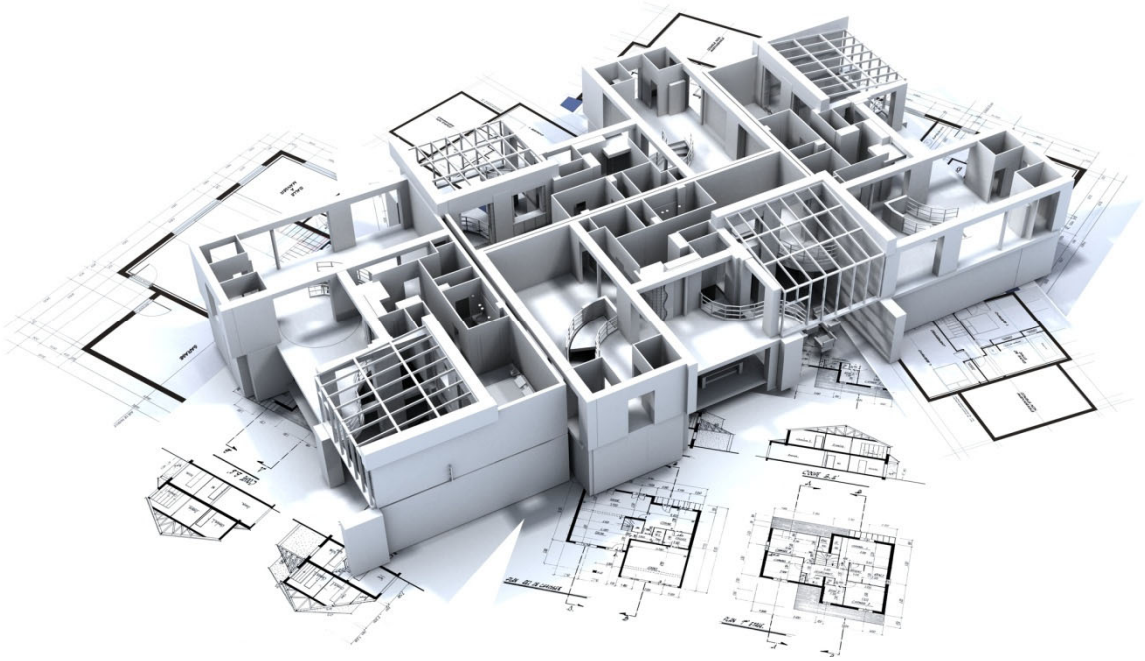
CONSTRUCTION ENGINEERING & VALUATIONS
гр. София, бул. Патриарх Евтимий 60, ет. 1
✆ +359 887 305 266 / +359 2 851 02 34
e-mail: acticon@abv.bg

изх. № NA
относно: Доклад за резултатите от извършена пазарна оценка на недвижим имот
дата: 10.10.2022 г.



Пазарна оценка / Market valuation

обект на оценка	Пазарна стойност за недвижим имот, съставляващ обособен обект в сграда - Складово помещение № S209, с площ 15.76 кв.м., разположено на етаж -2, с кота -7.60, в административно - търговски комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», изграден в урегулиран поземлен имот УПИ I от кв. 2 по плана на гр. София, местност «Дианабад», утвърден със Заповед № РД-50-09-56/1989 на Гл. архитект на СО и изменен със Заповед № РД-09-50-1049/2005 на Кмета на район Изгрев, съответстващ на поземлен имот с идентификатор 68134.802.976 съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-95/18.12.2015, с административен адрес - гр. София, район Изгрев, ул. Лъчезар Станчев № 5.
дата на оценка	10.10.2022 г.

ОБЩИ ПАРАМЕТРИ, СПЕЦИФИЧНИ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКАТА

Настоящият доклад, както и съдържащите се в него данни, анализи и заключения са резултат от извършена пазарна оценка за вещни права на собственост върху недвижим имот в съответствие с изложените по-долу данни, характеризиращи условията на нейното договорено изпълнение.

« Възложител »

Софарма имоти АДСИЦ (ЕИК 175059266) гр. София.

« Изпълнител »

Независим оценител - инж. Румен Димитров Михайлов (Рег.№ 100100423 на КНОБ[1] с правоспособност за извършване на оценки на недвижими имоти и Рег.№ 09939 на КИИП[2] с пълна правоспособност по части СК и ОИС), чрез Актикон ООД (ЕИК 131359011) гр. София, в съответствие с изискванията на чл.22, ал.2 и ал. 3 на ЗДСИЦДС[3].

« Обект на оценка »

Обект на оценяване е пазарна стойност на недвижим имот, съставляващ обособен наемен обект в сграда - Складово помещение № S209, с наемна площ 15.76 кв.м., разположено на етаж -2, с ко-та -7.60, в административно - търговски комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», изграден в урегулиран поземлен имот УПИ I от кв. 2 по плана на гр. София, местност «Дианабад», утвърден със Заповед № РД-50-09-56/1989 на Гл. архитект на СО и изменен със Заповед № РД-09-50-1049/2005 на Кмета на район Изгрев, съответстващ на поземлен имот с идентификатор 68134.802.976 съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-95/18.12.2015, с административен адрес - гр. София, район Изгрев, ул. Лъчезар Станчев № 5.

Индивидуализацията на описания по-горе обект, произтича от неговото дефиниране като елемент на недвижима собственост, съответстващ на функционално обособена част от административно - търговски комплекс с наименование «Софарма Бизнес Тауърс», състоящ се от ниско двуетажно тяло (Търговски център), със включено застрояване спрямо двуетажната част на сграда в съседен урегулиран поземлен имот, две високи свободно стоящи тела (Офисни сгради - Сграда А, на 21 етажа и Сграда Б, на 18 етажа), както и две подземни нива (Подземен паркинг), разположени в частта по контура на високото застрояване върху прилежащия на комплекса урегулиран поземлен имот УПИ I в кв. 2 по плана на гр. София, местност «Дианабад», съставляващ поземлен имот с идентификатор 68134.802.976 и административен адрес - гр. София, Столична община - район Изгрев, ул. Лъчезар Станчев № 5.

Представената от възложителя на оценката и съобразена при изготвянето на оценката документация за собственост и индивидуализация на оценявания обект се изразява в:

- Нотариален акт № 82, том III, Рег.№ 10873, дело № 430/2008, с вписване по ЗС/ПВ - Вх. рег.№ 70104 от 26.09.2008 г., Акт № 34, том CLXXII, дело № 48473 и Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 89, том I, рег. № 957, дело № 61/2012 г.;
- одобрен технически проект и издадено разрешение за строеж № 90/24.01.2007 от ДАГ - СО, със заповеди за изменения по време на строителството №№ РД-09-50-173/04.11.2010 и РД-09-50-1094/ 28.07.2011;
- Разрешение за ползване № СТ-05-988/29.09.2011 г. на ДНСК.

