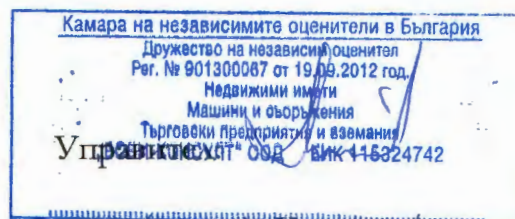


“БОБИ-КОНСУЛТ” ООД, гр. Пловдив  
тел.: 0888 837 881,  
e-mail: bcons@abv.bg

## ОЦЕНКА

на

- УПИ 738, от кв. 168 - нов, 281 - стар, находящ се в гр. Пловдив, Централна градска част, с административен адрес ул. „Цанко Дюстабанов” № 63, с обща площ от 1730 кв.м., ведно с построените в него се сгради.



/инж. Д. Хаджиев/

Януари, 2016г.

## ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

(актуализиран доклад)

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ:** Актуализацията на оценката е изготвена в изпълнение на възлагане от „БЛЕК СИЙ ИНВЕСТМАНТ“ АДСИЦ от 22.01.2016г.

**ИЗПЪЛНИТЕЛ:** „БОБИ – КОНСУЛТ“ ООД, гр. Пловдив, ул. „Димитър Талев“ № 84; ЕИК: 115324742; GSM 0888 837 551; инж., маг.фин Димитър Стойчев Хаджиев – управител. Дружеството притежава:

- Сертификат за независим оценител, Рег. № 900300067 от 19 септември 2012г., за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, търговски предприятия и вземания, издаден от Камарата на независимите оценители в България;

Докладът е разработен от:

- инж., маг.фин. Димитър Стойчев Хаджиев, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност, Рег. № 100100189 от 14 декември 2009г., за оценка на недвижими имоти, издаден от Камарата на независимите оценители в България.

Към оценката са приложени:

- Декларация от независимия оценител, че е в състояние да представи обективна и безпристрастна оценка и е компетентен да извърши оценката
- Декларации по чл. 21 от Закона за независимите оценители.

**ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:** Обект на настоящата оценка е правото на наемане на следния недвижим имот:

- УПИ 738, от кв. 168 - нов, 281 - стар, находящ се в гр. Пловдив, Централна градска част, с административен адрес ул. „Цанко Дюстабанов“ № 63, с обща площ от 1730 кв.м., ведно с реконструиращата и преустройваща се в него се сграда.

**ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ОЦЕНКАТА** - Оценката е предназначена за вземане на решение за отдаване под наем на недвижимия имот от „БЛЕК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ“ АДСИЦ, гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев“ № 49.

**ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА:** Целта на оценката е определяне на пазарната наемна на горепосочения недвижим имот, собственост на „БЛЕК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ“ АДСИЦ, гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев“ № 49.

**БАЗА НА СТОЙНОСТТА:** База на стойността е пазарната наемна стойност. Пазарната наемна стойност е оценената сума, срещу която даден актив може да се отдаде под наем към датата на оценката, чрез сделка при пазарни условия между желаещ наемател и желаещ наемодател, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

**СОБСТВЕНОСТ:** Предоставената от Възложителя информация показва, че собственик на оценявания имот е „БЛЕК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ“ АДСИЦ, гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев“ № 49, по силата на:

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 82, том VIII, рег. № 6874, дело № 1184 от 2007г.;



**ПРИВЛЕКАТЕЛНОСТ:** предстои ново проектиране и осъществяване на инвестиционен проект за преустройство, реконструкция на сградата като СПА и фитнес център.

**ВИД НА КОНСТРУКЦИЯТА НА СГРАДАТА:** масивна сграда, стоманобетонени основи, плочи, колони и греди, тухлени преградни стени. Съгласно предоставена част архитектура на технически проект на обект: „Преустройство на съществуваща сграда в ХОТЕЛ в УПИ I-522.227, кв. 168-нов, 281 стар по плана на ЦГЧ Пловдив“, основните параметри на сградата, по които са извършвани СМР :

- Площ на парцела: 1 730 кв.м. по нотариален акт и 1 579 кв.м. по архитектурен обект;
- Застроена площ на сградата: 927 кв.м.;
- Разгънатата застроена площ на сградата: 2 808 кв.м. – без приземие;
- Разгънатата застроена площ на сградата: 3 684 кв.м. – с приземие;
- Застроена площ на приземието: 927 кв.м.;
- Плътност на застрояване: 0,58;
- Коефициент на интензивност: Кинт = 1,76.

