



FINANCE CONSULT

Пазарна оценка на поземлен имот с идентификатор 68134.406.171, с площ от 3 515 кв.м., находящ се на бул. „Янко Сакъзов” № 7, р-н „Оборище”, гр. София, собственост на „Феърлей Интернешънъл” АД

Оценителски доклад

09.06.2021 г.

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

Финанс консулт
www.financeconsult.bg
Тел.: + 359 899 929 696
Имейл: office@financeconsult.bg



Съдържание:

I. Въведение.....	стр. 3
II. Характеристика на района.....	стр. 5
III. Вещно- правен режим на имота.....	стр. 7
IV. Площ на имота.....	стр. 7
V. Граници на имота.....	стр. 7
VI. Оценка.....	стр. 7
VII. Оценка по метода на посредственото сравнение.....	стр. 10
VIII. Оценка по метода на развитие /остатъчен метод/.....	стр. 12
IX. Заключение относно пазарната стойност на имота.....	стр. 14



FINANCE CONSULT **ВЪВЕДЕНИЕ**

В съответствие с изискванията на действащата в страната нормативна уредба, пазарната оценка е извършена от оценител, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност – рег. № 100102050 от 22.08.2011 г., издаден от Камара на независимите оценители в България.

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

- Не е свързано лице с Възложителя по смисъла на параграф 1, т. 3 от ДОПК;
 - Не е свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на параграф 1, т. 3 от ДОПК.;
 - Той, или свързано с него лице, по смисъла на параграф 1, т. 3 от ДОПК, няма имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
 - Към момента на извършване на оценката, няма задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката.
- Настоящият доклад е предмет на търговска тайна и не следва да бъде размяножаван, предоставяян на трети лица или използван за каквито и да било други цели, без писменото съгласие на собственика и без съгласието на съставителя.

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

- Закон за собствеността;
- Закон за приватизация и следприватизационен контрол (ЗПСК);
- Наредба за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за

лицензиране на оценители (НАПСПОУРЛО);

- Закон за общинската собственост (ЗОС) и Правилник за прилагане ЗОС;
- Закон за задълженията и договорите;
- Закон за устройство на територията (ЗУТ) и свързаните с него наредби;
- БДС 163 - 86 - Площи и обеми на сгради;
- Стандарти за бизнес оценяване обн., ДВ, бр. 57 от 11.06.2002 г.;
- Европейски стандарти за оценяване н Български стандарти за оценяване.

1.1. ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ

Използвани са предоставените от Възложителя:

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 194, том VIII, рег.№ 10969, дело № 1424 от 2015г. на нотариус Ивайло Николов с рег.№ 040 от НК, вписан в Служба по вписванията с вх.рег.№ 62743 от 23.10.2015г., Акт № 47, том LXI-IX, дело 45828/2015г.
- Скица № 15-521905-23.10.2017г. на поземлен имот с идентификатор 68134.406.171
- Скица № 15-230847-18.05.2017г. на сграда с идентификатор 68134.406.171.1
- Виза инвестиционно проектиране на обект: Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи в УПИ IV-171 „за смесено предназначение“, кв. 535, м. „Център- Зона А- север“, поземлен имот с идентификатор по КККР 68134.406.171, район „Оборище“

1.2. ИЗПОЛЗВАНА ЛИТЕРАТУРА

- Курс „Оценители на недвижими имоти“ ВИАС и Курс



FINANCE CONSULT

„Оценка на недвижими имоти“ КНОБ;

- „Недвижима собственост“ Ц. Даковски;
- Курс „Оценители на недвижими имоти“ – МТРС;
- Официални издания на МРРБ, информационни бюлетени;
- „Оценка на недвижимо имущество“ – проф. Алън Милингтън
- Български стандарти за оценяване, 2018 г.;
- <http://imoti.bg> ; imoti.net; imoti.info.