« Цел на оценката »

Определяне на пазарна стойност за описания по-горе обект, съобразно приложимите стандарти за оценяване[4] и с оглед потенциалната й приложимост като индикация за неговата пазарна ценност[5] в нормално ликвиден аспект за условията на съществуващата пазарна среда към момента на извършваното оценяване.

« Актуалност и валидност на оценката »

Настоящата оценка е ориентирана към текуща дата 10.10.2022 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 вещни права на собственост, се определя ориентировъчно за 6 месеца, считано от фиксирания по-горе времеви момент, като следва да се акцентира внимание върху допълнителните специални допускания за съществена несигурност на оценяването, произтичащи от влиянието на извънредната ситуация в страната за периода между 13.03.2020 и 13.05.2020 г., както и на епидемичната и постепидемичната обстановка в периода 2021÷

---

1 Камара на независимите оценители в България;
2 Камара на инженерите в инвестиционното проектиране;
3 Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация;
4 Български стандарти за оценяване - БСО 2018;
5 съгласно т.1.5.1 на БСО 2018 - 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;

2022 г., свързани с глобалната пандемия от корона вирус COVID-19 и отражението им върху световната и национална икономики, в т.ч. и върху пазара за недвижими имоти, а именно:

- при оценяването се прилага по-висока степен на предпазливост при използването на текущите пазарни данни за сравнение, тъй като същите са обременени и от несигурността вследствие на безпрецедентния набор извънредни обстоятелства, влияещи на макроикономическата и регионална икономическа среда (в текущ и бъдещ аспект), вследствие на предприетите мерки в страната и в държавите от ЕС във връзка с глобалната пандемия от корона вирус COVID-19;
- като се има предвид неизвестното бъдещо влияние, което COVID-19 може да окаже върху пазара на недвижимите имоти в страната, при евентуална необходимост или преценка за неустойчивост на резултата от настоящата оценка, се препоръчва последващо оценяване на имота (в т.ч. и от друг независим оценител) непосредствено след визирания по-горе провизорен срок за актуалност на оценката.

« Специфични и ограничителни условия на оценката »

Съгласно чл.6, ал.3 на ЗНО[6], 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 оценявания обект се изгражда върху приета база за стойността - «Пазарна стойност», която съгласно приложимите стандарти за оценяване (т.1.5.2.1 на БСО) следва да отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на същия обект/актив, без да се отчитат негови характеристики и/или предимства, 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, т.е. ценностна база, която съгласно международните стандарти за оценяване[7] трябва да съответства на целта на оценката и да отразява цената, която може да бъде получена при продажба на актив или заплатена за прехвърляне на пасив между участници на пазара чрез нормална сделка към датата на нейното измерване/оценяване.

Така представената и приета, за целите на оценката, база за стойност, отразява в пълнота концептуалната рамка за дефиниране на същността и за приложимостта на оценяваната пазарна възмездност в съответствие със следните специфични условия:

(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 с разумно очакване 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 сума изрично изключва завишения или занижения поради специални условия или обстоятелства, като нетипично финансиране, продажба с уговорка за обратен наем, възнаграждения или отстъпки, предоставяни от лице, свързано с продажбата, или всякакви елементи на стойност, налична единствено за конкретен собственик или купувач;

(б) «даден актив или пасив би трябвало да се прехвърли» се отнася до обстоятелството, че стойността на актива е оценена сума, а не предварително определена сума или реална продажна цена. Това е цената на сделка, която отговаря на елементите от дефиницията на пазарна стойност към датата на оценката;

(в) «към датата на оценката» изисква стойността да е позиционирана във времето - към определена дата. Тъй като пазарите и пазарните условия може да се променят, оценената стойност може да е невярна или неподходяща към някоя друга дата. Оценената сума отразява реалното състояние и обстоятелства на пазара към датата на оценката, а не към минала или бъдеща дата;

(г) «между желаещ купувач» се отнася до лице, което е мотивирано, но не и принудено да купи. Такъв купувач не е нито прекалено 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», т.е. продавач, който не е прекалено нетърпелив или изпаднал в принуда, готов да продаде на всяка цена или да задържа продажбата до постигане на цена, считана за нереалистична за текущия пазар. Желаещият продавач е мотивиран да продаде актива при пазарни условия за най-добрата цена, която може да се постигне на свободния пазар след подходящ маркетинг, каквато и да е тази цена. Фактическите обстоятелства около реалния собственик не са част от това съображение, тъй като желаещият продавач е хипотетичен собственик;

---

6 Закон за независимите оценители (обн. ДВ. бр.98/14.11.2008, изм. ДВ. бр.49/29.06.2010, изм. ДВ. бр.62/10.08.2010, изм. ДВ. бр.19/08.03.2011);

7 Международни стандарти за оценяване - MCO/IVS 2017, ISBN: 978-0-9931513-0-9, Съвет за международни стандарти за оценяване;

(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 може да направи ценовото равнище нетипично за пазара или завишено. 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 определението на пазарна стойност. Приема се, че начинът за извършване на продажбата е най-подходящият, когато води до 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 трябва да е било осигурено достатъчно време, за да може активът да стигне до вниманието на подходящ брой участници на пазара;

(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 естеството и характеристиките на актива, реалните и потенциални начини за ползване 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 оценката да се прави ретроспективно за минал период. Например, не е непременно неблагоразумно за един продавач да продава активи на пазар с падащите цени на цена, която е по-ниска от предходните пазарни нива. В такива случаи, както и при сделки на пазари с променящи се цени, разумният купувач или продавач ще действа в съответствие с най-добрата налична информация за пазара към съответния момент;

(и) «и без принуда» изисква всяка страна да е мотивирана да сключи сделката, но без да е принудена или заставена да го направи;

Концепцията за пазарна стойност предполага цена, договорена на открит и конкурентен пазар, където участниците действат свободно.

Пазарната стойност на актива отразява неговото най-пълноценно ползване. Най-пълноценно е това ползване на актива, при което той постига своята максимална производителност и което е възможно, законово допустимо и финансово осъществимо, като същото може да е продължение на съществуващо ползване на актива, или да е алтернативно ползване. То се определя от това какъв начин на ползване би имал предвид относно актива участникът на пазара при определяне на цената, която е готов да предложи.

