



ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА

На

ОФИС СГРАДА,
ул. "Патриарх Евтимий" 13А

Пловдив

към

31 юли 2025 г.

Резюме

АДРЕС	Имотът се намира на ул. "Патриарх Евтимий" 13А, район "Централен", Пловдив, кадастрален ID УПИ VI-2260, кв.70.
ОПИСАНИЕ	Имотът представлява офис сграда с 12 офиса на 4 етажа, сутерен, с площ от 1 907.49 кв.м. Площта на парцела е 435 кв.м.
МЯСТО	Имотът се намира на ул. "Патриарх Евтимий" 13А, квартал "Централен", Пловдив, която се пресича с ул. "Княз Александър", която е главната улица на Пловдив. Имотът е на около 50 м от главната улица, в пешеходната си част, в която има офис сгради, хотели, ресторанти и барове. Локацията е най-централната в Пловдив, поглъщаща множество офиси, магазини, места за хранене и забавления.
СОБСТВЕНОСТ	Имотът се притежава изцяло на името на Клиента
НАЕМ	Имотът е 87.82% празен към датата на оценката. Настоящите наематели са Creative Kub и Commodity Services. Текущия наем е 1 330 евро на месец.

№	Свойство	Ниво	Застроена площ в кв.м	Виртуални части в кв.м	РЗП в кв.м	Виртуални части в %	Наем в евро
1	Офис 1	2	98.00	18.12	116.12	7.62	
2	Офис 2	2	61.65	11.39	73.04	4.79	
3	Офис 3	2	108.40	20.43	128.83	8.46	
4	Офис 4	3	98.00	18.12	116.12	7.62	€ 636
5	Офис 5	3	61.65	11.39	73.04	4.79	
6	Офис 6	3	108.40	20.43	128.83	8.46	
7	Офис 7	4	98.00	18.12	116.12	7.62	€ 694
8	Офис 8	4	61.65	11.39	73.04	4.79	
9	Офис 9	4	108.40	20.43	128.83	8.46	
10	Офис 10	5	98.00	18.12	116.12	7.62	
11	Офис 11	5	55.75	11.02	66.77	4.38	
12	Офис 12	5	114.30	20.07	134.37	8.82	
13	Банка	Приземен етаж	239.00	0.00	239.00	15.77	
14	Входно мазе	Приземен етаж	12.26	0.00	12.26	0.80	
	Възлизам		1323.46	199.03	1522.49	100.00	€ 1,330
	Сутерен				385.00		

Стойност

Считаме, че пазарната стойност към 31 юли 2025 г. е:

€ 2,000,000
(два милиона евро) без ДДС

Тази стойност се разделя на капиталова стойност от 1 044 евро на кв.м РЗП (1 907.49 кв.м).

Нашето мнение за пазарната стойност отразява следния профил на доходност:

Брутна първоначална доходност: 10.04%
Процент на капитализация: 7.75%

Декларация за оценка

ДАТА НА ДОКЛАДВАНЕ	31 юли 2025 г.
ПОЛУЧАТЕЛ	Евротера България АД Витоша 1, София 1000 тел:02/ 9816606, Факс:02/ 9816606 На вниманието на: г-н Михалис Терианос
ИМОТЪТ	Офис сграда с 12 офиса на 4 етажа, сутерен, с площ от 1 907,49 кв.м с площ от 435 кв.м.
ИНСТРУКЦИЯ	Да оцени въз основа на пазарна стойност имота към посочената дата на оценка в съответствие с инструкция от 30 юли 2025 г.
ДАТА НА ОЦЕНКА	31 юли 2025 г.
КАПАЦИТЕТ НА ОЦЕНИТЕЛЯ	Външен
ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА	Счетоводна
СТОЙНОСТ	€ 2 000 000 без ДДС Нашето мнение за стойността се основава на приложените предположения за обхват на работа и оценка.
ТРЪГВАНЕ	Оценката е изготвена в съответствие с RICS Valuation — Global Standards (VPGA 2) и IVS (102). Подробностите за имота, на които се основава всяка оценка, са записани в нашия доклад.
ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ	Оценили сме имота в помещенията, че е без никакви тежести.
КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ	Основният подписал този доклад не е подписвал непрекъснато оценките на страните с лични интереси в този имот.
ТАВАН НА ОТГОВОРНОСТТА	Нашата обща отговорност към един или повече или всички Адресати или друга страна, която по друг начин има право да разчита на Доклада съгласно или във връзка с това споразумение и нашата

Оценка, независимо от възникването на тази отговорност (включително, но не само, отговорност, произтичаща от нарушение на договора, произтичаща от закононарушение, включително, но не само, неправомерното увреждане поради небрежност или произтичащо от нарушение на законово задължение) се ограничава до по-ниската от:

- 10% от стойността (както е дефинирана по-долу) на Имота, посочена в нашия Отчет; и
- 10 пъти нашата такса.

РАЗЧИТА

Този доклад е предназначен само за използване само от страната, до която е адресиран, конкретната цел, посочена тук, и не се поема отговорност от трети страни за цялото или част от съдържанието му.

ПУБЛИКУВАНЕ

Нито целият, нито част от нашия доклад, нито препратки към него могат да бъдат включени в публикуван документ, циркуляр или изявление, нито публикувани по какъвто и да е начин без нашето предварително писмено одобрение за формата и контекста, в който ще се появи.

С уважение,

Иван Филев

Старши оценител

Сертификат No100102624/17.11.2023 г.

