 1 710,40 | 1 416 300 |
| ОБЩО: | 7775,18 | 11 514 600 |

Експерт оценители:

Извършил оценката:

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



София
08.10.2021г.

Проверил:

Маруся Стефанова
Серт. № 100100957/14.12.2009г.



ПРИЛОЖЕНИЯ

ОФИС СГРАДА и ВТОРО /ДОЛНО/ НИВО НА ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ, в гр.София, бул.“Джеймс Баучър” № 76, Бизнес комплекс „HILL TOWER”, собственост на „ФЕЪРПЛЕЙ КЪМЪРШЪЛ” АД