Концептуалната рамка, на която се базира определението за пазарна стойност може да се ползва и при тълкуването на «пазарен наем».

Пазарен наем е оценената сума, срещу която право върху недвижим имот би трябвало да бъде отдадено под наем за ползване, към датата на оценката, между желаещ наемодател и желаещ наемател при подходящи условия на договора за наем, чрез сделка при пазарни условия след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

При изчисляване на пазарния наем се отчитат следните условия:

(а) по отношение на пазарен наем по договор за наем - условията именно на този договор служат за изходни данни, освен ако са незаконни или противоречащи на общото законодателство;

(б) по отношение на пазарен наем, който не е предмет на договор - допуснатите условия са условията на един условен договор, който обикновено би се сключил на пазара на съответния вид имот към датата на оценката между участници на пазара.

Понятието «обект», в настоящия доклад, се основава върху смисъла на §5, т.39 от ДР на ЗУТ, съгласно който «обект» е самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по ЗКИР, като общият признак за обектите е тяхното предназначение.

Понятията «разноски» и «подобрения», в настоящия доклад, се основават на разбирането, че разноските, които държател или владелец могат да извършат в чужд имот са два вида:

- първият вид разноски са свързани със запазване на имота от повреждане или погиване и се определят като необходими, защото извършването им е наложително (ако необходимите разноски не бъдат извършени, имотът може да бъде повреден или частично или изцяло унищожен, което ще затрудни или направи невъзможно използването му по предназначение, т.е. тези разноски се правят не за увеличаване, а за предотвратяване намаляването на стойността на имота);
- вторият вид разноски са т. нар. полезни разноски, с които са направени подобрения в имота, представляващи физически изменения с материално изражение в имота, като качеството на подобрения е нали-

це, само ако те водят до увеличение на неговата стойност (полезните разноски, за разлика от необходимите, не са свързани със запазване на имота и тяхното извършване не е наложително).

Рамката от ограничителни условия, свързани с изготвянето на настоящата оценка и приложимостта на изведените в нея резултати се основава на следното:

- 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 упълномощени за това от възложителя на оценката или действащи по силата на прилаган закон;
- изложените анализи и заключения имат неподвеждащ характер и представляват резултат на непредубедено мислене и в рамките на притежаваната от оценителя професионална компетентност, а тяхното представяне под формата на писмен доклад, не нарушава по никакъв начин права на трети лица;
- представените в доклада параметри, анализи и резултати са приложими единствено за специфичните цели на оценката и имат актуален характер в рамките на фиксирания по-горе срок на валидност, през който очакванията за възможни изменения в ценовите нива на съответния пазар за недвижими имоти са в граници на отклонение от -10% до +5%;
- 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 и в този смисъл крайното възнаграждение, за изготвяне на оценката, не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или умишлено направляване на резултата с цел облагодетелстване и/или постигане на финансови ефекти от бъдещи събития;
- оценителят не може да предоставя на други лица информация свързана с данните и резултатите от оценката, както и косвена информация, която би могла да навреди на интересите и правата на възложителя, освен в случаите, определени от прилагане на закон или нарочни пълномощия;
- оценителят е извършил натурен оглед[8] на обекта, върху който се прилагат оценяваните вещни права на собственост, като паралелно с това е направен и формален анализ за установяване на съответствие между фактическо състояние и идентификационни данни за същия обект, съдържащи се в представени от възложителя на оценката документи, както и в информационните системи за отдалечен (online) достъп на АГКК и ГИС - София;
- представената документация за оценявания обект и съдържащата се в нея информация е разгледана[9] при възлагането на оценката, като по този начин 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 оценителски доклад;
- в съответствие с гореизложеното, използваната информация, съдържаща се в представената за разглеждане документация за оценявания обект, не представлява и не съдържа лични данни[10], а нейното обработване за нуждите на настоящата оценка не влиза в колизия с разпоредбите на ЗЗЛД и с изискванията на Регламент 2016/679 на ЕК за защита на личните данни;
- 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 недвижим имот;
- независимо от съдържанието на изложените по-горе ограничаващи условия и предпоставки, оценителят е представил и декларация съгласно изискванията по чл.21 ал.1 на ЗНО, която е приложена в настоящия доклад, след раздела с изведените резултати от оценяването.

Притежаваната от оценителя професионална компетентност се удостоверява чрез положен подпис и индивидуален печат, чието издаване от КНОБ може да се види от данните, съдържащи се в публичния регистър на КНОБ - http://www.ciab-bg.com/, като на същия адрес могат да бъдат разгледани в пълнота цитираните в настоящия доклад стандарти за оценяване БСО 2018, които са рецепция на международните и на европейските стандарти за оценяване, относими към регулацията на българското законодателство.

---

[8] към момента на оценяването;

[9] без да е копирана и съхранявана в архив на изпълнителя, като са използвани само технически данни за конкретизиране характеристиките и количествените параметри на оценявания обект, т.е. оценителят не съхранява архив с данни за обектите на оценяване, както и за възложителите на оценките;