Електронна поща: ivan.filev@coreside.bg



Андрей Филев MRICS REV

Сертификат No: 100101978

REV: BG/CPV/2025/1

Електронна поща: andrey.filev@coreside.bg



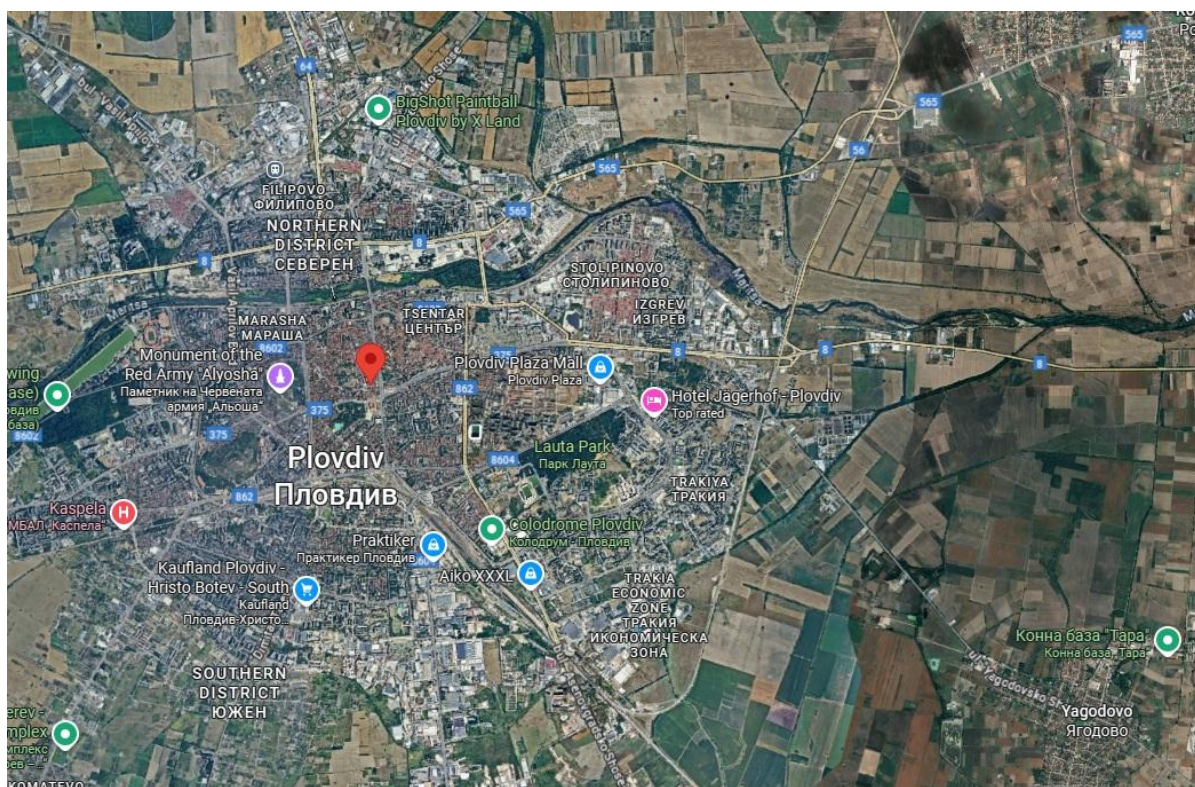
Съдържание

A. Детайли за имота.....	1
1.1 Място.....	1
1.2 Ситуация.....	2
1.3 ОПИСАНИЕ	3
1.4 ВЪПРОСИ НА ОКОЛНАТА СРЕДА.....	5
Б. Източници на информация и правни	6
2.1 ДОКУМЕНТИ	6
В. Пазарен коментар.....	7
3.1 ИКОНОМИКА.....	7
3.2 ПРЕГЛЕД НА ПАЗАРА НА ОФИСИ	8
3.3 ОФИС ПАЗАР В ПЛОВДИВ	12
3.4 ПАЗАР НА ЗЕМЯ В ПЛОВДИВ	14
Г. Коментар за оценка.....	16
4.1 ПОДХОД ЗА ОЦЕНКА.....	16
4.2 ПАЗАРНА СТОЙНОСТ	17
4.3 ПОВЕРИТЕЛНОСТ	18
ДОПЪЛНЕНИЕ 1 Обхват на работата и източници на информация	19
ДОПЪЛНЕНИЕ 2 Стандартни допускания за оценка	21
ДОПЪЛНЕНИЕ 3 Разпечатки за оценка.....	23
ДОПЪЛНЕНИЕ 4 Сравнения Подход към земята	24
ДОПЪЛНЕНИЕ 5 Снимки.....	25

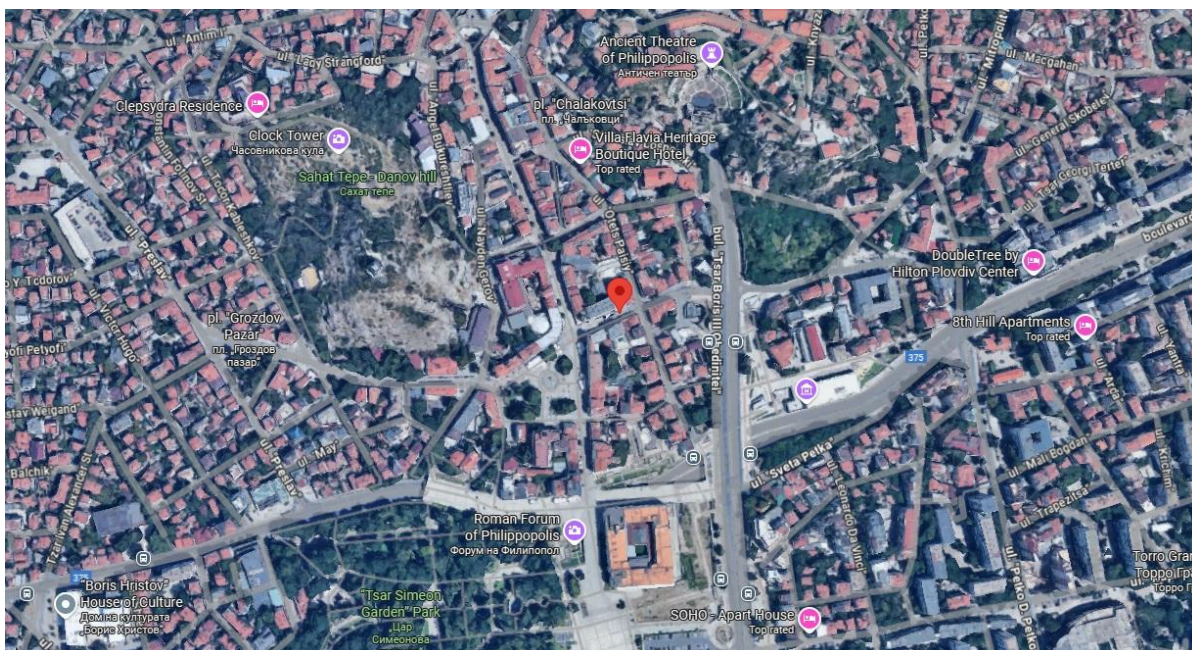
A. Детайли за имота

1.1 Място

Пловдив е вторият по големина град в България с население от 387 881 души към настоящия си адрес, към 15 юни 2025 г., сочи информация, предоставена от ГРАО. Намира се в западната част на Горнотракийската низина, на двата бряга на река Марица. Намира се на 15 км северно от Родопите и на 50 км южно от Стара планина. Градът е построен в подножието на шест сиенитни хълма, поради което често го наричат "Градът под тепетата". Пловдив е управленски център на област Пловдив, община Пловдив, община Марица, община Родопите и е най-голямото икономическо ядро на Южен централен регион.



Местоположение на улица "Патриарх Евтимий" в Пловдив
Източник: Google Maps
GPS координати: 42.144878, 24.750071



Обща карта на Пловдив, местоположение на улица "Патриарх Евтимий"
Източник: Google maps

1.2 СИТУАЦИЯ

Имотът се намира на ул. "Патриарх Евтимий" 13А, която е пресечна улица на Пловдив.

Имотът, предмет на оценка, попада в Централен квартал на град Пловдив – това е централната част на града, включваща множество магазини, малки и средни офиси в КБР, различни нощни забавления, места за хранене, арт локации, важни исторически паметници и сгради на местната власт.