**ПАЗАРНИ ИНДИКАЦИИ:** Средните пазарни цени на офисите в гр. Пловдив, ЦГЧ, към 25.01.2016 г., наемите за тях и движението им през годината, по данни на imoti.net, са дадени по-долу:

## Статистика цени имоти

Към дата 2016-01-25

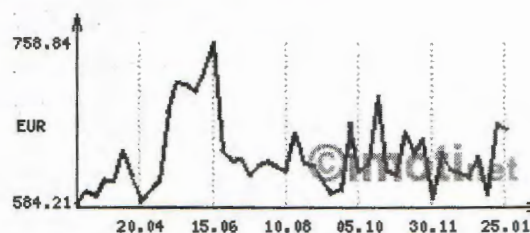
продажба, Пловдив, Център

продажба

Пловдив

Център

Офис



Средна цена **44000**

Средна цена на кв/м. **701.2**

## Статистика цени имоти

Към дата 2016-01-25

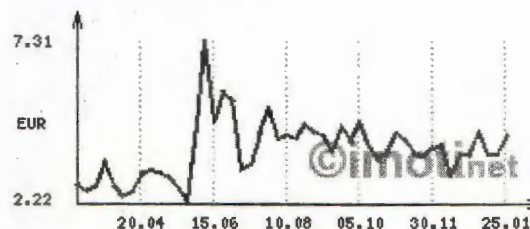
под наем, Пловдив, Център

под наем

Пловдив

Център

Офис



Средна цена **544**

Средна цена на кв/м. **6.81**

Средните пазарни цени на парцелите в гр. Пловдив, ЦГЧ, към 06.07.2015 г., по данни на imoti.net, са дадени по-долу:

# Статистика цени имоти

Към дата 2016-01-25

продажба, Пловдив, Център

продажба

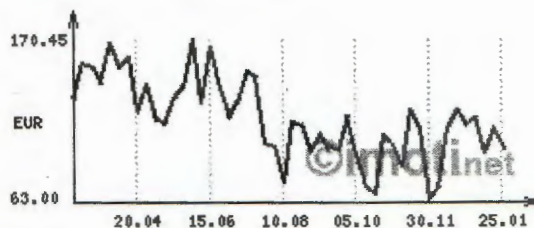
Пловдив

Център

Парцел

Средна цена **333507**

Средна цена на кв/м. **463.96**



Заложената стойност на земята в предходната оценка 308,11 €/кв.м. е значително под средните за района.

СМР за четириетажна универсална търговска сграда, еталон 5 на СЕК, категория подобрена за груб строеж бележат лек спад – от 265,40 лв./кв.м. на 262,10 лв./кв.м. (сп. „Строителен обзор”, бр. 7-8/2015г, ), а разходите за проектиране, строителен надзор и инвеститорски контрол от 48,65 лв./кв.м. на 47,40 лв./кв.м. – сп. „Строителен обзор“, бр. 5/2015г.). В същото време пазарните цени на недвижимите имоти за големите градове София, Пловдив, Варна и Бургас бележат леко повишение.

При прилагане на пазарния подход са ползвани средните за района пазарни цени за офиси 701,2 €/кв.м., по данни на imoti.net, сконтирани с  $K_p = 0,95$  – пазарен коефициент и  $K_d = 1,1556$  - за загуби при продължителност на строителните работи 24 месеца. Изчисленията са приведени в табличен вид – Табл.2.

Потвърдена е стойността на земята. Крайната стойност на обекта при завършен вид към датата на оценката е определена в Табл. 3.

В Табл. 1б е определена Възстановителната (вещна) стойност на обекта към датата на оценката (оптимистичен вариант), при обща експлоатационна годност 60 години и след 10 годишно амортизиране. Приета е нормална амортизация, добавени са разходи за строителни недостатъци – 6% (0,6% на година) и разходи за стопанско обезценяване – 10 %. Възстановителната (вещна) стойност на обекта е 2 624 169 лв., а загубата на стойност – 811 731 лв.

В Табл. 1в е определена Възстановителната (вещна) стойност на обекта към датата на оценката (песимистичен вариант), при обща експлоатационна годност 30 години и след 10 годишно амортизиране. Приета е нормална амортизация, добавени са разходи за строителни недостатъци – 6% (0,6% на година) и разходи за стопанско обезценяване – 10 %. Възстановителната (вещна) стойност на обекта е 2 260 822 лв., а загубата на стойност – 1 175 078 лв.

В Табл. 4 е определена приходната стойност на недвижимия имот при следните приети предпоставки:

- Наемните вноски се заплащат ежемесечно, на равни вноски;
- Приходна площ на имота  $F_{пр} = F + 0,5 \times F_i \times K_i$ , където:
  - $F_{пр}$  – приходна площ на имота;  $F_{пр} = 3093$  кв.м.;
  - $F$  – разгънатата застроена площ, без избата;  $F = 2 808$  кв.м.
  - $F_i$  – площ на избата;  $F_i = 876$  кв.м.; Прието е че ефективната избена площ отдавана под наем е  $\frac{1}{2}$  част от площта на избата;

- Ки – приравнителен експлоатационен коефициент;  $K_i = 0,65$ .
- Разходи за стопанисване – 15 %;
- Риск от отпадане на наема – 5 %;
- Анюитетният фактор е определен при лихвена ставка 6,5 %, при определен срок – за зали за спорт и други свободно занимания и развлечения;

В колона 4 на Табл. 4, при горните предпоставки е определена приходната стойност на недвижимия имот при равни анюитетни вноски към датата на оценката, равни на 12 835 лв.  $((500\ 000 + 500\ 000/1,1236) \times 1,95583)/144$ ). Приходната стойност на имота е 1 005 291 лв.

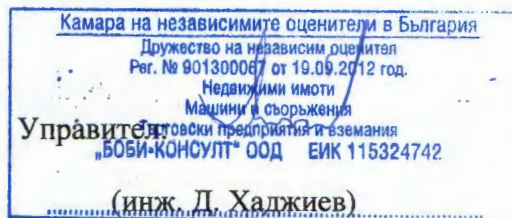
Приходната стойност на недвижимия имот при сделка за отдаване под наем за 12 години на 2 вноски: първа 500 000 € (977 915 лв) и втора, след 2 години (при въвеждане на обекта в експлоатация) – 500 000 €, при лихвена ставка 6,5 %, е равна на:

$$500\ 000 \times 1,95583 + 500\ 000 \times 1,95583/1,1236 = 1\ 840\ 103 \text{ лв.}$$

Видно от Табл. 4, колона 5 е, че горната приходна стойност към датата на оценката се получава при равни анюитетни вноски от 23 494 лв. (12 012,29 €), равняващи се 7,60 лв/кв.м. (3,88 €/кв.м.) по-големи от загубите на стойност от Табл. 16 и Табл. 1в.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ:** Като имам под внимание състоянието на пазара на недвижими имоти в региона и страната, както и това на оценявания обект, потвърждавам отдаването на под наем на оценявания имот за срок от 12 години на стойност 1 000 000 €, при 2 вноски от по 500 000 € при подписване на договора и въвеждане на обекта в експлоатация, при приетите по-горе ограничения, за пазарна наемна стойност.

гр. Пловдив, 27.01.2016г.



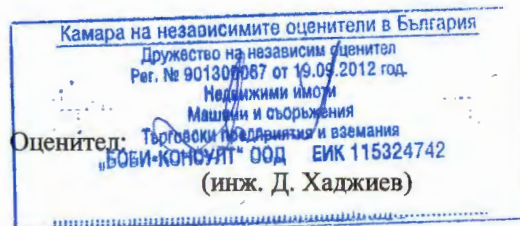
Възстановителен метод

"Блек Сий Инвестмант" АДСИЦ

гр. Пловдив

Табл. 1а

№	Наименование	Мярка	3-етажна масивна сграда 1		Всичко сграда 1
			сграда	изба	
1	Година на построяване		2017	2017	
2	Обща експлоатационна годност	години	50	50	
3	Остатъчна експлоатационна годност	години	40	40	
4	Разгъната застроена площ	м2	2808	876	3684
5	Застроен обем	м3	-	-	
6	Инвестиционна стойност		2911003	557733	
	- уедрена цена на единица застроена площ	лв/кв.м.	1036,68	636,68	
	- уедрена цена на единица застроен обем	лв/куб.м.			
7	Техническо обезценяване, поради:		0	0	
	а) възраст	%	0,00	0,00	
	- стойност	лв	0	0	
	б) строителни недостатъци	%	0	0	
	- стойност	лв.	0	0	
10	Стопанско обезценяване	лв	0	0	
		%	0	0	
11	Икономическо обезценяване	лв	0	0	
		%	0	0	
12	Пазарна привлекателност на имота	лв	278649	69409	
13	Възстановителна (вещна ) стойност на имота		3189652	627143	3816795
	<b>Закръглено до:</b>				<b>3816800</b>



"БОБИ-КОНСУЛТ" ООД, гр. Пловдив, ул. "Димитър Талев" № 84, GSM 0888 837 551

Възстановителен метод

"Блек Сий Инвестмант" АДСИЦ

гр. Пловдив

Табл. 16

№	Наименование	Мярка	УПИ 738 от кв. 168-нов, 281-стар
			сграда
1	Година на построяване		2017
2	Обща експлоатационна годност	години	60
3	Остатъчна експлоатационна годност	години	50
4	Разгъната застроена площ	м2	3684
5	Застроен обем	м3	-
6	Инвестиционна стойност		3435900
	- уедрена цена на единица застроена площ	лв/кв.м.	1036,68
	- уедрена цена на единица застроен обем	лв/куб.м.	
7	Техническо обезценяване, поради:		520157
	а) възраст	%	9,72
	- стойност	лв	334046
	б) строителни недостатъци	%	6
	- стойност	лв.	186111
10	Стопанско обезценяване	лв	291574
		%	10
11	Икономическо обезценяване	лв	0
		%	0
12	Пазарна привлекателност на имота	лв	0
13	Възстановителна (вещна) стойност на имота		2624169
14	Кадрова стойност (рб-р13) България		811731