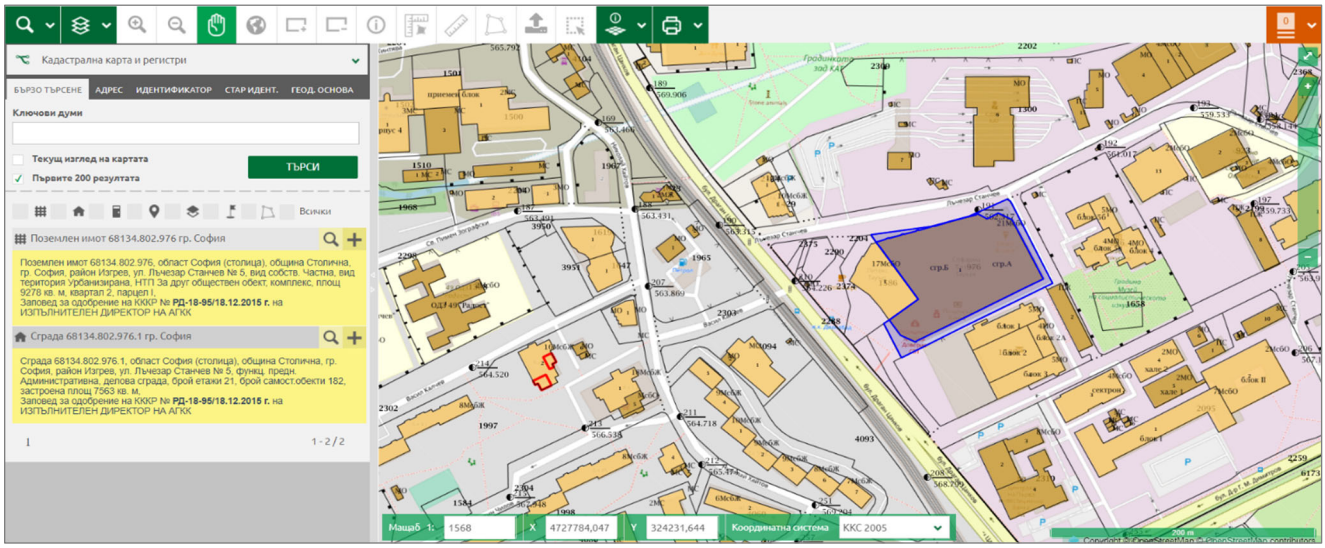
[10] съгласно чл.2, ал.1 от ЗЗЛД, лични данни са всяка информация, отнасяща се до физическо лице, което е идентифицирано или може да бъде идентифицирано пряко или непряко чрез идентификационен номер или чрез един или повече специфични признаци, в т.ч. имена, ЕГН, адрес, телефон, месторождение, паспортни данни на лицето (физическа идентичност); семейно положение и родствени връзки (семейна идентичност); професионална биография (трудова дейност); здравен статус, психологическо и/или умствено състояние, сексуална ориентация (медицински данни); расов или етнически произход, политически, религиозни или философски убеждения (обществена идентичност); имотно състояние, финансово състояние, участие и/или притежаване на дялове или ценни книжа на дружества (икономическа идентичност) и др., както и за това, дали тяхното предоставяне кореспондира на случаите по чл.4, ал.1, т.2 (физическото лице, за което се отнасят данните, е дало изрично своето съгласие) и/или на чл.5, ал.2, т.5 (данните са публично оповестени от физическото лице, или са необходими за установяването, упражняването или защитата на права по съдебен ред);

ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

Обект на оценка е пазарната стойност на вещни права на собственост върху недвижим имот, съставляващ обособен обект - складово помещение, разположено на етаж -2, с кота -7.60, в административно - търговски комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», собственост на Софарма имоти АДСИЦ (ЕИК 175059266) гр. София.

« Местоположение »

Ситуирането на оценявания обект е отразено на приложената по-долу схема и се определя от разположението му в търговския център на административно - търговски комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», с идентификатор 68134.802.976, изграден в урегулиран поземлен имот УПИ I в кв. 2 по устройствения план на гр. София, местност «Дианабад», утвърден със Заповед № РД-50-09-56/1989 на Гл. архитект на СО и изменен със Заповед № РД-09-50-1049/2005 на Кмета на р-н Изгрев, с административен адрес - гр. София, р-н Изгрев, ул. Лъчезар Станчев № 5, а съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-95/18.12.2015, съставляващ поземлен имот с идентификатор 68134.802.976.



Спецификата на отбелязаното по-горе местоположение и характеристиките на районната среда за оценявания обект, могат да се резюмират в следното:

- локализация в устройствена зона от урбанизирана територия на населено място функционален тип 0 от разновидност «смесена многофункционална устройствена зона, предимно за комплексни центрове по главни градски булеварди, с означение Смф по ОУП на СО», предвидена за изграждане на ниско и високо строителство, функционално предназначено за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт, атракции и други допълващи функции при спазване на посочените по-долу устройствени параметри за плътност, интензивност, минимална озелененост и изпълняване на всички изисквания за изграждане на достъпна среда:

плътност на застрояване (П застр.)	референтна стойност - 60%
интензивност на застрояване (К инт.)	референтна стойност - 3.50
максимална кота «Корниз»	26 м (за жилищни и обществени сгради)
озеленена площ (П озел.)	референтна стойност - 40%

  при доказване с ПУП и РУП (в т.ч. и силуетни проучвания) се допуска височината на застрояването по непосредствената рамка на главните булеварди да надвиши предвидената кота корниз;

- устройственото развитие на района е с висока степен на усвоеност по отношение на реализирано застрояване (при баланс между относителните дялове на строителство, изпълнено през втората половина на миналия век и на новото строителство, осъществено през последните 20 години) и ограничения (териториални[11] и нормативни[12]) за разширяване обхвата и разнообразието на устройствените възможности за урбанизация и застрояване на района;
- районът е с обезпечена транспортна комуникативност, осигуряваща пълен достъп (пешеходен, автомобилен и чрез средствата за обществен транспорт[13]) при условия на изградена вътрешна/районна улична мрежа с нормална интензивност на развитие и ниска проводимост на транспортни потоци, в добро техническо състояние на пътни настилки и обслужващи системи, без режим на почасово платено парки-

---

11 вследствие на стеснени условия за текущо застроително усвояване и 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;

12 произтичащи от допустимостта за конкретните видове застрояване, съобразно предвижданията на ОУП;

13 в т.ч. автобусни линии № 67 и № 413 и метро - линии М1 и М4;

раване и силно изразена недостатъчност на организирани обществени площи за кратковременен престой и продължително паркиране на пътни транспортни средства;

- налице е пълна инфраструктурна обезпеченост (техническа и социална) в съответствие с вида и характера на населеното място, устройствената зона и нейната степен на текуща усвоеност;
- екологически районът е необременен и се характеризира с ниво на шум от пътен трафик и други източници, в граници 65÷75 db, при висок относителен дял на площи за озеленяване по устройствено отреждане и висока степен на фактическа наситеност с непълно организирани зелени площи, като от гледна точка на сеизмичен риск попада в микросеизмична зона с интензивност IX степен по MSK-64;
- районът се характеризира със специфично изразена пазарна атрактивност и дебалансирано съотношение между пазарно търсене и предлагане, изразяващо се в слабо предлагане на незастроени поземлени имоти (терени) за инвестиционна разработка спрямо широкоаспектно предлагане на самостоятелни обекти в сгради - предимно с жилищно и по-ограничено с административно - делово и търговско предназначение при по-ниска интензивност на търсене, в резултат на което (отчитайки устройствената усвоеност на зоната и състоянието на пазара за недвижими имоти) в текущ аспект се очертава тенденция на развитие, характерна за етап на задържане/забавяне[14] динамиката на пазара, с потенциал за бавно и слабо повишаване на инвестиционните интереси към района и имотите в него, както и на постигнатите ценови нива по сделки (продажбени и наемни).

