

ПАЗАРНА ОЦЕНКА
НА
НЕДВИЖИМ ИМОТ – АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА,
находяща се в гр. София, бул. “Черни връх” № 51Б, изградена в
УПИ II-1417, кв.11, находящ се в гр. София, местност „НПЗ
Хладилника - Витоша”, собственост на „ФЕЪРПЛЕЙ
ИНТЕРНESHЪНЪЛ” АД
Идентиф. № 9010801107



“ЯВЛЕНА ИМПАКТ” ООД

ул. “Врабча” 15Б
София 1000
тел: (02) 926 21 21
(02) 926 21 31
(02) 926 21 10
факс:(02) 926 21 11

Януари 2009
София

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.....	3
1.1. <i>Описание на заданието</i>	3
1.2. <i>Ограничителни условия</i>	3
1.3. <i>Информационни източници.....</i>	4
2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА.....	5
2.1. <i>Местоположение.....</i>	5
2.2. <i>Правен статут.....</i>	5
2.3. <i>Архитектурно - строителна част</i>	5
3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА	
КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ.....	8
3.1. <i>Описание на метода.....</i>	8
3.2. <i>Оценка на обекта</i>	8
4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА.....	11

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, № 40, том II, рег. № 2114, дело № 206 от 2004 г. на Нотариус Мариела Калоянова;
2. Разрешение за ползване № СТ-12-679 от 29.11.2005 г.;
3. Разрешение за строеж № 737 от 23.08.2004 г.;
4. Таблица за ценообразуване;
5. Скица на имота;
6. Снимков материал;
7. Лицензи на оценителите.

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Описание на заданието

Настоящата разработка представя резултатите от оценката на инвестиционен недвижим имот - АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, находяща се в гр. София, бул. "Черни връх" № 51Б, изградена в терен, съставляващ УПИ П-1417, кв.11, находящ се в гр.София, местност „НПЗ Хладилника - Витоша”, с разгънатата застроена площ от 9 330,97 кв.м. Площта на дворното място е 3873 кв.м. съгласно предоставената скица.

Възложител: „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ” АД

Оценител: “ЯВЛЕНА - ИМПАКТ” ООД, гр. София. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от експертите на дружеството Върбан Маринов и Кирил Ничев - лицензирани от Агенцията за приватизация (копия от лицензите са приложени към доклада).

Цел на оценката: Определяне справедливата пазарна стойност на инвестиционен недвижим имот, като се отчетат възможностите му за отдаване под наем.

Използвана методика при изготвяне на оценката:

- Метод на капитализиране на бъдещите парични приходи;

Дата на оценката: 30.01.2009 г.

Валутен курс на БНБ към датата на оценката: 1 EUR = 1,95583 лв.

1.2. Ограничителни условия

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

- Екипът, който участва в оценката, не предявява никакви претенции към оценявания обект, което би могло по какъвто и да е начин да засегне обективността на оценката във всеки настоящ и бъдещ момент, за срока на валидност на оценката.

- Полученото възнаграждение от изпълнителя не е свързано по никакъв начин с оценката, дадена в този доклад.

- Изходната информация относно оценявания обект е предоставена от възложителя и се приема от изпълнителя за вярна и надеждна.

- Срокът на валидност на оценката е шест месеца от датата на изготвянето ѝ.

1.3. Информационни източници

Оценката е изготвена на базата на извършен оглед на място и изходната информация, предоставена от Възложителя. Използваните информационните източници са следните:

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, № 40, том II, рег. № 2114, дело № 206 от 2004 г. на Нотариус Мариела Калоянова;
- Разрешение за ползване № СТ-12-679 от 29.11.2005 г.;
- Разрешение за строеж № 737 от 23.08.2004 г.;
- Таблица за ценообразуване;
- Скица на имота;
- Разпределения по нива;
- Таблица с разпределение на площите;
- Извършен оглед на място на оценявания обект;
- Статистическа информация за цените на строителните материали и видове работи от “Справочник за цените в строителството” – 2008 г., “Строителен обзор” – 2008 г.;
- Информация за пазара на недвижими имоти в района на оценяваните обекти;
- Досегашен опит и наличната база данни на оценителите.