Офис сградата се намира в началото на ул. "Патриарх Евтимий", на No13A, която е само на 50 м от кръстовището с ул. "Княз Александър". Първият отклон на улица "Отец Евтимий" – от пресичането с ул. "Княз Александър" до пресичането с ул. "Отец Паисий" – е изцяло пешеходна зона. Можем да разглеждаме този първи участък от улицата като равна на улица "Княз Александър", тъй като се възползва от същите комунални услуги като офиси, магазини на приземния етаж и банкови клонове, хотели и ресторанти.

В непосредствена близост до имота са разположени ресторанти, банкови клонове, офиси на мобилни оператори, барове. Етажите над приземните етажи на повечето сгради наблизо се използват за офиси на различни компании от сектора на услугите.

Повечето от сградите на ул. "Княз Александър" и "Патриарх Евтимий" са от 40-те и 70-те години на 20 век. В близост има и няколко нови офис сгради.

Районът е застроен с висока плътност – над 80%, състоящ се от множество жилищни и обществено-обслужващи сгради с терасовидно строителство. Сградите са предимно масивни, монолитен тип конструкция от 4-6 етажа. Районът се възползва от:

- Поддръжка: Много добра
- Привлекателност: Отлична
- Тенденция на пазарните стойности: Стабилна
- Доставка на подобни помещения: Very Limited

Инженерна инфраструктура в района:

- | | |
|----------------------|------|
| • Водопроводи | ■ Да |
| • Канализационни | ■ Да |
| • Електричество | ■ Да |
| • Телефонни/ИТ линии | ■ Да |
| • Асфалтирани пътища | ■ Да |

РЛП VI-2260, кв.70. с площ от 435 кв.м . е с лице около 20 м към ул. "Патриарх Евтимий" и съгласно нотариалния акт е собственост на "Евротера България" АД. Парцелът е с приблизително правоъгълна форма, плосък. Площта му е 429 кв.м съгласно представения нотариален акт.

Тъй като Патриарх Евтимий в първата си част е изцяло пешеходен, няма градски транспорт, който да достига директно до имота. Вместо това най-близката спирка на градския транспорт е спирката, която се намира в началото на ул. "Княз Александър" – на около 300 м.

1.3 ОПИСАНИЕ

Имотът се състои от три входа – един за търговските площи на партерния етаж, един за офисната част и един за сутерена.

Имотът е с брутна отдаваема площ от 1 522.49 кв.м, според информация, предоставена от Клиента.

Сградата е монолитна, стоманобетонна конструкция с керемиден покрив. Вътрешните и неносещите стени са тухлена зидария. Дограмата е PVC, интериорните врати са дървени. Подовете са пластмасови плочки и теракота. Таваните и стените са боядисани. Светлините са луминесцентни навсякъде, монтирани към таваните. Баните са с теракотени стени и подове.

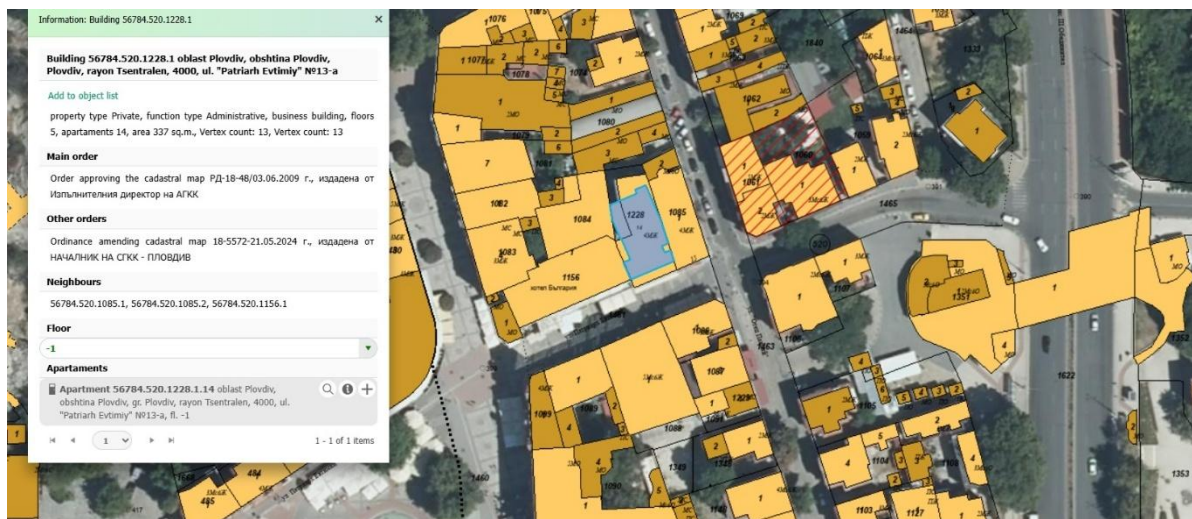
Има 4 офисни етажа. Етажи 2, 3 и 4 са с имот, заеман от по един офис на етаж. Етаж 5 няма заети офиси. Като етаж 2 е зает офис 1 с площ 116.12 кв.м, етаж 3 е зает офис 4 с площ 116.12 кв.м, етаж 4 е зает офис 7 с площ 116.12 кв.м. Всички офиси са реновирани с нови подове, алуминиева дограма, мебели и кухненски бокси. Подовете, които се отдават под наем в момента, показват признаци на износване.

Всички помещения се отопляват от климатични системи. Във всеки офис има и система за сигурност.

Офисната част на сградата се ползва от нов асансьор за 4 човека. Стълбището е запазено в оригиналния си старомоден стил с мозаечни подове.

Мазето има собствен вход. Той е в студена обвивка – стоманобетонни колони и греди, без мазилка и шпакловка. Той е с площ от 385 кв.м и разполага с няколко свързващи помещения. Според нас мазето може да се използва като бар, магазин за залагания или фитнес зала, ако е обзаведено правилно. Така GLA става 1 907 кв.м.

Сграда с кадастрален идентификационен номер 56784.520.1228.1



Източник: <https://kais.cadastre.bg/>

Търговското пространство, което е разположено вляво от входа на офиса, е със стандартно обзаведено банково обзаведение – алуминиева дограма, въртяща се входна врата, теракотни подове и окачени тавани с метални плочи и вградени луминесцентни светлини. На тавана има ОВК система, заедно с детектори за дим и видеонаблюдение. От съображения за сигурност не ни беше позволено да правим снимки вътре.

1.4 ВЪПРОСИ НА ОКОЛНАТА СРЕДА

По време на нашата проверка на обекта нямаше други видими признаци на замърсяване в непосредствена близост и не видяхме доказателства за спукани резервоари за съхранение или друг подобен съхраняван материал, който може да причини проблем със замърсяването. Нашите становища са изготвени въз основа на това предположение. Не сме провеждали никакви изследвания, за да установим дали на място се срещат вредни или опасни материали или техники (напр. цимент с високо съдържание на алуминиев оксид, дървесна вата като постоянен кофрак, калциев хлорид или азбест).