« Технически данни за оценявания обект »

Оценяваният обект - Складово помещение № S209 е обособен обект от реализирано сградно застрояване на административно - търговски комплекс, състоящ се от ниско двуетажно тяло (Търговски център), със свързано застрояване спрямо двуетажната част на сграда в съседен урегулиран поземлен имот, две високи свободно стоящи тела (Офисни сгради - Сграда А, на 21 етажа и Сграда Б, на 18 етажа), както и две подземни нива (Подземен паркинг), разположени в частта по контура на високото застрояване върху прилежащия на комплекса урегулиран поземлен имот.

Носещите конструкции на сградните тела от административно - търговския комплекс са скелетно - безгредови и са съставени от стоманобетонни носещи елементи, изпълнени по монолитен строителен способ в периода 2007 ÷ 2011 г.

Видът на осъщественото строително изпълнение и оборудване на комплекса се определя като луксозен, с високо качество на вложени строителни материали и продукти, и характеризира с висока степен на техническа сложност за реализираните груби, довършителни и инсталационни строителни и монтажни работи.

Специфична особеност за сградните тела от административно - търговския комплекс е тяхната инсталационна обезпеченост, която освен типичните сградни инсталации за подобен тип строителство включва:

- система за отопление, вентилация и климатизация (ОВК), чрез която отоплението, климатизацията и вентилацията в отделните помещения и зони се осъществява чрез таванни конвектори и термопомпени рекуперативни климатични и нагнетателно - смукателни камери;
- системи за вътрешен транспорт, включваща 12 бр. високоскоростни асансьорни уредби в офисните сгради (Сграда А, на 21 етажа и Сграда Б, на 18 етажа), управляеми от система Destination selection control, 4 бр. асансьорни уредби в търговския център, 2 бр. товарни асансьори от I сутерен до III етаж, 2 бр. травелаторни ленти от I сутерен до партер и 2 бр. ескалатори - от партер до II етаж;
- противопожарна инсталация, в т.ч. пожарогасителна спринклерна инсталация, ръчни пожарогасителни средства и пожароизвестителна система;
- оповестителна система за многозонов оповестителен режим и фоново еднопрограмно музикално озвучаване за фоайетата, коридорите и асансьорите в сградите на комплекса;
- BMS (Building Management System), осигуряваща пълно наблюдение и управление на енергийните съоръжения в комплекса, 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 и автоматизирана система за паркинг контрол в подземния паркинг;
- система за външно почистване на фасадите и система за централно вътрешно почистване на сградите;
- автоматизирана напоителна система зелен покрив.

Изпълнените елементи на вертикална планировка и благоустрояване за прилежащите терени на комплекса се изразяват в оформление на площадки, алеи и пътни връзки с различни видове настилки (унипаваж, паркоелементи на тревна фуга, бордюри, градински ивици, бетонови стъпала и линейни отводните-

[14] реализирано в периода на последните 10 години;

ли), озеленяване (с почвен хумус и тревни чимове, засаждане на широколистни и иглолистни дървета, храсти и декоративни растения) и изграждане на вградена система за топене на сняг/лед.

Складово помещение № S209 е с брутна наемна площ 15.76 м^2 и разположено на етаж -2, с кота -7.60, в административно - търговски комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», при граници: на югоизток - стена; на югозапад - пешеходна зона; на северозапад - пешеходна зона и паркомясто № ПМ-2-134В; на североизток - пешеходна зона и паркомясто № ПМ-2-130В, като ситуирането и планировъчното разпределение на организираната в него площ са показани на приложената схема.



« Пазарна среда »

Спецификата на съществуващата пазарна среда за складови обекти в района на ж.к. Изток, в участъка по дължината на бул. Драган Цанков, между пресечките с ул. Фредерик Жолио Кюри и бул. Г. М. Димитров, може да се илюстрира с представената по-долу сравнителна информация, базирана на пазарно предлагане:





« Най-добро ползване »

Целта на настоящата оценка и спецификата на оценяваните вещни права на собственост върху разглеждания обект предполагат, определянето на най-добра и ефективна форма за неговото ползване[15] в съответствие с дефиницията на приетата база за пазарна стойност, както и отчитането на потенциалните финансови ефекти от нея в оценъчните анализи, което отнесено към конкретиката на разглеждания случай ангажира вниманието на оценителя в аналитична преценка на перспективната възможност за отделяне правото на ползва-не от правото на собственост върху същия обект чрез наемен договор, с пазарна възмездност, отложен срок и кореспондиращи разходи по привеждане на обекта във вид и състояние за постигане на оптимална ефективност по отношение на отдаването му от наем в условията на съществуващия пазар за недвижими имоти.

[15] извън рамките на директната употреба от текущия собственик на имота;

МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА, АНАЛИЗИ И РЕЗУЛТАТИ

В оценителската практика съществуват три основни подхода за определяне пазарната стойност на вещни права върху недвижими имоти, дефинирани в приложимите стандарти за оценяване като сравнителен подход[16], приходен подход[17] и разходен подход[18].

В рамките на всеки един от визираните по-горе подходи, както и при възможните комбинации между тях, се използват една или няколко техники/методи за оценяване, които за целите на конкретния случай могат да бъдат резюмирани по съдържание, както следва:

- Метод на пазарните сравнения за пазарна оценка на вещни права върху недвижим имот е анализ на стойността на правата върху същия имот, основан на сравнение с реализирани цени на активен пазар при актуални сделки с идентични права върху имоти, имащи сходни характеристики;
- Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем (рентни приходи) за пазарна оценка на права върху недвижим имот е анализ на стойността на правата върху същия имот, основан на способността му да генерира приходи, чрез капитализиране на нетен доход от наем за даден период, произтичащ от използването на имота;
- Метод на амортизираната възстановителна стойност при пазарна оценка на вещни права върху недвижим имот е анализ на стойността на правата върху същия имот, основан на разходите за неговото създаване или заместване с подобен (модерен еквивалент на имота/актива)[19] към момента на оценката, намалени със стойността на физическото[20], моралното[21] и икономическото[22] обезценяване на имота.

За настоящата оценка се използва комбинация от два базисни подхода (в т.ч. сравнителен подход и приходен подход), основани на икономическите принципи за равновесие на цените, очаквани ползи или заместване, като в конкретика е приложена методика за остойностяване на настояща стойност, отразяваща изискванията на приложимите стандарти за оценяване - БСО 2018.

Специфичните условия и работните хипотези, свързани с комбинираното прилагане на посочените подходи и свързаните с тях методи/техники за оценяване, при относимостта им към определянето на пазарна стойност за оценяваните вещни права върху разглеждания обект, се изразяват в следното:

- индикация за пазарна стойност на недвижим имот се определя на база сравнение с пазарни аналози от проучени сделки по прехвърляне на вещни права на собственост върху идентични имоти или чрез анализ за нормално очаквана ликвидност на налична информация от пазарно предлагане на съпоставими имоти в района на оценявания обект (в т.ч. и с отчисления, основаващи се на разпределени разходи по мероприятията, имащи отношение към осъществяване на сделката - комисионни за услуги по посредничество, нотариални, държавни и местни такси);
- очакван срок за успешна реализация на пазарна сделка с недвижим имот в нормално ликвидни условия за неговата хипотетична или реална вакантност, в т.ч. и при отчитане на формирания, по логиката на предходното приемане, индикатор за пазарна ценност, се приема в съответствие със средните срокове за реализация на текущи сделки с недвижими имоти в района на оценявания обект;
- номиналната лихвена ставка за определяне на пропуснати ползи от алтернативни инвестиционни решения, за визирания по-горе срок на отложена транзакция, се приема в размера на мораторна лихва[23] при забава и отлагане на парични вземания;

---

16 съгласно т.1.7.3 и т.6.1 на БСО, сравнителният подход извежда стойност, като сравнява обекта/актива - предмет на оценката, със сходни обекти/активи, за които е налична надеждна ценова информация;

17 съгласно т.1.7.1 и т.6.2 на БСО, приходният подход извежда настояща стойност, която се формира от преобразуването на бъдещи парични потоци (този подход разглежда прихода от обекта/актива, като отчита стойността на доходите, паричните потоци и/или спестените разходи, а в зависимост от специфичните особености на обекта/актива на оценката, се прилагат парични потоци, формирани на база реални или номинални цени), като стойността се основава на действителни или прогнозни приходи, които са или биха могли да бъдат реализирани от притежателя на обекта/актива ведно с неговите права (при инвестиционните имоти тези приходи могат да бъдат под формата на пазарен наем, докато при сгради, предназначени за собствено ползване, те биха могли да са под формата на условен наем, определен на базата на разходите, които собственикът би направил за наемане на еквивалентен имот);

18 съгласно т.1.7.2 и т.6.3 на БСО, разходният подход извежда стойност и се основава на подробна оценка на необходимите разходи за създаване или придобиване на даден обект/актив, подобен или еднакъв, със същото предназначение и полезност като оценявания (счита се, че за даден обект/актив потенциален купувач не би заплатил повече от стойността на разходите за създаване или придобиване на равностоен подобен или еднакъв нов обект/актив, в този смисъл концепцията на подхода, или стойността на разходите за създаване/придобиване на нов равностоен подобен/еднакъв обект/актив, се базира на предположението, че обектът на оценката не струва повече от заместването му с подходящ подобен/еднакъв нов такъв, със същите или възможно най-близки функции и технически и икономически параметри);

19 имот/актив, който осигурява подобна функционалност и еквивалентна полезност на тези на оценявания такъв, но който е с модерен дизайн и е изграден или направен със съвременни материали или техники;

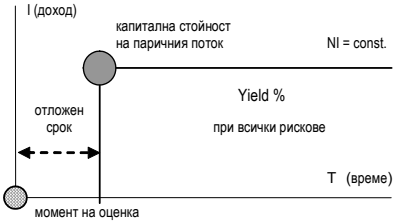
20 загуба на полезност, дължаща се на физическо изхабяване на имота/актива или на неговите компоненти в резултат на неговата възраст и нормално ползване, която загуба води до загуба на стойност;

21 загуба на полезност, причинена от неефективност на съответния имот/актив в сравнение със заместващия го актив, която води до загуба на стойност, в т.ч. прекомерни капиталови разходи за оценявания обект/актив, сравнени със съвременни обекти/активи, които са с по-ниски капиталови разходи и/или прекомерни експлоатационни разходи в оценявания обект/актив сравнени със съвременни обекти/активи, които са с по-ниски експлоатационни разходи;

22 загуба на полезност, причинена от икономически или свързани с местоположението фактори, външни за обекта/актива, водещи върху загуба на стойност, особено фактори, свързани с промени в предлагането или търсенето на продукти, произведени с помощта на актива;

23 лихвена ставка, формирана на база текущ основен лихвен процент на БНБ и съответна рискова надбавка върху така приетия лихвен базис;

- финансово - икономическия подход към пазарната стойност на оценяван недвижим имот се основава върху предпоставката, че последния представлява капитал с потенциална доходност, която във функционална зависимост от времето, риска и начина на управление, формира в инвестиционен аспект, неговата настояща пазарна ценност;
- възможността за разделяне правото на ползване от правото на собственост за оценявания имот се приема като форма на управление, резултираща в най-добро ползване според контекста на приетата база за стойността и предполага развитие на финансов потенциал в съответствие с представената инвестиционна схема за третиране на устойчив паричен поток от нетни годишни доходи, реализирани чрез наемен договор;



- пазарна стойност на наем се определя чрез пазарно сравнение с проучени (съществуващи и алтернативно възможни) наемни договори за аналози в района на оценявания обект при паралелно отчитане на актуалното средно ценово равнище за наеми в масовия пазар и предпоставка за умерен оптимизъм в очакванията за постигане на изискуемия наем за имота;
- формирането на брутен годишен доход от наем се основава върху субективното разбиране за ефективност на наемните приходи в рамките на календарна година при оптимална заетост на отдавания под наем имот;
- нетен годишен доход от наем се, определя като разлика между стойностите на реализиран брутен годишен доход, разходите за стопанисване и управление, които са приети в размер на 10% от брутния годишен доход от наем и на отчисление от същата стойност за възможен риск от отпадане на наема, кореспондиращо на условни загуби от 6 месечни наема за период от 60 месеца;
- невъзможност за бърза експлоатационна готовност на оценяван недвижим имот, при отдаване под наем, предвижда определяне на евентуални разходи по ремонти и/или строително довършване на имота и отложен срок от 6 месеца до момента, след който би могло да се премине към условия на визираната по-горе схема на устойчив паричен поток от очаквани годишни наемни доходи;
- индикацията за приходна пазарна стойност на недвижим имот е еквивалент на настояща капитална стойност на отложен паричен поток от нетни доходи, реализирани от отдаването на имота под наем (чрез дисконтирана капитализация с пазарно наложена норма на възвръщаемост при всички рискове на инвестицията, контролирана в субективен план чрез анализ на граничните параметри за разумна допустимост на прилаганата лихвена ставка), коригирана с последващо добавяне на текущата капитална стойност на припадащ се към имота се остатъчен застроителен потенциал на съдържащия го урегулиран поземлен имот или на пазарната ценност на обслужващия го терен (в случай на придаваеми права на собственост върху прилежащ или придаваем към имота терен) и приспадане на необходимите разходи за привеждане на имота в подходящ вид и състояние за ползване и отдаване под наем;
- оценяваната пазарна стойност на недвижим имот се формира като претеглено заключение, по степен на приложимост и потенциал за реализация, на изведените ценови резултати от приложените оценъчни техники/методи, при хипотеза за нормална ликвидност на имота в съществуващата пазарна среда и налагане на разумен баланс в очакванията за тяхната разпределена тежест към изводите за крайния резултат.

Анализите, свързани с оценката на конкретните вещни права на собственост върху разглеждания обект са съобразени с изложените по-горе специфични условия и работни приемания на методиката за оценяване и заедно с изведените индикативни резултати за тяхната текуща пазарна стойност, са представени в «**Приложение 1**» към настоящия доклад.

Извършената оценка и изведените резултати са чувствителни по отношение на:

- възможни отклонения на приложените сравнителни стойности от данните на активните пазари, спрямо техните реални стойности;
- изменения, произтичащи от преструктуриране, възстановяване или други действия с оценявания обект, които не са планирани към момента на оценката.

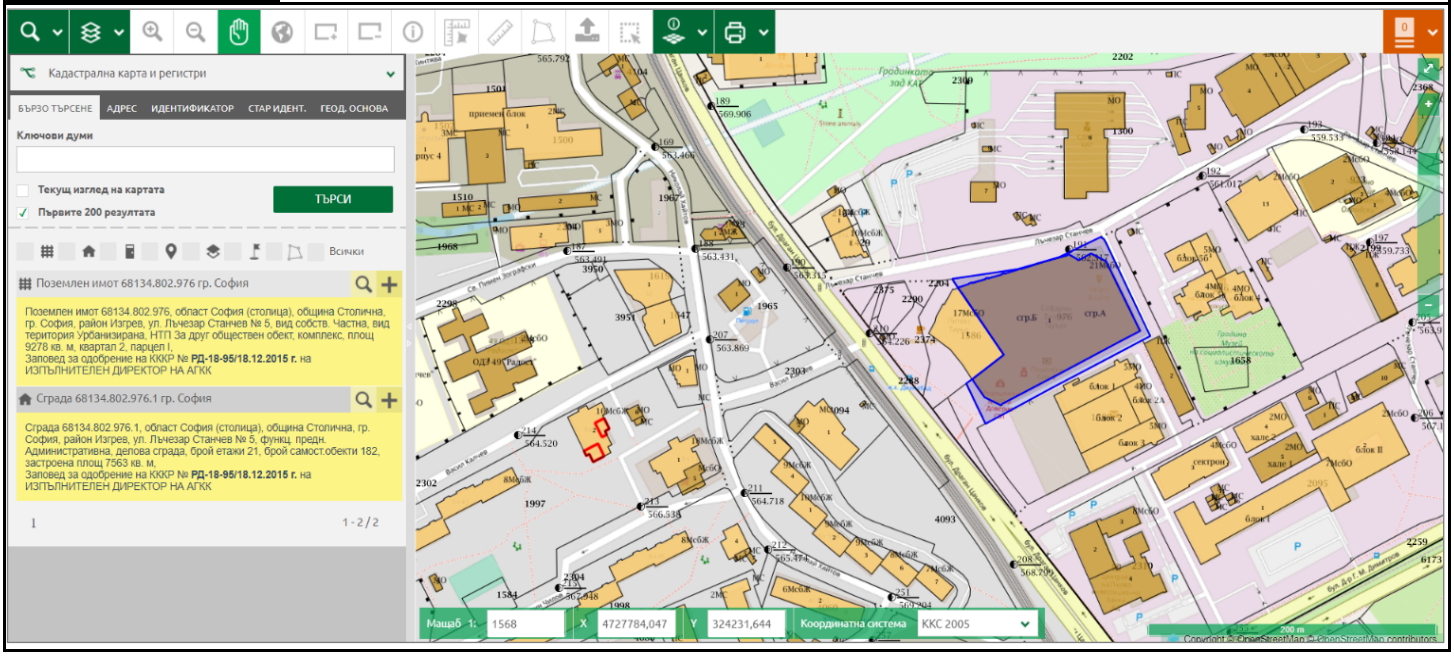
Приложените подходи и методи за оценяване използват тест за обоснованост, с който се гарантира, че допусканията, на които са базирани оценъчните прогнози съответстват на реализирани резултати в миналото и/или са нормално осъществими при текущите пазарни условия, а също така съобразяват текущото състояние на оценявания обект към момента на оценката, при което влиянието на визираните по-горе изменения, произтичащи от преструктуриране, възстановяване или други действия, които не са планирани към същия момент, остава без ефект върху изведените резултати.

« изходни данни за оценъчните анализи »

обект на оценяване:

Вещни права на собственост върху обособен обект в сграда - складово помещение с припадащи се идеални части от общите части на съдържащата го сграда и от правото на строеж върху прилежащ на сградата терен в урегулиран поземлен имот

местоположение: Поземлен имот с идентификатор 68134.802.976, съставляващ УПИ I в кв. 2 по плана на гр. София, м-т «Дианабад»



административен адрес: гр. София, ул. Лъчезар Станчев № 5, комплекс «Софарма Бизнес Тауърс» - складово помещение S209, ет. -2

данни за оценявания недвижим имот	стойност	мярка
застроена площ на оценявания самостоятелен обект	15.76	кв.м
площ на придаваемо избено помещение	0.00	кв.м
площ на придаваемо таванско помещение	0.00	кв.м
придаваеми идеални части от общите части на сградата	съответни	%
	0.00	кв.м
придаваеми идеални части от права върху прилежащия терен на сградата	съответни	%
очакван срок за бъдеща експлоатация на оценявания обект според текущия му статус	50	год.
относителен дял на работи за ремонт/довършване спрямо строителната стойност на оценявания обект	3.50%	%
единична строителната стойност на оценявания обект	436.60	€/кв.м

приложими сравнителни пазарни данни			стойност	мярка
срок за осъществяване на продажбена сделка с аналози - самостоятелни обекти в сграда или сграда			12	мес.
средна пазарна стойност на аналози - самостоятелни обекти в сграда или сграда			1 070.00	€/кв.м
срок за осъществяване на наемна сделка с аналози - самостоятелни обекти в сграда или сграда			6	мес.
средна пазарна стойност на месечен наем за аналози - самостоятелни обекти в сграда или сграда			3.80	€/кв.м
калкулативна пазарна норма на възвръщаемост	с тежест :	40.00%	3.84%	%
сравнителна пазарна норма на възвръщаемост	с тежест :	20.00%	8.50%	%
вътрешна норма на възвръщаемост	с тежест :	40.00%	17.62%	%
приложима пазарна норма на възвръщаемост			10.29%	%

« оценъчни анализи »

Индикация за пазарна стойност на недвижим имот на база сравнение с аналози в условия на развит пазар

елементи и параметри на оценъчния анализ	стойност	мярка
средна единична цена за пазарно предлагане на аналози в района на имотна локализация	1 070.00	€/кв.м
очакван срок за нормална реализация на сделка	12	мес.
мораторна лихва за пропуснати ползи от отлагане на сделката спрямо момента на оценка	10.25%	%
дисконтов фактор за мораторната лихва и предвидения срок за реализация на сделка	0.9030	-
текуща единична стойност на пазарен аналог в условия на сделка	966.21	€/кв.м
разпределени разходи по подготовка и осъществяване на сделка	16.91	€/кв.м
текуща единична пазарна стойност на пазарен аналог	949.30	€/кв.м
коректив коефициент за привеждане на сравнителните данни към спецификата на оценявания имот	0.1890	-
площ на оценявания недвижим имот	15.76	кв.м
единична пазарна стойност на оценявания недвижим имот при сравнение с аналози	**2 827.63**	**€**

« оценъчни анализи »

Приходна пазарна стойност на оценявания недвижим имот

елементи и параметри на оценъчния анализ	стойност	мярка
единична стойност на месечен наем за застроена полезна и обслужваща площ в оценявания обект	3.80	€/кв.м
отдавана под наем площ на оценявания недвижим имот	15.76	кв.м
коректив коефициент за привеждане на сравнителните данни към спецификата на оценявания обект	1.0890	-
нормално очаквана ефективност на приходите от наем през годината	100.00%	%
брутна стойност на годишния доход от наем	782.62	€
годишна стойност на разходите по стопанисване и управление	78.27	€
редукция, отчитаща риска от отпадане на наема и загуби	78.27	€
нетна стойност на годишния доход за оценявания имот	626.08	€
очакван срок за бъдеща експлоатация на оценявания обект според текущия му статус	50	год.
приложима пазарна норма за възвръщаемост	10.29%	%
доходен мултипликатор на паричния поток	9.6456	-
срок за отлагане на паричния поток в зависимост от годността за експлоатация и пазарно търсене	6	мес.
дисконтов фактор за капиталната стойност на паричния поток от очаквани доходи	0.9501	-
текуща капитална стойност на паричния поток от очаквани доходи	5 737.58	€
текуща капитална стойност на разходи за достигане на нормална експлоатационна годност	240.85	€
текуща стойност на припадащ се остатъчен застроителен потенциал на урегулирания поземлен имот	0.00	€
пазарна стойност на оценявания недвижим имот на база капитализиран доход на наем	**5 496.73**	**€**

Пазарна стойност на оценявания недвижим имот

елементи и параметри на оценъчния анализ	тегло (%)	стойност	мярка
единична пазарна стойност на оценявания недвижим имот при сравнение с аналози	50.00%	2 827.63	€
пазарна стойност на оценявания недвижим имот на база капитализиран доход на наем	50.00%	5 496.73	€
пазарна стойност на оценявания недвижим имот		**4 162.20**	**€**

или със закръгление към цяло десетично число : **8 150 лв.** (пазарна стойност при нормална ликвидност)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Резултатите от извършените анализи, по основанията на приложените подходи и методи, отразяват индикативно текущата пазарна стойност за оценявания обект и позволяват в обобщаващ аспект да бъде изведено представеното по-долу заключение:

оценяван обект	пазарна стойност
Пазарна стойност за Складово помещение № S209, с наемна площ 15.76 кв.м., разположено на етаж -2, с кота -7.60, в административно - търговски комплекс «Софарма Бизнес Тауърс», изграден в урегулиран поземлен имот УПИ I от кв. 2 по плана на гр. София, местност «Дианабад», утвърден със Заповед № РД-50-09-56/1989 на Гл. архитект на СО и изменен със Заповед № РД-09-50-1049/2005 на Кмета на район Изгрев, съответстващ на поземлен имот с идентификатор 68134.802.976 съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-95/18.12.2015, с административен адрес - гр. София, район Изгрев, ул. Лъчезар Станчев № 5.	**8 150 лв.**
словом : **осем хиляди, сто и петдесет лева**	

Съгласно т.1.5.1 на БСО 2108 «Дефиниция на определението стойност», изведената пазарна стойност не включва корекции за данъци, платими от едната или другата страна, като пряко следствие от сделката (в т.ч. ДДС).

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, при извеждане на заключението по настоящата оценка, декларирам че:

- не съм свързано лице с възложителя, 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 оценяване и/или към възложителя на настоящата оценка.

оценител: Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. №-100100423 от 14.12.2009 год.
Румен Димитров Михайлов

В съответствие с изискванията на чл. 22, ал.2 и ал. 3 от ЗДСИЦДС, долуподписаният инж. Румен Димитров Михайлов, в качеството на независим оценител с правоспособност за извършване на оценки на недвижими имоти, във връзка с изготвянето на настоящата оценка, декларирам че:

- притежавам правоспособност за оценка на недвижими имоти от съответния вид съгласно Закона за независимите оценители;
- не съм с отнемана правоспособност на независим оценител за оценка на недвижими имоти от съответния вид през последните три години преди датата, за която се отнася настоящата оценка;
- като оценител на недвижими имоти от съответния вид не съм извършвал нарушения на чл. 17, ал. 2, чл. 18, т. 1 - 3 и т. 6 и 7 и чл. 21 от Закона за независимите оценители през последните три години преди датата, за която се отнася настоящата оценка;
- имам повече от три години професионален опит при оценяване на инвестиционни имоти;
- не притежавам пряко или непряко участие в капитала на Софарма имоти АДСИЦ (ЕИК 175059266) или на негово трето лице по чл. 27, ал. 4;
- не съм член на съвета на директорите на Софарма имоти АДСИЦ (ЕИК 175059266) или на управителен орган на негово специализирано дружество по чл. 28, ал. 1, или на негово трето лице по чл. 27, ал. 4;
- не съм свързано лице със Софарма имоти АДСИЦ (ЕИК 175059266), с член на Съвета на директорите на дружеството или с лице, което притежава пряко или непряко над 5 на сто от капитала на Софарма имоти АДСИЦ (ЕИК 175059266) или на негово специализирано дружество по чл. 28, ал. 1;
- не мога да бъда повлиян от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

оценител: Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. №-100100423 от 14.12.2009 год.
Румен Димитров Михайлов