1.3. ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

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

1.4. ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „Феърлей Пропъртис“ АДСИЦ, ЕИК:
131457471

ИЗПЪЛНИТЕЛ: Оценител – Яна Данаилова;
ПРЕДМЕТ: оценка на недвижим имот

1.5. ОБЕКТ НА ОЦЕНКА

Устройствени показатели:

- Максимална плътност на застрояване – 65%
- Максимален Кинт – 4,85
- Минамална озеленена площ – 25%

Поземлен имот с идентификатор 68134.406.171, с площ от 3 515 кв.м., находящ се на бул. „Янко Сакъзов” № 7, р-н „Оборище”, гр. София	
ОБЕКТ	Поземлен имот с идентификатор 68134.406.171
РАЙОН	СО – р-н „Оборище”
АДРЕС НА ОБЕКТА	Бул. „Янко Сакъзов” № 7
СОБСТВЕНОСТ	Частна собственост
АКТ ЗА СОБСТВЕНОСТ	Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 194, том VIII, рег.№ 10969, дело № 1424 от 2015г.
ПЛОЩ	3 515 кв.м.
ИДЕАЛНИ ЧАСТИ	100 %

На територията на поземления имот, обект на оценката, има съществуващо застрояване:

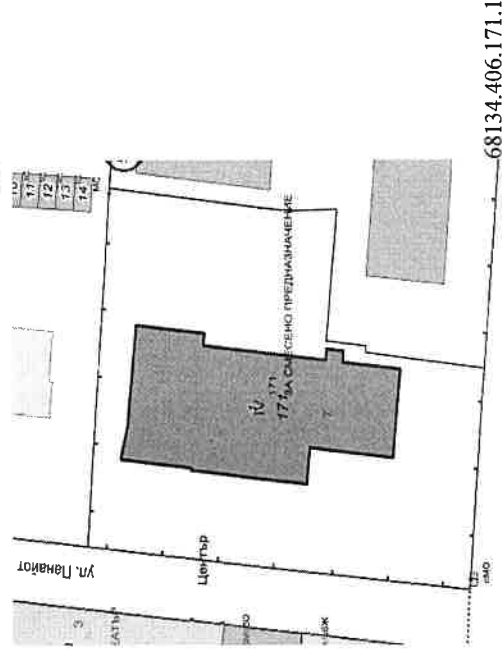
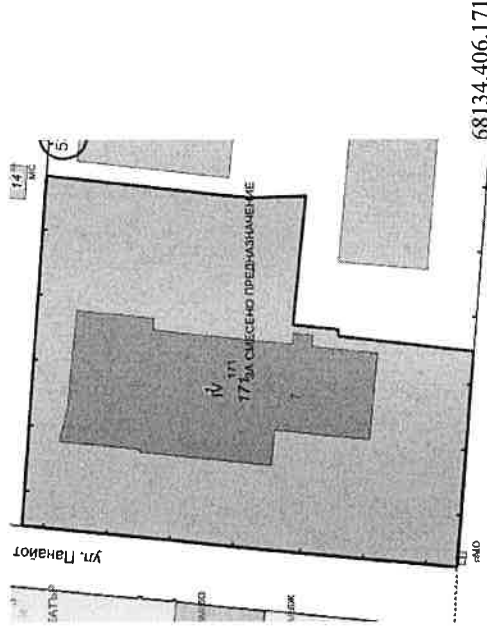
Сграда с идентификатор 68134.406.171.1, със застроена площ от 937 кв.м. и обща РЗП от 6 432 кв.м.	
ОБЕКТ	Сграда с идентификатор 68134.406.171.1
РАЙОН	СО – р-н „Оборище”
АДРЕС НА ОБЕКТА	Бул. „Янко Сакъзов” № 7
СОБСТВЕНОСТ	Частна собственост
АКТ ЗА СОБСТВЕНОСТ	Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 194, том VIII, рег.№ 10969, дело № 1424 от 2015г.
ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ	937 кв.м.
РЗП	6 432 кв.м.
ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ	Административна, делова сграда



FINANCE CONSULT П. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА НА РАЙОНА

Местоположение на обекта, предмет на оценка, както следва:
бул. „Янко Сакъзов” № 7, район „Оборище”, град София



Центърът на гр. София съчетава в себе си атмосферата на вековни традиции, съвременна архитектура и европейски облик

Местоположение

Центърът се намира между булевардите „Мария-Луиза”, „Евлоги Георгиев”, „Иван Гешов”, „Скобелев” и ул. „Опълченска”. В тези граници се намират и сградите на Народното събрание, Президентството, Министерски съвет, всички министерства и всички най-висши институции на съдебната власт.