Б. Източници на информация и правни

2.1 Документи

Разчитали сме на документи, предоставени ни от Клиента. Те включват:

- ТД No143, т. I, рег. No1949, дело 124/18.06.2007 г.;
- Скица на сграда No 13098/13.05.2010 г.;
- Разрешение за ползване No139/28.09.2009 г.;
- Наеми за цялата 2019 г.
- Площи
- График на наемането 2025 г

В. Пазарен коментар

3.1 ИКОНОМИКА

През 2024 г. брутният вътрешен продукт на България нараства в реално изражение с 2,4% спрямо 2023 г., сочи Националният статистически институт.

Салдото по текущата сметка като процент от БВП намалява с 1,0 % през 2024 г., докато намалява с 1,9 % през 2023 г. и с 0,9 % през 2022 г.

През 2024 г. промишленото производство е намаляло с -3,1% на годишна база, докато през 2023 г. е спаднало с -8,4% на годишна база.

През 2024 г. инфлацията най-накрая спадна до 2,8%, докато 2023 г. завърши с инфлация от 8,6%. Частното потребление през 2024 г. се е увеличило с 4,4 % в сравнение с 2023 г., докато през 2023 г. се е увеличило с 6,3 % в сравнение с 2022 г.

Коефициентът на безработица намалява през 2024 г., достигайки 4,3%, докато през 2023 г. е 4,6%. През 2022 г. коефициентът на безработица е 5,3%.

По данни на БНБ средната месечна работна заплата в България се увеличава с 15% спрямо 2023 г. и достига 2 323 лева (1 188 евро) през 2024 г. при 2 012 лв. (1 029 евро) през 2023 г.

Най-голям ръст на средната месечна заплата за 2024 г. спрямо 2023 г., а именно 20%, се отбелязва в Добрич. През 2024 г. средната месечна работна заплата в Добрич достига 1 854 лева (948 евро) при 1 543 лева (789 евро) през 2023 г.

През 2024 г. средната месечна работна заплата в град София нараства с 13% спрямо 2023 г., достигайки 3 287 лева (1 681 евро). За сравнение, средната месечна заплата в София през 2023 г. е 2 900 лв. (1 483 евро).

Средната месечна работна заплата във Варна през 2024 г. нараства с 16% спрямо 2023 г., достигайки 2 271 лв.

(1 161 евро). Варна е следвана от градове като Бургас с ръст от 15%, достигащ 1 932 лв. (988 евро), Пловдив с ръст от 13%, 2 075 лв. (1061 евро), следвана от Стара Загора с 9% ръст, 2 083 лв. (1 065 евро).

Преките чуждестранни инвестиции са намалели значително през 2024 г. — с близо 56 % в сравнение с 2023 г. в размер на 1,497 милиарда евро, докато през 2023 г. те възлизат на 3,370 милиарда евро.

Износът през 2024 г. бележи спад от 2,5% в сравнение с 2023 г., а вносът се е увеличил леко с 0,9% през 2024 г. в сравнение с 2023 г.

Ключови пазарни показатели в България

България	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
БВП - % ръст на годишна база	3.9	3.8	3.1	3.7	-4.4	4.0	3.9	2.0	2.4
ИПЦ - % ръст на годишна база	-1.3	1.2	2.6	2.5	1.2	2.8	12.4	8.6	2.8
Ръст на промишленото производство - % ръст	2.7	3.4	0.3	0.5	-5.9	8.9	-1.8	-8.4	-3.1
Салдо по текущата сметка - % от БВП	3.2	3.5	1.0	1.8	-0.7	-0.4	-0.9	-1.9	-1.0
Равнище на безработица - %	7.6	6.2	5.2	4.2	5.2	5.2	5.3	4.6	4.3
Частно потребление - % годишна промяна	3.5	3.8	4.4	6.1	-0.4	6.0	3.0	6.3	4.4
Публично потребление - % годишна промяна	2.2	4.3	5.3	4.8	8.3	-1.00	8.4	3.8	4.3
Износ - % на годишна промяна	5.4	16.6	2.9	5.00	-6.3	25.7	35.1	-7.9	-2.5
Внос - % годишна промяна	-1.8	15.1	9.8	5.2	-8.8	28.6	36.3	-10.0	0.9
Средномесечни работни заплати (лв.)	948	1,037	1,146	1,249	1,391	1,551	1,879	2,012	2,323
Брутен вътрешен продукт на човек от населението (BGN)	13.341	14.520	15.653	17.259	17.299	19.268	24.046	28.516	—
Преки чуждестранни инвестиции	939.8	1 605.6	967.5	1 533.8	2 996.5	1 265.1	2378.7	3370.5	1 497.9

Източник: Българска народна банка, Национален статистически институт, Европейска комисия, МВФ

*H2 2024

3.2 ПРЕГЛЕД НА ПАЗАРА НА ОФИСИ

Снабдяване

През 2024 г. се наблюдава увеличение на доставените офис площи в сравнение с 2023 г. През 2024 г. общата офис площ е 2 684 970 кв.м, докато през 2023 г. е 2 623 910 кв.м, което е увеличение от около 2% на годишна база. (Графика 1)

Търсене

През 2024 г. усвояването възлиза на 145 000 кв.м., докато през 2023 г. достигна 175 860 кв.м., което е спад от около 18%.

Най-голямото търсене на офис площи все още идва от ИТ и ВРО компаниите, които въпреки решението някои от работниците да изпълняват задълженията си от вкъщи, също оставят част от офисите си достъпни за служителите си.

Вакантно

Няма промяна в процента на свободните площи през второто полугодие на 2024 г., като достигна 13% през предходния период. В сравнение с второто полугодие на 2023 г. има намаление с 2%. (Графика 2)

Наеми

През 2024 г. средният наем за сгради от клас А достигна

17 евро/кв.м, в сравнение с 2023 г., когато е била 15,5 евро/кв.м. За сградите от клас Б средният наем през 2024 г. се увеличава до 12 евро/кв.м, в сравнение с 2023 г., когато е бил 11 евро/кв.м. Основният наем в зоната се увеличи до

17,5 евро/кв.м през 2024 г. в сравнение с 16,5 евро/кв.м през 2023 г. Нивата на наемите за Мидтаун се увеличиха, достигайки 14,5 евро/кв.м през 2024 г., в сравнение с 14 евро през 2023 г. За предградията се наблюдава лек спад, като през 2024 г. наемът достига 13 евро/кв.м, при 13,5 евро/кв.м през 2023 г.

(Графика 3 и Графика 4)

Доставки

През 2024 г. в София са издадени 22 разрешителни за строеж с разгъната застроена площ от 134 134 кв.м. През 2023 г. в София са издадени 27 разрешителни за строеж с разгъната застроена площ от 167 470 кв.м. (Графика 5)

През 2024 г. са в процес на изграждане 10 нови офис сгради, в сравнение с 20 през 2023 г., което е два пъти по-малко в сравнение с 2023 г. През 2024 г. РЗП на новите офис сгради в процес на изграждане е 22 505 кв.м, много леко намаление от около 0,5% в сравнение с 2023 г., тъй като РЗП на

новите офис сгради в процес на изграждане през 2023 г. е 23 423 кв.м. (Графика 6)

Тръбопровод

Офис сградата Ochia е сравнително малка сграда с височина до 28 м и разгъната застроена площ от 3 453 кв.м. Намира се в лявата лента по протежение на входния булевард "Цариградско шосе" след 4-ти километър. Намира се в парцел с площ от 1 151 кв.м. Очаква се сградата да бъде завършена през първото полугодие на 2025 г.