2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА

2.1. Местоположение

Сградата се намира в Район "Лозенец" на гр.София, до кръстовището на бул. "Черни връх" и ул. "Сребърна". Според строителния и регулационен план на столицата, сградата е разположена в урегулиран поземлен имот П-1417 от кв. 11, местност „НПЗ Хладилника - Витоша“. Районът е обособен като промишлен и търговско - административен, с напълно изградена инфраструктура и комуникативен по отношение на градската транспортна мрежа.



Автомобилният достъп до сградата се осъществява от ул. "Сребърна".

2.2. Правен статут

Съгласно предоставената скица дворното място представлява Урегулиран поземлен имот П-1417, от кв.11 по плана на гр.София, м. „НПЗ Хладилника - Витоша“, с площ от 3873 кв.м., като собствеността на „ФЕЪРПЛЕЙ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ“ АД е отразена в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, № 40, том II, рег. № 2114, дело № 206 от 2004 г. на Нотариус Мариела Калоянова.

Обектът „Административна сграда с подземни гаражи, помещение за столова с кухненски блок, помещение за лобибар, помещение за шоурум, помещения за конферентни зали, офис помещения, помещение за абонатна станция, външни ВиК връзки и кабели НН“ е изграден съгласно Разрешение за

строеж № 737 от 23.08.2004 г. и е въведен в експлоатация с Разрешение за ползване № СТ-12-679 от 29.11.2005 г.

2.3. Архитектурно-строителна част

Строежът представлява административен комплекс състоящ се от две сгради: сграда А - административна сграда на "ФеърПлей Интернешънъл" АД и сграда Б - офис сграда. Основният достъп до имота за автомобили е решен от източната страна, а за хора - от северната страна, където са и главните входове към двете сгради. Застрояването в имота е свободно.

Подземното ниво на к.-3.40 е предвидено за паркиране в две групи с общо 56 паркоместа, подземна улица, две рампи (основна и аварийна).

Сутеренът към Сграда А се състои от: Кухненски блок, складове, столова с 88 места за хранене, тоалетни, стълбищна клетка, технически и инсталационни помещения (гл. водомер, аб. станция, машинно асансьорно помещение, гл. ел. табло, резевно захранване).

Сутеренът към Сграда Б се състои от: На подземно ниво са разположени складове, обходен коридор, гаражна клетка, стълбище и инсталационни помещения.

На к. ± 0.00 са разположени следните помещения:

Сграда А: входно предверие с ветробран, входно фоайе, охрана, стълбищна клетка с два асансьора, тоалетни и складови помещения, инсталационно помещение, шоурум с обособени офис помещения, офис с кабинет.

На к +3.675 са разположени следните помещения:

Сграда А: две конферентни зали с по 12 места, с възможност за обединяване, фоайе за почивки пред залите и стълба от партер за директен достъп на външни лица. Офис с възможност за обособяване на два офиса с по 6 и 12 работни места.

На трети и четвърти етажи от Сграда А функционалната схема се повтаря. Централно ядро /стълбище, асансьори, тоалетни и кухненски помещения/. Предвидена е възможност за допълнително разделяне и обособяване на заседателни зали и канцеларии по желание и искане на бъдещи наематели.

На пети, шести и седми етажи от сграда А са обособени на кабинети, места за секретарки, заседателни зали. зали за почивка и складове около централното ядро /стълбище, асансьори, тоалетни и кухненски помещения/. Преградните стени са леки, изпълнени със система за сухо строителство "Кнауф".

Последният осми етаж е представителен. На него има разположени 5 самостоятелни кабинета, две секретарски места, две заседателни зали. самостоятелни тоалетни и баня, покривни тераси.

Строителната конструкция е монолитна стоманобетонена с носещи колони и вертикални противоземетръсни шайби. Междуетажните подови конструкции са безредови от стоманобетон. За офис - площите е изпълнен инсталационен под. Стълбищната клетка е самостоятелно обособена като стоманобетонено ядро на сградата. Външните ограждащи стени са от зидарии 25см, мин. вата 10см. и

вентилируема окачена фасада с керамична облицовка. Отвътре е изпълнена суха мазилка от гипсокартон. По външната страна на стоманобетоновите конструктивни елементи е положена необходимата топлоизолация.

Всяка секция от подземния гараж разполага с евакуационно стълбище отделена от обема на гаража, чрез предверие с две последователни врати самозатварящи се и димоуплътнени. Столовата е снабдена с 3 бр. евакуационни изхода, водещи в обема на незадимима стълбищна клетка или в обема на гаража и навън. Инсталационните помещения разположени в подземния етаж са отделени с пожарозащитни стени и негорими врати.

За сградата е изпълнена автоматична противопожарна инсталация за всички помещения, без санитарните възли, като централата е монтирана при охраната.

Изградена е вътрешна противопожарна инсталация с пожарни кранове, оборудвани с шлангове и струйници и захранване с поцинковани тръби.

По пътищата за евакуация, както и над евакуационните изходи е монтирано евакуационно осветление с автономно захранване на осветителните тела. Всички врати по пътя на евакуацията се отварят по посока на евакуацията и са с необходимата ширина.

В Сграда Б на кота ± 0.00 са разположени следните помещения: входно предверие с ветробран и охрана, салон с обслужващи гишета и приемни зали, кафе - офис, тоалетни, бар с 42 места. На кота +3,675 са разположени следните помещения: кабинети, заседателни зали, кафе-офис, тоалетни.

Технико-икономически показатели:

След запознаване с предоставената проектна документация бяха определени следните параметри:

Етаж	Сграда А	Сграда Б
сутерен	2946,42	
етаж 1	943,42	393,95
етаж 2	800,58	393,95
етаж 3	720,46	
етаж 4	713,21	
етаж 5	604,25	
етаж 6	604,25	
етаж 7	604,32	
етаж 8	606,16	
Общо по сгради	8543,07	787,9
ОБЩО	9330,97	

Урегулиран поземлен имот

3873.00 кв.м

Изпълнени инсталации в сградата: ЕЛ, ВиК, отоплителна, слаботока, видеонаблюдение, система за контрол на достъпа с персонални магнитни карти, пожароизвестяване, централна климатизация и вентилация с опресняване на въздуха с индивидуални регулатори, фиброоптичен кабел, структурно окабеляване категория, UPS, ISDN телефонна централа.

3. ОПРЕДЕЛЯНЕ СТОЙНОСТТА НА ОБЕКТА ПО МЕТОДА НА КАПИТАЛИЗИРАНЕ НА БЪДЕЩИТЕ ПАРИЧНИ ПРИХОДИ

3.1. Описание на метода

Резултатът от оценка на оценявания обект по *метода на капитализиране на бъдещите парични приходи*, представлява пазарна стойност, която се получава на базата на оценката на очакваната бъдеща доходност от обекта. Като индикатор за дохода на недвижимия имот, за целите на настоящата оценка, са приети доходите при отдаването му под наем. Изчисленията са извършени в следната последователност:

- Определяне на brutния приход, получен при отдаване под наем на недвижимия имот.
- Изчисляване на приспаданията от brutния приход, които са риск от отпадане от наем; оперативни разходи – за управление, за поддържане на сградата и съоръженията; постоянни разходи – данък сгради, такса смет, застраховка.
- Изчисляване на чистия приход от наем на имота.
- Определяне на нормата на капитализация.
- Определяне на множителя на капитализация на очаквания доход на базата на остатъчния живот на имота и нормата на капитализация.
- Преобразуване на чистия доход в стойност на недвижимия имот.
- Приспадане на необходимите инвестиционни разходи за ремонтни работи.
- Определяне крайната стойност на имота по подхода на приходите.

3.2. Оценка на обекта

Приетите месечни стойности на наема са определени за отделните функционални зони на сградата, като са съобразени с качеството на изпълнените довършителни и инсталационни работи в помещенията. Извеждането на наемната цена за офисните площи е на база сравнителен метод, като за аналози са подбрани по характеристики и клас офис площи. Наемната цена за останалите функционални обекти в сградата е определена експертно.

Оценителският екип е приел допускането, че получената на база офертни цени осреднена наемна стойност на 1 кв.м ще се намали от 5% до 10% при реализация на пазара на офисите.