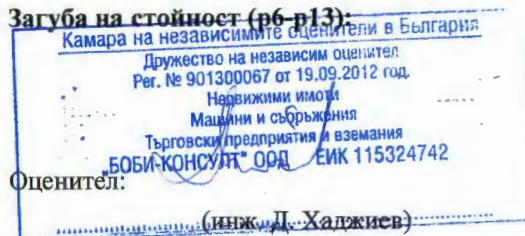
Възстановителен метод

"Блек Сий Инвестмант" АДСИЦ

гр. Пловдив

Табл. Ів

№	Наименование	Мярка	УПИ 738 от кв. 168-нов, 281-стар
			сграда
1	Година на построяване		2017
2	Обща експлоатационна годност	години	30
3	Остатъчна експлоатационна годност	години	20
4	Разгъната застроена площ	м2	3684
5	Застроен обем	м3	-
6	Инвестиционна стойност		3435900
	- уедрена цена на единица застроена площ	лв/кв.м.	1036,68
	- уедрена цена на единица застроен обем	лв/куб.м.	
7	Техническо обезценяване, поради:		923875
	а) възраст	%	22,22
	- стойност	лв	763533
	б) строителни недостатъци	%	6
	- стойност	лв.	160342
10	Стопанско обезценяване	лв	251202
		%	10
11	Икономическо обезценяване	лв	0
		%	0
12	Пазарна привлекателност на имота	лв	0
13	Възстановителна (вещна) стойност на имота		2260822
14	Загуба на стойност (р6-р13):		1175078



"БОБИ-КОНСУЛТ" ООД, гр. Пловдив, ул. "Димитър Талев" № 84, GSM 0888 837 551

Сравнителен метод

"Блек сий Инвестмънт" АДСИЦ

гр. Пловдив

Табл. 2

№ по ред	Имот	Площ	Ед. ст-ст Э/м2	Стойност EUR	Стойност лв.
1	Триетажна масивна сграда в УПИ 738 от кв. 168-нов, 281-стар по плана на гр. Пловдив - ЦГЧ - Изба под триетажна масивна железобетонна сграда	2808 876	576 461	1618658 403973	3165820 790102
Всичко сграда 1:		3684		2022631	3955922
			<b>Закръглено:</b>	<b>2022650</b>	<b>3955900</b>

Оценител:

Камера на независимите оценители в България  
 Дружество на независим оценител  
 Рег. № 90130067 от 19.09.2012 год.  
 Недвижими имоти  
 Машини и съоръжения  
 Търговски предприятия и вземания  
 „БОБИ-КОНСУЛТ“ ООД ЕИК 115324742  
 (инж. Д. Хаджиев)

Крайна стойност

"Блек сий Инвестмънт" АДСИЦ

гр. Пловдив

Табл. 3

№	Метод на оценка	Стойност лв	Кт	Припадаща се част, лв.	Стойност €
I	УПИ 738 от кв. 168-нов, 281-стар по плана на гр. Пловдив - ЦГЧ	<b>1042500</b>			533022
II	Сграда със смесено предназначение	<b>3365100</b>			1720548
1	Възстановителен метод	3816800	0,5	1908400	
2	Сравнителен (пазарен) метод 3955900-1042500	2913400	0,5	1456700	
	Всичко оценяван имот:	4407600			2253570
	<b>Закръглено до, в т.ч.:</b>	<b>4407600</b>			<b>2253550</b>
	- земя	1042500			533000
	- сгради	3365100			1720550

В стойностите не е включен ДДС



"Блек сий Инвестмънт" АДСИЦ

гр. Пловдив

Табл. 4

№	Наименование	Мярка	УПИ 738 от кв. 168-нов, 281-стар	
			Сграда 1	
1	2	3	4	5
1	Остатъчна експлоатационна годност	години	30	30
2	Време за отдаване под наем на сградата	години	12	12
2	Приходна площ	м2	3093	3093
3	Месечна наемна цена	лв	12835	23494
	- месечна наемна цена на единица площ	лв/м2	4,15	7,60
4	Пазарен коефициент		1	1
5	Бруто приход за година	лв	154021	281923
6	Разходи за стопанисване	%	15	15
7	Риск от отпадане на наема	%	5	5
8	Чист годишен приход	лв	123217	225539
9	Лихвена ставка на недв. имот	%	6,5	6,5
10	Аноитетен фактор		8,1587	8,1587
11	Приходна стойност на имота	лв	1005291	1840102