Архитектура

Архитектура на сградите се променя в съответствие с възприемането на европейския стил на живот, вкусове и мода. Към днешна дата възможностите за строителство в центъра са ограничени. През 70-те и 80-те години на миналия век повечето от жилищните сгради са построени в района на Медицинска Академия между булевардите „Скобелев”, „П. Славейков”, „Прага” и „Иван Гешов” и в район „Оборище” между бул. „В. Левски”, „Дондуков”, „Янко Сакъзов” и ул. „Оборище”.

Култура и администрация

Културният и административен живот на столицата е съсредоточен главно около бул. „Цар Освободител” и близките до него улици. Тук се намират Президентството, Министерският съвет, БНБ, Военният клуб, Народният театър Иван Вазов, Националната художествена галерия, Руската Църква, Националният театър за опера и балет, Софийската филхармония, Храм паметник Александър Невски,



FINANCE CONSULT

Софийският университет и множество банки и други административни учреждения.

Образование

В центъра на столицата са и едни от най-престижните гимназии, училища, висши учебни заведения, колежи, техникуми, частни училища и детски градини, някои от които са с повече от стогодишни традиции.

2.3. ПАЗАРЪТ НА ОФИС ПЛОЩИ

Възстановяването на пазара на офис площи в България се очаква да започне в края на 2021 г., прогнозират от консултантската компания Cushman & Wakefield Forton. Забавянето на сегмента продължава и през първото тримесечие на годината, но прогнозите в дългосрочен план са оптимистични. За разглеждания период общият обем отгледени площи е 16 073 кв. м, отбелязвайки близо 46% спад спрямо средните обеми за последните 5 години.

Данни на компанията в София показват, че към края на миналата година служителите, работещи в офис сградите, са едва 20-30%. Но напредването на процеса по ваксиниране и увеличаването на хората, преболедевали вируса, дава надежда за бавно и поетапно връщане на служителите в офиса.

Забавянето на офис пазара е осезаемо в строителството на нови офис сгради. През изминалата година бяха планирани за завършване близо 180 000 кв. м, но от тях в експлоатация бяха пуснати само 92 000 кв. м. Проектите в строеж към началото на годината са с общ обем 346 300 кв. м, като се очаква до края на 2021 г. да бъдат завършени близо 200 хил. кв. м.

Промяна в профила на компаниите наематели

наблюдават от Cushman & Wakefield Forton за първите месеци на 2021 г. Средният обем на договорите за наем, сключени за периода, е 570 кв. м или с 50% по-малък спрямо предишните години. Като причина от компанията посочват повечето сделки с търговски, дистрибуторски и консултантски компании, за сметка на слабата активност на фирмите от IT сектора, където интересът е към по-големи офиси с площ 1000-1500 кв. м.

Офертните наеми на първокласните офис площи в столицата са без промяна, сочат данните на Cushman & Wakefield Forton – между 12 и 14 евро/кв. м за проектите по протежението на големите булеварди и 15 евро/кв.м за централната градска част. Слабо понижение на нетните ефективни наеми има в отделни проекти, като инструмент за задържане на дългосрочни наематели.

Необходимо е да се отбележи, че в центъра на София пазарът на свободни парцели е силно ограничен, а тези позволяващи строителството на модерни офис сгради са още по-малко, през последните години подобни проекти са „Тельс Тауър“ – пуснат в експлоатация и „Ай-Тауър“ – в строеж.

2.3. ИКОНОМИЧЕСКА КОНЮНКТУРА

Пандемията от коронавирус представлява шок от исторически мащаб за европейските икономики. През 2020 г. икономиката на ЕС се сви с 6,1 %, а икономиката на еврозоната – с 6,6 %. Въпреки че като цяло предприятията и потребителите се адаптираха, за да се справят по-добре с противоепидемичните мерки, някои сектори, като туризмът и персоналните услуги, продължават да са потърпевши.

Възстановяването на европейската икономика, което започна миналото лято, беше в застои през четвъртото



FINANCE CONSULT

тримесечие на 2020 г. и през първото тримесечие на 2021 г., тъй като бяха въведени нови мерки в областта на общественото здраве, за да се ограничи нарастването на броя на случаите на COVID-19. Очаква се обаче ЕС и икономиките от еврозоната да се възстановят силно, тъй като дялът на ваксинираните се увеличава и ограниченията се смекчават. Този растеж ще се дължи на частното потребление, инвестициите и нарастващото търсене на износ от ЕС вследствие на укрепването на световната икономика.