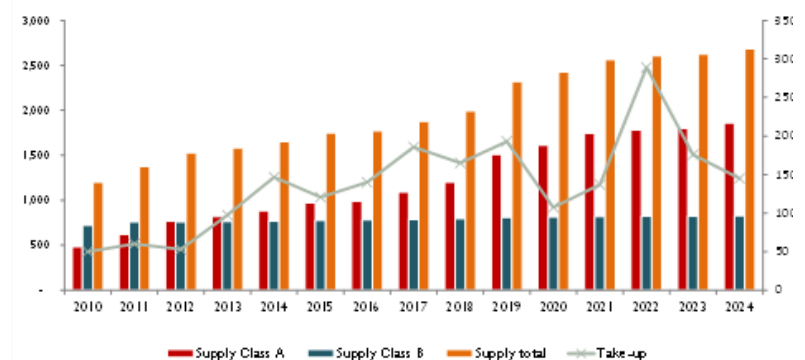
Sky Fort – с РЗП от 82 000 кв.м – най-високата офис сграда в страната, все още се строи с неизвестна дата на завършване.

I-Tower - сграда със смесено предназначение с РЗП от 66 000 кв.м., все още е в процес на изграждане, със закъснение от над 4 години досега.

Добиви

Доходността през 2024 г. остава непроменена в сравнение с 2023 г. През 2024 г. доходността достигна 7,75%. Трябва да отбележим, че няма сделки със сгради от клас А и нивата на доходност се възприемат в този момент, базирани най-вече на очакванията на купувачите и собствениците. (Графика 7)

Графика 1 ДОСТАВКА И УСВОЯВАНЕ, ('000 кв.м)



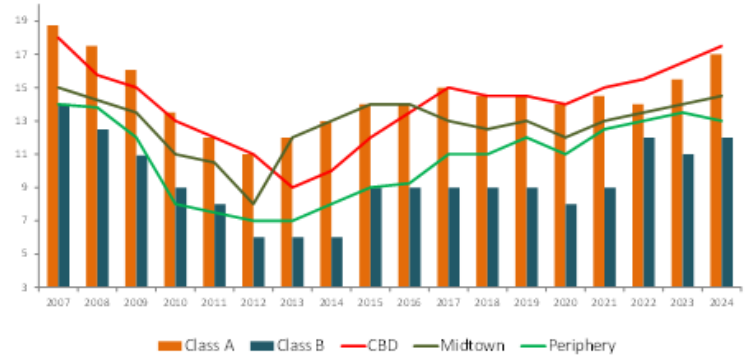
Графика 2 ДОСТАВКА И ВАКУУМНОСТ



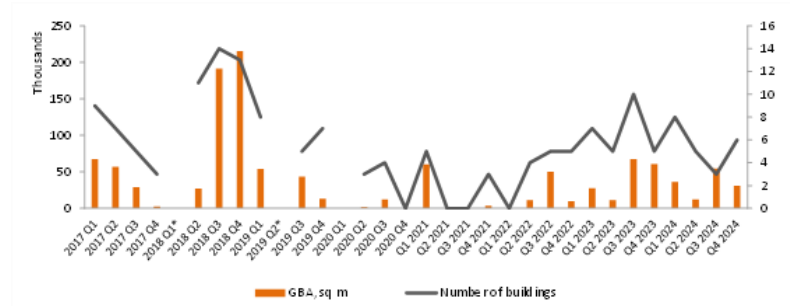
Графика 3 ПЪРВОКЛАСНИ НАЕМИ, € на кв.м.



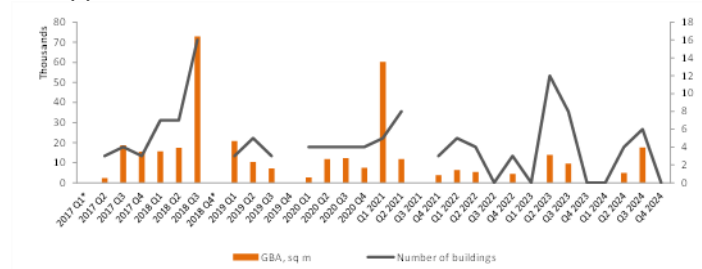
Графика 4 СРЕДЕН НАЕМ, € на кв.м.



Графика 5 ИЗДАДЕНИ РАЗРЕШИТЕЛНИ ЗА СТРОЕЖ НА НОВИ ОФИС СГРАДИ В СОФИЯ



Графика 6 ЗАПОЧНА СТРОИТЕЛСТВОТО НА НОВИ ОФИС СГРАДИ В СОФИЯ



Графика 7 ОСНОВНА НЕТНА ДОХОДНОСТ (%)

3.3 ОФИС ПАЗАР В ПЛОВДИВ

По-долу представяме обобщение на нашето проучване на наемите на офиси в центъра и Марша на Пловдив:

Вид	Място	EUR на кв.м	Площ кв.м	Наем в евро	Информация
Офис	Пловдив, Мараша	7.14	280	2,000.00	Пловдив, Широкий Център Мараша, офис 280 кв.м. със самостоятелен вход на партерния етаж в нова монолитна сграда. Офисът е напълно оборудван с климатик, интернет, телефон и система за сигурност.
Офис	Пловдив, център	3.61	208	750.00	Офис с площ от 208 кв.м, със собствен санитарен възел и тераса. Отопление с климатици.
Офис	Пловдив, център	3.90	282	1,100.00	Помещения: 125 кв.м. партер и 157 кв.м. вътрешен двор/тераса/Разпределение: една стая с кухненски бокс, баня и вътрешен двор Основни характеристики: помещенията са напълно завършени и разполагат с голяма витрина, гранитогрес подови настилки, латексови стени, окачен таван, вградено осветление, структурно окабеляване и климатици
Офис	Пловдив, център	5.00	300	1,500.00	Център, в района на Рилон, офис на 2-ри етаж, 300 кв.м. Състои се от 5 стаи, баня и голяма тераса. Климатик.
Офис	Пловдив, център	6.13	302	1,850.00	Помещенията са на 3 нива в нова сграда и са с обща площ от 302 кв.м. със следното разпределение: Сутерен (83.10 кв.м.) - широк коридор, стая 1, стая 2, складово помещение; Партер (62.50 кв.м.) - вход, стая 3 + бокс, баня с тоалетна; 1-ви етаж (156 кв.м.) - чакалня с коридор, стая 4, стая 5 + бокс, стая 6 + бокс и тераса, стая 7 + кухненски бокс, тоалетна 1, тоалетна 2, кухненски бокс; Входът е отделен, с ролетни щори, видео система и контрол на достъпа.
Офис	Пловдив, център	7.00	300	2,100.00	Предлагаме Ви офис с площ от 300 кв.м. в супер луксозна офис сграда, на 3-ти етаж от 5. Състои се от 6 отделни стаи с различни размери, кухненски бокс с трапезария, две самостоятелни бани и тераса. Климатик навсякъде. Подови настилки: гранитогрес и ламинат. Алармена система за сигурност на живо. Контролиран 24-часов достъп. Сървърно помещение.
Офис	Пловдив, център	7.00	491	3,437.00	Офис в нова бизнес сграда с площ от 491 кв.м. на 2-ри етаж с асансьор. Санитарни помещения на пода. Рецепция с контролиран достъп и охрана. 24/7 достъп. Изключително луксозни общи части. Цената включва отопление и климатизация, заплаща се само електричество, консумирано от контактите. Цена: 7 евро на кв.м. + 1,50 евро такса поддръжка.
Офис	Пловдив, център	6.53	222	1,450.00	Разпределение:Приземен етаж: рецепция и три функционални стаиСутерен: една стая, две складови помещения и баняИдеален за офис, счетоводна или адвокатска кантора, учебен център и други професионални дейности.
Офис	Пловдив, център	5.11	200	1,022.58	Пловдив, Център, 200 кв.м. офис на партерния етаж на бизнес сграда. Офисът е напълно реновиран, отворено пространство, с прилежащо сервизно помещение и санитарен възел. Сградата е с контролиран достъп.

