

## Пазарна оценка / Market valuation

**обект на оценка**

Месечна наемна стойност за недвижим имот - самостоятелен обект в сграда, предназначен за търговски обект / аптека с административен адрес - гр. Белица, ул. Владимир Поптомов № 93-95 (СО с идентификатор 03504.401.1419.1.1).

**дата на оценка**

30.11.2021 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 на месечна наемна стойност за 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<sup>1</sup> с правоспособност за извършване на оценки на недвижими имоти и Рег.№ 09939 на КИИП<sup>2</sup> 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 ЗДСИЦС<sup>3</sup>.

### « Обект на оценка »

Обект на оценяване е месечна наемна стойност на недвижим имот - самостоятелен обект в сграда, предназначен за търговски обект / аптека с административен адрес - гр. Белица, ул. Владимир Поптомов № 93-95 (СО с идентификатор 03504.401.1419.1.1).

Индивидуализацията на описания по-горе недвижим имот, произтича от неговото дефиниране като обект на собственост - инвестиционен имот за Софарма Имоти АДСИЦ, съответстващ на описание, представено като задание от възложителя на оценката, Нотариален акт № 6, том IV, рег. № 3075, дело № 586 от 22.05.2008 г., с вписване по ЗС/ПВ - акт № 12, том 18, дело 3699, вх. рег. № 4049/22.05.2008 и публично достъпни данни, съдържащи се в информационната система на АГКК.

### « Цел на оценката »

Определяне на пазарна стойност за месечен наем на описания по-горе обект, съобразно приложимите стандарти за оценяване<sup>4</sup> и с оглед потенциалната ѝ приложимост като индикация за пазарна наемна стойност<sup>5</sup> в нормално ликвиден аспект за условията на съществуващата пазарна среда към момента на извършването на оценяване.

### « Актуалност и валидност на оценката »

Настоящата оценка е ориентирана към текуща дата 30.11.2021 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 наемни права, 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 текущата епидемична обстановка, свързани с глобалната пандемия от корона вирус 2019-nCoV (COVID-19) и отражението им върху световната и национална икономика, в т.ч. и върху съответните пазари, 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 недвижими имоти, се препоръчва последващо преоценяване 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<sup>6</sup>, 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 стойност на оценявания обект се изгражда върху приета база за стойността - «Пазарна стойност», която съгласно приложимите стандарти за оценяване (в т.ч. - т.1.5.2.1 на БСО) следва да отразява данни и

<sup>1</sup> Камара на независимите оценители в България;

<sup>2</sup> Камара на инженерите в инвестиционното проектиране;

<sup>3</sup> Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация;

<sup>4</sup> Български стандарти за оценяване - БСО 2018;

<sup>5</sup> 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 съответни обстоятелства в хода на оценяването;

<sup>6</sup> 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);

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, т.е. ценностна база, която съгласно международните стандарти за оценяване<sup>7</sup> 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 всички елементи 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. Желаящият 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.
- (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.

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

(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, 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», представляващ 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 владеец 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 на имота с материално изражение, като качеството на подобрения е налице, само и единствено, ако те водят до увеличение на неговата стойност (тези разноски, за разлика от необходимите, не са свързани със запазване на имота и тяхното извършване не е наложително).

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 предварително упълномощени за това от възложителя на оценката или действащи по силата на закон.

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<sup>8</sup> в ценовите нива на съответния пазар за недвижими имоти са в граници на отклонение от -10% до +5%.

Изложените анализи и заключения имат неподвеждащ характер и представляват резултат на непредубедено мислене и в рамките на притежавана от оценителя професионална компетентност, а тяхното представяне под формата на писмен доклад, не нарушава по никакъв начин права на трети лица.

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, 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 от оценката с цел облагодетелстване и/или постигане на финансови ефекти от бъдещи събития.

Оценителят не може да предоставя на трети 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.

<sup>8</sup> при отчитане на допълнително наложените специални допускания за съществена несигурност на оценяването, произтичащи от извънредната ситуация в страната между 13.03.2020 и 13.05.2020 г., както и на текущата епидемична обстановка, свързани с глобалната пандемия от корона вирус COVID-19 и отражението ѝ върху световната и национална икономика, в т.ч. и върху съответните пазари;



Оценителят е извършил натурен оглед<sup>9</sup> на обекта, върху който се прилагат оценяваните наемни права, 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 за собственост, както и в информационната система за отдалечен достъп на АГКК.

Представената документация за оценявания обект и съдържащата се в нея информация е разгледана<sup>10</sup> при възлагането на оценката, като по този начин е приета, анализирана и интерпретирана от оценителя в съответствие със специфичните нужди на оценката, а 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 доклад.

В съответствие с гореизложеното, използваната информация, съдържаща се в представената за разглеждане документация за оценявания обект, не представлява и не съдържа лични данни<sup>11</sup>, 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.