Определянето на наемната цена е показано в следващата таблица:

№	Местоположение	Продажна цена	Площ	Коректив за местоположение	Коректив за включени консумативи	Сравнителна стойност /без ДДС/	Забележка
		/EUR/	/кв.м/	%	%	EUR/кв.м	
1	кв.Лозенец, до бул."Черни връх"	5,016	418	-2%	0%	10.56	люксовна нова административна сграда, с довършителни работи, окабеляване, BMS, клас А;
2	кв.Лозенец, до бул."Черни връх" и бул."Н.Вапцаров"	6,667	523	-2%	-2%	10.96	люксовна нова четириетажна сграда пред завършване, с довършителни работи, окабеляване, окачена фасада;
3	кв.Хладилника, ул. Филип Кутев	15,000	1500	2%	0%	9.70	Нова офис сграда, луксовни довършителни работи, структурно окабеляване, климатизация, охрана, видеонаблюдение, паркинг
3	кв.Лозенец, до бул."Черни връх"	12,000	950	-2%	0%	11.12	люксовна нова административна сграда, с довършителни работи, окабеляване, клас А;
3	кв.Лозенец, до бул."Черни връх"	9,691	881	0%	0%	9.90	люксовна нова административно-жил. сграда, с довършителни работи, окабеляване, охрана;
3	кв.Лозенец, до бул."Черни връх"	27,120	2260	-2%	0%	10.56	люксовна нова административна сграда, с довършителни работи, окабеляване, BMS, клас А;

Наемната цена на офисни площи е определена на 10.47 €/кв.м. без ДДС.

Резултатите от оценката на имота по метода на капитализиране на бъдещите парични приходи са показани в следващата таблица:

Административна сграда в гр.София, бул."Черни връх" № 51Б

№	Показател	Измер.	Стойност
1	Остатъчна експлоатационна годност на сградата	год.	78
2	Приходна площ на гаражи в сутерен	кв.м	1,975.00
3	Приходна площ на банков салон на три нива	кв.м	1,078.60
4	Приходна площ на бистро	кв.м	216.14
5	Приходна площ на столова	кв.м	451.49
6	Приходна площ на шоурум и офис на партер	кв.м	595.72
7	Разгъната приходна офисна площ /нива от 1 до 7/	кв.м	4,708.06
8	Брутен месечен наем от гаражна площ в сутерен	лв./кв.м.	3.72
9	Брутен месечен наем от банков салон на три нива	лв./кв.м.	20.47
10	Брутен месечен наем от столова	лв./кв.м.	8.80
11	Брутен месечен наем от бистро, шоурум и офис на партер	лв./кв.м.	20.47
12	Брутен месечен наем от офисна площ	лв./кв.м.	20.47
13	Брутен месечен наем от имота	лв.	175,665
14	Брутен месечен наем от имота	EUR	89,816
15	Брутен годишен приход	лв.	2,107,979
16	Брутен годишен приход	EUR	1,077,793
17	Разходи за стопанисване	%	20.00
18	Чист годишен приход	лв.	1,686,384
19	Норма на капитализация	%	8.50
20	Множител		11.7444
21	Приходна стойност на имота	лв.	19,805,610
22	Инвестиционни разходи	лв.	0
23	Стойност на обекта	лв.	19,805,610
24	Стойност на обекта	EUR	10,126,450

Справедливата пазарна стойност на инвестиционен недвижим имот - АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, находяща се в гр.София, бул. "Черни връх" № 51Б, изградена в дворно място, съставляващо УПИ II-1417, кв.11, находящ се в гр.София, местност „НПЗ Хладилника - Витоша”, изчислена по метода на капитализиране на бъдещите парични приходи към 30.01.2009 г. възлиза на:

19 805 610 лв. без ДДС

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА КРАЙНАТА ОЦЕНКА

В резултат на осъществената оценка по метода на капитализиране на бъдещите парични приходи, справедливата пазарна стойност на инвестиционен недвижим имот - **АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, находяща се в гр.София, бул. “Черни връх” № 51Б, изградена в дворно място, съставляващо УПИ П-1417, кв.11, находящ се в гр.София, местност „НПЗ Хладилника - Витоша”, към 30.01.2009 г., е съответно:**

Стойност	Стойност в лева	Стойност в EUR	Фиксинг на БНБ
Пазарна стойност без ДДС	19,805,600 лв	€ 10,126,400	1,95583

Експерт-оценители:

Върбан Маринов
/Мениджър оценяване на недвижими имоти
- Лиценз № 10156 от 21.03.2002 г./

Кирил Невенов Ничев
/Оценител на недвижими имоти -
Лиценз № 10 578 от 25.03.2005 г./

30.01.2009 г.
София

ПРИЛОЖЕНИЯ