Очаква се през 2022 г. публичните инвестиции като дял от БВП да достигнат най-високото си равнище за повече от десетилетие. Това ще бъде стимулирано от Механизма за възстановяване и устойчивост (МВУ).

III. ВЕЩНО-ПРАВЕН РЕЖИМ НА ИМОТИТЕ

3.1. СОБСТВЕНОСТ: констатиран е Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 194, том VIII, рег.№ 10969, дело № 1424 от 2015г.

3.2. РЕСТИТУЦИОННИ ПРЕТЕНЦИИ: няма данни за постъпили реституционни претенции за имота от бивши собственици; няма данни за учредени договорни и законни ипотеки или вписани възбрани; няма висящи съдебни или изпълнителни производства.

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

IV. ПЛОЩ НА ИМОТА

Поземлен имот с идентификатор **68134.406.171**:

- Съгласно документ за собственост: с площ 3 515 кв.м.

- Съгласно кадастрална скица: с площ 3 515 кв.м.

Сграда с идентификатор **68134.406.171.1**:

- Съгласно документ за собственост: с обща РЗП 6432кв.м., бр.етажи: 6, застроена площ на сградата от 937 кв.м.
- Съгласно кадастрална скица: застроена площ 937 кв.м., бр.етажи: 6

V. ГРАНИЦИ НА ИМОТА

Поземлен имот с идентификатор 68134.406.171, при граници / съседи: имоти с идентификатор 68134.406.159, 68134.406.172, 68134.406.19, 68134.406.157

VI. ОЦЕНКА

6.1. ЦЕЛНА ОЦЕНКАТА

Да изведе предложение за пазарна стойност (Market Value) и подпомогне възложителя при вземане на управленско решение при продажба на имота. Заклоченията и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад имат препоръчителен характер.

6.2. ВИД НА ОЦЕНКАТА

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



FINANCE CONSULT

6.3. СТАНДАРТ ЗА СТОЙНОСТ

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

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

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

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

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

- **Урегулиран поземлен имот** - поземлен имот, за който с подробен устройствен план са определени граници,

достъп от улица, път или алея, конкретно предназначение и режим на устройство.

6.4. ДАТА НА ОЦЕНКАТА

За дата на оценката е приета 09.06.2021г.

6.5. ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

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

6.6. ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

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

- Оценителят, който участва в оценката, не поема отговорност за въпроси от правен характер;
- Стойностите, представени в настоящия доклад, се базират на условията очертани в него, и са валидни само за заявените цели;
- Полученото възнаграждение от Изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад;
- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от длъжностни лица на Възложителя и се приема от Изпълнителя за вярна и надеждна;
- Оценката е изготвена от името на ОЦЕНИТЕЛЯ и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;



FINANCE CONSULT

- Оценителят декларира с подписа си в този доклад, че изпълнява изискванията на чл.21, ал.1. от ЗНО.
 - Оценителят декларира с подписа си коректността, обективността и независимостта при изготвянето на оценката и декларира, че няма да разглашава информация за оценявания обект и други обстоятелства, станало му известно при изготвянето на този доклад.
 - По отношение на вещно-правния статут на обекта, оценката се базира изцяло на предоставените, от Възложителя, документи;
 - Отговорността на оценителя е ограничена до правилното използване и интерпретиране на предоставените изходни данни и документи;
 - Оценителят не поема ангажимент за промяна на решаващи пазарни фактори, като валутни курсове и други.
- Забележка: Оценителят не носи отговорност за предоставена информация с невярно съдържание, макар да е положил всички възможни усилия за нейното проверяване и сравняване.*

6.7. ДОПУСКАНИЯ ПРИ ОЦЕНКАТА

При изготвяне на доклада са направени допускания че;

- Получената изходна информация е пълна и вярна;
- Няма спорни въпроси относно вещно-правния режим;
- Купувачът ще заплати за предаването имуществено не повече от колкото би платил за подобни активи със същата годност и степен на използваемост.

6.8. МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

Използван е:

- Метод на посредственото сравнение;
- Метод на развитието /остагъчен метод/

6.9. ПОДХОД ПРИ ОЦЕНКАТА

Определено е ценово поле и е направено предложение за пазарната стойност на имота.