Среднопретегленият наем на кв.м офиси с РЗП от 200 – 491 кв.м е 5.88 евро.

Моля, имайте предвид, че обикновено офисите с по-малка площ са по-скъпи на кв.м от по-големите офиси.

Площ кв.м	200-491
Проучени	9
Претеглен AV наем в евро	5.88
Максимален наем в евро	7.14
Минимален наем в евро	3.61

3.4 ПАЗАР НА ЗЕМЯ В ПЛОВДИВ

Парцелите с добро качество не са толкова изобилни в района, особено с толкова голяма площ и осигурен достъп като предметния имот.

По-долу представяме обобщение на нашето изследване на цените на земята за РЛП и ЛП, разположени в Каменица 1, Гагарин, Стария град, Вастанически и кършиака в Пловдив:

Вид	Място	EUR на кв.м	Площ кв.м	Цена в евро	Информация
РЛП	Пловдив, Каменица 1	1500.00	1,000	1,500,000	Парцел с площ от около 1 000 кв.м. Имотът се намира в зона Смф - 3 и има следните зониращи показатели: - височина до 13 етажа /45м/. Плътно развитие - до 60%, FAR - до 4, озеленяване мин. 20%.
РЛП	Пловдив, Гагарин	828.03	785	650,000	Пахолът се намира на булевард "Дунав" срещу бензиностанцията OMV.
РЛП	Пловдив, Стария град	1231.53	812	1,000,000	Предлагаме парцел с подробен градоустройствен план (DUP) и план за ползване на земята (LUP) за нискоетажно строителство.
ЛП	Пловдив, Вустанически	824.18	1,820	1,500,000	Показателите на парцела са от новия ОУП: - FAR: 3,5,- Височина на корниза - 25 м. Максимална застроена площ - 50%. ЗЕЛЕНА ПЛОЩ - 30%! - Разгъната застроена площ - над 6 500 кв.м. + подземна площ над 1 000 кв.м. - Фасада на булеварда - 35 м.
РЛП	Пловдив, Кършиака	779.09	770	599,900	Парцел в квартал Каршияка с разрешение за строеж. Площта е 770 кв.м. Жилищно строителство 1350 кв.м. надземни и 750 кв.м. метро.
РЛП	Пловдив, Стария град	1419.75	270	383,333	Самостоятелен парцел на уникална локация, само на метри от къщата на Ла Мартин. С площ от около 270 кв.м. По данни, съхранявани в Националния публичен регистър на недвижимите културни ценности към Националния институт за културно наследство, в парцел Старият град на Пловдив, в имота на Няма регистрирани обекти със статут на недвижими културни ценности, но по смисъла на Закона за културното наследство

РЛП	Пловдив, Стария град	729.65	651	475,000	Парцел с площ от 651 кв.м. с достъп от две улици. Идеен проект за многоетажна сграда с разгъната застроена площ около 1100 кв.м. или две самостоятелни къщи.
-----	----------------------------	--------	-----	---------	--

Среднопретеглената цена на кв.м урегулирани поземлени имоти и парцел, с площ 270 – 1 820 кв.м е 1 000,04 евро.

Моля, имайте предвид, че обикновено парцелите с по-малка площ са по-скъпи на кв.м от по-големите парцели.

Площ кв.м	270-1820
Проучени	7
Претеглена AV цена в евро	1,000.04
Максимална цена в евро	1,500.00
Минимална цена в евро	729.65

Г. Коментар за оценка

4.1 Подход за оценка

За определяне на стойността на предметния имот използвахме инвестиционния подход и по-конкретно метода на директната капитализация. Клиентът ни предостави график за наемане.

По-долу предоставяме графика за наемане на имота:

Партизан Евтимий 13А, Пловдив	Месечен наем в лева без ДДС	ДДС	Възлизам	EUR без ДДС
Хестия - приземен етаж два месеца (6 и 7.25)	12,000.00 лв.	2,400.00 лв.	14,400.00 лв.	€ 6,135.50
Криейтив Куб ЕООД	1,243.60 лв.	248.72 лв.	1,492.32 лв.	635,84 €
Комодити Сървисиз ООД	1,356.70 лв.	271.34 лв.	1,628.04 лв.	693,67 €
Възлизам	2,600.30 лв.	520.06 лв.	3,120.36 лв.	€ 1,329.51

За целите на оценката определихме ERV на свободната площ чрез осредняване на предоставените ни наеми на квадратен метър. Наемите се определят на база действителни и прогнозни месечни наеми, които се разделят на предоставената ни площ за получаване на месечен наем.

За нуждите на банковия офис сме поели ERV наем от 30 евро на кв.м на месец. За офис частта сме приели 5.68 евро на кв.м., на месец.

Поехме 5% риск от освобождаване на имота и 10% оперативни разходи.

Използвахме изчисляването на директната капитализация на предметния имот (Приложение 3). Основните финансови допускания са следните:

1. Капитализация на сградата: 7.75%;
2. Капитализация на арендата на земя: 7.75%;
3. Оперативни разходи: 10.00%;
4. Процент на свободни работни места: 5%
5. Капиталови разходи: 3%

Използвахме само нетен доход за нашите изчисления на оценката, тъй като наемателят носи отговорност за всички оперативни разходи, свързани с имота, с изключение на текущите

разходи на собственика за данък върху недвижимите имоти и управление.

По-долу представяме списъка с допускания, които са изрични за оценката на предметния имот:

Невъзстановими разходи и капиталови разходи

Приехме капиталови разходи под формата на 3% от brutния доход годишно. Това възлиза на 50 250 евро през 2025 г., което считаме за достатъчно.

Напускане и подновяване на наематели

Предположихме, че настоящите наематели ще останат в имота през целия срок на наема си и ще удължат договорите си за наем в Market Rent.

Прогнозна стойност на наема

Прогнозната наемна стойност е 1 329 евро на месец. Офис частта е с ERV от 5,72 евро на кв.м, а търговската дребно на приземния етаж се оценява на 30 евро на кв.м.

Ликвидност (продаваемост)

Имотът представлява офис сграда със съответния прилежащ парцел, разположен в най-атрактивния район на града с отличен достъп и бъдещи инвестиционни перспективи.

Стойността на парцела се оценява на 504 603 евро или 1 176,23 евро на кв.м. Нашите изчисления са показани в Приложение 4.

4.2 ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

Считаме, че пазарната стойност към 31 юли 2025 г. е:

€ 2,000,000
(два милиона евро) без ДДС

Тази стойност се разпада на капиталова стойност от 1 044 евро на кв.м РЗП (1 907.49 кв.м).

Нашето мнение за пазарната стойност отразява следния профил на доходност:

Брутна първоначална доходност: 10.04%
Процент на капитализация: 7.75%

4.3 ПОВЕРИТЕЛНОСТ

Настоящият доклад е поверителен за страната, до която е адресиран, за конкретната цел, за която се отнася. Не се поема никаква отговорност към трети страни и нито целият Доклад, нито която и да е част, нито препратки към него могат да бъдат публикувани в документ, изявление или циркулярно писмо, нито в комуникация с трети страни без нашето предварително писмено одобрение за формата и контекста, в който ще се появи или в съответствие с условията по-долу.

ДОПЪЛНЕНИЕ 1 Обхват на работата и източници на информация

ИЗТОЧНИЦИ НА ИНФОРМАЦИЯ	Извършихме работата си въз основа на информация, предоставена ни от клиента на 1 август 2025 г., която сме приели за вярна и изчерпателна.
ИМОТЪТ	Нашият доклад съдържа кратко обобщение на подробностите за имота, на които се основава нашата оценка.
ДАТА НА ОГЛЕД	31 юли 2025 г.
ОБЛАСТИ	Ние не сме измервали имота, но разчитаме на площите, предоставени в скиците на земята. Приемаме, че всички площи, предвидени за имота, са пълни и коректни.
ВЪПРОСИ НА ОКОЛНАТА СРЕДА	Ние не сме предприели, нито сме запознати със съдържанието на екологичен одит или друго екологично проучване или проучване на почвата, които може да са били извършени в Имота и които могат да привлекат вниманието към всяко замърсяване или възможност за такова замърсяване. Ние не сме провеждали никакво разследване на минали или настоящи употреби на имота, нито на съседна земя, за да установим дали има потенциал за замърсяване от тези употреби или обекти, съседни на предметния имот и следователно сме предположили, че такива, не съществуват.
РЕМОНТ И СЪСТОЯНИЕ	Ние не сме извършвали проучвания на сгради, тествани услуги, не сме правили независими проучвания на обекта, не сме инспектирали дограма, открити части от конструкцията, които са били покрити, неизложени или недостъпни, нито сме организирали провеждане на проучвания, за да се определи дали са били използвани или присъстват вредни или опасни материали или техники в която и да е част от имота.

ГРАДОУСТРОЙСТВО

Ние не сме предприемали планови запитвания, но сме разчитали на информацията, предоставена ни от Клиента.

ДОПЪЛНЕНИЕ 2 Стандартни допускания за оценка

КАПИТАЛОВИ СТОЙНОСТИ

Всяка оценка е изготвена на база "Пазарна стойност" за земя и сгради, съгласно дефиницията на RICS в Червената книга, която се определя като:

"Приблизителната сума, за която имотът трябва да се размени към датата на оценката между желаещ купувач и желаещ продавач в сделка на сделка между несвързани лица след подходящ маркетинг, при който всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда".

Не са взети предвид каквито и да било междуетатни договори за наем или споразумения, нито каквито и да било ипотеки, облигации или други такси.

Не е взето предвид наличието или неналичието на капиталови субсидии или безвъзмездни средства от Европейската общност.

ВЪПРОСИ НА ОКОЛНАТА СРЕДА

При предприемането на нашата работа ние предполагахме, че имотът не е замърсен и че никога не е извършвана замърсяваща или потенциално замърсяваща употреба върху него. При липсата на информация за обратното Сметната палата приема, че:

(а) Имотът не е замърсен и не е неблагоприятно засегнат от съществуващ или предложен закон за околната среда;

(б) всички процеси, които се извършват в Имота, които са регулирани от законодателството в областта на околната среда, са надлежно лицензирани от съответните органи.

ЗАГЛАВИЕ, МАНДАТ, ПЛАНИРАНЕ И ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ

При липсата на информация за обратното Сметната палата приема, че:

(а) Имотът притежава добро и продаваемо право на собственост, без каквито и да било обременителни или възпрепятстващи ограничения или условия;

(б) имотът не е неблагоприятно засегнат от градоустройствени или пътни предложения;

в) няма ограничения на ползвателите или други ограничителни споразумения в договорите за наем, които биха повлияли неблагоприятно на стойността;

г) когато е уместно, разрешение за прехвърляне на лихвите, които се оценяват тук, няма да бъде отказано от наемодателя, когато е необходимо; и

ДОПЪЛНЕНИЕ 3

Разпечатки за оценка

Income Approach

Direct Capitalisation

Address: 13A Patriarh Evtimiy, Plovdiv

Parameteres and Indices:

Year of Valuation	2025
Year of Construction	2007
Year of Renovation	2009
Age of Building	18
EL	50
REL	32
Total Income Area - м2	1,668.49м2
Basic Income Area - %	100%
Additional Income Area - %	0%
Basic Income Area - м2	1,668.49м2
Additional Income Area - м2	239.00м2
Rental Income Basic Area - EUR/м2/month	5.68 €
Rental Income Additional Area - EUR/м2/month	30.00 €
Monthly Income from Rent - EUR	16,651 €
Gross Annual Income from Rent - EUR	199,817.72 €
Operating costs (management and maintenance) - %	10%
Operating Costs - EUR	19,982 €
Vacancy Risk - %	5%
Vacancy Risk - EUR	9,991 €
Net Annual Income - EUR	169,845 €
Value of Land Lease - EUR	504,603 €
Capitalisation Rate of Land Lease - %	7.75%
Land Share of Income - EUR	39,107 €
Net Annual Income of Building - EUR	130,738 €
Capitalisation Rate of Building	7.75%
Annuity Factor - $V=f(g,p)$	11.71924306
Income Value of Building - EUR	1,532,154 €
Capital Expenditure - %	3.00%
Capital Expenditure - EUR	45,965 €
Value of Building- EUR	1,486,189 €
Coefficient of Market Adjustment	1
Income Value of Building - EUR	1,486,200 €
Total Value of Land	504,603 €
Market Value of Property (Land and Building)	1,990,800 €
Market Value of Property (Land and Building) per sq m	1,044 €