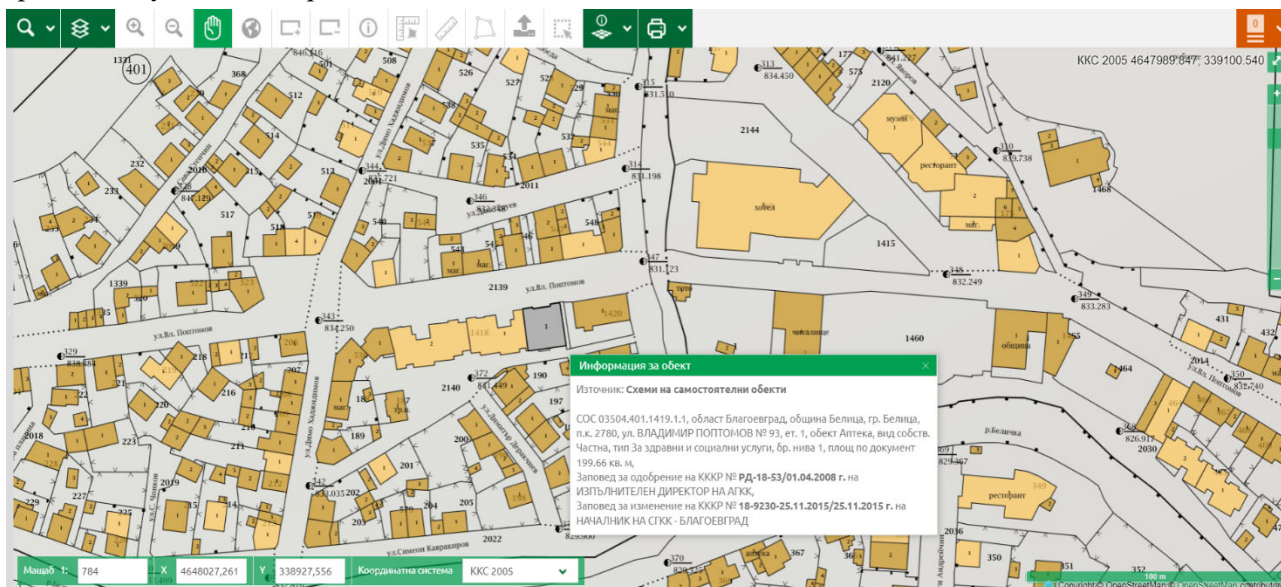
Възложителят или крайният потребител на оценката, в съответствие с регулацията на цитирания по-горе чл.6, ал.3 на ЗНО, не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен или подразбиращ се съвет от оценителя по отношение на възможни решения за осъществяване на разпоредителни действия с оценявания обект в неговата цялост или евентуална частичност.



## ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

Обект на оценка е месечната наемна стойност на недвижим имот - самостоятелен обект в сграда, предназначен за търговски обект / аптека, собственост на Софарма имоти АДСИЦ, гр. София, който се индивидуализира чрез следните характеристики:

- местоположение: поземлен имот с идентификатор 03504.401.1418 и 1419, с административен адрес - гр. Белица, ул. Владимир Поптомов № 93 - 95.



- отдаваема под наем площ (наемна площ) : 199.66 кв.м (СО с идентификатор 03504.401.1419.1.1).
- строително изпълнение и оборудване: условно съпоставим тип, спрямо масов модел на подобен вид ново/съвременно строителство (поради различия в нормативните бази при проектирането и при технологиите за изпълнение в строителството между текущия момент на оценяването и този на фактическото строително изграждане), който се характеризира с обичайно качество на вложени строителни материали и продукти при условия на нормална техническа сложност за реализирани груби, довършителни и инсталационни видове строителни и монтажни работи, извършени в периода 1980 - 1985 г.

<sup>9</sup> към момента на текущото оценяване;

<sup>10</sup> 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;

<sup>11</sup> 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);

- техническо състояние: функционално обвързано с акумулирано нормално физическо овехтяване при обичайно ползване, което предполага възможност за продължаваща употреба по предназначение в рамките на остатъчния експлоатационен срок за сградата - 40 год. при условия за осъществяване на системна техническа поддръжка и реализация на дейности по ремонти с ограничен характер за реновиране на интериорно оформление и вътрешни инсталации, чийто размер, към момента на оценяването, е припл. 10 500 лв., към които са отнесени и припадащите се на обекта разходи по ремонти на общите части на съдържащата го сграда.



## МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА, АНАЛИЗИ И РЕЗУЛТАТИ

В оценителската практика съществуват три основни подхода за определяне пазарната стойност на вещи права върху недвижими имоти, дефинирани в стандартите за оценяване като сравнителен подход<sup>12</sup>, приходящ подход<sup>13</sup> и разходен подход<sup>14</sup>.

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 вещи 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 вещи 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)<sup>15</sup> към момента на оценката, намалени със стойността на физическото<sup>16</sup>, моралното<sup>17</sup> и икономическото<sup>18</sup> обезценяване на имота.

За настоящата оценка се използва комбинация от два базисни подхода (в т.ч. сравнителен подход и приходящ 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.