6.10. ПОДГОТОВКА НА ОЦЕНКАТА И ПОДХОД

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

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



VII. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА ПОСРЕДСТВЕНОТО СРАВНЕНИЕ

Приложена е Таблица, в която са разгледани 4 броя ценови оферти на предлагани имоти в близките месеци. Извършени са корекции по отношение на местоположение и вид на имота, и са въведени тежестни коефициенти за определяне на пазарна стойност на имота.

Методът се основава на Принципа на замяната и Принципа на търсене и предлагане. Сравнителният метод се основава на оценка на пазарната стойност на имот, чрез анализиране на реални пазарни оферти на други подобни по локация, качества и др. характеристики имоти. Прилагането на метода предполага наличието на представителна (достатъчно надеждна) извадка за определен брой реални сделки и/или реални оферти в района, въз основа на които да могат да се направят заключения за крайната пазарна стойност на имота. При подхода се използват съществуващите данни за оферти/обяви за цените в района, които могат да се сравнят с оценявания имот. При ползване на тези източници офертната стойност на всеки аналог се сконтира с процент по преценка на оценителя, но не по-малко от 5% преди да бъде въведена в Таблицата на оценка. По този начин Оценителят използвайки информацията от базата данни ги комбинира със специфичните характеристики на обекта, знанията и опита си, и единствената крайна цел е определянето на пазарна стойност на имота.

От направените проучвания за района, може да се направят следните изводи:

- Съществува предлагане на определен тип поземлени имоти в регулация с различни размери по площ, с предназначение основно за жилищно строителство.
 - Инж. Инфраструктура и елементи на КОО: ДА
 - Електрификация: ДА
 - Водопровод: ДА
 - Канализация: ДА
 - Топлофикация: -
 - Телефонизация и/или друга кабелна мрежа: -
 - Улична/пътна мрежа: ДА
 - Достъп до имотите: Асфалтов път
 - Градоустройство, регулационен и кадастрален статут: ПУП-ПРЗ и КК
 - Промяна на предназначението: Възможна
 - Транспортна достъпност: ДОБРА
- ПАЗАРНА КОНЮНКТУРА:**
- Интерес към закупуване: СРЕДЕН
 - Интерес към наемане: СРЕДЕН,
 - Пазарна среда /търсене/: СРЕДНО
 - Пазарна среда /предлагане/: СРЕДНО
 - Цени на УПИ в района (евро/кв.м.): средна цена от 1500 / 2000 евро/кв.м., в зависимост от местоположението цените варират в широки граници до над 3000 евро/кв.м. (без ДДС).



Аналог	Източник	Размер (м ²)	Цена	Цена на м ²	Коректив за Офертна Цена	Коректив за Местоположение	Коректив за Размер	Общ Коректив за несъответствие	Коригирана стойност на кв.м (евро)	Обясновка на приложените коефициенти
Продава ПАРЦЕЛ, град София, Център, ул. Стражица. Обширен имот в центъра на София, в зона, позволяваща изграждане на обекти от различен вид - жилищна, офисен, търговски площи, с над 8500 кв.м. РЗП	оферта/ обява	2,500	€ 2,200,000	€ 880	0.95	1.35	1.35	1.10	€ 1,676	Направена е корекция за офертна цена. Допълнителни корекции за размер и възможна реализирана разгъната застроена площ и местоположение. Общо несъответствие за изготвена документация.
Продава ПАРЦЕЛ, град София, Център, ТОП-МЯСТО! Парцелът се намира до бул. Ал. Стамболийски, спира на метрото и МОЛ "София"! Лицето му е 90 метра. Комуникациите са перфектни! Попада в регулационна зона Жк - жилищно комплексно застрояване с плътност 40%, КИИТ 3 и юта корниз 26 м. За имота има издадена виза за проектиране и строителство на жилищна сграда. В близост има жилищни сгради, детска градина, офис сграда. Цена без вкл. ДДС.	оферта/ обява	3,190	€ 3,400,000	€ 1,066	0.95	1.20	1.25	1.15	€ 1,747	Направена е корекция за офертна цена. Допълнителни корекции за размер и местоположение. Корекции за несъответствие на база устройствени показатели и изготвена документация.
Продава ПАРЦЕЛ, град София, Център, бул. Иван Иванов, ТОП ЛОКАЦИЯ. Парцелът се предлага за 3 500 000 евро! Парцелът е правоъгълен, с лица на булеварта и главна улица. Надземно РЗП около 9 000 кв.м. по Кинг, при делба и проектиране на калкани може да се постигне 17 000 кв.м. надземна РЗП. Зона Ц-3, плътност 60 %, кинг 3.5 Проектът е подходящ и за бизнес център с хотелска част, за търговски център, представителство, за луксозна сграда с магазини, офиси и апартаменти; болница и др. Налични са всички комуникации: ток, вода, канализация, ТЕЦ. Изложението на тераса е юг/изток/запад.	оферта/ обява	2,400	€ 3,500,000	€ 1,458	0.95	1.25	1.00	1.05	€ 1,818	Направена е корекция за офертна цена. Допълнителни корекции за локация, размер и възможна реализирана разгъната застроена площ.
Продава ПАРЦЕЛ, град София, Център, бул. Княгиня Мария Луиза, РАКОМС НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ПРОДАВА ОТ ИМЕТО НА СВОБЕДНИКА ПАРЦЕЛ НА БУЛ КНЯГИНЯ МАРИЯ ЛУИЗА 96. ПРЕДИВИДНО Е ДА СЕ ИЗГРАДИ ОКОЛО 23000 КВ.М НАДЗЕМНО РЗП. КАТО В НАЙ ВИСОКАТА ЗАСТРОИТЕЛНА ЧАСТ Е 67 МЕТРА ВИСОЧИНА. ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО Е ЗА ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ. НА ТОП МЯСТО - СРЕЩУ ХОТЕЛ ПРИНЦЕС.	оферта/ обява	2,365	€ 5,000,000	€ 2,114	0.95	1.05	1.15	0.85	€ 2,061	Направена е корекция за офертна цена. Допълнителни корекции за местоположение, за размер и възможност за реализиране на значително сторителство. Общо несъответствие за продаваемостта и липса на изготвени документи.
€ 1,826										
Площ на имота										
№	Идентификация	Идентификация с/ю кадастралната карта		Площ / кв.м		Коригирана пазарна стойност на кв.м.		Пазарна стойност		
1	ПИ	68134.406.171	Пазарна Стойност по Метода	3515	1	€ 1,826	€ 6,417,000		12,551,000 лв.	

Въз основа на изготвения анализ, оценителят заключава, че пазарна стойност на оценявания имот, към датата на настоящия доклад - 09.06.2021г. по Метода на пазарните аналози възлиза на стойност:

12 551 000 лв.

(Дванадесет милиона петстотин петдесет и една хиляди лева)



VIII. ОЦЕНКА ПО МЕТОДА НА РАЗВИТИЕ /ОСТАТЪЧЕН МЕТОД/

8.1. СЪЩНОСТ НА МЕТОДА

Този метод се използва, когато има възможност за развитие на даден имот. Същността на метода на остатъчната стойност /или метод на скритата стойност; на непрявата стойност, на допълнителната инвестиция/ се състои в определяне на остатъчната сума, получена като разлика между разходите за завършване на предлаганото развитие и стойността на това развитие. Тази остатъчна сума представлява максималната оферта на купувача за оценявания терен или стойността на терена и дава информация за един бъдещ инвеститор, който трябва да прецени ефективността на инвестицията си.

8.2. МОДЕЛ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕ НА МЕТОДА

$$НС_3 = БСр * ДФг\%,n - \sum(CP_i * ДФг\%,n), \text{ където:}$$

- ПСЗ- пазарна стойност на земята,
- БСр - брутна стойност на развитието /бъдеща стойност на възможното застрояване/,
- CP_i - стойност на разходите за възможното развитие,
- i - брой на видовете разходи,
- $ДФг\%,n$ - дисконтов фактор на настоящата стойност при дисконтов процент $г\%$ и n -брой периоди /години, месеци/.

Определяне на брутна стойност на развитие:

Брутната стойност на развитие БСр. може да бъде определена на базата на одобрено градоустройствено решение

или друго допускане за застрояване на парцела при максимално допустими стойности, като настоящата стойност на очакваните бъдещи доходи от него при продажбата му на типичния купувач.

Стойност на разходите за развитие на терена включват:

- Разходи за проектиране, строителен надзор, инвеститорски контрол, приемане на обекта;
- Разходи за строителство на обекта - груб строеж + довършителни работи за 1 кв.м.;
- Разходи за израждане на външна инфраструктура;
- Разходи за комисионни при продажба.

Определяне времетраенето на развитието на имота от началото на проектиране до продажбата им. Дисконтиране на бъдещи парични потоци към момента на извършване на оценка. Корекция на стойността на имота.

На територията на поземления имот, обект на оценката, има съществуваща сграда, нейното физическо състояние и функционалност не отговарят на съвременните изисквания и норми за административни сгради. С оглед на тези причини в модела е включено премахването на старото строителство и разработването на проект за нова административна сграда, съгласно параметрите от „Виза инвестиционно проектиране на обект: Сграда със смесено предназначение и подземни гаражи в УПИ IV-171 „за смесено предназначение“, кв. 535, м. „Център- Зона А- север“, поземлен имот с идентификатор по КККР 68134.406.171, район „Оборище“”



Входни данни			
Площ УПИ			3,515 кв.м.
Кинг			4.85
Плътност			65%
Застроена площ - наземно			2,284.75 кв.м.
Застроена площ - подземно			2,987.75 кв.м.
РЗП - подземно		2 нива	5,975.50 кв.м.
РЗП - наземно			17,047.75 кв.м.
РЗП - общо			23,023.25 кв.м.
Разпределение			
Търговски площи			6,047.75 кв.м.
Офиси			11,000.00 кв.м.
Подземни паркоместа			150 бр.
Разходи			
Разходи - разрушаване на съществуващо строителство			150,000 €
Разходи за наземно строителство		1,000 €/кв. м.	17,047,750 €
Разходи за подземно строителство		700 €/кв. м.	4,182,850 €
Изграждане на инфраструктура		5%	1,061,530 €
Озеленяване/Вертикална планировка		10 €/кв.м.	230,233 €
Проектиране - Архитектура и инженерни части към проекта		1.20%	254,767 €
Одобрение, проверка, администрация		1.00%	212,306 €
Непредвидени + печалба на инвеститора		15%	5,976,911 €
Сума			28,966,346 €
Приходи от наем за година			
Търговски площи		17 €	1,172,054 €
Доходност от търговски площи		7.50%	15,627,386 €
Офиси		14 €	1,755,600 €
Доходност от офис площи		8.00%	21,945,000 €
Паркоместа		120 €	216,000 €
Доходност от паркоместа		9.50%	2,273,684 €
Сума			39,846,070 €
Други разходи			
Реклама		1.5%	597,691 €
Комисионна за брокер		3.0%	1,195,382 €
Сума			1,793,073 €
Остатъчна стойност			
Срок на проекта (год.)		3.0 год.	
Дисконтов фактор		12%	
Пазарна стойност на Поземлен имот			6,468,000 €
			12,650,000 лв.

Въз основа на изготвения анализ, оценителят заключава, че пазарната стойност на оценявания имот, към датата на настоящия доклад, а именно 09.06.2021 г., по Метода на развитието/остатъчен метод/ възлиза на:

12 650 000 лева

(Дванадесет милиона шестстотин и петдесет хиляди лева)



FINANCE CONSULT

IX. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОТНОСНО ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА

С оглед на всичко изложено в оценителския доклад, направеният пазарен анализ и изведените резултати по избраните методи на оценка, оценителите считат, че крайната пазарна стойност на поземлен имот с идентификатор 68134.406.171, с площ от 3 515 кв.м., находящ се на бул. „Янко Сакъзов“ № 7, р-н „Оборище“, гр. София, собственост на „Феърплей Интернешънъл“ АД, следва да се изведе при равна тежест на резултатите от оценката по посочените методи, както следва:

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			
ПИ с идентификатор	68134.406.171, с площ	3515	кв.м.
ПРИЛОЖЕНИ МЕТОДИ	СТОЙНОСТ ПО МЕТОДИТЕ	ТЕГ.Л. КОЕФ.	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ
Метод на посредственото сравнение	12,551,000 лв.	0.5	12,600,500 лв.
Метод на развитието /остатъчна стойност/	12,650,000 лв.	0.5	

На обща стойност, със закръгление:

12 600 000 лв.

(Дванадесет милиона шестстотин хиляди лева)

- Оценителският доклад е изготвен на 14 страници и е приложен в 2 бр.



Управител:

Георги Горанов/



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

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

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

Пазарната стойност, представена в настоящия доклад, се базира на посочените предварителни условия и изложенията в настоящия доклад цели.

Определената стойност не е валидна за други цели.