ДОПЪЛНЕНИЕ 4 Сравнения Подход към земята

COMPARISONS APPROACH LAND

Comparable evidence	Subject property description	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4
Description / Type of property	Subject property description	Offer 1 /From the source/	Offer 2 /From the source/	Offer 3 /From the source/	Offer 4 /From the source/
		https://www.imot.bg/obiava-1r16321225723635-prodava-partsel-grad-plovdiv-gagarin	https://www.imot.bg/obiava-1r164881444054346-prodava-partsel-grad-plovdiv-vazstanchiski-bul-yuzhen	https://www.imot.bg/obiava-1r17199554180526-prodava-partsel-grad-plovdiv-karshiyaka	https://www.imot.bg/obiava-1r154894006773252-prodava-partsel-grad-plovdiv-stariyat-grad
Asking Price (Euros)		650,000	1,500,000	599,900	475,000
Area - sq. m	429	785	1,820	770	651
Asking Price (Euros/sq. m)		828.03	824.18	779.09	729.65
Discount negotiation		-5%	-5%	-5%	-5%

Factors

Date	Jul-25	Apr-24	Jul-25	Jul-25	Jun-25
Correction (%)		5%	0%	0%	0%
Location	City Centre	Gagarin	Vazstanchiski	Karshiaka	Staria grad
Correction (%)		30.0%	30.0%	30.0%	0.0%
Planning Parameters	FAR 3.5	N/A	N/A	N/A	N/A
Correction (%)		5.0%	5.0%	5.0%	5.0%
Surface	429	785	1,820	770	651
Correction (%)		5%	15%	5%	5%
View / Accessibility / Morphology / Shape	Excellent	Assumed Very Good	Assumed Excellent	Assumed Very Good	Average
Correction (%)		10%	0%	10%	30%
Utilities (electricity, water, sewage, gas, heating)	Electr,Water	Electr,Water	N/A	Electr,Water	N/A
Correction (%)		0%	10%	0%	10%
Landscaping (green areas, roads, fences etc.)	Yes	Yes	Yes	Yes	Yes
Correction (%)		0%	0%	0%	0%
Use	Urban	Urban	Urban	Urban	Urban
Correction (%)		0%	0%	0%	0%
Use	Irregular shape	N/A	N/A	N/A	N/A
Correction (%)		0%	0%	0%	5%
Other	Office	N/A	Residential	Residential	N/A
Correction (%)		0%	5%	5%	0%
Other	N/A	N/A	Design project	N/A	Ideal project
Correction (%)		0%	-10%	0%	-5%
Total Correction (%)		50%	50%	50%	45%
Value after Correction (Euros/sq. m)		€ 1,242.04	€ 1,236.26	€ 1,168.64	€ 1,057.99
Value after Correction (Euros/sq. m)		BGN 2,300.51		1,176.23 EUR	
Final Market Value		BGN 986,918		504,603 EUR	

ДОПЪЛНЕНИЕ 5

Снимки



Банков офис



Банков офис



Банков офис



Банков офис



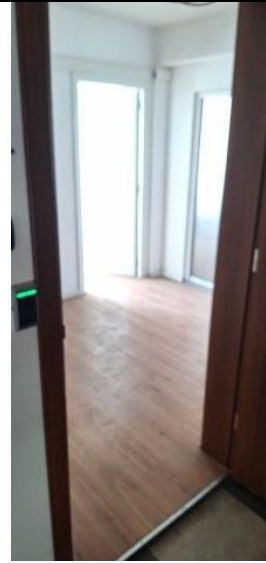
Вход на офиса



асансьор



асансьор



Южен офис – 5-ти етаж



Южен офис – 5-ти етаж



Южен офис – 5-ти етаж



Северен офис – 5-ти етаж



Северен офис – 5-ти етаж



Северен офис – 5-ти етаж



Северен офис – 5-ти етаж



Северен офис – 5-ти етаж



Източен офис – 4-ти етаж



Източен офис – 4-ти етаж



Северен офис – 4-ти етаж



Северен офис – 4-ти етаж



Северен офис – 4-ти етаж



Северен офис – 4-ти етаж



Източен офис – 3-ти етаж



Източен офис – 3-ти етаж



Северен офис —^{3-ти} етаж



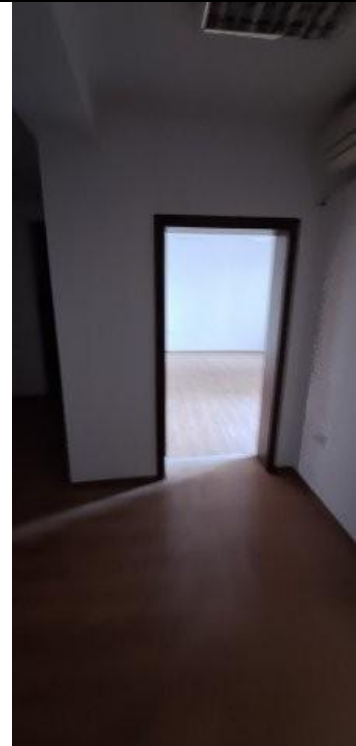
Северен офис —^{3-ти} етаж



Северен офис —^{3-ти} етаж



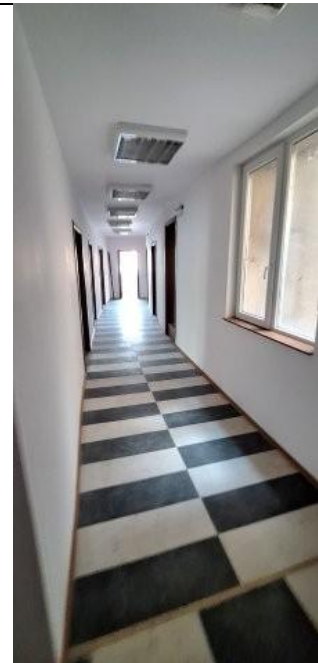
Северен офис —^{3-ти} етаж



Източен офис –2-ри етаж



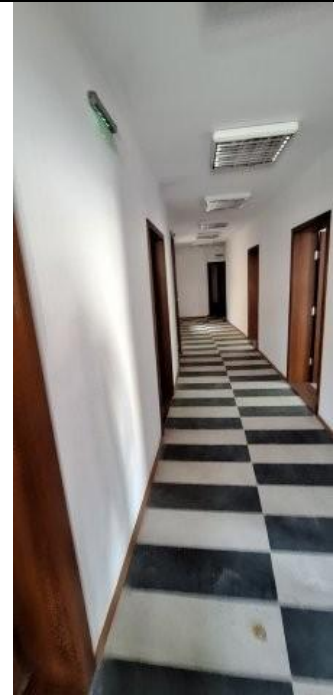
Източен офис –2-ри етаж



Северен офис –2-ри етаж



Северен офис –2-ри етаж



Северен офис –2-ри етаж