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 наемна стойност за оценявания обект, се изразяват в следното:

- сравнителната пазарна стойност на наем за конкретен обект се формира върху базата на средното ценово равнище за наемните стойности на обекти с идентично или подобно функционално предназначение чрез набор от корективни коефициенти, отчитащи разликите между типичността на съпоставителния модел и специфичните особености на оценявания обект по отношение на местоположение, функционално предназначение на съдържащото го застрояване, планировъчно разпределение, изложение, големина, режим на ползване и инсталационна обезпеченост;

<sup>12</sup> 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;

<sup>13</sup> 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);

<sup>14</sup> 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);

<sup>15</sup> 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;

<sup>16</sup> 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;

<sup>17</sup> 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;

<sup>18</sup> 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;

- очакваният срок за успешна реализация на наемна сделка с оценявания обект, в нормално - ликвидните пазарни условия и предпоставка за неговата вакантност, се приема в съответствие със средните срокове за реализация на наемни сделки с подобни обекти в района на местоположението му;
- лихвената ставка за определяне на пропуснати ползи за визириания по-горе срок на отложена транзакция се приема в размера на мораторна лихва при забава и отлагане на парични вземания (лихвена ставка, формирана на база текущ основен лихвен процент на БНБ или дългосрочен лихвен процент за оценка степента на конвергенция и подходяща рискова надбавка върху така приетия лихвен базис или лихвена ставка за формиране на законна мораторна лихва);
- инвестиционно изискуемата пазарна стойност на наем за конкретен обект се формира като стойност на дохода, обезпечаващ нормална инвестиционна възвръщаемост по текущата пазарна стойност на капитала, съответстващ на вещните права за собственост върху същия обект, която се приема на база сравнителен подход, в т.ч. и чрез анализ за нормално очаквана ликвидност на налична информация от пазарно предлагане на съпоставими обекти (пазарни аналози) в района на оценявания обект.
- пазарната наемна стойност на конкретен обект се формира като претеглено заключение, по степен на приложимост съобразно адекватността на използваните сравнителна пазарна информация, на изведените индикативни резултати от приложените оценъчни техники/методи, при налагане на разумен баланс в очакванията за тяхната разпределена тежест към извода за крайния резултат.

Анализите, свързани с определянето на месечна наемна стойност за оценявания обект, са съобразени с изложените по-горе специфични условия и работни хипотези на приложимата методика за оценяване и заедно с изведените резултати са представени в «**Приложение 1**» към настоящия доклад.

В оценката са използвани данни, произтичащи от активни пазари (основно от интернет портали за недвижими имоти - imot.bg; imoti.net и др.), находящи се в района на оценявания обект и в други съпоставими райони, изразяващи се в:

- индикации за цени (на база усреднени стойности) на подобни или сходни (в аспект на технико-икономическа съпоставимост при условия на еднакво районно местоположение) обекти/активи, до които оценителят има достъп (на база публичност на информацията) към датата на оценката;
- индикации за срокове на пазарна реализация на сделки с подобни или сходни обекти (на база данни за диапазон на изменение), до които оценителят има достъп (на база публичност на информацията) към датата на оценката;
- индикации за пазарни норми на възвръщаемост при подобни или сходни обекти, както и за алтернативни инвестиционни форми със съпоставими качества за срочност и ликвидност (на база сравнителни и калкулативни стойности от усреднени данни), до които оценителят има достъп (на база публичност на информацията) към датата на оценката.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

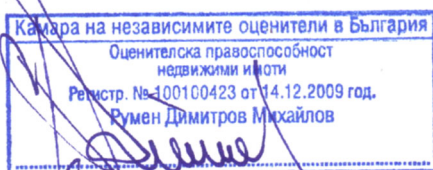
Резултатите от извършените анализи, по основанията на приложените подходи и методи, отразяват индикативно текущата пазарна стойност на месечния наем за оценявания обект и позволяват в обобщаващ аспект да бъде изведено представеното по-долу заключение:

оценяван обект	пазарна стойност
Месечна наемна стойност за недвижим имот - самостоятелен обект в сграда, предназначен за търговски обект / аптека с административен адрес - гр. Белица, ул. Владимир Поптомов № 93 - 95 (СО с идентификатор 03504.401.1419.1.1).	<b>700 лв.</b>
словом : <b>седемстотин лева</b>	

### Забележка:

Съгласно т.1.5.1 на БСО «Дефиниция на определението стойност», изведената пазарна наемна стойност не включва корекции за данъци, платими от едната или другата страна, като пряко следствие от сделката (в т.ч. ДДС), както и търговски отстъпки и такси за обслужване на общи части.

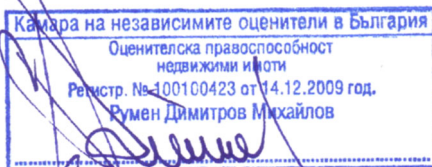
оценител:



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:



В съответствие с изискванията на чл. 22, ал. 2 и ал. 3 от ЗДСИЦС, 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 или на негово трето лице по чл. 27, ал. 4;
- не съм член на съвета на директорите на Софарма имоти АДСИЦ 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, 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 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:

